

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **241/2026/DS-PT**

Ngày: 02-4-2026

V/v *Yêu cầu bồi thường thiệt hại
về tài sản*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Kiều Lương
Ông Nguyễn Đình Trung

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Trần Thị Loan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 3 và ngày 02 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 419/2025/TLPT-DS ngày 31/10/2025 về việc “*Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 182/2026/QĐ-PT ngày 02/3/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 238/QĐ-PT ngày 18/3/2026, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Hoàng Thị K, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp T, xã A, tỉnh Đồng Nai (Ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai cũ) – có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K:

- Bà Phạm Thị Hồng H, sinh năm 2000 - xin vắng mặt.
- Bà Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 2001- có mặt.

Cùng địa chỉ liên lạc: Lô T, tầng trệt lững chung cư L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Số A đường số C, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh cũ).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà K: Ông Phan Mạnh T, sinh

năm 1989 – Luật sư thuộc Công ty L2, Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ liên lạc: Lô T, tầng trệt lửng chung cư L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (Số A đường số C, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh cũ).

- *Bị đơn*: Bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp T, xã A, tỉnh Đồng Nai (Ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai cũ) - vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: ông Phạm Bá Q, sinh năm 2000. Địa chỉ: Tầng A, E T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà H1: Bà Đặng Thị Tường V, sinh năm 1990 – Luật sư Chi nhánh Văn phòng L3 thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. Địa chỉ: Tầng A, E T, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp T, xã A, tỉnh Đồng Nai (Ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai cũ) - vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Bà Đỗ Thị H1, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp T, xã A, tỉnh Đồng Nai (Ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai cũ) - vắng mặt.

2. Ông Phạm Như T1, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp D, xã T, tỉnh Đồng Nai (Khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai cũ) - vắng mặt.

**Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Hoàng Thị K và bị đơn bà Đỗ Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Bà Hoàng Thị K trình bày:

Bà K là chủ sử dụng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 45, xã T, tỉnh Đồng Nai (thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai cũ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 858787, số vào sổ cấp GCN: CH 01088 do Ủy ban Nhân dân huyện T cấp ngày 27/8/2013 cho bà Hoàng Thị K (sau đây gọi là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 45). Trên thửa đất này, bà K có xây dựng căn nhà cấp 4, diện tích 65,75 m² theo giấy phép xây dựng số 258/GPXD do Ủy ban Nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 12/9/2013.

Khoảng đầu tháng 10/2021, bà Đỗ Thị H1 xây dựng công trình là nhà ở trên thửa đất 34, tờ bản đồ số 45 thị trấn T, tỉnh Đồng Nai (sau đây gọi là thửa đất số 34, tờ bản đồ số 45) theo giấy phép xây dựng số 31/GPXD do Ủy ban Nhân dân huyện T cấp ngày 15/3/2021. Đây là công trình liền kề với căn nhà ở của gia đình bà K.

Trong quá trình xây dựng, bà H1 không đảm bảo được an toàn xây dựng nên đã gây ra thiệt hại nghiêm trọng, khó khắc phục cho nhà ở của bà K. Bà Đỗ Thị H1 cho rằng nhà của bà K đã bị thiệt hại trước khi bà H1 xây dựng công

trình xây dựng tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 45 là không đúng. Trước khi xây dựng và trong giai đoạn đầu của quá trình xây dựng nhà bà Đỗ Thị H1 tại thửa đất số 34, tờ bản đồ số 45, nhà bà K vẫn đủ đảm bảo an toàn để ở và cho thuê. Do đó, bà K đã cho bà Nguyễn Thị Kim L thuê để sử dụng, kinh doanh.

Tuy nhiên, sau một thời gian thi công, nhà bà H1 (kết cấu tầng trệt và 02 tầng lầu) càng được xây dựng lên cao càng có sự tác động nghiêm trọng vào cấu trúc tường và móng nhà. Cụ thể, phần móng nhà bà H1 đổ áp liền kề vào móng và tường nhà bà K khiến móng nhà và tường nhà phía ranh giới giáp giữa hai bên bị nứt lớn. Việc móng nhà bị nứt dài khiến cho sàn thoát nước phía sau nhà bếp hư hại không tiếp tục sử dụng được nữa. Kéo theo đó, phần nền bị sụt lún theo tường, các cửa chính, cửa phòng đều không đóng, mở được, phần móng nứt nghiêng ra đến gần hết mái che. Việc cửa nhà không thể đóng, mở tự nhiên như trước là minh chứng rõ ràng nhất cho những tác động trực tiếp, nặng nề theo thời gian mà công trình xây dựng không đảm bảo chất lượng xây dựng của bà H1 gây ra. Vì tác động ngày càng nặng nề dẫn đến thiệt hại cho căn nhà, ngày 18/4/2022 vợ chồng bà L và ông S đã thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn với lý do “trong thời điểm hiện tại, do nhà nứt, nghiêng, lún, không đảm bảo an toàn cho tính mạng và tài sản của bà K nên bà K hủy hợp đồng”. Điều này có thể chứng minh, hiện trạng thiệt hại hiện nay của căn nhà là do tác động theo thời gian của công trình đang xây dựng liền kề, không phải thiệt hại từ trước như bà H1 tường trình trong bản tường trình trước đây. Không những vậy, bà H1 cũng đã nhiều lần thừa nhận thiệt hại của căn nhà của bà K là do việc xây dựng không đảm bảo an toàn của gia đình ông. Cụ thể:

Thứ nhất, sau khi thông báo cho bà H1 về việc người thuê nhà của bà K đã thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn ngày 28/4/2022 của bà L, bà K lập tức yêu cầu chồng bà H1 giải quyết vụ việc thì ông P có sang nhà đục nền hạ xuống để mở cửa tạm thời. Sau đó, ông cho người đến bịt lại chỗ tường nứt bằng vữa xây dựng tạm bợ.

Thứ hai, tại buổi làm việc ngày 09/6/2022 tại Ủy ban Nhân dân thị trấn T (có mặt của đồng chí Trần Duy G là cán bộ địa chính xây dựng thị trấn T và ông Võ Văn D là tư pháp Ủy ban thị trấn T), bà H1 thừa nhận việc công trình xây dựng của mình gây thiệt hại và chấp nhận trả mọi chi phí vật tư, nhân công sửa chữa cho bà K.

Như vậy, về thực tế, nguyên nhân chính, trực tiếp dẫn đến những thiệt hại không thể khắc phục cho nhà ở của bà K xuất phát từ việc xây dựng không đảm bảo an toàn đối với nhà liền kề. Bà H1 và chồng đã nhiều lần xác nhận về việc

trên và có biên bản của chính quyền địa phương. Do đó, bà Đỗ Thị H1 phải có trách nhiệm bồi thường các khoản thiệt hại đã gây ra.

Bà Đỗ Thị H1 cho rằng nguyên nhân gây thiệt hại nhà ở của bà K là do công trình xây dựng của bác sĩ T2, không phải từ công trình nhà ở của bà là không chính xác

Mặc dù, bác sĩ T2 (hộ phía sau căn nhà của bà K) có một công trình xây dựng phía sau bếp nhà bà K trong khoảng thời gian xây dựng nhà của bà H1. Tuy nhiên, việc xây dựng công trình của bác sĩ T2 không phải là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến thiệt hại nhà ở của bà K, cụ thể:

Thứ nhất, xét về diện tích tiếp giáp và vị trí tiếp giáp. Công trình của bà H1 giáp với tường nhà bà K khoảng 10,5m. Công trình của bác sĩ T2 tiếp giáp khoảng 2m. Có thể thấy diện tích tiếp giáp nhà của bà K và bác sĩ T2 không nhiều và chỉ tiếp giáp một phần nhỏ phía sau nhà bếp. Trong khi đó, căn nhà của bà K gần như hư hỏng toàn bộ từ trước nhà ra đến bếp.

Thứ hai, về độ an toàn cho công trình liền kề. Phần công trình xây dựng của bác sĩ T2 đảm bảo được độ an toàn quy định, không áp sát vào nhà bà K. Trong khi đó, bà H1 đổ móng áp liền trụ vào móng nhà bà K làm cho hai móng nhà dính liền với nhau; đà móng cũng được đổ dính liền với nhà bà K.

Không chỉ nền móng bị sụp lún, nứt gãy theo tường mà phần tường mái che bên ngoài cũng bị nứt; nền nhà, ống thoát nước bị hư hỏng dọc theo các móng và tường kéo dài từ cửa chính đến tận bếp. Như vậy, việc một công trình chỉ tiếp giáp một phần nhỏ phía sau gây ra những thiệt hại này là không hợp lý.

Rõ ràng, bà H1 đã cố tình trình bày những lý lẽ không đúng, không khách quan, không hợp lý để chối bỏ trách nhiệm, dồn đẩy trách nhiệm lên cá nhân khác.

Nay bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Đỗ Thị H1 phải bồi thường cho bà K bao gồm:

- Chi phí bồi thường thiệt hại là 536.309.400 đồng (Năm trăm ba mươi sáu triệu ba trăm lẻ chín ngàn bốn trăm đồng) và khoản thuế giá trị gia tăng VAT áp dụng tại thời điểm bồi thường, tạm tính 8% là 42.904.752 đồng (Bốn mươi hai triệu chín trăm lẻ bốn ngàn bảy trăm năm mươi hai đồng).

- Lợi ích gắn liền với việc sử dụng, khai thác tài sản bị giảm sút là 88.500.000 đồng (Tám mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng).

Tổng cộng là 667.714.152 đồng (Sáu trăm sáu mươi bảy triệu bảy trăm mười bốn ngàn một trăm năm mươi hai đồng).

Bị đơn bà Đỗ Thị H1 trình bày:

Bà H1 có xin Giấy phép xây dựng, Bản vẽ kỹ thuật và được UBND huyện T chấp thuận theo giấy phép xây dựng theo số 31/GPXD ngày 15/3/2021 (một trệt hai lầu). Cuối tháng 03/2021 bà H1 có thông báo khởi công và được UBND Thị trấn T chấp thuận cho bà H1 được phép xây dựng trên thửa đất số 34, tờ bản đồ số 45. Công trình được thi công từ đầu tháng 04/2021 đến khoảng cuối 05/2022 gia đình bà H1 hoàn thiện xong phần thô. Trong quá trình xây dựng nhà bà H1 vẫn xây dựng bình thường và bà K cũng không có khiếu nại hay ý kiến gì với các cơ quan ban ngành. Đến thời điểm cuối tháng 6/2022 bà Hoàng Thị K có đơn thưa bà H1 làm nứt, sụt lún nhà cấp 4 (xây dựng tháng 08/2013) của bà K có thửa đất liền kề của bà H1. Bà H1 không hiểu nguyên nhân gia đình bà H1 có làm ảnh hưởng hay không nhưng vì tình làng nghĩa xóm láng giềng gia đình bà H1 đã khơi xới nền lên, và cắt đục tường để thực hiện biện pháp câu mắt cá lại nhưng bà K không đồng ý và cố tình giữ nguyên hiện trạng khi nhà bà H1 đã khơi xới lên, chính vì thế khi bà K làm đơn và nhờ Ủy ban nhân dân thị trấn T vào ghi nhận tại thời điểm đó hoàn toàn là không đúng hiện trạng. Bà K có ý đòi móc móng và xây móng mới + tường mới + thay tôn mới sơn toàn bộ mới lại cho nhà bà K, gần như là một ngôi nhà mới. Với điều kiện đó bà H1 không đồng ý với lý do như sau:

Trước khi gia đình bà H1 thi công, bà H1 đã được sự đồng ý của nhà bà K qua quay video tại hiện trường nơi nhà bà K đang sinh sống. Hiện trạng nhà bà K đã có rạn nứt tường và dưới nền có hiện tượng sụt lún có sẵn cụ thể các điểm như sau:

- + Phòng khách nhà bà K đã bị nứt và xé tường chỉ bên trong nhà lẫn ngoài nhà kèm theo thấm dột mọc rêu xanh trên tường nhà rất rõ (do máng xối nhà bà K đã bị xuống cấp trước đó).

- + Giữa phòng khách và phòng ngủ có phần đà gác lửng đã có dấu nứt dài rất rõ từ trước khi nhà bà H1 xây dựng.

- + Phòng bếp là phần nhà bà K bị lún nền + tường xé liên đới tới các tường trên. Trước khi bà H1 xây dựng đã ghi lại phần nền bếp nhà bà K đã bị lún 1 phần kèm theo xé tường trong lẫn ngoài dấu tích xé tường chỉ.

- + Tổng diện tích chiều dài nhà bà H1 tiếp giáp nhà bà K khoảng 10.5m, phía sau phòng bếp của bà K khoảng 2m là nhà bà K tiếp giáp với tường nhà của bác sĩ T2 hàng xóm kế bên nhà bà H1 (cùng xây tại một thời điểm với gia đình bà H1).

- + Nguồn gốc đất nhà bà K xây đã sử dụng lại móng năm 2009 (móng xây tường rào mục đích là giữ đất) có sẵn trên đất lại của đời chủ trước đã bán lại cho bà K, đến tháng 08/2013 bà K xây căn nhà cấp 4 phục vụ kinh doanh quán

INTERNET và khi xây dựng cũng không có bản vẽ thiết kế xây dựng (tận dụng tiếp nền móng của đời chủ trước xây dựng năm 2009).

+ Đến thời điểm ngày 25/05/2021 GPXD số 122/GPXD bà K nhận thấy nhà bà đã xuống cấp nên làm đơn xin lý do nhà đã xuống cấp và xin xây dựng mới và được cơ quan cấp thẩm quyền chấp thuận cho xây mới. Gia đình bà H1 không biết lý do nào bà K đã đổi chỗ xây dựng không xây dựng trên đất liền kề nhà bà H1 nữa mà vào ấp T, xã Đ 61 để xây dựng hiện tại gia đình bà K đang sinh sống và làm việc tại xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Riêng đối với nhà của bà H1 đã xây dựng theo đúng kỹ thuật chuyên ngành như hồ sơ đăng ký với cơ quan nhà nước và khi bà H1 xây dựng nền móng không hề tác động máy móc tất cả đào móng bằng thủ công để hạn chế gây ảnh hưởng nhà kế bên ít nhất có thể). Bà K yêu cầu trên đơn đề nghị tách phần móng nhà bà H1 ra phần móng nhà bà K, về phần này gia đình bà H1 đã xây trên diện tích đất mà bà H1 có, mặc dù diện tích đất nhà bà H1 6m nhưng thực tế xây 5m95 bị thiếu hơn 5 phân. Nhưng với yêu cầu của bà K đưa ra yêu cầu bà H1 phải đền bù thiệt hại hơn 365.336.840 đồng (trên cơ sở KHÔNG có giá trị thẩm định pháp lý của nhà nước) và bồi thường tiền thuê nhà cho bà K mỗi tháng 4.000.000 đồng, tổng đến thời điểm hiện tại là 22.000.000 đồng cho việc nút nhà của bà K, và ảnh hưởng đến tính mạng tài sản của bà K là bà H1 không đồng ý.

+ Thêm một vấn đề là hiện nay nhà của bà K đang cho thuê, nếu bà K cho rằng nhà không an toàn tại sao bà K lại cho người khác thuê ở và bà vẫn có nguồn thu nhập, chính vì thế bà K yêu cầu gia đình bà H1 bồi thường tiền thuê nhà là bà H1 không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn P vắng mặt nên không có trình bày nhưng tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông P là bà Đỗ Thị H1 trình bày: Ông P không có ý kiến gì và thống nhất với ý kiến của bà H1 đã trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Như T1 trình bày:

Ông T1 hoàn toàn đồng ý với ý kiến của bà Hoàng Thị K nêu trong biên bản hoà giải. Ngược lại bác bỏ hoàn toàn ý kiến của bà Đỗ Thị H1 về nội dung yêu cầu toà đưa ông T1 vào vụ kiện này. Vì nội dung bà H1 đưa ra trong đơn là hoàn toàn không đúng sự thật: Thứ nhất nhà ông T1 xây sau nhà bà H1 gần 1 năm (Cụ thể: nhà bà H1 xây tháng 4/2021, nhà ông T1 xây 22/03/2022) chứ không phải xây cùng lúc với nhau. Thứ hai là diện tích tiếp xúc thực tế của nhà ông T1 và nhà bà K là 1.1 mét chứ không phải 2 mét như bà H1 đã nêu trong biên bản hoà giải.

Hiện trạng trước khi xây nhà thì nhà ông T1 là nhà cấp 4 cũ đang cho vợ chồng chú S, cô L thuê, trong quá trình nhà bà H1 xây dựng thì phần tường nhà tiếp giáp của ông T1 cũng bị nứt rất nguy hiểm, cộng với việc thợ đi lại trên mái tôn làm rớt gạch, đá lên mái nhà ông T1 gây ồn ào nên cô chú Sơn L1 đã gọi ông T1 đến xử lý, trả lại nhà không thuê nữa vì không an toàn và rất ồn ào không nghỉ ngơi được. Tuy nhiên, ông T1 nghĩ vì tình làng nghĩa xóm và ông T1 cũng sắp xây sửa lại nhà nên ông T1 đã bỏ qua nhưng vẫn báo cho chồng bà H1 biết sự việc này.

Đến tháng 3/2022 khi nhà ông T1 san lấp mặt bằng thì nhà bà H1 đã xây xong hết phần khung, còn qua đất nhà ông T1 để tô hết phần tường tiếp giáp với nhà ông T1. Trong thời gian này ông T1 cũng được nghe ông chủ thầu (ông P1) có kể lại là có ông G bên thị trấn qua hoà giải về việc nhà bà K kiện nhà bà H1 làm sụt lún, nứt tường, khi đó nhà ông T1 vẫn chưa xây dựng gì cả.

Nhà ông T1 cách nhà bà K 6 mét (cách nhà bà H1), vì vậy ông T1 thấy việc ông T1 làm nhà không ảnh hưởng gì đến việc tường nhà bà K bị nứt hay sụt lún, do đó ông T1 hoàn toàn không liên quan đến vụ tranh chấp giữa 2 bà K và H1, mong Toà công minh xem xét giúp ông T1. Sau khi ông T1 xây nhà xong được vài tháng (cơ bản xây xong phần khung) ông T1 có tận dụng khoảng đất của mình ở vị trí phía sau nhà bà H1 và tiếp giáp với đất nhà bà K để làm 1 công trình phụ gồm (giếng trời và 1 cái bồn toilet), riêng công trình này không đào móng kiên cố và phần tiếp giáp đất nhà bà K là 1 bức tường có bề dày là 10cm và dài 1.1 mét không đào móng kiên cố, vì vậy mong quý toà xem xét thẩm định giúp.

Người làm chứng ông Trần Ngọc V1 và bà Trần Thị P2 trình bày:

Ông V1, bà P2 và bà Hoàng Thị K có ký hợp đồng thuê căn nhà tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 45, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai vào ngày 18/8/2022. Thời hạn thuê nhà bắt đầu từ 27/8/2022 đến ngày 27/12/2023. Giá thuê theo thỏa thuận là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng)/ tháng.

Tuy nhiên, theo hợp đồng thì phần diện tích 65,75m² bên trong nhà bị hư hại không an toàn nên ông V1, bà P2 chỉ sử dụng phần phía trước nhà để mở cửa tiệm sửa xe. Phần phía trong nhà ông V1, bà P2 và bà K thỏa thuận khi nào sửa xong sẽ sử dụng và trả. Do chỉ sử dụng phần phía trước để sửa xe nên hàng tháng ông V1, bà P2 chỉ trả cho bà K 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

Đến ngày 27/12/2023, hợp đồng trên hết hạn nên ông V1, bà P2 và bà K tiếp tục ký hợp đồng mới. Giá thuê nâng lên là 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng). Hàng tháng ông V1, bà P2 trả bà K 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) do chỉ sử dụng phần phía trước để sửa xe, bà K chưa sửa

chữa phần trong nhà nên ông V1, bà P2 vẫn chưa sử dụng được. Khi nào nhà sửa chữa an toàn để ông V1, bà P2 sử dụng được diện tích bên trong thì ông bà sẽ trả tiền thuê đủ theo hợp đồng. Ngày 27/12/2024, ông V1, bà P2 tiếp tục gia hạn hợp đồng này.

Đến ngày 27/4/2025, ông V1, bà P2 đã thông báo chấm dứt hợp đồng thuê nhà kể từ ngày 27/5/2025 đến bà K. Hiện nay ông V1, bà P2 không còn liên quan đến vụ án nữa và không có ý kiến gì.

Người làm chứng ông Bùi Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Ông S, bà L và bà Hoàng Thị K có ký hợp đồng thuê căn nhà tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 45, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Hợp đồng ký ngày 22/3/2022, thời hạn thuê trong hợp đồng là từ 22/3/2022 đến 22/3/2024. Giá thuê là 4.000.000 đồng/tháng. Ông S, bà L cọc trước 4.000.000 đồng cho bà K.

Tuy nhiên, kể từ ngày dọn vào sống trong nhà ông S, bà L thấy trên tường xuất hiện càng nhiều vết nứt, ngày càng rộng và dài ra; nền, sàn cũng ngày càng bị nứt, đứt, gãy; nhà có dấu hiệu dần dần bị nghiêng. Do nhà nứt, nghiêng, lún không đảm bảo an toàn cho tính mạng và tài sản của ông S, bà L nên ông S, bà L quyết định hủy hợp đồng.

Ngày 28/4/2022, ông S, bà L có làm thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn với bà K và yêu cầu bà hoàn cọc. Bà K đồng ý chấm dứt thuê nhà từ ngày 28/4/2022 và hoàn lại cho ông S, bà L số tiền cọc 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng).

Về hiện trạng căn nhà của bà K thì từ thời điểm dọn vào sống, ông S, bà L thấy tường, nền, sàn ngày càng bị nứt lớn và dài hơn có nguy cơ đổ sập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Buộc bà Đỗ Thị H1 phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà Hoàng Thị K là 334.465.300 đồng (Ba trăm ba mươi bốn triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn ba trăm đồng), trong đó tiền sửa chữa công trình xây dựng bị thiệt hại là 245.965.300 đồng (Hai trăm bốn mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi lăm ngàn ba trăm đồng), tiền lợi ích gắn liền với việc sử dụng khai thác tài sản bị mất, bị giảm sút là 88.500.000 đồng (Tám mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/7/2025, bị đơn Đỗ Thị H1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DSST ngày 17/7/2025 của Tòa án nhân dân

Khu vực 3- Đồng Nai theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 28/7/2025, nguyên đơn Hoàng Thị K yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DSST ngày 17/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3- Đồng Nai theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chưa đánh giá toàn diện gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản khoản 2 Điều 308 BLTTDS 2015; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị K và bị đơn bà Đỗ Thị H1, sửa bản án sơ thẩm số 07/2025/DSST ngày 17/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3- Đồng Nai về chi phí tố tụng và cách tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Hoàng Thị K và bị đơn Đỗ Thị H1 làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn HĐXX thấy rằng:

Nhà của bà K và nhà của bà H1 liền kề nhau, nhà của bà K xây dựng trên thửa đất 33 tờ bản đồ 45, thị trấn T (nay là xã T) vào tháng 8/2013 quy mô xây dựng 01 trệt, diện tích xây dựng 65,75m² đã được UBND huyện T cũ cấp giấy phép xây dựng số 258 ngày 12/9/2013. Nhà của bà H1 xây dựng vào tháng 4/2021 quy mô xây dựng 01 tầng trệt 02 tầng lầu, diện tích xây dựng 65,75m² đã được UBND huyện T giấy phép xây dựng số 31 ngày 15/3/2021.

Bà H1 cho rằng bà xây dựng nhà đúng kỹ thuật và có bản vẽ, thiết kế đúng quy định. Hơn nữa, trước khi bà xây nhà thì nhà bà K đã có rạn nứt tường, phần nền bệ đã bị sụt lún 1 phần, nguồn gốc đất bà K xây nhà là sử dụng lại móng năm 2009 móng xây tường rào để giữ đất, năm 2013 khi bà K xây nhà cấp 4 thì xây lại nền móng cũ, không có bản vẽ thiết kế, móng nhà làm bằng đá xanh, không giằng móng.

Theo Báo cáo kiểm định chất lượng công trình số: 1511/2023/BKEC-BCKĐ ngày 15/11/2023 kết luận: “- Công trình liên kề trong quá trình thi công làm trôi đất dưới móng nhà dẫn đến hiện tượng sụt lún đất nền, sự sụt lún này bị ảnh hưởng nặng và kéo dài ở trục B của căn nhà gây nứt tường, dầm, cột, ... (bề rộng vết nứt lớn và kéo dài) của công trình hiện tại. Gây hư hại nặng, ảnh hưởng đến khả năng chịu lực của công trình. Tường gạch xuất hiện các vết nứt rộng và kéo dài, nguy cơ đổ sập rất cao. Sàn bị lún, gạch bong vỡ cần san nền, lát lại gạch. Sàn bê tông cốt thép bị vỡ gây hư hỏng không thể sử dụng bình thường. Tường cửa chính bị nứt làm cho cửa bị lệch cong vênh. Móng nhà bị sụt lún cần tiến hành gia cố lại xử lý lại. Cột dầm xuất hiện các vết nứt nghiêm trọng gây mất khả năng chịu lực. Khả năng chịu lực của kết cấu không đáp ứng yêu cầu sử dụng bình thường cần tiến hành tháo dỡ, xây mới. Cường độ bê tông đo đạc tại các cột rất yếu không đạt Mác 250. Xuất hiện một số vị trí sàn bị võng vượt quá quy định so với TCVN 9381:2012. Khả năng chịu lực của một bộ phận kết cấu không thể đáp ứng được yêu cầu sử dụng bình thường, xuất hiện tình trạng nguy hiểm cục bộ. Cần tiến hành phá vỡ xây dựng lại mới để đảm bảo an toàn”.

Công ty cổ phần K1 là đơn vị được Sở xây dựng tỉnh B cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng có chức năng: Thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình... Do vậy, căn cứ vào Báo cáo kiểm định chất lượng công trình của Công ty cổ phần K1 có cơ sở kết luận trong quá trình bà H1 thi công đã không có biện pháp bảo vệ móng của nhà bà K.

Tại khoản 1, khoản 2 Điều 8 của Thông tư số 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ X quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ quy định: "1. Trước khi thi công xây dựng, chủ nhà chủ động liên hệ với các chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình liền kề, lân cận để kiểm tra hiện trạng và ghi nhận các khuyết tật của công trình liền kề, lân cận (nếu có). Chủ sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình liền kề, lân cận có trách nhiệm phối hợp với chủ nhà để kiểm tra, ghi nhận hiện trạng công trình làm căn cứ giải quyết các tranh chấp (nếu có). 2. Trong quá trình thi công xây dựng, nếu công trình liền kề, lân cận có dấu hiệu bị lún, nứt, thấm, dột hoặc có nguy cơ sập đổ do ảnh hưởng của việc xây dựng nhà ở gây ra, chủ nhà phải phối hợp với chủ

sở hữu hoặc người quản lý, sử dụng công trình liền kề, lân cận để kiểm tra, xác định nguyên nhân và thống nhất biện pháp khắc phục. Trường hợp các bên không thống nhất thì tranh chấp phát sinh được giải quyết theo quy định của pháp luật".

Như vậy, bà H1 khai trước khi xây nhà bà H1 thì nhà bà K đã có những vết nứt, nền bếp sụt lún...Tuy nhiên, bà H1 đã không cùng bà K kiểm tra, ghi nhận hiện trạng công trình làm căn cứ giải quyết các tranh chấp.

Xét thấy, công trình xây dựng của bà K được xây dựng từ năm 2013, quá trình sử dụng đến trước khi bà H1 xây dựng công trình kế bên cũng đã xuống cấp một phần. Bà K cũng đã xin giấy phép xây dựng lại căn nhà theo giấy phép xây dựng số: 122/GPXD ngày 25/5/2021. Ngoài ra, tại Biên bản làm việc ngày 06/10/2022 tại Ủy ban nhân dân thị trấn T, bà K cũng thừa nhận trước khi bà H1 xây dựng nhà thì bức tường nhà bà K đã có một số vết nứt nhỏ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H1 phải bồi thường 7/10 giá trị công trình xây dựng bị thiệt hại là phù hợp với quy định. Tổng cộng, buộc bà Đỗ Thị H1 phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà Hoàng Thị K là 334.465.300 đồng là có căn cứ.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến số tiền 42.904.752 đồng thuế giá trị gia tăng (VAT) không cơ sở nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện là phù hợp.

[4] Về án chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng lại tuyên buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn toàn bộ số tiền 32.000.000 đồng kiểm định xây dựng là không phù hợp quy định tại Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn chỉ có nghĩa vụ chịu số tiền chi phí thẩm định tương ứng với số tiền yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là phù hợp. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền kiểm định 32.000.000 đồng nên bị đơn chỉ có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 16.000.000 đồng. Mặc dù phía bị đơn kháng cáo không đề cập nội dung liên quan chi phí nói trên nhưng xét thấy việc xác định lại nghĩa vụ chịu chi phí giám định đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nên kháng cáo của bị đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

Ngoài ra, Tại phần Quyết định của bản án số 07/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai không tuyên xử đối với yêu cầu của nguyên đơn liên quan đến số tiền 42.904.752 đồng thuế giá trị gia tăng (VAT) không được chấp nhận, mặc dù phần nhận định có phân tích, đánh giá nên cần sửa cách tuyên về phần này và nhắc nhở cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu theo quy định. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;
Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị K.
Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị H1;
Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đồng Nai.

Áp dụng các Điều 584, Điều 585, Điều 589, Điều 605 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Buộc bà Đỗ Thị H1 phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà Hoàng Thị K số tiền 334.465.300 (Ba trăm ba mươi bốn triệu bốn trăm sáu mươi lăm ngàn ba trăm) đồng, trong đó tiền sửa chữa công trình xây dựng bị thiệt hại là 245.965.300 (Hai trăm bốn mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi lăm ngàn ba trăm) đồng, tiền lợi ích gắn liền với việc sử dụng khai thác tài sản bị mất, bị giảm sút là 88.500.000 (Tám mươi tám triệu năm trăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị K về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H2 phải trả tiền thuế giá trị gia tăng (VAT) 42.904.752 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Đỗ Thị H1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Hoàng Thị K số tiền thẩm định xây dựng là 16.000.000 (Mười sáu triệu) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn bà Đỗ Thị H1 phải chịu số tiền 16.723.000 (Mười sáu triệu bảy trăm hai mươi ba ngàn) đồng.

Buộc nguyên đơn bà Hoàng Thị K phải chịu số tiền 16.662.000 (Mười sáu triệu sáu trăm sáu mươi hai ngàn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.684.000 đồng theo Biên lai thu số 0001980 ngày 09/11/2022 và 965.850 đồng theo biên lai thu tiền số 0007118 ngày 20/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3 - Đồng Nai). Bà K còn phải nộp số tiền 6.012.000 (Sáu triệu không trăm mười hai ngàn) đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Hoàng Thị K phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0001692 ngày 01/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn bà Đỗ Thị H1 không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà H1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0001633 ngày 22/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 3 - Đồng Nai;
- VKSND khu vực 3 - Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Phòng THADS KV 3 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Nga