

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 111/2025/DS-PT

Ngày 30-9-2025

V/v “*Tranh chấp đòi bồi thường
thiệt hại ngoài hợp đồng*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa pH1 tòa: Ông Vũ Duy Luân

Các Thẩm phán: Ông Phạm Ngọc Thành

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền

- **Thư ký pH1 tòa:** Bà Vũ Thị Huế - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tham gia pH1 tòa:** Ông Phạm Văn Nhất - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2025 về việc “*Tranh chấp đòi bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do công trình liên kế gây ra*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS - ST ngày 23 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 – Hưng Yên) bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 75/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Phạm Hữu T**, sinh năm 1964 và bà **Phạm Thị H1**, sinh năm 1968

Nơi cư trú: Số nhà 40, đường Đốc Đen, tổ 23, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình (*ông T, bà H1 có mặt*)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Hữu T và bà Phạm Thị H1: Luật sư Phạm Đình V - Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội

Địa chỉ: VP-02, tầng 2, Toà nhà Trinity Tower, số 145 hồ Mễ Trì, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội (*có mặt*)

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Trung K**; sinh năm: 1963 và bà **Lương Thị Thu H**, sinh năm: 1974.

Nơi cư trú: Số nhà 42, đường Đốc Đen, tổ 23, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình (*có đơn xin xét xử vắng mặt*)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty cổ phần Tập đoàn Hateco.

Địa chỉ: số 01, Huỳnh Tấn Phát, khu công nghiệp Sài Đồng B, phường Thạch Bàn, Long Biên, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Kỳ. (Vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Ngọc T sinh năm: 1963 và vợ là bà Lê Thị Thu H3, sinh năm 1966

Đều cư trú: Số nhà 36+38, đường Đốc Đen, tổ 23, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Người làm chứng: **Công ty cổ phần 1285**

Địa chỉ: Số nhà 15, ngách 9, ngõ 68, tổ 06, đường T, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Huy Quang – Giám đốc (vắng mặt)

- Đơn vị thực hiện việc giám định: Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và giám định xây dựng Sao Việt; Địa chỉ trụ sở: tầng 7, toà nhà SVG, đường Bùi Viện, tổ 20, phường Vĩnh Niệm, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt có đơn xin (vắng mặt)

Do có kháng cáo của ông Phạm Hữu T

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại pH1 tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Nguyên đơn - Ông Phạm Hữu T trình bày và có yêu cầu cụ thể như sau:

Ngày 22/6/2010 gia đình ông đã ký kết Hợp đồng để mua nhà xây thô với Công ty cổ phần Tập đoàn Hateco (sau đây gọi tắt là Công ty Hateco) căn nhà 04 tầng nằm trên lô đất số 26B.27 thuộc số nhà 40 phố Đốc Đen, tổ 23, phường T, thành phố Thái Bình. Gia đình ông đã hoàn thiện và sử dụng ổn định từ tháng 10/2012 đến nay, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Từ khi sử dụng đến năm 2021 không có hiện tượng thấm dột, nứt mái, nứt tường. Đến khoảng tháng 10/2021 thì gia đình ông K tự xây dựng nhà ở trên lô đất số 26B.26 thuộc số nhà 40 phố Đốc Đen là hộ liền kề. Ông K không xây dựng theo như quy hoạch của dự án mà xây dựng theo thiết kế riêng, không đúng với ý kiến của Bộ Xây dựng trong công văn số 2650/BXD-PTĐT ngày 23/10/2018 đã cố tình thi công sai nhiều nội dung của giấy phép xây dựng đã được cấp, cụ thể: Độ cao nền: 0,7m đến 0,8 m so với mặt hè phố Đốc Đen (quy định là 0,2m. Độ vượn ban công ra vỉa hè phố Đốc Đen khoảng 1m6 đến 1m7 (theo quy định là 1,4m); chiều cao tầng 1 cao hơn khoảng 0,6m so với các nhà liền kề. Lấn chiếm, tỳ đè và trở cửa sang nhà ông; Tự ý phá

hủy vỉa hè và lấn chiếm vỉa hè vì mục đích và lợi ích cá nhân; Không tuân thủ việc tạm dừng thi công của UBND phường T bằng việc thuê xã hội đen thi công thay phần việc của công ty 1285; Công trình của bà H2 không do Công ty HATECO thực hiện. Phần hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công không biết có được các cơ quan của nhà nước có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt và có đơn vị tư vấn giám sát hay không. Đã hủy hoại, hư hỏng, thiệt hại cho gia đình ông. Cụ thể: Trong thời gian thi công phần thô đã phá hỏng đá ốp mặt tiền trước cửa tầng 1; phá vỡ nát mái ngói tầng 4; làm tê liệt hệ thống năng lượng mặt trời và chảo truyền hình trên mái tầng 4; làm bẩn các khu vực lan can mặt trước và sau nhà...vv. Khoảng đầu tháng 11/2022 nền nhà tầng 1 của gia đình ông bị phồng, lún nứt do đó không mở được cửa ra vào bằng kính cường lực. Gia đình ông đã phải thuê thợ cắt cùng thay thế càng cửa rất nhiều lần để mở cửa ra vào. Tổng số tiền là: 5.700.000 đồng (có chứng từ thanh toán). Đến tháng 3/2023 mái tầng 4 nhà ông bị thấm dột gây chập, cháy các thiết bị điện toàn bộ tầng 4, UBND phường T đã lập biên bản hiện trạng ngày 27/3/2023. Ngày 25/5/2023 ông thuê thợ kiểm tra, sửa chữa, thay thế các thiết bị điện bị chập cháy, hệ thống cấp thoát nước mái, xử lý chống thấm mái tầng 4 phần khu vực trên phòng karaoke. Tổng số tiền vật tư và nhân công là: 13.700.000 đồng (có chứng từ thanh toán). Ngày 07/6/2023 nhà ông bị lún nứt mái, khi trời mưa nước chảy từ tầng 4 xuống tầng 1, phá hủy rất nhiều phần nội thất. UBND phường đã lập biên bản xác nhận hiện trạng (có bản sao kèm theo). Theo yêu cầu của UBND phường T, gia đình ông mời thợ chụp ảnh đến chụp với tổng số tiền là: 2.720.000 đồng (có giấy biên nhận). Tiền chụp ảnh ngày 07/4/2025 là 81.000 đồng; ngày 20/12/2024 là 252.000 đồng. Ngày 25/7/2023 gia đình ông đã phải thuê thợ đến kiểm tra, xử lý, thay thế, sửa chữa hệ thống điện tầng 4, tầng 3, xử lý hệ thống ống cấp thoát nước sinh hoạt và chống thấm phần mái tầng 4 phần tiếp giáp nhà bà H2 với tổng chi phí là: 17.800.000 đồng (có bản thanh toán). Với thiệt hại ngày 07/6/2023 làm chập cháy điện tầng 4, tầng 3, phá hủy hệ thống cấp thoát nước sinh hoạt, làm sập trần thạch cao, phá hủy các bồn tắm, tủ tường, tủ giày, dầm gỗ, cầu thang gỗ, sàn gỗ, tường nhà, bả và sơn tường trong nhà, dàn karaoke, màn hình tivi.... Tổng thiệt hại khoảng 550.000.000 đồng. Đến nay, toàn bộ ngôi nhà của gia đình ông đang bị lún ngH1g sang phía bên công trình nhà ông K, bà H2. Toàn bộ các sàn mái, tường bao của ngôi nhà bị nứt trên diện rộng theo biên bản kiểm tra khảo sát ngày 24/12/2024. Để khắc phục sự cố trên dự tính khoảng 950.000.000 đồng; tiền thuê công ty tư vấn thiết kế sửa chữa 45.000.000 đồng; thuê nhà ở 45.000.000 đồng x 4 tháng = 180.000.000 đồng; thuê tư vấn giám sát 23.000.000 đồng x 4 tháng = 92.000.000 đồng; tiền trông coi khi sửa chữa: 11.000.000 đồng x 5 tháng = 55.000.000 đồng ; chi phí tháo dỡ cửa kính cường lực ngày 30/12/2024 số tiền 1.500.000 đồng, yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần cho gia đình ông: 15.000.000 đồng x 40 tháng = 600.000.000 đồng. Ông yêu cầu: bà H2, ông K

phải xử lý, dỡ bỏ những phần diện tích lấn chiếm, tỳ đè lên công trình của gia đình ông, phải tuân thủ pháp luật và trật tự xây dựng không được làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến công trình của gia đình ông. Đối với việc trở của sổ ông yêu cầu ông K bịt kín lại. Về việc tỳ đè là do tường nhà ông K xây hết đất nhưng phần vữa trát nhà ông K lấn chiếm khoảng không trên đất nhà ông cụ thể là lấn lớp vữa trát từ 1,5 đến 2 cm x 0,51m phía cuối đất nhà ông kéo dài từ tầng 3, tầng 4, tầng 5. Phần mái tầng 4 nhà ông không xây dựng nên ông K cắt tấm inóc dài khoảng 13 cm kéo dài 14,5m bịt khe co giãn giữa 2 nhà và lấn phần vữa trát từ mái tầng 4 nhà ông lên từ 1,5 đến 2 cm x 14,5m. Phần cuối công trình nhà ông, có 1 phần vữa của nhà ông K tỳ đè lên tường nhà ông dài 20cm chiều tỳ đè (chiều rộng) có chỗ rộng 1,5cm, có chỗ rộng 1cm. Trước đây ông có trình bày yêu cầu tiền công trong thời gian tạm dừng công việc của ông T để ở nhà xử lý sự việc và bảo vệ gia đình ông từ tháng 02/2023, nhưng sau đó ông không yêu cầu ông K bà H2 bồi thường khoản tiền này nữa.

Sau khi nhận kết quả giám định của Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và giám định xây dựng Sao Việt (sau đây gọi tắt là Công ty Sao Việt), ông T, bà H1 không yêu cầu ông Thông bồi thường thiệt hại vì công trình nhà ông Thông xây dựng xong vào năm 2017 đến tháng 10/2021 (trước khi nhà ông K xây dựng) thì nhà ông không bị lún nứt gì. Chỉ từ tháng 10/2021 ông K xây dựng phần thô đã làm hư hỏng nhà ông. Nên ông khẳng định toàn bộ thiệt hại của nhà ông đều do ông K gây ra. Thực tế ông K còn lấn chiếm chỉ giới đỏ. Cấp phép sai vi phạm pháp luật và đã có kết luận về sai phạm của UBND tỉnh Thái Bình số 101 ngày 02/8/2024.

Về kết luận giám định ông không chấp nhận vì kết luận giám định vi phạm về tiến độ, phản ánh không trung thực kích thước của công trình số 42, những xâm lấn tỳ đè không phản ánh. Ông không yêu cầu trưng cầu giám định lại nhưng ông yêu cầu Toà án đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý Công ty Sao Việt. Từ khi công ty Sao Việt giám định đến nay nhà ông vẫn lún nứt tuy nh1, ông không yêu cầu Toà án giải quyết về việc lún nứt phát sinh thêm mà chỉ dừng lại ở việc xác định thiệt hại theo Công ty Sao Việt đã xác định.

Tại pH1 toà sơ thẩm ông T, bà H1 yêu cầu: Công ty Sao Việt vi phạm hợp đồng nên phải hoàn trả cho ông số tiền 151.200.000 đồng chi phí giám định; tiền bồi thường thiệt hại do lỗi vi phạm hợp đồng là 151.200.000 đồng x 40% x 5 tháng = 302.400.000 đồng, tổng là 453.600.000 đồng và buộc Công ty Cổ phần 1285 (Đơn vị trực tiếp thi công công trình nhà ông K, bà H2) bồi thường tổn thất cho gia đình ông vì đã cố tình thực hiện công việc khảo sát, đánh giá hiện trạng không đúng chức năng và không cung cấp tài liệu chứng cứ cho ông với số tiền là 10.000.000 đồng x 45 tháng (từ tháng 10/2021 đến tháng 6/2025) = 450.000.000 đồng và bồi thường các chi phí về việc trong quá trình xây dựng công trình liên kế

gây ra thiệt hại cho công trình nhà ông như phần ốp mặt tiền tầng 1 Công ty đã làm nhưng mới 2 năm đã hỏng, hỏng chảo truyền hình... là 120.000.000 đồng.

Bà Phạm Thị H1 trình bày như ý kiến của ông T.

- **Bị đơn - ông Nguyễn Trung K trình bày:** Khi ông đến nhận mặt bằng nhà ông T số nhà 40 liền kề với nhà ông xây dựng lấn sang đất nhà ông 2 cm. Mái ngói tầng 4 nhà ông T lấn sang nhà ông 2cm và không làm máng thoát nước mưa mà đổ thẳng vào tường nhà ông gây thấm tường. Cột cột tầng 4 nhà ông T lấn sang nhà ông 5 cm (có ảnh kèm theo). Ngày 28/5/2022 ông T thuê 1 nhóm xã hội đen đến đe dọa thợ không cho làm và dùng súng cao su bắn nên tổ thợ bỏ không dám làm công trình dừng thi công 6 tháng gây thiệt hại lớn cho nhà ông. Khi thợ hoàn thiện mặt tiền đêm ngày 23.12.2022 bị phá toàn bộ phần gạch ốp phía tiếp giáp nhà ông T, ngày 24.12.2022 thợ tiếp tục hoàn thiện phần bị hỏng thì ông T đứng ở lan can tầng 4 cầm gậy đánh thợ và phá gạch vừa ốp dọc phía tiếp giáp nhà ông T và dùng gậy đẩy dàn giáo, phá chân dàn giáo khi đó có 4 người thợ đang làm trên dàn giáo ở tầng 4. Ông T 02 lần be bờ dọc theo chiều nhà khoảng 16m và dùng vòi xả nước vào khe tiếp giáp giữa nhà ông và nhà ông T gây chảy nước trong nhà ông từ tầng 4 đến tầng 1 gây chập và cháy một số thiết bị điện (ông T là kỹ sư xây dựng nên rất am hiểu và tác hại của việc bơm nước vào khe tiếp giáp giữa 2 nhà). Nhà ông do Ban quản lý dự án HATECO hợp đồng với Công ty 1285 xây dựng và trước khi xây công ty 1285 và đại diện tổ dân phố đã đến 2 nhà liền kề khảo sát có lập biên bản hiện trạng và trong khi xây dựng có làm vỡ một mảng gạch tầng 1 nhà ông T, tháng 12/2022 công ty 1285 đã làm đền cả mặt tiền tầng 1 cho nhà ông T. Hình thức xây dựng lô 26B.26 (SN 42) là ban quản lý dự án HATEXCO xây dựng và bàn giao nhà xây thô cho người mua (theo hợp đồng ông mua nhà thô và ngày 27.12.2022 ông đã trả bên Hateco là 1.399.110.000 đồng. Theo qui hoạch ban đầu của dự án nhà ông T chỉ được xây 216,87m² sàn và diện tích xây dựng 72.5 m² (tức 2 tầng rưỡi) thực tế nhà ông T 4 tầng tương đương 338m² gấp 1,56 lần diện tích cho phép và xây 2 gian lồi ra phần lan can tầng 2 và tầng 3 và mái ngói tầng 4 không làm máng thoát nước mưa mà đổ thẳng vào tường nhà ông gây thấm tường như vậy nhà ông T xây dựng sai qui hoạch và trái pháp luật và gây nên lún nứt. Ông T nhiều lần đăng lên zalo tổ dân phố sai sự thật, chửi và đe dọa ông trên zalo. Toàn bộ hành vi nêu trên của ông T gây thiệt hại cho nhà ông, ông chưa yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với hồ sơ khảo sát địa chất, hồ sơ quản lý chất lượng thi công ông không có vì ông xây dựng nhà ở riêng lẻ không phải làm. Đối với biên bản khảo sát, kiểm tra xác định hiện trạng và ảnh chụp hiện trạng trước khi thi công thì việc khảo sát như trên do công ty 1285 có lập biên bản với nhà anh T và biên bản này công ty 1285 đã giao cho ông T quản lý nên ông không có đề xuất trình cho Tòa án. Ông xây dựng nhà xong năm 2021. Đến khoảng ngày 31/12/2022 ông đã

sửa xong toàn bộ phần mặt tiền nhà ông T, ông T không có ý kiến gì về việc lún nứt đến năm 2023, ông T mới có ý kiến về việc lún nứt nhà.

Công trình gia đình ông không làm lún nứt nhà số 40 vì: phần tiếp giáp mặt trước giữa 2 nhà từ tầng 1 đến tầng 4 không có vết rạn nứt, không lún. Nhà ông không tỳ đè lên số nhà 40 vì nếu tỳ đè thì lớp vữa trát khoảng 20cm giữa 2 nhà sẽ bị bung ra. Số nhà 40 bị lún nứt theo ông do các nguyên nhân: nền đất yếu, nhà ông T xây vượt quy hoạch thiết kế được duyệt. Do thiết kế và kết cấu bê tông cốt thép khung dầm chịu lực của 216,67 m² nhưng thực tế hiện tại nhà xây đủ 4 tầng $85,5 \times 4 = 342$ m² vượt 1,54 lần. Khu vực này mưa to là bị ngập, phương tiện giao thông đi lại nhiều. Công trình xây dựng trước 2 nhà bên cạnh từ 7 đến 10 năm đứng độc lập trên nền đất yếu, móng băng. Ngày 24/2/2022 ông T đại diện số nhà 40, bà Hạnh đại diện số nhà 44 và đại diện Công ty 1285 là ông Duy có lập biên bản, ông T chỉ đề cập làm sạch mái ngói, nếu đường nước bị hỏng thì sửa như cũ và ốp lại chỗ viên đá mặt tiền, còn bà Hạnh chỉ yêu cầu sau 3 trận mưa lớn không tắc đường ống thoát nước mưa là được (không đề cập đến hư hỏng).

Ông K không hoàn toàn nhất trí với Kết luận định giá của công ty Sao Việt, những mục ông K yêu cầu loại bỏ như sau: Giá thuê vận chuyển và thuê nhà quá cao, cụ thể dự toán 43.200.000 đồng, nhưng thực tế chỉ 6.000.000 đồng; sửa chữa bậc tam cấp, bả sơn... khoảng 48.900.000 đồng; trần thạch cao; thay thế sàn gỗ chỉ khoảng 3.500.000 đồng; phần mái chỉ khoảng 2.000.000 đồng; giá sửa chữa cầu thang; thay thế đồ nội thất; mục cải tạo hệ thống điện chỉ khoảng 4.749.598 đồng; mục sửa ốp đá trước cửa; kinh phí sửa đường ống nước, thay khóa thủy lực, kinh phí tháo lắp, dựng dàn giáo. Dự toán kinh sửa chữa thì cao gấp từ 2,5 - 25 lần và nhiều danh mục không thuộc trách nhiệm của 2 nhà bên cạnh.

Ông T có các hành vi như: Phá gạch trang trí 2 lần (có hình ảnh chứng minh); Bề bờ xả nước vào khe tiếp giáp nhiều lần, nhiều ngày (có hình ảnh và biên bản); Bể công tấm Inox che phần tiếp giáp 2 nhà để nước mưa thấm gây mốc sơn mà lại bắt đền nhà ông là hết sức phi lý. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, theo kết luận giám định việc lún nứt là trong giai đoạn xây thô, trách nhiệm của chủ đầu tư là Công ty Hateco, không phải trách nhiệm của vợ chồng ông. Ông không có yêu cầu phản tố trong vụ án. Phần vữa trát nhà ông bị chảy sang tường nhà ông T có chiều dài 20cm rộng chỗ nhiều nhất là 1,5cm còn lại là 1cm ông đồng ý sẽ tháo dỡ.

* Bà Lương Thị Thu H trình bày như lời trình bày của ông K.

* **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Công ty Cổ phần tập đoàn Hateco, không đến Tòa án làm việc, không cung cấp lời khai, tài liệu cho Tòa án.

* **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Thông trình bày:** Ông không có ý kiến gì về việc ông T kiện ông K, bà H2. Trong Kết luận giám định

tư pháp của Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế và Giám định xây dựng Sao Việt có cho rằng nhà ông là một trong những nguyên nhân gây lún nứt nhà ông T là không thoả đáng vì: Việc gây ảnh hưởng đến công trình liền kề sẽ diễn ra chỉ ngay 1 – 2 năm sau khi công trình đưa vào chất đủ tải. Trong khi nhà ông đưa vào sử dụng từ cuối năm 2017. Đến trước khi nhà ông K xây dựng (tức là khoảng hơn 5 năm) giữa nhà ông và nhà ông T vẫn ổn định bình thường và đến nay vẫn vậy. Bản thân nhà ông T cũng cho rằng nhà ông không ảnh hưởng gì tới nhà ông T nên ông T không khởi kiện và đòi gia đình ông phải bồi thường. Ông đề nghị Toà án không đưa vợ chồng ông vào tham gia tố tụng. Bà Hoà không có ý kiến gì.

* Người làm chứng: Công ty cổ phần 1285 trình bày: Công ty có ký hợp đồng xây thô căn nhà số 42, phố Đốc Đen với Công ty Hateco, công ty nhận tiền thanh toán từ Công ty Hateco. Trong quá trình xây dựng Công ty có làm vỡ gạch lát tường ngoài nhà ông T và đã làm đền toàn bộ phần gạch lát tường phía mặt đường nhà ông T (liền kề). Các tài liệu liên quan đến việc xây dựng công trình trên Công ty đã bàn giao cho Công ty Hateco. Việc ông T yêu cầu Công ty cổ phần 1285 bồi thường là không có cơ sở.

* Tại Kết luận giám định tư pháp số 139/2025/BCGD ngày 25/3/2025 của Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế và Giám định xây dựng Sao Việt thể hiện:

“1. Nguyên nhân gây lún, nứt công trình xây dựng của ông Phạm Hữu T và bà Phạm Thị H1 trên thửa đất số 234, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Số nhà 40, đường Đốc Đen, tổ 23, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình bởi 2 nguyên nhân chính:

- Do quá trình tự lún và quá trình tự hao mòn của công trình nhà Ông T.*
- Do có sự tác động từ hoạt động xây dựng và lún của 2 công trình xây dựng hai bên (Nhà 38 – chủ hộ Ông Thông và Nhà 42- chủ hộ Ông K) ở các thời điểm khác nhau.*

2. Toàn bộ phương án khắc phục thiệt hại và dự toán chi phí đền bù khắc phục sửa chữa toàn bộ công trình của ông Phạm Hữu T và bà Phạm Thị H1 trên thửa đất số 234, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Số nhà 40, đường Đốc Đen, tổ 23, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình để công trình ổn định và sử dụng bình thường: được chúng tôi lập thành bảng tổng hợp chi phí như sau: Chi phí tạm lánh, di chuyển đồ đạc trong nhà (trong 2 tháng): 43.200.000 đồng; Sửa chữa tam cấp: 6.088.251 đồng; Xử lý vết nứt trần (sàn bê tông): 10.376.554 đồng; Bả dặm các vị trí nứt tường, trần và sơn lại: 111.563.919 đồng. Sửa chữa trần thạch cao: 7.191.958 đồng; Sửa chữa sàn nhà: 25.103.434 đồng; Xử lý vết nứt trên sàn mái: 14. 455. 833 đồng; sửa chữa đá ốp cầu thang: 48.792.888 đồng; Sửa chữa đá ốp mặt trước nhà 4.720.534 đồng; Một số công việc sửa chữa khác:

14.767.884 đồng; Nội thất: 43.200.000 đồng; Cải tạo hệ thống điện 19.285.232 đồng; Vận chuyển phế thải: 285.104 đồng; Dàn giáo: 6.701.307 đồng; Tổng cộng 355.733.000 đồng.

3. Xác định cụ thể các thiệt hại về xây dựng, mức độ lỗi vi phạm giữa các bên.

Căn cứ đầu tiên đó là xác định nguyên nhân gây ra thiệt hại thì thiệt hại của công trình nhà ông T gồm 2 nguyên nhân chính xuất phát từ chính công trình và do sự ảnh hưởng tác động của 2 công trình lân cận.

Để xác định phạm vi trách nhiệm của các bên liên quan trong các nguyên nhân dẫn tới thiệt hại như hiện trạng, bằng kinh nghiệm thực tế và cách nhìn khách quan của Đơn vị Giám định, chúng tôi phân chia trách nhiệm như sau:

- Đối với nguyên nhân do quá trình tự lún và quá trình tự hao mòn của công trình nhà ông T là: 40%.

- Đối với nguyên nhân do có sự tác động từ hoạt động xây dựng và lún của 2 công trình xây dựng hai bên (Nhà 38 – chủ hộ ông Thông và Nhà 42 – chủ hộ ông K) ở các thời điểm khác nhau: 60%. Trong đó nguyên nhân từ Nhà 42 – chủ hộ Ông K và Nhà 38 – Chủ hộ Ông Thông, mỗi công trình sẽ là $60\%/2 = 30\%$.

Lý do: Coi vai trò của 3 công trình gây lún là như nhau, tuy nhiên tỉ lệ % của nhà ông T sẽ cao hơn 10% vì xét thêm việc nhà ông T xây dựng từ năm 2012 tới năm 2024 là 12 năm đã hơn 10 năm là niên hạn cần phải trung tu bảo trì công trình. Nhiều đồ gia dụng và đồ nội thất đã đến thời điểm hết giá trị khấu hao sử dụng.

Như vậy, phân chia trách nhiệm chịu thiệt hại của nhà ông T trong vụ việc này sẽ được, Đơn vị giám định tính toán như sau:

Nhà 42- Chủ hộ Ông K phải có trách nhiệm chi trả 30% chi phí thiệt hại và 30% chi phí giám định trong vụ việc này. Cụ thể:

+ Nhà 42 – chủ hộ ông K phải có trách nhiệm chi trả 30% chi phí thiệt hại và 30% chi phí giám định trong vụ việc này. Cụ thể chi phí khắc phục thiệt hại: $355.733.000 \text{ đồng} \times 30\% = 106.719.900 \text{ đồng}$; Chi phí giám định $151.200.000 \text{ đồng} \times 30\% = 45.360.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng 152.080.000 đồng.

Nhà ông T có trách nhiệm chi trả các phần còn lại.”

Tại Công văn số: 140/2025/CV-SVG ngày 21/4/2025 “V/v trả lời yêu cầu của Toà án và các đương sự” của Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế và Giám định xây dựng Sao Việt thể hiện: “*Riêng đối với hạng mục Đồ nội thất gỗ tại tầng 1 thì các lý do nêu ra của ông Nguyễn Trung K là hợp lý, chúng tôi ghi nhận sự hợp lý này. Nếu có thể thì Toà án xem xét loại trừ chi phí này trong trách nhiệm*

phải bồi thường của Bên sẽ phải chịu trách nhiệm đối với nhà số 42 là: $30\% \times 10.800.000 \text{ đồng} = 3.240.000 \text{ đồng}$.

Bản án số 14/2025/DS-ST ngày 23/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình quyết định:

Căn cứ vào khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 174, Điều 288, Điều 587, Điều 589, Điều 605 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu T và bà Phạm Thị H1 về việc bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do công trình liền kề gây ra.

- Buộc ông Nguyễn Trung K và bà Lương Thị Thu H phải bồi thường thiệt hại chi phí đền bù khắc phục sửa chữa công trình số nhà 40, đường Đốc Đen, tổ 23, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình cho ông Phạm Hữu T và bà Phạm Thị H1 số tiền là: 110.215.800 đồng (*Một trăm mười triệu hai trăm mười lăm nghìn tám trăm đồng*);

- Buộc ông K và bà H2 phải dỡ bỏ phần vữa trát tì đè nằm ở phần cuối, phía Tây công trình nhà ông T dài: 20 cm, rộng: có một điểm rộng 1,5cm, còn lại rộng 1cm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H1 buộc ông K bà H2 phải bồi thường những khoản sau:

- Số tiền Công ty TNHH Minh Danh đến khảo sát lập dự toán đến ngày 19/5/2023 là 240.000.000 đồng.

- Chi phí ngày 25/7/2023 thuê thợ đến kiểm tra, xử lý, thay thế, sửa chữa hệ thống điện tầng 4, tầng 3, xử lý hệ thống ống cấp thoát nước sinh hoạt và chống thấm phần mái tầng 4 phần tiếp giáp nhà bà H2 số tiền là 17.800.000 đồng.

- Thiệt hại ngày 07/6/2023 làm chập cháy điện tầng 4, tầng 3 phá hủy hệ thống cấp thoát nước sinh hoạt, làm sập trần thạch cao, phá hủy các bồn tắm, tủ tường, tủ giày, dầm gỗ, cầu thang gỗ, sàn gỗ, tường nhà, bả và sơn tường trong nhà, dàn karaoke, màn hình ti vi... Tổng thiệt hại khoảng 550.000.000 đồng.

- Khắc phục sự cố toàn bộ nhà ông T bị ngH1g sang nhà ông K, bà H2, toàn bộ các sàn mái, tường bao của ngôi nhà bị nứt trên diện rộng theo biên bản kiểm tra khảo sát ngày 24/12/2024 dự tính 950.000.000 đồng.

- Tiền thuê công ty tư vấn thiết kế sửa chữa 45.000.000 đồng;

- Tiền thuê nhà ở 45.000.000 đồng x 4 tháng = 180.000.000 đồng;
- Tiền thuê tư vấn giám sát 23.000.000 đồng x 4 tháng = 92.000.000 đồng;
- Tiền trông coi khi sửa chữa: 11.000.000 đồng x 5 tháng = 55.000.000 đồng.
- Tiền bồi thường tổn thất tinh thần cho gia đình ông: 15.000.000 đồng x 40 tháng = 600.000.000 đồng.

- Chi phí tháo dỡ cửa kính cường lực ngày 30/12/2024 số tiền 1.500.000 đồng.
Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 01/7/2025 Ông Phạm Hữu T kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại pH1 toà phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình, bị đơn vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn nhất trí với Kết luận giám định về nội dung xác định nguyên nhân gây thiệt hại, mức độ thiệt hại của công trình như Kết luận giám định đã thể hiện, tuy NH1 nguyên đơn không nhất trí với mức chi phí mà bản báo cáo dự toán chi phí khắc phục, sửa chữa đưa ra vì mức chi phí đó không đủ để khắc phục hoàn toàn thiệt hại. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm nguyên đơn đã tự thuê đơn vị tư vấn khắc phục và cải tạo công trình là Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và sản xuất TLV lên bảng tổng hợp chi phí thiết kế, gia cố, khắc phục thiệt hại và cải tạo công trình với tổng chi phí là 1.988.128.000 đồng (*có hồ sơ kèm theo*), do đó đề nghị Toà án cấp phúc thẩm áp dụng bảng dự toán kinh phí này để giải quyết. Ngoài ra, mặc dù nguyên đơn không có yêu cầu giám định lại nhưng qua ngH1 cứu hồ sơ giám định và thực tế thiệt hại gây ra thì nguyên nhân chính, chủ yếu dẫn đến công trình của nguyên đơn bị thiệt hại là do công trình liên kết của bị đơn gây ra thể hiện ở việc công trình của nguyên đơn đã xây dựng và sử dụng ổn định từ năm 2012 cho đến trước khi bị đơn xây dựng công trình tháng 10/2021 không bị lún nứt gì, kể cả từ khi gia đình nhà ông Thông liên kết xây dựng cũng không gây thiệt hại gì cho công trình của nguyên đơn, chỉ khi bị đơn xây dựng không đúng theo giấy phép xây dựng, không đúng quy định của pháp luật dẫn đến gây thiệt hại cho công trình của bị đơn như trong báo cáo kết quả giám định đã thể hiện. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị buộc bị đơn phải chịu bồi thường 80 đến 90% giá trị thiệt hại, vì công trình của nguyên đơn xây dựng đã lâu có tự lún nên chỉ phải chịu từ 10 đến 20 % giá trị thiệt hại. Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng; các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào

các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại pH1 tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi ngH1 cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án cũng như thẩm tra tại pH1 tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại pH1 tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn làm trong thời hạn luật định, đã có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí do đó kháng cáo được thụ lý và đưa ra xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2]Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn thấy:

[2.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

- Về và xác định quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn do công trình của bị đơn không do Công ty HATECO thực hiện, phần hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công không biết có được các cơ quan của nhà nước có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt và có đơn vị tư vấn giám sát hay không đã hủy hoại, hư hỏng, thiệt hại cho gia đình nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng là có căn cứ và phù hợp theo Điều 26 BLTTDS

- Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại pH1 tòa có mặt nguyên đơn, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Bị đơn và người liên quan ông Thông, bà Hoà vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt và lời khai trong hồ sơ vụ án. Công ty cổ phần tập đoàn Hateco vắng mặt tại pH1 tòa lần thứ hai không có lý do nhưng đã có quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử theo thủ tục chung.

[2.2] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

[2.2.1] Về ngôi nhà của ông T, bà H1: Công trình xây dựng nhà ông T, bà H1 xây dựng trên lô số 26B.27 thửa đất số 234, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: số nhà 40, đường Đốc Đen, tổ 23, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình. Ngày 22/6/2010 ông T và bà H1 ký Hợp đồng đăng ký mua bán nhà xây thô với Công ty Hateco. Theo hợp đồng, tài sản trên đất là ngôi nhà 3 tầng, tổng diện tích sàn là 210.37m². Ông T trình bày toàn bộ công trình nhà ông do công ty Hateco xây dựng nên ông không biết giấy phép xây dựng được xây bao nhiêu tầng. Cuối năm 2012 ông nhận nhà, ngôi nhà xây thô có 4 tầng như hiện nay. Biên bản bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lô 26B.27 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/01/2014 giữa công ty Hateco với ông T, bà H1 thì ngôi nhà xây thô của ông T và bà H1 đã xây dựng

xong với số tầng là 3 tầng, tổng diện tích sàn là 210.37m². Tại bản vẽ hoàn công thể hiện 4 tầng. Ngày 21/3/2018 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 816702 cho ông T, bà H1 tài sản trên đất là ngôi nhà 04 tầng, tổng diện tích 293m² như vậy ngôi nhà xây dựng không đúng với quy hoạch thiết kế được duyệt.

[2.2.2] Công trình xây dựng nhà ông K, bà H2 xây dựng trên lô số 26B.26 thửa đất số 235, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: số nhà 42, đường Đốc Đen, tổ 23, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình. Ngày 12/02/2018 vợ chồng ông K và bà H2 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 832777, thửa đất số 325, tờ bản đồ số 13, diện tích 80m² tại địa chỉ phường T, thành phố Thái Bình (giấy chứng nhận QSD đất năm 2018 đã bị thu hồi để cấp giấy mới). Ngày 11/10/2021 bà H2 được UBND thành phố Thái Bình cấp giấy phép xây dựng nhà ở riêng lẻ đô thị trên thửa đất trên. Tại giấy phép xây dựng có ghi cụ thể chủ đầu tư là bà Lương Thị Thu H, chỉ giới xây dựng: nằm trong ranh giới thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ (cách mép bó vỉa hè phố Đốc Đen 4.9m); Độ cao nền: 0.2m (so với mặt vỉa hè phố Đốc Đen); Chiều cao xây dựng: Xây mới 5 tầng + tum thang, tầng 1 cao 3.9m, tầng 2, 3, 4, 5 cao 3.6m, chiều cao toàn nhà 20.7m; diện tích đất xây dựng 80m², diện tích sàn xây dựng 450m²; độ vưon ban công 1.4m (không bọc bằng mọi vật liệu) ra vỉa hè phố Đốc Đen. Căn cứ bản vẽ thiết kế của công ty Cổ phần thiết kế xây dựng Nevo gửi kèm hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng của bà Lương Thị Thu H, căn cứ vào bản hoàn công ngôi nhà lô 26B.26 của gia đình bà H2, ông K và ý kiến của ông K thể hiện tại Thông báo kết luận nội dung tố cáo số 3288 ngày 01/10/2024 thì ngôi nhà lô số 26B.26 của ông K, bà H2 thực tế xây dựng có sự sai lệch so với thiết kế xây dựng đề nghị được cấp phép xây dựng như độ cao nền 0.38m; ban công tầng 2 được bọc bằng nhôm kính. Ngoài ra tại công văn trả lời số 341 ngày 19/3/2025 của công ty Cổ phần thiết kế và giám định xây dựng Sao Việt thể hiện: “Phần thân công trình nhà số 42 của ông K cơ bản giống so với hồ sơ thiết kế cấp phép, trừ một số nội dung cao độ nền nhà, có bậc tam cấp, có vách nhôm kính bao che ban công tầng 2 và một số kích thước chiều rộng nhà là 4.94m nhỏ hơn so với bản vẽ là 5m và chiều dài nhà có sai số như sau: một cạnh giáp nhà số 40 là +13cm, một cạnh giáp nhà số 44 là +14cm; Phần kết cấu móng công trình có sự sai khác so với hồ sơ cấp phép, cụ thể trong bản vẽ cấp phép là cọc bê tông cốt thép kết hợp với đài móng bằng bê tông cốt thép. Trên thực tế thi công là cọc tre gia cố nền đất và móng bề bằng bê tông cốt thép. Việc ông K xây dựng nhà không đúng giấy phép xây dựng đã bị cơ quan có thẩm quyền ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 2268 ngày 04/7/2023. Tuy nhiên về các chỉ số xây dựng khác vẫn đảm bảo như số tầng là 5 tầng 1 tum, tổng chiều cao tầng nhà là 20.7m, tổng diện tích sàn theo như giấy phép xây dựng là 423.8m². Như vậy, cả ngôi nhà của gia đình ông T xây dựng trên lô số 26B.27 và

ngôi nhà của gia đình ông K xây dựng trên lô số 26B. 26 đều xây dựng không đúng với thiết kế theo giấy phép xây dựng được cấp.

[2.2.3] Tại báo cáo giám định khảo sát công trình thể hiện: Nền địa chất, các lớp địa tầng, địa mạo dưới móng nhà ông T và nhà ông K là loại nền đất yếu. Kết cấu nền đất khá đồng nhất và giống nhau về tính chất, chiều dày và khả năng chịu lực của nền đất trên toàn bộ diện tích của các công trình là như nhau. Nhà ông T, bà H1 xây dựng tháng 10/2010 đến tháng 8/2012 thì hoàn thành, quá trình tự lún nhà ông T diễn ra trong khoảng 3 năm đầu, sau 3 năm thì công trình tắt lún. Năm 2017 ông Thông xây dựng nhà trên 02 lô bên cạnh với chiều cao là 3 tầng phía bên phải nhà ông T, nhà ông Thông đã bị lún, thời gian lún mạnh nhất từ khi hoàn thành cho tới năm 2020. Như vậy, quá trình xây dựng của nhà ông Thông và lún tự nhiên của nhà ông Thông trong 3 năm đầu tiên sau khi hoàn thành, chắc chắn ảnh hưởng đến chân móng và tường giáp ranh của nhà ông T. Điều này hoàn toàn có khả năng gây ra lún lệch và nứt tường của nhà ông T. Năm 2021 nhà ông K bắt đầu xây dựng đến khoảng tháng 4-6/2022 thì hoàn thành phần thô và đến tháng 1/2023 thì hoàn thành toàn bộ; vết nứt giữa hai nhà rất mờ sau 02 năm hoàn thiện cho thấy cả hai nhà đã tắt lún. Vì thế nhà ông K chỉ có thể gây tác động và ảnh hưởng tới nhà ông T trong giai đoạn đóng cọc tre và xây dựng phần thô vào thời gian năm 2021-2022. Ngoài ra từ hình ảnh thi công phần móng trước khi đổ bê tông của nhà ông K cho thấy lớp ngăn cách móng giữa hai nhà là bằng vải bạt rửa nylon mỏng nên sẽ không có tác dụng ngăn cách triệt để giữa hai móng nhà vì thế trong quá trình công trình nhà ông K bị lún thì chắc chắn sẽ có gây tác động ảnh hưởng đến chân móng và tường móng nhà ông T. Trong quá trình xây dựng phần thân thì thấy nhà thầu xây dựng có để giáo và vật tư lên mái nhà ông T và có vật liệu rơi sang mái phía nhà ông T cũng như việc va chạm trong quá trình xây dựng làm vỡ gạch ốp phía trước cửa nhà ông T (hình ảnh được ông T cung cấp). Như vậy, việc xây dựng và quá trình lún tự nhiên nhà ông K đã ảnh hưởng đến nhà ông T do nhà ông K không có đủ biện pháp phù hợp để ngăn chặn. Do đó việc lún, nứt, thấm và hư hỏng tại một số cấu kiện, trang thiết bị của nhà ông T là do công trình nhà ông T tự lún; quá trình tự lún không đều, bị mỗi của kết cấu theo thời gian, do sự dịch chuyển đất cát nền trong quá trình nhà ông K đào lấp làm móng, do sự tác động của tải trọng xe ô tô, sự hao mòn tự nhiên do bị xâm thực và nội tại chất lượng của vật liệu; do việc ngưng ẩm, thấm nước mưa từ khe tường giữa 2 nhà cũng như lớp chống thấm bị hao mòn, chất lượng chống thấm hoặc do co ngót bê tông, ống nhựa khi phải chịu tác động của nhiệt độ môi trường, do tác động vật lý từ quá trình xây dựng nhà của gia đình ông K. Tuy nhiên, ngôi nhà của ông T bị lún, nứt nhưng không bị nghiêm trọng như ông T trình bày là bị nghiêm trọng lún sang bên công trình nhà ông K mà công trình nhà ông T vẫn thẳng đứng cả hai cạnh.

[2.2.4] Tại Kết luận giám định tư pháp số 139 ngày 25/3/2025 của Công ty Sao Việt xác định nguyên nhân gây lún nứt ngôi nhà của ông T, bà H1 bởi 2 nguyên nhân chính là do quá trình tự lún và quá trình tự hao mòn của công trình nhà ông T và do có sự tác động từ hoạt động xây dựng và lún của hai công trình xây dựng hai bên (nhà 38- chủ hộ ông Thông và nhà 42- chủ hộ ông K) ở các thời điểm khác nhau. Kết luận giám định cũng xác định đối với công trình tự hao mòn và quá trình tự lún của công trình nhà ông T chiếm 40% vì nhà ông T xây dựng từ năm 2012 tới năm 2024 là 12 năm, đã hơn 10 năm là niên hạn cần phải trùng tu bảo trì công trình, nhiều đồ gia dụng và đồ nội thất đã đến thời điểm hết giá trị khấu hao sử dụng, còn nguyên nhân do sự tác động từ hoạt động xây dựng và lún của hai công trình hai bên nhà ông K và nhà ông Thông là 60%, tương đương mỗi bên công trình là 30%.

[2.2.5] Sau khi có kết luận giám định ông T cho rằng Kết luận giám định vi phạm về tiến độ, phản ánh không trung thực kích thước công trình số 42 và những xâm lấn tì đè không phản ánh thì thấy: Về tiến độ để ban hành kết luận giám định là 02 tháng kể từ khi ký hợp đồng, nhưng đến ngày 24/02/2025 Công ty Sao Việt đã có văn bản số 24 xin được gia hạn thêm thời gian 30 ngày để cùng các đương sự thống nhất lại tất cả các thông số hiện trạng trước khi ra văn bản báo cáo và kết luận giám định. Kết luận giám định công trình không thể hiện kích thước công trình số 42 và những xâm lấn tì đè nhưng trong bản báo cáo giám định công trình đã thể hiện rõ kích thước công trình số 42 và việc công trình nhà ông T có một điểm bị lớp trát tường nhà ông K tì đè và chong lún lên khoảng 20cm với lớp trát lún sang khoảng 1cm. Tuy nhiên tại vị trí này không thấy có dấu hiệu bị nứt tách ở vị trí này, cho thấy nhà ông K hoàn toàn không có lún xảy ra tại thời điểm khi trát lớp vữa này (trang 6- BL 564 và trang 15- BL 555). Ông K không đồng ý với nhiều nội dung của kết luận giám định và yêu cầu loại bỏ. Công ty Sao Việt cũng có văn bản trả lời số 140 ngày 21/4/2025 thể hiện: “Riêng đối với hạng mục Đồ nội thất gỗ tại tầng 1 thì các lý do ông K nêu ra là hợp lý” nên Tòa án xem xét loại bỏ nội dung này. Ông T, bà H1, ông K, bà H2 không chứng minh được Kết luận giám định có sai phạm, cũng không yêu cầu giám định, thẩm định lại. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận Kết luận giám định số 139 ngày 25/3/2025 và văn bản trả lời số 140 ngày 21/4/2025 của Công ty Sao Việt là nguồn chứng cứ để giải quyết vụ án.

[2.2.6] Xét thiệt hại công trình của của ông T, bà H1 thì thấy: Tại Kết luận giám định số 139//2025/BCGD ngày 25/3/2025 của Công ty Sao Việt thể hiện: *Toàn bộ phương án khắc phục thiệt hại và dự toán chi phí đền bù khắc phục sửa chữa toàn bộ công trình của ông T và bà H1 trên thửa đất số 234, tờ bản đồ số 13, địa chỉ: Số nhà 40, đường Đốc Đen để công trình ổn định và sử dụng bình thường: được tổng hợp chi phí như sau: Chi phí tạm lánh, di chuyển đồ đạc trong nhà (trong 2 tháng): 43.200.000 đồng; Sửa chữa tam cấp: 6.088.251 đồng; Xử lý vết*

nứt trần (sàn bê tông): 10.376.554 đồng; Bả dặm các vị trí nứt tường, trần và sơn lại: 111.563.919 đồng. Sửa chữa trần thạch cao: 7.191.958 đồng; Sửa chữa sàn nhà: 25.103.434 đồng; Xử lý vết nứt trên sàn mái: 14. 455. 833 đồng; sửa chữa đá ốp cầu thang: 48.792.888 đồng; Sửa chữa đá ốp mặt trước nhà 4.720.534 đồng; Một số công việc sửa chữa khác: 14.767.884 đồng; Nội thất: 43.200.000 đồng; Cải tạo hệ thống điện 19.285.232 đồng; Vận chuyển phế thải: 285.104 đồng; Dàn giáo: 6.701.307 đồng; Tổng cộng 355.733.000 đồng. Do vậy xác định chi phí khắc phục thiệt hại do lún nứt của nhà ông T, bà H1 là 355.733.000 đồng. Nên không chấp nhận yêu cầu của ông T, bà H1 đối với những yêu cầu của ông T bà H1 về việc: yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền Công ty TNHH Minh Danh đến khảo sát lập dự toán đến ngày 19/5/2023 là 240.000.000 đồng; Thiệt hại ngày 07/6/2023 làm chập cháy điện tầng 4, tầng 3, phá hủy hệ thống cấp thoát nước sinh hoạt, làm sập trần thạch cao, phá hủy các bồn tắm, tủ tường, tủ giày, dầm gỗ, cầu thang gỗ, sàn gỗ, tường nhà, bả và sơn tường trong nhà, dàn karaoke, màn hình tivi.... Tổng thiệt hại khoảng 550.000.000 đồng; toàn bộ ngôi nhà của gia đình ông đang bị lún ngH1g, toàn bộ các sàn mái, tường bao của ngôi nhà bị nứt trên diện rộng dự tính 950.000.000 đồng theo biên bản kiểm tra khảo sát ngày 24/12/2024; tiền thuê công ty tư vấn thiết kế sửa chữa 45.000.000 đồng; thuê nhà ở 45.000.000 đồng x 4 tháng = 180.000.000 đồng; thuê tư vấn giám sát 23.000.000 đồng x 4 tháng= 92.000.000 đồng; tiền trông coi khi sửa chữa: 11.000.000 đồng x 5 tháng = 55.000.000 đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.2.7] Trước khi yêu cầu khởi kiện ông T đã sửa chữa chi phí cụ thể: Ngày 15/11/2022: thay bộ càng cua cửa kính cường lực + nhân công 4.500.000 đồng; Ngày 10/7/2023 cắt càng cua cửa kính cường lực: 1.200.000 đồng, Tổng là 5.700.000 đồng. Ngày 25/5/2023 ông thuê thợ kiểm tra, sửa chữa, thay thế các thiết bị điện bị chập cháy, hệ thống cấp thoát nước mái. Xử lý chống thấm mái tầng 4 phần khu vực trên phòng karaoke. Tổng số tiền vật tư và nhân công là: 13.700.000 đồng. Tiền chụp ảnh theo yêu cầu của UBND phường ngày 07/6/023 số tiền 2.720.000 đồng; ngày 07/4/2025 là 81.000 đồng; ngày 16/12/2024 là 252.000 đồng. Đây là những khoản tiền thực tế ông T đã chi để khắc phục việc lún nứt nhà nên cần chấp nhận một phần cho ông T, bà H1 các khoản chi trên.

[2.2.9] Đối với việc ông T khai ngày 25/7/2023 gia đình ông đã phải thuê thợ đến kiểm tra, xử lý, thay thế, sửa chữa hệ thống điện tầng 4, tầng 3, xử lý hệ thống ống cấp thoát nước sinh hoạt và chống thấm phần mái tầng 4 phần tiếp giáp nhà bà H2 với tổng chi phí là: 17.800.000 đồng; chi phí tháo dỡ cửa kính cường lực ngày 30/12/2024 số tiền 1.500.000 đồng, tuy nH1 trước đó ông T đã chi sửa chữa và đã được xem xét chấp nhận một phần ở mục [8] và đã được Công ty Sao Việt tính toán vào chi phí khắc phục thiệt hại nên không có căn cứ chấp nhận đối với 02 khoản tiền này.

[2.2.9] Đối với yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần cho gia đình ông: 15.000.000 đồng x 40 tháng = 600.000.000 đồng không chấp nhận khoản tiền này vì Điều 589 của Bộ luật Dân sự không có quy định phải bồi thường thiệt hại về tinh thần do tài sản bị xâm phạm nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của ông T, bà H1.

[2.2.10] Tại Điều 605. Bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng khác gây ra: Chủ sở hữu, người chiếm hữu, người được giao quản lý, sử dụng nhà cửa, công trình xây dựng khác phải bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng khác đó gây thiệt hại cho người khác. Khi người thi công có lỗi trong việc để nhà cửa, công trình xây dựng khác gây thiệt hại thì phải liên đới bồi thường. Xét về trách nhiệm bồi thường của công trình nhà số 42 - chủ hộ là ông K: Ông K, bà H2 trình bày lỗi gây lún nứt nhà ông T, bà H1 là do chủ đầu tư Hateco phải chịu, ông bà mua lại nhà xây thô của công ty Hateco nhưng ông bà cũng như công ty Hateco không cung cấp được chứng cứ thể hiện trách nhiệm thuộc về Hateco nên chưa xem xét được trách nhiệm cụ thể của từng bên. Giấy phép xây dựng, chủ đầu tư là bà H2; Báo cáo kết quả khảo sát địa chất công trình ghi tên công trình: nhà ở gia đình bà Lương Thị Thu H và hiện tại ông K bà H2 là chủ sở hữu công trình xây dựng trên nên trách nhiệm bồi thường thiệt hại là của ông K, bà H2.

[2.2.11] Ngoài ra trong đơn trình bày ông T còn yêu cầu buộc gia đình bà H2, ông K phải xử lý, dỡ bỏ những phần diện tích lấn chiếm, tỳ đè lên công trình của gia đình ông. Qua xem xét thẩm định phần cuối, phía Tây công trình nhà ông T có một điểm tỳ đè là lớp vữa trát lấn sang có một điểm dài 20cm rộng 1 điểm là 1,5 cm còn lại rộng là 1 cm, ông K, bà H2 nhất trí dỡ bỏ do đó cần chấp nhận yêu cầu này của ông T, bà H1, buộc ông K, bà H2 dỡ bỏ phần vữa trát tỳ đè này.

[2.2.12] Đối với yêu cầu buộc ông K, bà H2 phải bịt kín ô cửa sổ đã trở sang phía nhà ông T, bà H1 thì thấy: Quá trình giải quyết vụ án ông K, bà H2 đã bịt kín toàn bộ ô cửa sổ nên đối với yêu cầu này của ông T, bà H1 không xem xét giải quyết.

[2.2.13] Đối với yêu cầu hoàn trả lại cho ông T, bà H1 số tiền 151.266.000 đồng chi phí giám định; 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 33.000.000 đồng tiền án phí thì thấy đây là các chi phí tố tụng mà người khởi kiện phải nộp theo quy định của pháp luật để yêu cầu giải quyết theo yêu cầu của nguyên đơn, không phải là bồi thường thiệt hại do công trình liền kề gây ra nên trong vụ án này sẽ xem xét trách nhiệm của từng bên để buộc chịu chi phí tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2.14] Ông T, bà H1 cho rằng việc gây lún nứt nhà của gia đình ông là do việc xây dựng của gia đình ông K, bà H2 gây ra, không liên quan đến gia đình ông Thông nên ông T, bà H1 không yêu cầu gia đình ông Thông phải bồi thường nên không đặt ra xem xét, giải quyết trách nhiệm của gia đình ông Thông.

[2.2.15] Căn cứ Kết luận định giá tài sản số 139//2025/BCGD ngày 25/3/2025 Của Công ty Sao Việt xác định trách nhiệm của gia đình ông K, bà H2 trong việc gây lún, nứt công trình nhà ông T, bà H1 là 30% và căn cứ Công văn số 140 ngày 21/4/2025 của Công ty Sao Việt thể hiện: xem xét loại trừ chi phí trách nhiệm phải bồi thường của bên phải chịu trách nhiệm đối với nhà số 42 là 30% x 10.800.000 đồng = 3.240.000 đồng. Do vậy xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại gây ra của công trình nhà số 42 do ông K, bà H2 cho nhà ông T, bà H1 là: (355.733.000 đồng - 10.800.000 đồng + 5.700.000 đồng + 13.700.000 đồng + 2.720.000 đồng + 81.000 đồng + 252.000 đồng = 367.386.000 đồng) x 30% = 110.215.800 đồng. Cần căn cứ Điều 174, Điều 587, Điều 589, Điều 605 Bộ luật Dân sự chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H1 buộc ông K, bà H2 có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho gia đình ông T, bà H1 số tiền 110.215.800 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H1 về phần buộc ông K bà H2 phải bồi thường thiệt hại các khoản sau: yêu cầu bồi thường thiệt hại cho ông bà do công ty Minh Danh lập 240.000.000 đồng; Thiệt hại ngày 07/6/2023 làm chập cháy điện tầng 4, tầng 3, phá hủy hệ thống cấp thoát nước sinh hoạt, làm sập trần thạch cao, phá hủy các bồn tắm, tủ tường, tủ giày, dầm gỗ, cầu thang gỗ, sàn gỗ, tường nhà, bả và sơn tường trong nhà, dàn karaoke, màn hình tivi.... Tổng thiệt hại khoảng 550.000.000 đồng; toàn bộ ngôi nhà của gia đình ông đang bị lún nghiêng sang phía bên công trình nhà ông K, bà H2, toàn bộ các sàn mái, tường bao của ngôi nhà bị nứt trên diện rộng dự tính khoảng 950.000.000 đồng theo biên bản kiểm tra khảo sát ngày 24/12/2024; tiền thuê công ty tư vấn thiết kế sửa chữa 45.000.000 đồng; thuê nhà ở 45.000.000 đồng x 4 tháng = 180.000.000 đồng; thuê tư vấn giám sát 23.000.000 đồng x 4 tháng = 92.000.000 đồng; tiền trông coi khi sửa chữa: 11.000.000 đồng x 5 tháng = 55.000.000 đồng, bồi thường tổn thất tinh thần cho gia đình ông: 15.000.000 đồng x 40 tháng = 600.000.000 đồng. Chi phí ngày 25/7/2023 gia đình ông đã phải thuê thợ đến kiểm tra, xử lý, thay thế, sửa chữa hệ thống điện tầng 4, tầng 3, xử lý hệ thống ống cấp thoát nước sinh hoạt và chống thấm phần mái tầng 4 phần tiếp giáp nhà bà H2 với tổng chi phí là: 17.800.000 đồng; chi phí tháo dỡ cửa kính cường lực ngày 30/12/2024 số tiền 1.500.000 đồng.

[2.2.16] Đối với yêu cầu tiền công trong thời gian tạm dừng công việc của ông T để ở nhà xử lý sự việc và bảo vệ gia đình ông từ tháng 02/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông T, bà H1 không yêu cầu ông K bà H2 bồi thường khoản tiền này nên không đặt ra giải quyết.

[2.2.17] Về việc ông T trình bày công trình nhà ông K xây hết đất nhưng phần vữa trát nhà ông K lấn chiếm khoảng không trên đất nhà ông cụ thể là lấn lớp vữa trát từ 1,5 cm đến 2 cm x 0,51m phía cuối đất nhà ông kéo dài từ tầng 3, tầng 4, tầng 5. Phần mái tầng 4 nhà ông không xây dựng nên ông K cắt tấm inoocs dài khoảng 13 cm kéo dài 14,5m bịt khe co giãn giữa 2 nhà và lấn phần

vữa trát từ mái tầng 4 nhà ông lên hết tầng 5 và tum từ 1,5 đến 2 cm x 14,5m. Ông phải bẻ cong tấm inóc của ông K lên để không cho công trình nhà ông K tỳ đè lên nhà ông. Đối với ý kiến này ông T cho rằng nhà ông K lấn chiếm đất nhà ông T ở phần khoảng không giáp ranh giữa hai nhà là tranh chấp về quyền sử dụng đất nên không đặt ra giải quyết trong vụ án này.

[2.2.18] Tại đơn ghi ngày 19/5/2025 và tại pH1 toà ông T, bà H1 yêu cầu: Công ty Sao Việt vi phạm hợp đồng nên phải hoàn trả cho ông số tiền 151.200.000 đồng chi phí giám định và bồi thường thiệt hại do lỗi vi phạm hợp đồng là 151.200.000 đồng x 410% x 5 tháng = 302.400.000 đồng; Công ty Cổ phần 1285 (Đơn vị trực tiếp thi công công trình nhà ông K, bà H2) bồi thường tổn thất cho gia đình ông vì đã cố tình thực hiện công việc khảo sát, đánh giá hiện trạng nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ số tiền là 10.000.000 đồng x 45 tháng = 450.000.000 đồng và bồi thường các chi phí về việc trong quá trình xây dựng công trình liên kế gây ra thiệt hại cho công trình nhà ông là 120.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm nhận định yêu cầu này vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên không xem xét giải quyết trong vụ án này là phù hợp.

Tại pH1 toà phúc thẩm nguyên đơn đề nghị xác định lại tỷ lệ % lỗi của các bên trong việc gây ra thiệt hại cho công trình của nguyên đơn, trong đó nguyên đơn đề nghị bị đơn phải chịu bồi thường 80 đến 90% giá trị thiệt hại và nguyên đơn xuất trình hợp đồng tư vấn khắc phục và cải tạo công trình với Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và sản xuất TLV lên bảng tổng hợp chi phí thiết kế, gia cố, khắc phục thiệt hại và cải tạo công trình và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận theo bảng dự toán do Công ty TLV đưa ra. Hội đồng xét xử nhận thấy trong quá trình xét xử sơ thẩm và tại pH1 toà phúc thẩm nguyên đơn thừa nhận đã được tiếp cận công khai Kết luận giám định tư pháp số 139/2025/BCGD ngày 25/3/2025 của Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế và Giám định xây dựng Sao Việt, nguyên đơn không đề nghị giám định lại, chỉ đề nghị xem xét về chi phí khắc phục và mức bồi thường. Do các tài liệu mới do nguyên đơn giao nộp là do nguyên đơn tự thu thập, không cung cấp được các chứng cứ tài liệu của cơ quan có chức năng, thẩm quyền kết luận giám định về việc xác định mức độ thiệt hại, lỗi và dự toán chi phí khắc phục hậu quả, bồi thường nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận.

Tại pH1 toà phúc thẩm, không phát sinh các tình tiết mới làm thay đổi nội dung vụ án, người kháng cáo không cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình có căn cứ và hợp pháp nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên tại pH1 toà là phù hợp.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng: Yêu cầu kháng cáo của T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 227, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 111 và Điều 115 của Luật xây dựng năm 2014; khoản 1, khoản 2 Điều 8 Thông tư số 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ xây dựng; Điều 11, Điều 585, Điều 589 và Điều 605 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Hữu T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2025/DS - ST ngày 06 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Hưng Yên). Cụ thể:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu T và bà Phạm Thị H1 về việc bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do công trình liền kề gây ra.

- Buộc ông Nguyễn Trung K và bà Lương Thị Thu H phải bồi thường thiệt hại chi phí đền bù khắc phục sửa chữa công trình số nhà 40, đường Đốc Đen, tổ 23, phường T, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình cho ông Phạm Hữu T và bà Phạm Thị H1 số tiền là: 110.215.800 đồng (*Một trăm mười triệu hai trăm mười lăm nghìn tám trăm đồng*);

- Buộc ông K và bà H2 phải dỡ bỏ phần vữa trát tì đè nằm ở phần cuối, phía Tây công trình nhà ông T dài: 20 cm, rộng: có một điểm rộng 1,5cm, còn lại rộng 1cm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H1 buộc ông K bà H2 phải bồi thường những khoản sau:

- Số tiền Công ty TNHH Minh Danh đến khảo sát lập dự toán đến ngày 19/5/2023 là 240.000.000 đồng.

- Chi phí ngày 25/7/2023 thuê thợ đến kiểm tra, xử lý, thay thế, sửa chữa hệ thống điện tầng 4, tầng 3, xử lý hệ thống ống cấp thoát nước sinh hoạt và chống thấm phần mái tầng 4 phần tiếp giáp nhà bà H2 số tiền là 17.800.000 đồng.

- Thiệt hại ngày 07/6/2023 làm chập cháy điện tầng 4, tầng 3 phá hủy hệ thống cấp thoát nước sinh hoạt, làm sập trần thạch cao, phá hủy các bồn tắm, tủ tường, tủ giày, dầm gỗ, cầu thang gỗ, sàn gỗ, tường nhà, bả và sơn tường trong nhà, dàn karaoke, màn hình ti vi... Tổng thiệt hại khoảng 550.000.000 đồng.

- Khắc phục sự cố toàn bộ nhà ông T bị ngH1g sang nhà ông K, bà H2, toàn bộ các sàn mái, tường bao của ngôi nhà bị nứt trên diện rộng theo biên bản kiểm tra khảo sát ngày 24/12/2024 dự tính 950.000.000 đồng.

- Tiền thuê công ty tư vấn thiết kế sửa chữa 45.000.000 đồng;
- Tiền thuê nhà ở 45.000.000 đồng x 4 tháng = 180.000.000 đồng;
- Tiền thuê tư vấn giám sát 23.000.000 đồng x 4 tháng = 92.000.000 đồng;
- Tiền trông coi khi sửa chữa: 11.000.000 đồng x 5 tháng = 55.000.000 đồng.
- Tiền bồi thường tổn thất tinh thần cho gia đình ông: 15.000.000 đồng x 40 tháng = 600.000.000 đồng.
- Chi phí tháo dỡ cửa kính cường lực ngày 30/12/2024 số tiền 1.500.000 đồng.

II. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phạm Hữu T

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án ngày 30/9/2025.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên;
- Tòa án nhân dân, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Hưng Yên;
- Phòng thi hành án dân sự khu vực 5, tỉnh Hưng Yên
- Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PH1 TÒA**

Vũ Duy Luân