

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THUẬN AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 41/2023/DS-ST

Ngày: 23-6-2023

V/v: Tranh chấp về bồi thường
thiệt hại ngoài hợp đồng – Bồi
thường thiệt hại do nhà cửa, công
trình xây dựng gây ra.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Trọng Quân.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Thiện và bà Võ Thị Thu Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Yến – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hương, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Thuận An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 về việc tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng – Bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng gây ra, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2023/QĐST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trịnh Ngọc BT, sinh năm 1972; địa chỉ: X, đường LT99, khu phố HL, phường LT, thành phố TA, tỉnh Bình Dương; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Thanh K, sinh năm 1973; địa chỉ: Y, đường HVL, khu phố A, phường PM, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền ngày 22/12/2022). Có mặt.

Bị đơn: Ông Lê Duy K1, sinh năm 1990; địa chỉ: M, đường LT99, khu phố HL, phường LT, thành phố TA, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị TH, sinh năm 1986; địa chỉ: A, đường D, khu dân cư PH, phường HP, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương và ông Đỗ Bá T, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn NT, xã TH, huyện TX, tỉnh Thanh Hóa. (Giấy ủy quyền ngày 21/02/2023). Bà TH có mặt, ông T vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị KT, sinh năm 1988; địa chỉ: M, đường LT99, khu phố HL, phường LT, thành phố TA, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/12/2022, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn do ông Lưu Thanh K đại diện trình bày:

Bà Trịnh Ngọc BT là chủ sử dụng căn nhà số X, đường LT99, khu phố HL, phường LT, thành phố TA, tỉnh Bình Dương gắn liền quyền sử dụng đất diện tích 152,3m² thuộc thửa đất số 1027 tờ bản đồ số 541 tại khu phố Hòa Long, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 553799, số vào sổ cấp GCN CS11325 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã – nay là thành phố Thuận An cấp ngày 01/10/2018. Liên kề với căn nhà của bà BT là nhà ông Lê Duy K1. Tháng 9/2022, vợ chồng ông Lê Duy K1, bà Nguyễn Thị KT tiến hành xây dựng nhà ở tại thửa đất 1026 tờ bản đồ số 541, liền ranh với đất nhà bà BT. Quá trình thi công xây dựng, ông K1 đã gây thiệt hại đến căn nhà của bà BT như lún nền, nứt tường.

Theo kết luận giám định giám định tư pháp xây dựng số 08/2023 ngày 08/5/2023 của Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và giám định xây dựng Sao Việt thì nguyên nhân, cơ chế gây hư hỏng căn nhà của bà BT bị lún, nứt là do: Ông Lê Duy K1 thi công xây dựng nhà không thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn cho các công trình liền kề nên khi thi công móng cọc đã làm hư hỏng nhà của bà BT. Nguyên nhân do một khối lượng lớn tải trọng dùng để ép cọc (Thép đặc) cộng với việc tập trung một lượng lớn thiết bị vật tư giáp nhà bà BT, và với một lượng khối tích cọc bê tông cốt thép khá lớn được ép liên tục xuống lòng đất và đương nhiên sẽ có một lượng khối tích đất tương ứng sẽ bị ép dịch chuyển ra xung quanh gây tác động đến các công trình xung quanh. Đây là nguyên nhân chính gây ra tác động xô ngang đến phần móng, đà, cọc của nhà bà Trịnh Ngọc BT từ đó làm biến dạng các kết cấu phần thân, đất dưới nền nhà bà BT bị dồn ép nhiều và liên tục trong thời gian ngắn đã vận, đẩy công trình phía trên gây gãy cột, nứt tường, nghiêng, lún nền nhà, chi phí sửa chữa công trình là 147.103.380 đồng. Nay nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện tại đơn khởi kiện, yêu cầu ông Lê Duy K1 phải bồi thường số tiền 150.000.000 đồng và hoàn trả chi phí giám định mà nguyên đơn đã nộp là 38.500.000 đồng, ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Tại bản tự khai ngày 23/02/2023, biên bản hòa giải ngày 25/5/2023, người đại diện hợp pháp của ông Lê Duy K1 là bà Đặng Thị Thu Hiền đại diện trình bày:

Ông Lê Duy K1 là chủ sử dụng 151,9 m² đất và căn nhà trên đất thuộc thửa số 1026, tờ bản đồ số 541 tại số M, đường LT99, khu phố HL, phường LT, thành phố TA, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH383757, số vào sổ cấp GCN: CS09696 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/7/2017, nhà ông K1 giáp ranh với nhà của bà Trịnh Ngọc BT.

Về đặc điểm vị trí đất nhà ông K1 và nhà bà BT ngày xưa là hồ sen, nên chủ yếu là đất bùn cát do đó nhà nào xây trên đất này mà không làm móng kiên cố thì đều bị lún nền nhà và tường bị nứt. Căn nhà cấp 4 cũ của gia đình ông K1 xây dựng vào khoảng năm 2018 cũng đã bị lún và nứt do đó đến khoảng tháng 8/2022 ông K1 mới quyết định xây lại căn nhà mới như hiện nay.

Nhà bà Trịnh Ngọc BT là trước đây căn nhà cấp 4. Vào khoảng tháng 3/2022 thì bà BT coi nói thêm, đổ tẩm và xây thêm 1 tầng ngay trên căn nhà cũ này mà không gia cố lại nền móng. Tháng 11/2022, căn nhà của ông K1 đã thực hiện xong phần ép cọc và xây xong phần thô, lúc này bà BT vẫn không có ý kiến gì với ông K1. Cùng thời điểm này, bà BT lại tiếp tục sửa chữa nhà, sửa cửa cổng, chuyển vị trí cửa chính ... Sau khi bà BT sửa chữa xong thì bà BT mới báo với ông K1 là tường nhà bà BT bị nứt và yêu cầu ông K1 bồi thường.

Ông K1 xác định nguyên nhân gây lún nền và nứt tường nhà bà BT không phải từ việc ông K1 xây nhà, tuy nhiên do nghĩ đến tình cảm hàng xóm láng giềng, hơn nữa lúc này ông K1 vẫn có thợ xây dựng đang trong quá trình hoàn thiện nhà nên ông K1 đề nghị sẽ cho thợ qua sửa chữa và khắc phục những vết nứt trên tường nhà hoặc hỗ trợ bà BT số tiền 20.000.000 đồng nhưng bà BT không đồng ý. Nay bà BT yêu cầu ông K1 phải bồi thường thiệt hại số tiền 150.000.000 đồng và hoàn trả cho bà BT số tiền chi phí giám định 38.500.000 đồng thì ông K1 không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị KT có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng tại bản tự khai có trình bày: Bà KT là vợ của ông Lê Duy K1, thống nhất với trình bày của người đại diện hợp pháp của ông Lê Duy K1. Bà KT không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của bà Trịnh Ngọc BT.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An phát biểu: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự không bị hạn chế các quyền khi tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án: Theo trình bày của các đương sự, kết luận giám định tư pháp xây dựng của Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và giám định xây dựng Sao Việt thì nguyên nhân nhà của bà BT nứt, lún là do ông K1, bà KT xây dựng nhà gây nên, thiệt hại được xác định là 147.103.380 đồng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền 147.103.380 đồng và hoàn trả chi phí giám định cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị KT có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Tòa án xét xử vụ án vắng mặt bà KT theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo trình bày tại đơn khởi kiện của nguyên đơn thì tranh chấp giữa các đương sự xuất phát từ việc ông K1, bà KT xây nhà làm lún, nứt nhà của bà BT. Như vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng – Bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng gây ra, theo quy định tại khoản 6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 605 của Bộ luật Dân sự năm 2015; thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Theo trình bày của các đương sự, bà BT và vợ chồng ông K1, bà KT là hai hộ sử dụng đất giáp ranh với nhau, bà BT là chủ sở hữu căn nhà số X, đường LT99, khu phố HL, phường LT, thành phố TA, tỉnh Bình Dương gắn liền diện tích đất 152,3m² thuộc thửa đất số 1027 tờ bản đồ 541 phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận QSD đất số CN 553799, số vào sổ CS 11325 ngày 01/10/2018. Ông K1, bà KT là chủ sở hữu căn nhà số M, đường LT99, khu phố HL, phường LT, thành phố TA, tỉnh Bình Dương thuộc thửa đất số 1026, tờ bản đồ 541 phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An theo giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CH383757, số vào sổ cấp GCN: CS09696 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/7/2017. Ngày 26/9/2022, vợ chồng ông K1 bà KT được UBND thành phố Thuận An cấp giấy phép xây dựng số 1210/GPXD. Công trình xây dựng nhà theo giấy phép xây dựng của ông K1 là nhà cấp III gồm: trệt, lầu 1 và lầu 2 có cấu trúc: móng, cột, sàn bê tông cốt thép, vách gạch, nền gạch men, mái ngói; chiều cao công trình là 13,3m. Khi ông K1 xây dựng nhà đã làm nhà của bà BT bị nứt tường, lún nền. Tại đơn khởi kiện ngày 21/12/2022 và tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 150.000.000 đồng và yêu cầu bị đơn hoàn trả chi phí giám định đã nộp là 38.500.000 đồng.

Ông K1 khẳng định đã xây dựng theo đúng giấy phép xây dựng được cấp. Khi ông K1 xây dựng nhà thì xảy ra hiện tượng nứt, lún đối với căn nhà của bà BT, bà BT có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu hòa giải không thành. Ngày 13/12/2022, Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu có lập biên bản ghi nhận sự việc bà BT có khiếu nại ông K1 về việc xây nhà gây lún, nứt nhà của bà BT. Ông K1 cho rằng việc mình xây dựng nhà theo giấy phép và chỉ đồng ý cho thợ đến khắc phục, sửa chữa những hư hại của căn nhà và phòng trọ của bà BT hoặc hỗ trợ số tiền 20.000.000 đồng.

[3] Như vậy, ông K1 thừa nhận có hành vi xây dựng nhà tại địa chỉ thửa đất giáp ranh với nhà bà BT, đây là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Điều 174 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *“Khi xây dựng công trình, chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản phải tuân theo pháp luật về xây dựng, bảo đảm an toàn, không được xây vượt quá độ cao, khoảng cách mà pháp luật về xây dựng quy định và không được xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu, người có quyền khác đối với tài sản là bất động sản liền kề và xung quanh”*. Do đó, khi ông K1 xây nhà thì cần phải tuân theo các quy định của pháp luật, không được gây ra thiệt hại cho tài sản của người khác. Mặc dù ông K1 có giấy phép xây dựng, xây dựng đúng theo giấy phép được cấp nhưng khi tiến hành thi công phải có biện pháp để không gây thiệt hại đến tài sản của người khác, cụ thể trong trường hợp này là không được làm nứt, lún nhà của bà BT. Bản kết luận giám định tư pháp xây dựng số 08/2023 ngày 08/5/2023 của Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và giám định xây dựng Sao Việt kết luận: *“Ông Lê Duy K1 thi công xây dựng nhà không thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn cho các công trình liền kề nên khi thi công móng cọc đã làm hư hỏng nhà của bà BT. Nguyên nhân do một khối lượng lớn tải trọng dùng để ép cọc (Thép đặc) cộng với việc tập trung một lượng lớn thiết bị vật tư giáp nhà bà BT, và với một lượng khối tích cọc bê tông cốt thép khá lớn được ép liên tục xuống lòng đất và đương nhiên sẽ có một lượng khối tích đất tương ứng sẽ bị ép dịch chuyển ra xung quanh gây tác động đến các công trình xung quanh. Đây là nguyên nhân chính gây ra tác động xô ngang đến phần móng, đà, cọc của nhà bà Trịnh Ngọc BT từ đó làm biến dạng các kết cấu phần thân, đất dưới nền nhà bà BT bị dòn ép nhiều và liên tục trong thời gian ngắn đã vắn, đẩy công trình phía trên gây gãy cột, nứt tường, nghiêng, lún nền nhà”*. Điều 605 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về việc 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”*.

Ông K1 xây nhà làm nứt, lún nhà bà BT đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà BT nên phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Theo Kết luận giám định tư pháp xây dựng số 08/2023 ngày 08/5/2023 nêu trên *Về chi phí sửa chữa công trình là 147.103.380 đồng.*

[5] Từ những nhận xét nêu trên, căn cứ vào các điều 584, 585, 589, 605 của Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc vợ chồng ông Lê Duy K1, bà Nguyễn Thị KT phải bồi thường thiệt hại cho bà Trịnh Ngọc BT do công trình xây dựng nhà gây ra với số tiền 147.103.380 đồng (Một trăm bốn mươi bảy triệu, một trăm lẻ ba nghìn, ba trăm tám mươi đồng). Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với số tiền 2.896.620 đồng.

[6] Về chi phí giám định, thẩm định: Chi phí cho việc giám định và thẩm định hết số tiền 38.500.000 đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải nộp lại số tiền này để trả lại cho nguyên đơn.

[7] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải bồi thường cho nguyên đơn; nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí còn thừa theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 6 Điều 26, khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 92; các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Các điều 174, 584, 585, 589, 605 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Ngọc BT đối với ông Lê Duy K1 về việc tranh chấp về bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng – Bồi thường thiệt hại do nhà cửa, công trình xây dựng gây ra.

Buộc vợ chồng ông Lê Duy K1, bà Nguyễn Thị KT phải bồi thường cho bà Trịnh Ngọc BT số tiền 147.103.380 đồng (Một trăm bốn mươi bảy triệu, một trăm lẻ ba nghìn, ba trăm tám mươi đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành chậm thi hành thì còn phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Ngọc BT đối với ông Lê Duy K1 về việc buộc ông Lê Duy K1 bồi thường thiệt hại số tiền 2.896.620 đồng.

3. Về chi phí giám định, thẩm định: Buộc ông Lê Duy K1, bà Nguyễn Thị KT phải nộp số tiền 38.500.000 đồng để trả lại cho bà Trịnh Ngọc BT.

4. Về án phí: Ông Lê Duy K1, bà Nguyễn Thị KT phải chịu 7.355.169 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Bà Trịnh Ngọc BT phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0003880 ngày 06/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, trả lại cho bà Trịnh Ngọc BT số tiền 3.450.000 đồng.

5. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND Tp. Thuận An;
- Chi cục THADS Tp. Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Vũ Trọng Quân