

Bản án số: 209/2023/DS-PT
Ngày: 28-02-2023
V/v: Tranh chấp bồi thường thiệt
hại do xây dựng nhà liền kề.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lại Huỳnh Tú**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Vũ Thị Thu Hương**

2. Bà **Nguyễn Thị Kim Cương**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đỗ Từ Thanh Uyên** - Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông **Lê
Huỳnh Thiện** - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 về việc “*Tranh chấp bồi thường thiệt hại do xây dựng nhà liền kề*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 311/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 398/2023/QĐ-PT ngày 08/02/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà ĐPHM, sinh năm 1974; (Có mặt)

Hộ khẩu thường trú: 62 NVT, phường ĐK, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: 68/23A TQK, phường TĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông TAT, sinh năm 1958; (Có mặt)

2.2 Bà NTHN, sinh năm 1960; (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 409/29 Nguyễn Oanh, Phường 17, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người kháng cáo:

3.1 Bà ĐPHM – Nguyên đơn.

3.2 Ông TAT – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà ĐPHM trình bày:

Bà ĐPHM là chủ sở hữu nhà số 67/2/12 Đường số 5, Phường 17, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa 667, tờ bản đồ số 13 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 04941 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/02/2017.

Vào khoảng cuối tháng 9/2019, bà ĐPHM thấy thửa đất liền kề nhà bà ĐPHM là thửa đất số 588 thuộc tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại Đường số 5, Phường 17, quận A có đồ đất đá và xây dựng. Vào những ngày 04, 05 tháng 10/2019 trời mưa. Khi trời mưa thì bức tường nhà bà ĐPHM giáp với thửa đất 588 thuộc tờ bản đồ số 13 bị thấm nước. Đỉnh điểm vào ngày 07/10/2019, 09/10/2019 và ngày 10/10/2019, từ lầu 1 đến tầng trệt của bức tường liền kề thửa đất 588 đều bị thấm nước nghiêm trọng, thậm chí nước chảy rỉ rả.

Bà ĐPHM đã nộp đơn đến Ủy ban nhân dân Phường 17 và báo cho Thanh tra xây dựng Phường 17 biết để xử lý và giải quyết. Tuy nhiên sau khi xuống kiểm tra thực tế thì Thanh tra xây dựng Phường 17, quận A có yêu cầu chủ sở hữu thửa đất số 558 giải quyết nhưng họ trả lời khi nào họ xây dựng xong thì tường nhà bà ĐPHM sẽ không thấm nước. Ngày 11/10/2019, bà ĐPHM đã nộp đơn khiếu nại Phòng Quản lý đô thị quận A về thi công gây thiệt hại cho nhà bà ĐPHM thì được hướng dẫn nộp đơn khởi kiện ra Tòa.

Ngày 18/10/2019, bà ĐPHM khởi kiện yêu cầu buộc ông TAT và bà NTHN bồi thường cho bà ĐPHM số tiền 200.000.000 đồng do việc thi công xây dựng không đảm bảo an toàn gây thiệt hại cho nhà bà ĐPHM. Quá trình giải quyết vụ án, căn cứ Chứng thư giám định xây dựng số 200701511/HCM ngày 15/9/2020 của Công ty cổ phần giám định thẩm định Sài Gòn thì bà ĐPHM xác nhận lại chỉ yêu cầu ông TAT và bà NTHN bồi thường số tiền là 21.509.000 đồng do việc thi công xây dựng không đảm bảo an toàn gây thiệt hại cho nhà bà ĐPHM. Yêu cầu ông TAT và bà NTHN phải chịu chi phí xem xét thẩm định và chi phí giám định. Bà ĐPHM đã ly hôn năm 2004 nên tài sản căn nhà tại địa chỉ 67/2/12 Đường số 5, Phường 17, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản riêng của bà ĐPHM.

Bà ĐPHM khẳng định các chứng cứ đã được giao nộp, tiếp cận, công khai trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài những chứng cứ đã thu thập tại hồ sơ, không có chứng cứ nào khác để cung cấp cho Tòa án.

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông TAT trình bày:

Nhà ông TAT tại địa chỉ 67/2/8 Đường số 5, Phường 17, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh được khởi công xây dựng vào ngày 20/9/2019. Khi ông TAT tháo dỡ công trình trên đất để thi công thì thấy có một số vị trí tường nhà bà ĐPHM không được tô trát, chống thấm. Em ông TAT là ông NMH và kiến trúc sư có gọi cho bà ĐPHM đến để phối hợp xử lý nhưng bà ĐPHM không đến và sau đó gia đình ông TAT tiếp tục xây dựng. Đồng thời ông TAT cũng đề nghị Thanh tra xây dựng mời bà ĐPHM và ông TAT cùng làm việc để giải quyết sự việc nhưng bà ĐPHM vẫn không hợp tác. Quá trình xây dựng ông TAT tuân thủ đúng giấy phép xây dựng, không gây sụt lún bất động sản liền kề và bảo đảm an toàn xây dựng. Đến nay ngôi nhà đã được hoàn công và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Do đó việc Công ty thẩm định kết luận nguyên nhân là do ông TAT xây dựng không có biện pháp che chắn an toàn làm ảnh hưởng đến nhà bà ĐPHM là không đúng thực tế và pháp lý. Ông TAT hoàn toàn bác bỏ yêu cầu khởi kiện của bà ĐPHM. Ông TAT khẳng định do khởi công vào thời điểm mùa mưa, khi tháo dỡ kiến trúc và tiến hành xây dựng lúc trời mưa nên việc nhà bà ĐPHM bị thấm ướt là tất yếu khách quan. Ông TAT không có nghĩa vụ che chắn nước mưa cho nhà bà ĐPHM để khỏi bị thấm ướt, do đó các lỗi gây thiệt hại là không phải do công trình nhà ông TAT gây ra. Việc nhà bà ĐPHM bị thấm nước, ông TAT không biết. Cho đến khi bà ĐPHM khởi kiện tại Tòa án. Nếu bà ĐPHM liên hệ với ông TAT và báo cho ông TAT biết, mà nếu thật sự nhà bà ĐPHM bị thấm nước do công trình nhà ông TAT thì ông TAT sẵn sàng xử lý ngay. Ông TAT không đồng ý với kết quả tại Chứng thư giám định xây dựng số 200701511/HCM ngày 15/9/2020 của Công ty cổ phần giám định Sài Gòn nhưng không có yêu cầu cơ quan nào khác giám định lại.

Ông TAT khẳng định các chứng cứ đã được giao nộp, tiếp cận, công khai trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài những chứng cứ đã thu thập tại hồ sơ, không có chứng cứ nào khác để cung cấp cho Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà ĐPHM trình bày: Yêu cầu ông TAT và bà NTHN bồi thường số tiền 21.509.000 đồng do việc thi công xây dựng không đảm bảo an toàn gây thiệt hại cho nhà bà ĐPHM. Yêu cầu ông TAT và bà NTHN phải chịu chi phí xem xét thẩm định và chi phí giám định. Bà ĐPHM trình bày những hình ảnh bà ĐPHM cung cấp cho Tòa về quá trình xây dựng căn nhà của ông TAT bà chỉ áng chừng chứ không nhớ chính xác nên có thể có sự chênh lệch ngày tháng. Thời điểm nhà bị thấm nước, nước chảy vào nhà, là hình ảnh công trình bên cạnh xây dựng tầng thứ 2. Trước đó, có mưa to thì nhà bà ĐPHM cũng chưa bị gì. Trước khi ông TAT xây dựng nhà thì bà ĐPHM không nhận được bất cứ liên hệ gì từ phía nhà ông TAT để ghi nhận hiện trạng nhà trước khi xây dựng. Bà ĐPHM khẳng định từ ngày 04/10/2019 đến ngày 10/10/2019 là nhà bà ĐPHM bị thấm dột tường. Ngày 04/10/2019 đến 05/10/2019 thì hơi thấm chứ không thấm nhiều. Đỉnh điểm ngày 06/10/2019 đến ngày 10/10/2019 do trời mưa lớn nên

nhà bà ĐPHM thấm nước, nước chảy vô nhà rất nhiều. Ngày 07/10/2019, khi mưa lớn nhà bị thấm dột nhiều thì bà ĐPHM báo có Thanh tra Phường xuống làm việc. Ngày 10/10/2019, Thanh tra Phường có xuống làm việc và xác nhận nhà bà ĐPHM bị tạt nước và có gọi cho bà ĐPHM bảo là bên nhà bên cạnh sẽ tiến hành khắc phục. Từ ngày 10/10/2019 nhà bà ĐPHM không bị thấm nữa. Do chờ đợi bên ông TAT khắc phục nhưng không thấy nên bà ĐPHM mới khởi kiện ra Tòa. Đỉnh điểm nhà bà ĐPHM bị thấm dột là ngày 07/10/2019 bà ĐPHM không liên hệ báo cho bên nhà ông TAT biết vì trước đó khoảng ngày 20-22/9/2019, bà ĐPHM không nhớ chính xác, có một người gọi điện cho bà ĐPHM nói là bà ĐPHM xây dựng lấn đất họ, yêu cầu tháo dỡ nếu không họ sẽ đập bỏ, nói chuyện giọng rất khó chịu, lớn tiếng. Do bà ĐPHM cũng có nhiều nhà cho thuê nên lúc đó cũng không xác định được là nhà nào nhưng vì người gọi điện thoại có thái độ hống hách nên bà ĐPHM có nói nếu đập bỏ thì bà ĐPHM sẽ đi kiện. Sau đó, bà ĐPHM xác định được là căn nhà đang xây kế nhà bà ĐPHM ở địa chỉ 67/2/12 Đường số 5, Phường 17, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà ĐPHM có gọi hỏi người thầu xây dựng đã xây dựng căn nhà này của bà ĐPHM thì được biết khi xây dựng căn nhà này, họ có xây một bức tường bên cạnh để khi nhà bên cạnh họ xây thì phải xây tường riêng chứ không được chung tường với nhà bà ĐPHM, nếu đập bỏ tường đó thì không ảnh hưởng gì đến nhà bà ĐPHM nên bà ĐPHM cũng không liên hệ gì cho đến khi người thuê nhà báo cho bà ĐPHM biết là nhà bà ĐPHM bị thấm dột rất nhiều. Trước đó bà ĐPHM cho thuê căn nhà này cả năm không bị thấm nước gì dù trời có mưa lớn nhưng đến khi nhà ông TAT xây dựng thì bị thấm dột rất nhiều. Bà ĐPHM cho rằng do thái độ hống hách, có những lời lẽ thiếu hợp tác của bên nhà ông TAT nên khi xảy ra thấm dột bà không báo cho bên nhà ông TAT mà báo cho chính quyền địa phương nhờ giải quyết, sau đó thì được hướng dẫn khởi kiện ra Tòa. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà ĐPHM cũng đã có thiện chí chấp nhận chịu số tiền thẩm định là 10.000.000đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đồng, chỉ yêu cầu ông TAT và bà NTHN bồi thường số tiền 21.509.000đồng nhưng ông TAT không đồng ý. Do đó, bà ĐPHM vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông TAT và bà NTHN bồi thường số tiền là 21.509.000 đồng do việc thi công xây dựng không đảm bảo an toàn gây thiệt hại cho nhà bà ĐPHM. Yêu cầu ông TAT và bà NTHN phải chịu chi phí xem xét thẩm định và chi phí giám định.

Bị đơn ông TAT trình bày: Ông TAT vẫn giữ nguyên ý kiến không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà ĐPHM. Ngày 20/9/2019, ông TAT khởi công xây dựng căn nhà địa chỉ 67/2/8 Đường số 5, Phường 17, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 588, tờ bản đồ số 13. Trước khi khởi công xây dựng căn nhà thì ông TAT không có mời bà ĐPHM để ghi nhận hiện trạng căn nhà của nhà bà ĐPHM. Khi tiến hành tháo dỡ để xây nhà thì ông TAT thấy nhà bà ĐPHM có nhiều chỗ tường không có tô trát thì em ông TAT là ông NMH và kiến trúc sư Võ Ngọc Nhất có gọi cho bà ĐPHM đến để phối hợp xử lý nhưng bà ĐPHM không đến và sau đó gia đình ông TAT tiếp tục xây dựng. Việc nhà bà ĐPHM bị thấm nước ông TAT không biết. Bà ĐPHM cung cấp hình ảnh ngày 30/9/2019

đang làm móng mà 11/10/2019 đã lên được tầng 2 là không thể làm được điều đó, không có cơ sở. Chứng thư thẩm định ông TAT cho rằng không thuyết phục và không có cơ sở vì sự việc xảy ra cả năm mới tiến hành thẩm định là không chính xác, lý do nêu trong thẩm định thư cũng không rõ ràng. Ông TAT bác bỏ hoàn toàn kết quả thẩm định của Công ty cổ phần giám định Sài Gòn và yêu cầu khởi kiện của bà ĐPHM. Ông TAT không có yêu cầu đơn vị nào khác thực hiện việc giám định lại. Ngoài ra, ông TAT không yêu cầu đưa đơn vị thầu thi công căn nhà của ông TAT vô tham gia tố tụng và không xem xét trách nhiệm của đơn vị thầu thi công. Những thiệt hại liên quan đến công trình xây dựng nhà ông TAT nếu đúng thì ông TAT sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm và không yêu cầu đơn vị thầu thi công liên đới chịu trách nhiệm.

Tòa sơ thẩm đã giải thích cho ông TAT và bà NTHN thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 và ông TAT, bà NTHN phải làm đơn yêu cầu được miễn án phí theo quy định. Ông TAT đã được nghe giải thích và không có ý kiến gì, ông không làm đơn mà khi nào có phán quyết của Tòa án thì ông mới làm đơn.

Bị đơn bà NTHN trình bày: Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ, tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà NTHN, bà NTHN có đơn xin xét xử vắng mặt và trình bày đồng ý với ý kiến của bị đơn ông TAT, không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 311/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà ĐPHM yêu cầu bồi thường thiệt hại do xây dựng nhà liền kề.

Buộc ông TAT và bà NTHN liên đới trách nhiệm bồi thường cho bà ĐPHM số tiền 17.207.200đ (Bằng chữ: Mười bảy triệu hai trăm lẻ bảy nghìn hai trăm đồng).

2. Về chi phí giám định và xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông TAT và bà NTHN liên đới trách nhiệm hoàn trả cho bà ĐPHM số tiền chi phí giám định và xem xét, thẩm định tại chỗ là: 9.600.000đồng (Bằng chữ: Chín triệu sáu trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông TAT và bà NTHN có trách nhiệm liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 860.360đ (Bằng chữ: Tám trăm sáu mươi nghìn ba trăm sáu mươi đồng).

Bà ĐPHM phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000đồng (Bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đ theo biên lai thu số AA/2019/0001968 ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà ĐPHM được nhận lại số tiền 4.700.000đ (Bằng chữ: Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/9/2022, bà ĐPHM là nguyên đơn có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 27/9/2022, ông TAT là bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà ĐPHM trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo:

Theo quy định thì khi ông TAT, bà NTHN làm đơn xin cấp giấy phép xây dựng thì ông TAT, bà NTHN chỉ làm đơn cam kết việc xây dựng không thiệt hại và ảnh hưởng đối với các nhà liền kề. Việc cam kết chỉ từ một phía của ông TAT, bà NTHN mà không có ý kiến của các chủ nhà liền kề.

Ngay sau khi nhà bà xảy ra sự cố và bị thiệt hại, bà đã trực tiếp liên hệ với các cơ quan chức năng để báo và yêu cầu giải quyết nên bà không có lỗi khi thiệt hại xảy ra mà lỗi hoàn toàn từ phía ông TAT, bà NTHN.

Do đó, bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm liên quan đến việc bà phải chịu 20% thiệt hại và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà; buộc ông TAT, bà NTHN phải liên đới chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bà theo Chứng thư Giám định xây dựng số 200701511/HCM ngày 15/9/2020 của Công ty cổ phần giám định thẩm định Sài Gòn.

Ông TAT trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo:

Theo Chứng thư Giám định xây dựng số 200701511/HCM ngày 15/9/2020 của Công ty cổ phần giám định thẩm định Sài Gòn đã dẫn chứng ông xây dựng công trình không đảm bảo an toàn gây thiệt hại cho nhà bà ĐPHM. Đây là kết luận không khách quan, không có cơ sở và không đúng với thực tế vụ việc. Bởi lẽ, từ thời điểm thẩm tường nhà bà ĐPHM đến khi công ty thực hiện việc giám định là gần tròn 01 năm (từ tháng 10/2019 đến tháng 9/2020) và trong quá trình giám định thì phía công ty không xem xét các chứng cứ là hình ảnh do ông chụp lại hiện trường nhà của bà ĐPHM trước khi ông xây dựng công trình. Mặt khác, công ty không xác định được nguyên nhân cụ thể, tác nhân cụ thể gây ra mà chỉ nhận xét chung chung.

Trong quá trình xây dựng, ông đã yêu cầu đơn vị thi công che chắn công trình, không làm rơi vãi vật liệu xây dựng, đảm bảo các biện pháp an toàn khi xây dựng, cụ thể là qua các biên bản kiểm tra của Thanh tra phường, quận đều thể hiện nội dung công trình xây dựng nhà của ông không vi phạm các quy định tại Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn Điều 111 Luật xây dựng 2014, Điều 174 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1,2 Điều 8 Thông tư 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ Xây dựng và Viện kiểm sát chỉ nêu ra cơ sở pháp lý là Điều 605 Bộ luật Dân sự 2015 để xác định ông là người có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là không đúng với thực tế xảy ra. Bởi vì trước khi xây

dựng công trình, ông đã phát hiện nhiều mảng tường của nhà bà ĐPHM chưa được tô, trát, chống thấm, có một số vữa bê tông ở phần móng nhà bà ĐPHM tràn qua phần đất của ông (có ảnh chụp hiện trạng). Khi đó, em trai ông là NMH đã gọi điện báo cho bà ĐPHM và yêu cầu bà ĐPHM đến xác nhận hiện trạng nhưng bà ĐPHM không đến. Sau đó, ông có nhờ Thanh tra xây dựng quận A xuống nhà bà ĐPHM để làm việc trực tiếp nhưng bà ĐPHM không đến. Điều này chứng tỏ ông có thông báo cho bà ĐPHM trước khi xây dựng công trình chứ không phải là không thông báo như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định.

Nhà bà ĐPHM bị thấm tường là do giai đoạn đó trời mưa lớn và liên tục nhưng nhà bà ĐPHM lại không chống thấm và có một số vị trí tường chưa được tô trát. Như vậy, việc tường nhà bà ĐPHM bị thấm nước là do nguyên nhân khách quan là thời tiết. Pháp luật cũng không quy định việc phải che chắn mưa cho công trình xây dựng liên kè khi xây dựng công trình của ông. Trong quá trình xây dựng, ông đã chấp hành theo đúng giấy phép xây dựng và các quy định tại Thông tư 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng nên ông không hoàn toàn không có lỗi và không có trách nhiệm bồi thường thiệt hại việc tường nhà bà ĐPHM bị thấm nước.

Do đó, ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 311/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không có phương án hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà ĐPHM và ông TAT làm trong thời hạn luật định, hợp lệ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 01 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tuyên xử: Không chấp nhận phần kháng cáo của bà ĐPHM, ông TAT và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 311/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân quận A theo nội dung phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm.

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:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà ĐPHM và ông TAT làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Bị đơn bà NTHN có đơn yêu cầu xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà NTHN theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà ĐPHM, ông TAT:

[2.1] Theo Chứng thư Giám định xây dựng số 200701511/HCM ngày 15/9/2020 của Công ty cổ phần giám định thẩm định Sài Gòn (SAGONAP) kết luận nguyên nhân gây tổn thất tường bị ố mốc, bong tróc sơn nhà số 67/2/12 Đường số 15, Phường 17, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh như sau: *“Theo tìm hiểu hồ sơ tài liệu, lời khai, các thông tin thu thập liên quan và khảo sát thực tế tại khu vực xung quanh nhà số 67/2/12 Đường số 05, Phường 17, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, công trình được xây dựng trên nền đất ổn định. Trong khu vực này không có biến động về địa chất. Cho đến thời điểm năm 2020 nhà giáp ranh liền kề nhà số 67/2/12 Đường số 5, Phường 17, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thi công xây dựng không đảm bảo kỹ thuật, không có biện pháp an toàn như che chắn cho công trình liền kề, nó làm ảnh hưởng trực tiếp đến tường nhà giáp ranh liền kề nhà số 67/2/12 Đường số 5, Phường 17, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, dẫn đến những tổn thất hư hỏng tường như đã mô tả ở trên. Nguyên nhân trên đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến nhà số 67/2/12 Đường số 5, Phường 17, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, làm tổn thất hư hỏng tường bị ố mốc, bong tróc sơn”*.

Như vậy, theo kết luận trên thì nguyên nhân gây tổn thất hư hỏng tường bị ố mốc, bong tróc sơn nhà số 67/2/12 là do khi thi công xây dựng nhà giáp ranh liền kề nhà số 67/2/12 không đảm bảo kỹ thuật, không có biện pháp an toàn như che chắn cho công trình liền kề.

[2.2] Tại khoản 2 Điều 111 của Luật Xây dựng 2014 quy định về yêu cầu đối với thi công xây dựng công trình như sau: *“Bảo đảm an toàn cho công trình xây dựng, người, thiết bị thi công, công trình ngầm và các công trình liền kề, có biện pháp cần thiết hạn chế thiệt hại về người và tài sản khi xảy ra sự cố gây mất an toàn trong quá trình thi công xây dựng”*.

Tại khoản 1, khoản 2 Điều 8 của Thông tư số 05/2015/TT-BXD ngày 30/10/2015 của Bộ Xây dựng quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ thì:

“...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..."

Theo các quy định pháp luật nêu trên thì trước khi thi công xây dựng ông TAT, bà NTHN phải chủ động liên hệ với bà ĐPHM 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 dột phải phối hợp với chủ sở hữu của công trình liền kề để xác định nguyên nhân và thống nhất biện pháp khắc phục. Mặc dù pháp luật quy định rõ về nghĩa vụ của ông TAT, bà NTHN nhưng ông TAT, bà NTHN đã không thực hiện đúng, không tôn trọng quy tắc xây dựng theo quy định tại Điều 174 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, ông TAT, bà NTHN phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 605 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Xét kháng cáo của bà ĐPHM cho rằng thiệt hại xảy ra là do lỗi hoàn toàn từ phía ông TAT, bà NTHN; Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà ĐPHM xác nhận từ ngày 04/10/2019 đến ngày 10/10/2019 nhà bà ĐPHM bị thấm tường, đỉnh điểm là ngày 07/10/2019 nhưng vì trước đó có người nhà bên nhà ông TAT gọi điện thái độ, lời lẽ hống hách, thậm chí đe dọa nên bà ĐPHM không muốn báo cho ông TAT biết mà nhờ chính quyền can thiệp dẫn đến nhà bà ĐPHM tiếp tục bị thấm dột từ ngày 07/10/2019 đến ngày 10/10/2019. Lẽ ra khi bắt đầu xảy ra thiệt hại, nếu phía bà ĐPHM cùng phối hợp và thông báo cho phía ông TAT, bà NTHN biết để các bên đưa ra phương án khắc phục thì sẽ giảm thiểu tối đa thiệt hại xảy ra. Mặt khác, pháp luật cũng quy định rõ chủ sở hữu công trình liền kề là bà ĐPHM cũng 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) nhưng bà ĐPHM không phối hợp thực hiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà ĐPHM có một phần lỗi và chịu thiệt hại là 20% chi phí khắc phục, sửa chữa nhà với số tiền 4.301.800 đồng và ông TAT, bà NTHN chịu 80% chi phí khắc phục, sửa chữa nhà với số tiền 17.207.200 đồng là có cơ sở.

[2.4] Xét kháng cáo của ông TAT cho rằng kết luận tại Chứng thư Giám định xây dựng số 200701511/HCM ngày 15/9/2020 của Công ty cổ phần giám định thẩm định Sài Gòn (SAGONAP) về nguyên nhân gây tổn thất tường bị ố mốc, bong tróc sơn nhà số 67/2/12 Đường số 15, Phường 17, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là không khách quan, không đúng với thực tế và ông TAT không đồng ý với kết luận này. Hội đồng xét xử nhận thấy kết luận giám định trên được thực hiện bởi cơ quan chuyên môn về giám định và tại biên bản làm việc ngày 02/11/2020 thì Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã thông báo, giải thích cho ông TAT về kết quả của Chứng thư giám định xây dựng số 200701511/HCM, ông TAT không đồng ý với kết quả giám định nhưng cũng không yêu cầu cơ quan chức năng khác để giám định lại. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết luận quả giám định theo Chứng thư Giám định xây dựng số 200701511/HCM ngày

15/9/2020 của Công ty cổ phần giám định thẩm định Sài Gòn làm cơ sở giải quyết vụ án là có căn cứ, kháng cáo của ông TAT là không có cơ sở.

[2.5] Từ những lý lẽ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà ĐPHM, ông TAT; đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp nên chấp nhận và giữ nguyên bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà ĐPHM, ông TAT phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, ông TAT là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được miễn nộp án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144, Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 161; Điều 162; Điều 227; Điều 228; Điều 264; Điều 266; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 174, Điều 357, Điều 468, Điều 585, Điều 589, Điều 605 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 111 của Luật xây dựng năm 2014; khoản 1, 2 Điều 8 Thông tư số 05/2015/TT- BXD ngày 30/10/2015 của Bộ xây dựng quy định về quản lý chất lượng xây dựng và bảo trì nhà ở riêng lẻ;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Không chấp nhận kháng cáo của bà ĐPHM – nguyên đơn.

Không chấp nhận kháng cáo của ông TAT – bị đơn.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 311/2022/DS-ST ngày 13/9/2022 của Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà ĐPHM yêu cầu bồi thường thiệt hại do xây dựng nhà liền kề.

Buộc ông TAT và bà NTHN liên đới trách nhiệm bồi thường cho bà ĐPHM số tiền 17.207.200 (Mười bảy triệu hai trăm lẻ bảy nghìn hai trăm) đồng.

2. Về chi phí giám định và xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông TAT và bà NTHN liên đới trách nhiệm hoàn trả cho bà ĐPHM số tiền chi phí giám định và xem xét, thẩm định tại chỗ là 9.600.000 (Chín triệu sáu trăm nghìn) 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 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông TAT và bà NTHN có trách nhiệm liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 860.360 (Tám trăm sáu mươi nghìn ba trăm sáu mươi) đồng.

Bà ĐPHM chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2019/0001968 ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà ĐPHM được nhận lại số tiền 4.700.000 (Bốn triệu bảy trăm nghìn) đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà ĐPHM chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2022/0011785 ngày 19 tháng 10 năm 2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà ĐPHM đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông TAT được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận A (TP.HCM);
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS quận A (TP.HCM);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Lại Huỳnh Tú

