TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2020/DS-PT
Ngày 09-3-2020
V/v tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Thinh

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ

Ông Phạm Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thúy Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà Nguyễn Thị Thu Sinh, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 391/2020/TLPT-DS, ngày 06-12-2019, về việc: "Tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 72/2019/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 62/2020/QĐPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Mỹ L, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Phường , thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lâm Văn L1, sinh năm 1976; bà Đặng Ngọc P, sinh năm 1980; cùng địa chỉ cư trú: Phường B, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; Ông L1 có mặt, bà P vắng mặt.

Đại diện theo hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị Kiều D, sinh năm 1981; địa chỉ cư trú: Huyện D1, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09-5-2019), có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đ, sinh 1985; địa chỉ cư trú: Phường B, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Lâm Văn L1 là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Võ Mỹ L trình bày: Bà có hai căn nhà tọa lạc tại số 409- 501 Đường Cách Mạng Tháng 8, khu phố 6, Phường B, thành phố TN; ông L1, bà P có căn nhà tọa lạc tại 503 giáp ranh với nhà của bà, hai nhà có chung bức tường gần 30 năm nay, gia đình ông L1 mua lại nhà của chủ cũ. Ngày 17-4-2018 bà ký hợp đồng cho ông Đ thuê 02 thuê hai căn nhà để buôn bán quần áo, mỗi tháng là 28.000.000 đồng, thời hạn thuê lúc đầu ghi bắt đầu tính từ ngày 01-7-2018 đến ngày 30-6-2024; nhưng do bà dọn được mặt bằng sớm hơn dự kiến nên bà đồng ý cho ông Đ sửa chữa nhà từ ngày 15-5-2018 và bắt đầu tính tiền thuê nhà từ ngày 01-6-2018. Khi tiến hành sửa chữa ông Đ phá vách giữa hai căn nhà 409- 501 của bà để sửa chữa và nâng cấp thành một căn lớn. Ông Đ đã sửa chữa xong phần phía sau, chuyển lên phía trước thì ông L1 ngăn cản không cho sửa vì cho rằng bà có lấn đất của ông L1 và bức tường chung giữa hai bên được xây trên đất của ông L1 nên ông L1 yêu cầu dừng mọi thi công, giữ nguyên hiện trạng đang xây dựng chờ phán quyết của Tòa án.

Khi UBND Phường B hòa giải, bà và ông Đ yêu cầu cho ông Đ tiếp tục sửa chữa nhà vì đây là tranh chấp vách tường không phải nguyên căn nhà, ông Đ chỉ sửa chữa bên phần của bà, không đụng tới bức tường chung giữa căn nhà số 501 của bà và căn nhà số 503 của ông L1, bà P nhưng ông L1, bà P không cho và nói sẽ bồi thường toàn bộ thiệt hại nếu có lỗi. Do ông L1 ngăn cản việc sửa chữa nhà nên bà không cho ông Đ thuê nhà như dự kiến, đến ngày 23-11-2018 ông Đ mới đến sử dụng được nhà. Như vậy, bà bị thiệt hại tiền thuê nhà từ ngày 01-6-2018 đến ngày 23-11-2018 là 6 tháng, mỗi tháng 28.000.000 đồng = 168.000.000 đồng. Nay bà yêu cầu ông L1, bà P bồi thường cho bà số tiền 168.000.000 đồng.

Trong bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Thừa nhận ông L1 có tranh chấp bức tường với bà L, tuy nhiên sau khi xét xử sơ thẩm xong thì hai bên đã thỏa thuận được với nhau về bức tường giữa hai nhà là bức tường chung và ngưng tranh chấp. Về yêu cầu của bà L thì ông L1, bà P không đồng ý, vì:

- Theo hợp đồng thuê nhà giữa bà L và ông Đ là 6 năm tính từ ngày 01-7-2018 đến ngày 30-6-2024 không phải ký từ ngày 17-4-2018.

- Tại buổi hòa giải, ông L1 có đề nghị dừng thi công chờ phán quyết của Tòa án nhưng bà L và ông Đ không dừng thi công đối với bức tường này mà vẫn tiếp tục thi công nên ngày 22-11-2018 ông Đ đã khai trương.

- Ngày 08-10-2018, Tòa án nhân dân thành phố TN lấy lời khai của ông Đ thì ông Đ khai "đang sửa chữa chưa hoàn tất vì UBND phường yêu cầu phải xin giấy phép sửa chữa nên tôi ngưng không sửa chữa". Việc ông Đ ngưng không sửa chữa không phải do ông L1 đề nghị mà do ông Đ chưa xin được giấy phép sửa chữa.

Người có quyền L1, nghĩa vụ liên quan - ông Đ trình bày: Ông có thuê mặt bằng của bà L để bán quần áo. Khi làm hợp đồng là ngày 17-4-2018, ký hợp đồng thuê 6 năm từ ngày 01-7-2018 đến 30-6-2024, nhưng do bà L dọn mặt bằng sớm hơn dự kiến, ông cũng muốn thuê để kịp bán Tết nên ông và bà L thỏa thuận thuê trước thời hạn, hai bên thống nhất cho ông Đ dọn dẹp sửa chữa từ ngày 15-5-2018 và tính tiền thuê từ ngày 01-6-2018 (dự kiến ngày khai trương). Ông Đ sửa chữa gần xong chỉ còn phần phía trước thì ông L1 ngăn cản đề nghị dừng thi công và giữ nguyên hiện trạng. Tại buổi hòa giải do UBND Phường B tổ chức, ông có đề nghị ông L1 để ông sửa chữa phần không liên quan đến bức tường giữa hai nhà nhưng ông L1 không đồng ý. Do ông không sử dụng được mặt bằng nên ông không thể trả tiền mặt bằng cho bà L. Khi nhận được thông báo Tòa án xét xử vụ kiện vào ngày 23-11-2018 thì gần đến ngày xét xử (trước khoản 3, 4 ngày) ông Đ có kêu thợ tiếp tục sửa chữa để khai trương vào ngày 22-11-2018. Trong vụ kiện này bà L chỉ thiệt hại tiền thuê nhà còn ông thiệt hại rất nhiều nhưng ông không có yêu cầu độc lập trong vụ kiện này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2019/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 584, 585, 586, 588, 589 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện "Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản" của bà Võ Mỹ L đối với ông Lâm Văn L1, bà Đặng Ngọc P.

Buộc ông Lâm Văn L1 bồi thường cho bà Võ Mỹ L số tiền 139.066.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của bà L buộc bà Phách cùng ông L1 bồi thường số tiền nêu trên.

Ngoài ra bản án quyết định về án phí; chi phí đo đạc, định giá; nghĩa vụ chậm trả, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 06 tháng 11 năm 2019, ông Lâm Văn L1 có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Ngày 17-4-2018, bà L và ông Đ có ký hợp đồng thuê nhà tại địa chỉ số 499 và 501 đường CMT8 với số tiền 28.000.000 đồng/tháng là có thật và được thể hiện bằng văn bản ký ngày 17-4-2018 với thời hạn thuê 6 năm, kể từ ngày 01-7-2018 đến ngày 30-6-2024. Do bà L dọn nhà sớm hơn dự kiến nên hai bên thỏa thuận lại là ông Đ thuê nhà sớm hơn 01 tháng, tức là thuê vào ngày 01-6-2018. Lời khai của bà L và ông Đ phù hợp với lời trình bày của ông Lộc là người thi công sữa chữa mặt bằng cho ông Đ, đơn khiếu nại của bà L gởi đến UBND Phường B ngày 14-6-2018, đơn ngăn cản thi công của ông L1 ngày 16-6-2018.

[2] Xác định hành vi trái pháp luật và lỗi: Việc ông Đ sửa chữa 02 căn nhà liền kề của bà L là trên cơ sở hợp đồng thuê nhà giữa bà L và ông Đ. Ông L1, bà P có căn nhà liền kề và ông L1 cho rằng bà L lấn chiếm đất của mình nên ngăn cản việc sửa chữa nhà của ông Đ, dẫn đến ông Đ ngưng sửa chữa nhiều ngày, làm chậm việc cho thuê nhà gây thiệt hại cho bà L. Tại biên bản

xác minh ông Nguyễn Vân G, ông Phạm Mạnh C thể hiện ông L1 chỉ tranh chấp bức tường với bà L, nhưng ông L1 đề nghị dừng thi công toàn bộ nhà. Việc tranh chấp bức tường giữa hai nhà và phần đất xây bức tường được Tòa án nhân dân thành phố TN xác định là của chung, không phải của riêng ông L1, bà P nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L1, bà P. Ông L1 kháng cáo bản án sơ thẩm; tại cấp phúc thẩm hai bên thỏa thuận bức tường và đất xây bức tường là của chung nên ông L1 rút đơn khởi kiện. Như vậy, việc ông L1 ngăn cản ông Đ sửa chữa nhà được thuê của bà L là trái pháp luật, lỗi trong việc ngừng thi công sửa chữa và sử dụng nhà thuộc về ông L1 nên ông L1 phải bồi thường khi bà L có thiệt hại.

[3] Xác định thiệt hại: Bà L yêu cầu bồi thường 06 tháng tiền thuê nhà; tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định ngày ông L1 ngăn cản việc sửa nhà vào ngày 13-6-2018 đến ngày bà L sửa nhà là ngày 12-11-2018, thời gian 04 tháng 29 ngày, tiền thuê nhà 28.000.000 đồng/tháng, nên buộc ông L1, bà P bồi thường số tiền 139.066.000 đồng là có căn cứ. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của ông L1 nên ông L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Văn L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều 589 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng của bà Võ Mỹ L đối với ông Lâm Văn L1.

Buộc ông Lâm Văn L1 bồi thường cho bà Võ Mỹ L số tiền 139.066.000 (Một trăm ba mươi chín triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng.

2. Kể từ ngày bà L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông L1 chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông L1 còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm dân sự: Ông Lâm Văn L1 chịu 6.953.500 (Sáu triệu chín trăm năm mươi ba nghìn năm trăm) đồng.

Bà Võ Mỹ L phải chịu 1.447.000 (Một triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn) đồng. Bà L được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.200.000 đồng theo Biên lai thu số 0006869 ngày 25-4-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, bà L được hoàn lại 2.753.000 (Hai triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn) đồng

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm Văn L1 phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0001930 ngày 06-11-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN. Ông L1 đã nộp xong án phí phúc thẩm dân sự.

5. 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TP. TN;
- Chi cục TP. TN;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa DS;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã Ký)

Đỗ Văn Thinh