

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**THÀNH PHỐ LONG XUYỀN**                      **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  
**TỈNH AN GIANG**

Bản án số: 47/2018/DS-ST

Ngày: 27/8/2018

*V/v “Tranh chấp bồi thường thiệt hại  
do xây dựng liền kề”*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Minh Quốc Việt.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- |                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1. Ông Trần Hùng Bích                                | Cán bộ về hưu.                 |
| 2. Ông Lê Thành Thật                                 | Phó chủ tịch Hội đồng nhân dân |
| phường Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang |                                |

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trương Phi – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

**- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên  
tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Hường – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22, 27 tháng 8 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 205/2016/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2016 về tranh chấp “*Bồi thường thiệt hại do xây dựng liền kề*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 59/2018/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2018/QĐST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

**1.1 Ông P**, sinh năm 1969.

**1.2 Bà N**, sinh năm 1973.

Cùng cư trú: tổ A, khóm B, phường C, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

*Người đại diện hợp pháp của ông P: Bà N*, sinh năm 1973.

Cư trú: tổ A, khóm B, phường C, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

*(Theo văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 12 năm 2016)*

**2. Bị đơn:**

**2.1 Ông T**, sinh năm 1977.

**2.2 Bà H**, sinh năm: 1978.

Cùng cư trú: số , khóm B, phường C, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

*(Tại phiên tòa có mặt bà N; bị đơn đơn vắng mặt)*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:***

Ông P, bà N là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 121 với diện tích 72,8 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00657 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 04/10/2010, kèm hồ sơ kỹ thuật khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh Long Xuyên cấp ngày 11/9/2010. Trên phần đất ông P, bà N xây dựng căn nhà theo giấy phép xây dựng số 1828 do Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp ngày 04/10/2012, kèm bản vẽ xin phép xây dựng được Phòng quản lý đô thị thành phố Long Xuyên phê duyệt. Khi ông bà xây dựng nhà vào năm 2012 thì sát vách nhà của ông bà đã có hiện trạng căn nhà của ông T, bà H đã được xây dựng trước đó. Khi xây nhà ông bà lắp đặt tole chống thấm giữa hai nhà. Đầu tháng 7 năm 2016 ông T, bà H đập bỏ nhà cũ xây dựng nhà mới quá, trình xây dựng đã tháo dỡ tole chống thấm giữa hai nhà đã có trước đó, gây thấm nước vào nhà, gây bể 01 mảng bê tông của ban công nên ông bà khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại:

Theo đơn khởi kiện ông bà yêu cầu bồi thường 03 khoản: Chi phí lắp lại tole chống thấm giữa hai căn nhà là 4.000.000 đồng; Chi phí khắc phục do thấm phía trong nhà là 50.000.000 đồng; Phần bể mảng bê tông của ban công là 1.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng).

Tại phiên tòa bà N thay đổi yêu cầu khởi kiện, rút lại một phần yêu cầu. Bà căn cứ vào kết luận giám định của Trung tâm tư vấn và kiểm định xây dựng tỉnh An Giang thay đổi yêu cầu khởi kiện giảm so với tổng số tiền khởi kiện ban đầu. Cụ thể theo kết luận giám định chi phí lắp tole chống thấm giữa hai căn nhà là 5.442.000 đồng; Chi phí khắc phục do thấm phía trong nhà là 6.463.000 đồng; Chi phí cho mảng bê tông bị bể là 1.046 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 11.906.000 đồng (mười một triệu, chín trăm lẻ sáu ngàn đồng).

Đồng thời tại phiên tòa bà N bổ sung yêu cầu: Chi phí Thửa phát lại lập vi bằng là 5.000.000 đồng; tiền phô tô tài liệu là 200.000 đồng; tổn thất về tinh thần, tiền mất thu nhập ngày công lao động là 2.800.000 đồng. Tổng số tiền bà yêu cầu là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng), đồng thời yêu cầu hoàn trả chi phí giám định mà ông bà đã nộp là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

***Bị đơn vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án:***

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:***

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án.

Về nội dung:

Đề nghị xem xét chấp nhận các khoản: Chi phí lắp tole chống thấm giữa hai căn nhà với số tiền 5.442.000 đồng; Chi phí sửa chữa mảng bê tông của ban công bị bể là 1.046 đồng theo kết luận giám định. Đối với chi phí khắc phục do thấm phía trong nhà là 6.463.000 đồng, căn cứ kết luận giám định “Do không thể xác định việc thấm này xảy ra trước hay sau khi ông T xây dựng nên chi phí này sẽ do hai bên (ông T + bà H và ông P + bà N) thương lượng giải quyết”, do đó đối với chi phí này đề nghị chấp nhận  $\frac{1}{2}$  với số tiền là 3.231.500 đồng. Tổng số tiền đề nghị chấp nhận tính tròn là: 8.674.500 đồng. Đối với chi phí giám định do đề nghị chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện nên chi phí thẩm định mỗi bên phải chịu 1.000.000 đồng.

Đề nghị xem xét không chấp nhận các khoản: Chi phí Thừa phát lại lập vi bằng là 5.000.000 đồng; tiền phô tô tài liệu là 200.000 đồng; tổn thất về tinh thần, tiền mất thu nhập ngày công lao động. Số tiền đề nghị không chấp nhận là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) cùng với số tiền 3.231.500 đồng đề nghị không chấp nhận nêu trên.

**NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:**

***Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:***

**[1] Về tố tụng:**

Ông P, bà N tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại từ việc ông T, bà H xây dựng nhà liền kề, đây là “Tranh chấp về bồi thường thiệt hại do xây dựng liền kề” theo quy định tại Điều 605 Bộ luật dân sự và khoản 6 Điều 26 BLTTDS. Vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

Ông P ủy quyền cho bà N tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày ngày 23 tháng 12 năm 2016. Do đó, bà N tham gia tố tụng với tư cách người đại diện ủy quyền của ông P theo quy định tại khoản 4 Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng ông T, bà H vắng mặt. Ông T, bà H đã từ bỏ quyền cũng như không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo quy định tại khoản 16 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông T, bà H.

Quá trình tố tụng ông P, bà N yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại với số tiền 55.000.000 đồng, tại phiên tòa rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu số

tiền 11.906.000 đồng. Số tiền 43.094.000 đồng rút lại không yêu cầu giải quyết sẽ được đình chỉ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

## **[2] Về nội dung tranh chấp:**

**[2.1]** Nhà ông P, bà N và nhà ông T, bà H sát vách với nhau, hiện trạng giữa hai nhà ông P, bà N có lắp đặt tole chống thấm. Đầu tháng 7/2016 ông T, bà H đập bỏ nhà cũ xây dựng nhà mới quá trình xây dựng lại đã tháo dỡ tole chống thấm giữa hai nhà, gây thấm nước vào nhà ông P, bà N, gây bể 01 mảng bê tông của ban công. Khi nhà bị thiệt hại ông P, bà N đã gửi đơn tường trình đến UBND phường Bình Đức để yêu cầu giải quyết nhưng ông T, bà H không có biện pháp khắc phục nên ông P, bà N khởi kiện ông T, bà H yêu cầu bồi thường thiệt hại.

**[2.2]** Tại phiên tòa bà N căn cứ vào kết luận giám định của Trung tâm tư vấn và kiểm định xây dựng tỉnh An Giang để yêu cầu chi phí lắp tole chống thấm giữa hai căn nhà là 5.442.000 đồng; Chi phí khắc phục do thấm phía trong nhà là 6.463.000 đồng; Chi phí khắc phục phần mảng bê tông của ban công bị bể là 1.046 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 11.906.000 đồng (mười một triệu, chín trăm lẻ sáu ngàn đồng).

Quá trình tố tụng ông T, bà H không có ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của ông P, bà N, cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án căn cứ vào các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ biên bản hòa giải của UBND phường Bình Đức ngày 19/7/2016 khi bà N gửi đơn tường trình khiếu nại đến lần thứ hai (đơn tường trình ngày 03/7/2016) thì bà H có ý kiến tại biên bản hòa giải “Thống nhất che chắn an toàn không làm ảnh hưởng nhà kế bên (nhà bà N); về phần ban công bên hông phía trước bà H sẽ khắc phục (tô lại phần bị lõm trong vòng 04 ngày (từ nay đến hết ngày 4 tháng 7, chủ nhật sẽ hoàn thành)”; về phần mái tole “Ý kiến bà H: giá sàn phần tô khoảng 500.000 đồng”. Căn cứ nội dung biên bản hòa giải thể hiện việc xây dựng bà H đã không che chắn đảm bảo an toàn, gây bể một lõm của phần ban công bên phải, tại biên bản này bà N cũng trình bày rõ việc bà H tự tháo dỡ tole chống thấm mà không trao đổi trước với bà N đã gây thiệt hại cho nhà bà, để ông T, bà H có biện pháp khắc phục, nhưng sau đó ông T, bà H vẫn không có biện pháp khắc phục.

Căn cứ Vi bằng số 130 ngày 26/7/2016 do Văn phòng Thừa phát lại An Giang lập tại BL 11 ghi nhận hình ảnh trên băng đá có các tấm tole chống thấm, các tấm tole này do phía ông T, bà H khi xây dựng đã tháo dỡ để xuống và phía ông P, bà N đã yêu cầu Thừa phát lại lập vi bằng để làm chứng cứ. Ông T, bà H trong quá trình tố tụng cũng không có ý kiến phản đối hay cung cấp chứng cứ để chứng minh hay phản bác việc trước khi xây dựng giữa hai căn nhà có tole chống thấm hay không, biên bản hòa giải tại phường cũng thể hiện rõ ý kiến bà N về việc bà H tháo dỡ các tấm tole chống thấm gây thiệt hại nhà bà. Do đó, đủ căn cứ xác định trước khi ông T, bà H xây nhà thì giữa hai nhà có tole chống thấm giữa hai

bức tường giáp ranh, việc tháo dỡ các tấm tole chống thấm này là nguyên nhân chính dẫn đến hậu quả nhà của ông P, bà N bị thấm gây thiệt hại.

Căn cứ kết luận giám định số 09/KĐ-XD ngày 18/7/2017 của Trung tâm tư vấn và kiểm định xây dựng thuộc Sở xây dựng tỉnh An Giang; Căn cứ Thông tư số 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 được kết luận giám định viện dẫn quy định thể hiện nội dung: trước khi thi công xây dựng ông T, bà H phải chủ động liên hệ với ông P, bà N để ghi nhận các khuyết tật của công trình liền kề; Trong quá trình thi công xây dựng nếu có dấu hiệu lún, nứt, thấm đột phải phối hợp với chủ sở hữu của công trình liền kề. Đồng thời, về kỹ thuật trong việc xây dựng nhà liền kề (có tường xây dựng giáp ranh) cần có giải pháp chống thấm đột tại vị trí giáp ranh của hai nhà liền kề. Mặc dù, pháp luật có quy định rõ về nghĩa vụ của ông T, bà H nhưng ông T, bà H đã không thực hiện đúng, không tôn trọng quy tắc xây dựng theo quy định tại Điều 174 Bộ luật dân sự. Do đó, phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 605 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông P, bà N là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát chỉ chấp nhận  $\frac{1}{2}$  số tiền khắc phục thấm tường 6.463.000 đồng là 3.231.500 đồng. Căn cứ vào các chứng cứ và nhận định nêu trên, khi có thiệt hại xảy ra từ nguyên nhân tháo dỡ tole chống thấm bà N đã thông báo cho ông T, bà H để có biện pháp khắc phục, sau đó hai bên cũng đã tiến hành hòa giải tại địa phương nhưng sau đó phía ông T, bà H vẫn tiếp tục xây dựng để mặc hậu quả xảy ra, đến thời điểm giám định hiện trạng nhà ông T, bà H vẫn chưa xây dựng kết cấu chống thấm cho tường giáp ranh giữa hai căn nhà trong khi đó trách nhiệm là của ông bà. Do đó, đây là lỗi cố ý được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 1.4, mục 1, phần I Nghị quyết số 03/2006/NQ-HĐTP ngày 08/7/2006 và lỗi này hoàn toàn từ phía ông T, bà H, quá trình tố tụng ông T, bà H cũng không có bất kỳ ý kiến nào phản đối, nên đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P, bà N theo nội dung kết luận giám định.

**[2.3]** Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung tại phiên tòa, bà N yêu cầu bổ sung chi phí lập vi bằng, chi phí phô tô giấy tờ tài liệu, tổn thất tinh thần, tiền mất thu nhập ngày công lao động do phải đi lại để khởi kiện với tổng số tiền là 8.000.000 đồng. Các yêu cầu bổ sung này là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, trong quá trình tố tụng Tòa án không thụ lý, không thông báo đến bị đơn để bị đơn có ý kiến theo quy định Điều 196 Bộ luật tố tụng dân sự, nên không được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự

### **[3] Về chi phí giám định:**

Yêu cầu khởi kiện của ông P, bà N được chấp nhận nên ông T, bà H phải có nghĩa vụ chịu chi phí giám định theo quy định tại Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông T, bà H có trách nhiệm trả lại cho ông P, bà N số tiền 2.000.000 đồng (phiếu thu số 13 ngày 11/7/2017 của Trung tâm tư vấn và kiểm định xây dựng thuộc Sở xây dựng tỉnh An Giang).

### **[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông P, bà N được chấp nhận thì không phải nộp án phí. Đối với yêu cầu không được chấp nhận phải nộp án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu được chấp nhận của ông P, bà N với số tiền 11.906.000 đồng (mười một triệu, chín trăm lẻ sáu ngàn đồng) thì ông T, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền này theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **Áp dụng:**

- Khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 70; Điều 91; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 174; Điều 605 Bộ luật dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

### **Tuyên xử:**

**[1]** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P và bà N yêu cầu bồi thường thiệt hại do xây dựng liên kết đối với số tiền 11.906.000 đồng (mười một triệu, chín trăm lẻ sáu ngàn đồng).

Buộc ông T và bà H liên đới trách nhiệm bồi thường cho ông P, bà N số tiền 11.906.000 đồng (mười một triệu, chín trăm lẻ sáu ngàn đồng).

**[2]** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông P và bà N đối với số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng)

**[3]** Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông P và bà N đối với số tiền ông bà rút lại là 43.094.000 đồng (bốn mươi ba triệu, không trăm chín mươi bốn ngàn đồng).

**[4]** Về chi phí giám định:

Buộc ông T và bà H liên đới trách nhiệm hoàn trả cho ông P, bà N số tiền chi phí giám định là: 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

**[5]** Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông P, bà N có trách nhiệm liên đới nộp 400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 1.375.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 001030 ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên. Ông P, bà N được nhận lại số tiền 975.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông T, bà H có trách nhiệm liên đới nộp 595.300 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

**[6]** Về quyền kháng cáo:

Ông T, bà H được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Ông P, bà N được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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 án) 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 án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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 bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

*(Đã giải thích điều 26 Luật thi hành án)*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự “Để thi hành”;
- VKSND – TPLX;
- TAND tỉnh An Giang;
- THADS TPLX;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SỞ THẨM**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Minh Quốc Việt**