

Bản án số: **198/2018/DS-ST**

Ngày: 14/11/2018

V/v “tranh chấp quyền sử dụng đất
và bồi thường thiệt hại do
công trình xây dựng gây ra”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN PHÚ-TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Phong Phi**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông **Khuru Bình Trí**

Ông **Đặng Tấn Phước**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Đỗ Ngọc Mai Thy** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông **Phạm Hoàng Lưu** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện An Phú. Tòa án nhân dân huyện An Phú mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 221/2017/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do công trình xây dựng gây ra” theo Thông báo mở lại phiên tòa số: 570/2018/TB-TA ngày 31 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà **Phan T G**, sinh năm 1953; (có mặt)

2. Ông **Võ V B**, sinh năm 1950,

Cùng cư trú: Tổ 10, ấp Đồng Ky, xã Quốc Thái, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông **Võ V K**, sinh năm 1987; cư trú: Tổ 10, ấp Đồng Ky, xã Quốc Thái, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (có mặt)*

*Người B vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Bùi Trần Phú Thư**, Luật sư - Văn phòng luật sư Phú Thư - thuộc đoàn Luật sư tỉnh An Giang. (Có mặt)*

*- Bị đơn: Ông **Trịnh V S**, sinh năm 1988; Thường trú: Khóm 5, Phường Châu Phú A, TP Châu Đốc, tỉnh An Giang. Cư trú tại: Tổ 10, ấp Đồng Ky, xã Quốc Thái, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (Có mặt)*

*Người B vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Trần Tiến Vinh**, luật sư văn phòng luật sư Tiến Vinh, thuộc đoàn luật sư tỉnh An Giang. (Có mặt)*

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông **Bùi V H**, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp Tân Khánh, thị trấn Long Bình, huyện An Phú, tỉnh An Giang. (có đơn xin vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai cùng với các tài liệu kèm theo của nguyên đơn bà G và ông B trình bày:

Năm 2015, ông, bà xây nhà kho tọa lạc ấp Đồng Ky, xã Quốc Thái, huyện An Phú diện tích 853m². Vào tháng 02/2017, ông, bà phát hiện tường nhà kho xuất hiện nhiều vết nứt do nhà ông Trịnh Văn S xây cất, đào móng gây ra. Kiểm tra lại, ông, bà phát hiện thêm phần vách phía trước nhà kho bị nứt 3 vị trí, mỗi vết nứt dài khoảng từ 0,5m đến 01m, rộng từ 1mm đến 5mm, tương tự phần vách sau nhà kho cũng bị nứt 3 vị trí, hình dạng phức tạp, mỗi vết nứt dài khoảng 0,5m đến 01m, rộng từ 1mm đến 5mm; phần móng kho phía sau nhà kho bị nứt nhiều chỗ, rộng từ 1mm đến 5mm.

Bên cạnh đó, quá trình xây dựng thì vật liệu xây dựng phía nhà ông S rơi lên mái tole gây hư hỏng diện tích ngang 05m, dài 30m và phần máng xối hư hỏng dài 23m. Không những vậy, ông S còn cất nhà lán sang phần diện tích đất ông bà, diện tích khoảng 8m², nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà.

Nay tại phiên tòa, bà G yêu cầu ông Trịnh Văn S bồi thường số tiền 131.000.000 đồng, trong đó gồm: Chi phí khắc phục nứt móng, vách nhà kho là 90.000.000 đồng; Chi phí thay mái tole bị hư hỏng là 35.000.000 đồng. Chi phí thay máng xối bị hư là 6.000.000 đồng. tại phiên tòa bà G đã rút lại một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bồi thường tiền tole thiệt hại là 45.408.000 đồng, rút lại yêu cầu khởi kiện buộc ông Hiệp liên đới bồi thường. Đồng thời buộc ông S phải phá bỏ tường nhà, cột, đỡ mái nhà cất lán chiếm trả lại phần đất là 3,6m².

Bị đơn ông Trịnh Văn S trình bày: Ngày mùng 09/01/2017 ông khởi công xây dựng nhà để bán điện thoại di động, ông có xin phép xây dựng và được cấp giấy phép xây dựng, khi tiến hành xây dựng thì ông có kêu phía bà G ra xác định ranh nên ông mới tiến hành xây dựng. Sau đó, phía bà G cho rằng ông lấn ranh nên không cho xây dựng tiếp. Nay, ông không đồng ý đối với yêu cầu của bà G và ông B.

Hiện nay ông đang xây dựng công trình kiên cố, việc lấn chiếm đất theo kết quả đo đạc ngày 29/11/2017 thì ông thừa nhận có lấn chiếm đất theo kết quả đo đạc, tuy nhiên ông không đồng ý với kết quả đo đạc này nên yêu cầu đo đạc lại, theo kết quả đo đạc lại ngày 28/6/2018 thì phần đất tranh chấp tại các điểm 24,34,35 diện tích là 3,6 m², ngày 08/10/2018 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú có công văn 1650/CNAP trả lời Công văn số 1293/TA-TTDS ngày 03/10/2018 của Tòa án phần đất tranh chấp 3,6 m² là đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02600 được UBND huyện An Phú cấp ngày 17/9/2015 mang tên Phan Thị G và Võ Văn B.

Đối với chi phí thiệt hại do nứt vách tường thì ông không biết có phải do công trình của ông gây ra hay không, vì theo văn bản trả lời của Trung tâm kiểm định xây dựng thì là nứt vỡ tô trát tại vị trí cột, do đó ông không đồng ý bồi thường vì chưa xác định được, nếu giám định thiệt hại là do lỗi của ông thì ông đồng ý bồi thường theo kết luận giám định.

Ông Bùi Văn Hiệp khai: Ông là người được ông Trịnh Văn S thuê xây dựng cửa hàng điện thoại của ông S, có công trình giáp ranh với bà Phan Thị G, quá trình thi công xây dựng thực hiện đúng theo bản vẽ thiết kế và giấy phép xây dựng do Ủy ban nhân dân huyện An Phú cấp cho ông S.

Việc ông xây dựng và các người thợ tiến hành xây dựng là hoàn toàn bình thường, riêng phần đất bà G tranh chấp cho rằng ông S lấn ranh là không liên quan đến nhiệm vụ xây dựng của ông. Khi ông tiến hành xây dựng thì các bên đều có trụ ranh nóng đá, nên ông cùng các thợ tiến hành xác định theo trụ ranh, khi đó thì ông lấy nửa trụ ranh đá và xây dựng cho ông S còn nửa trụ ranh còn lại thì để bên phía bà G. Việc bà G buộc ông cùng ông S liên đới bồi thường thiệt hại do nứt vách tường của nhà bà là ông không biết, vì khi xây dựng ông không phát hiện hay có sử dụng thiết bị gì làm ảnh hưởng đến công trình xây dựng của bà G, do đó ông không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của bà G.

Theo kết quả đo đạc ngày 29/11/2017 và kết quả đo đạc lại ngày 28/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Phú, tỉnh An Giang thì xác định phần đất tranh chấp là 3,6m².

Theo biên bản định giá tài sản ngày 03/11/2017 của Hội đồng định giá tài sản huyện An Phú xác định đất thổ cư giá 800.000 đồng/m²; đất trồng cây lâu năm giá 70.000/m².

Theo biên bản hòa giải lập ngày 05/01/2018 và ngày 10/7/2018, nguyên đơn và bị đơn thống nhất phân đất tranh chấp theo kết quả đo đạc có diện tích là 3,6m². Phía ông S đồng ý bồi thường phần đất đã lấn chiếm giá 2.000.000 đồng/m² và sửa chữa mái tole cho bà G.

Kết quả thu thập chứng cứ như sau:

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng: Theo kết quả đo đạc ngày 29/11/2017 phía bị đơn ông S không đồng ý và yêu cầu đo đạc lại, theo kết quả đo đạc lại ngày 28/6/2018 thì phân đất tranh chấp tại các điểm 24,34,35 diện tích là 3,6 m², ngày 08/10/2018 Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú có công văn 1650/CNAP trả lời Công văn số 1293/TA-TTDS ngày 03/10/2018 của Tòa án phân đất tranh chấp 3,6 m² là đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02600 được UBND huyện An Phú cấp ngày 17/9/2015 mang tên Phan Thị G và Võ Văn B. Tòa án xem xét quyết định giải quyết dựa vào kết quả đo đạc lại ngày 28/6/2018.

Về kết quả giám định thiệt hại:

Tòa án giới thiệu đương sự đến Trung tâm tư vấn và kiểm định xây dựng thuộc Sở xây dựng tỉnh An Giang, Trung tâm kiểm định trả lời theo Công văn 403/TT-TN ngày 20/12/2017 “Qua khảo sát ghi nhận có xuất hiện các vết nứt vữa tô trát tại vị trí cột tường và 2 đầu hồi căn nhà của bà G, trung tâm không đủ số liệu để thực hiện công tác giám định xây dựng và thiệt hại so nứt vách tường” sau đó Tòa án ra Quyết định trưng cầu giám định lại đối Trung tâm tư vấn và kiểm định xây dựng thuộc Sở xây dựng tỉnh An Giang tuy nhiên trung tâm trả lời theo Công văn 196/TT-TN ngày 10/10/2018 trả lời Tòa án lần hai, “không đủ số liệu và yếu tố kỹ thuật để thực hiện công tác giám định xây dựng và thiệt hại do nứt vách tường”.

Tòa án ra quyết định trưng cầu giám định đối với Công ty Cổ phần tư vấn và xây dựng giao thông An Giang được phép thành lập theo Quyết định số 1562/QĐ-UBND ngày 05/8/2015 có chức năng giám định tư pháp xây dựng theo yêu cầu của bà G và cũng được phía ông S đồng ý.

Kết quả giám định như sau:

Nguyên nhân thiệt hại.

Phần mái tole có nhiều vữa xây bám dính do công trình lân cận làm ảnh hưởng

Phần tường mặt trước và sau phía ngoài nhà bị nứt(nứt chân chim) do: Co ngót vữa và chuyển vị trong quá trình chịu lực của đòn tay (đòn tay nằm lộ ra ngoài mép tường).

Chi phí xây dựng 18.323.213 trong đó chi phí nhân công 2.965.871 đồng trong đó chi phí nhân công thay mái tole 1.609.088 đồng.

Chi phí vật tư: 14.955.969 đồng, trong đó chi phí thay tole mới (máng xối) và mái tole mặt tiền là 14.457.000 đồng.

Tại phiên Tòa các bên trình bày tranh luận:

Luật sư nguyên đơn trình bày 03 yêu cầu:

Buộc ông S trả lại 3,6 m² đất lấn chiếm;

Buộc ông S bồi thường số tiền theo bảng báo giá của nguyên đơn cung cấp 45.408.000 đồng;

Buộc ông S khắc phục lại các vết nứt tường;

Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 85.592.000 đồng. Rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với ông Bùi Văn Hiệp chỉ yêu cầu ông S bồi thường thiệt hại.

Luật sư B vệ bị đơn đối đáp: Đối với yêu cầu trả lại đất thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận cho bị đơn trả lại giá trị đất theo giá 2.000.000 đồng, do giá định là 800.000 đồng m² là có lợi cho nguyên đơn. Hơn nữa phần nhà mà ông S lấn qua đất của bà G không phải là cố ý mà là vô ý vì việc xây dựng dựa vào các mốc ranh có sẵn, bà G cũng không biết rõ có lấn ranh hay không nên kể từ lúc khởi công là 09/01/2017 đến ngày 31/8/2017 sau khi có kết quả phục hồi ranh do bà G tự yêu cầu thì mới tranh chấp, thời điểm khởi kiện thì công trình đã hoàn thành phần thô do đó việc yêu cầu đập bỏ 3,6 m² là không cần thiết và thi hành án sẽ không thi hành được.

Đối với yêu cầu bồi thường căn cứ theo kết quả kiểm định của nguyên đơn yêu cầu công ty Cổ phần tư vấn xây dựng giao thông An Giang kết luận đề nghị chấp nhận theo kết quả báo cáo kiểm định vì đây là căn cứ pháp lý do nguyên đơn yêu cầu và là cơ sở để Tòa án xem xét giải quyết vụ án.

Quan điểm của vị đại diện Viện Kiểm Sát về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự là đúng thủ tục tố tụng. Cụ thể: Đối với Thẩm phán, xác định thẩm quyền, quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng là đúng pháp luật, thủ tục xét xử vắng mặt, cũng như việc tham gia xét hỏi tại phiên tòa của HĐXX, đối với Hội đồng xét xử không có thành viên nào thuộc đối tượng phải thay đổi, thủ tục xét xử được đảm B.

Quan điểm của Viện kiểm sát về nội dung vụ án: Do bà Phan Thị G và ông Võ Văn B kiện ông Trịnh Văn S về lĩnh vực dân sự “Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do công trình xây dựng gây ra” nên Tòa án thụ lý là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án, nhận thấy: Bà Phan Thị G và ông Võ Văn B cho rằng ông Trịnh Văn S trong quá trình xây dựng công trình đã có hành vi gây thiệt hại mái tole, làm nứt tường và lấn chiếm đất diện tích 3,6m² nên yêu cầu ông S trách

nhiệm bồi thường thiệt hại gây ra. Phía bị đơn ông Trịnh Văn S thừa nhận có lấn qua đất của bà G theo kết quả đo đạc diện tích là $3,6m^2$ và làm hư hại mái tole, tuy nhiên việc tường nhà bà G bị nứt thì ông cho rằng không phải do công trình của ông gây ra. Ông đồng ý bồi thường phần đất lấn chiếm là 2.000.000 đồng/ m^2 và bồi thường phần mái tole bị thiệt hại.

Theo kết quả đo đạc ngày 29/11/2017 và kết quả đo đạc lại ngày 28/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Phú, tỉnh An Giang thì xác định phần đất tranh chấp là $3,6m^2$ và căn cứ Báo cáo kiểm định xây dựng công trình số 179 ngày 22/10/2018 của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng và giao thông An Giang kết luận phần mái tole có nhiều vữa xây bám dính là do công trình ông Trịnh Văn S làm ảnh hưởng; Phần tường mặt trước và sau phía ngoài nhà bị nứt (nứt chân chim) do co ngót vữa và chuyển vị trong quá trình chịu lực của đòn tay (đòn tay nằm lộ ra ngoài mép tường). Từ đó cho thấy, có căn cứ xác định việc công trình xây dựng của ông Trịnh Văn S gây thiệt hại mái tole và lấn đất của bà G diện tích $3,6m^2$ là có, còn phần vết nứt tường nhà bà G không phải do công trình ông S gây ra. Tại giai đoạn hòa giải và tại phiên tòa, phía ông S đồng ý bồi thường giá trị đất đã lấn chiếm là 2.000.000 đồng/ m^2 (theo kết quả định giá là 800.000 đồng/ m^2) có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà G về việc trả lại phần đất ông S đã lấn chiếm là $3,6m^2$, do hiện nay công trình nhà ông S sắp hoàn thành, nếu buộc ông S trả lại hiện trạng đất tranh chấp là $3,6m^2$ bằng cách đập bỏ thực tế là khó khả thi, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện của ông S bồi thường số tiền 2.000.000 đồng/ m^2 tương ứng giá trị đất mà ông S lấn chiếm là phù hợp pháp luật.

Từ phân tích trên, căn cứ Điều 605 BLDS 2015 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị G và ông Võ Văn B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tòa án thụ lý vụ án của bà Phan Thị G trên cơ sở có bản vẽ do bà G tự hợp đồng đo đạc với văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú ngày 31/8/2017 tuy nhiên sau khi thụ lý vụ án ngày 12/10/2017 thì Tòa án đã tiến hành đo đạc lại 02 lần và kết quả để Tòa án xem xét giải quyết là kết quả đo đạc cuối cùng ngày 28/6/2018

Khi nộp đơn khởi kiện bà G và ông B chỉ kiện ông Trịnh Văn S quá trình giải quyết vụ án bà có đơn kiện bổ sung yêu cầu ông Bùi Văn Hiệp là thầu xây nhà cho ông S cùng liên đới bồi thường tổng số tiền thiệt hại là 131.000.000 đồng (giống như đơn khởi kiện) không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Tòa án

đã ra thông báo thụ lý bổ sung và giải quyết theo đúng quy định tại Điều 605 Bộ luật dân sự 2015.

Về phần nhà bà G sau khi có kết quả đo đạc có lán ranh sang phần đất của ông Nguyễn Văn Dũng, tuy nhiên không liên quan đến phần đất đang tranh chấp trong vụ án này nên không đưa liên quan.

Về tên của ông Võ Văn B trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi là Võ Văn Bảo đã được xác nhận UBND xã Quốc Thái là cùng một người.

Ông Bùi Văn Hiệp có đơn xin xét xử vắng mặt nên xét xử vắng mặt ông Hiệp.

Ông S có đơn yêu cầu phản tố nhưng đơn nộp sau ngày công khai chứng cứ nên không chấp nhận, tại phiên tòa hôm nay ông S đồng ý rút lại không yêu cầu. Do đơn chưa nộp tạm ứng án phí, nên Tòa án không xem xét, ông có quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có đơn và nộp tạm ứng án phí đúng quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông S nhiều lần nộp đơn khiếu nại, trong đó có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cho ông xây dựng tuy nhiên căn cứ điểm d, khoản 1, Điều 112 Luật Xây dựng thì chủ đầu tư (ông S) phải “Dừng thi công xây dựng công trình, yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng khắc phục hậu quả khi vi phạm các quy định về chất lượng công trình, an toàn và B vệ môi trường” do đó tại phiên tòa hôm nay ông S đồng ý rút lại yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này. Nên hội đồng xét xử không xem xét quyết định trong vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp được giải quyết: Yêu cầu khởi kiện của bà G và ông B là buộc bị đơn trả lại đất bị lán chiếm và bồi thường thiệt hại do công trình xây dựng gây ra. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp được Tòa án xem xét giải quyết là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do công trình xây dựng gây ra ” theo quy định tại Điều 174 Điều 605 Bộ luật dân sự 2015; khoản 9, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 1, Điều 203 Luật đất đai 2013.

[3] Về thời hiệu: Đây là quan hệ về tranh chấp liên quan đến đất đai nên không xác định thời hiệu. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại vẫn còn thời hiệu.

[4] Nhận định về nội dung:

Về yêu cầu:

Yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng lán chiếm trả lại diện tích 3,6 m²;

Buộc bồi thường thiệt hại do công trình của ông S gây ra với số tiền là 131.000.000 đồng, tại phiên tòa hôm nay qua giải thích của Hội đồng xét xử nguyên đơn đã rút lại một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bồi thường mái tole 45.408.000 đồng, bổ sung thay thế yêu cầu là buộc ông S phải khắc phục toàn bộ các vết nứt tường và rút lại yêu cầu bồi thường đối với ông Hiệp.

Về nội dung: Bà Phan Thị G và ông Võ Văn B cho rằng ông Trịnh Văn S trong quá trình xây dựng công trình đã có hành vi gây thiệt hại mái tole, làm nứt tường và lấn chiếm đất diện tích $3,6m^2$ nên yêu cầu ông S và ông Bùi Văn Hiệp (thầu công trình) có trách nhiệm bồi thường thiệt hại gây ra. Phía bị đơn ông Trịnh Văn S thừa nhận có lấn qua đất của bà G theo kết quả đo đạc diện tích là $3,6m^2$ và làm hư mái tole, tuy nhiên việc tường nhà bà G bị nứt thì ông cho rằng không phải do công trình của ông gây ra. Ông đồng ý bồi thường phần đất lấn chiếm là 2.000.000 đồng/ m^2 và bồi thường phần mái tole bị thiệt hại theo báo cáo kiểm định của Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng và giao thông An Giang.

Đối với kết quả kiểm định nguyên đơn và người B vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa cho rằng không đồng ý với số tiền của bản kết luận kiểm định, tuy nhiên sau khi nhận được báo cáo kiểm định thì nguyên đơn không ý kiến gì gửi đến Tòa án, ngày nhận là ngày 06/11/2018 đến ngày xử là ngày 14/11 là 9 ngày nhưng vẫn không có ý kiến và tự ý liên hệ với Công ty cổ phần tư vấn xây dựng và giao thông An Giang để yêu cầu điều chỉnh kết quả kiểm định là chưa đúng quy định pháp luật.

Theo kết quả đo đạc ngày 29/11/2017 và kết quả đo đạc lại ngày 28/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện An Phú, tỉnh An Giang thì xác định phần đất tranh chấp là $3,6m^2$ và căn cứ Báo cáo kiểm định xây dựng công trình số 179 ngày 22/10/2018 của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng và giao thông An Giang kết luận phần mái tole có nhiều vữa xây bám dính là do công trình ông Trịnh Văn S làm ảnh hưởng; Phần tường mặt trước và sau phía ngoài nhà bị nứt (nứt chân chim) do: co ngót vữa và chuyển vị trong quá trình chịu lực của đòn tay (đòn tay nằm lộ ra ngoài mép tường) không phải do công trình của ông Trịnh Văn S làm ảnh hưởng. Từ đó cho thấy, có căn cứ xác định việc công trình xây dựng của ông Trịnh Văn S gây thiệt hại mái tole và lấn đất của bà G diện tích $3,6m^2$ là có căn cứ do đó buộc ông S bồi thường chi phí thay mái tole (máng xối) mái tole phía trước với số tiền vật tư là 14.457.000 chi phí nhân công 1609.088 đồng = là 16.066.088 đồng.

Tại giai đoạn hòa giải và tại phiên tòa, phía ông S đồng ý bồi thường giá trị đất đã lấn chiếm là 2.000.000 đồng/ m^2 (theo kết quả định giá là 800.000 đồng/ m^2) xét thấy là phù hợp và có lợi cho nguyên đơn nên công nhận.

Đối với yêu cầu của bà G về việc trả lại phần đất ông S đã lấn chiếm là $3,6m^2$, do hiện nay công trình nhà ông S hoàn thành, nếu buộc ông S trả lại hiện trạng đất tranh chấp là $3,6m^2$ bằng cách đập bỏ, thực tế không thể thi hành án được, Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện của ông S bồi thường số tiền 2.000.000 đồng/ m^2 tương ứng giá trị đất mà ông S lấn $3,6 m^2 = 7.200.000$ đồng, việc buộc như vậy là không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuy nhiên đảm B bản án được thi hành trên thực tế.

[5] Tại đơn khởi kiện nguyên đơn chỉ yêu cầu buộc trả lại đất lấn chiếm và bồi thường tiền thiệt hại là 131.000.000 đồng tuy nhiên tại phiên tòa người B về của nguyên đơn có yêu cầu thay thế là buộc bị đơn phải khắc phục vết nứt tường đây là yêu cầu vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định khoản 1 Điều 244 BLTTDS 2015 nên không được chấp nhận. Còn phần vết nứt tường nhà bà G không phải do công trình ông S gây ra theo báo cáo kiểm định, nên không chấp nhận yêu cầu bồi thường phần này.

[6] Đối với kết quả kiểm định của Công ty cổ phần tư vấn xây dựng và giao thông An Giang, nguyên đơn sau khi nhận được không ý kiến gì gửi đến Tòa án, ngày nhận là ngày 06/11/2018 đến ngày xử là ngày 14/11 là 9 ngày nhưng vẫn không có ý kiến và tự liên hệ với tổ chức giám định để yêu cầu điều chỉnh là chưa đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phía nguyên đơn cho rằng kết quả chưa phù hợp thực tế, tuy nhiên đây là công ty được nguyên đơn yêu cầu và Tòa án đã ra quyết định trưng cầu giám định đây là căn cứ pháp lý để xét xử vụ án này nên Tòa án không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[7] Công trình của ông S khởi công xây dựng từ tháng 12/2016 đến ngày 31/8/2017 các bên mới biết được có lấn chiếm qua kết quả đo đạc phục hồi ranh do bà G yêu cầu, như vậy công trình của ông S đã hoàn thành phần thô, vì tại thời điểm khởi kiện Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng thì công trình đã hoàn thành phần thô chỉ còn nội thất bên trong do đó xác định lỗi của ông S là vô ý không phải cố ý.

[8] Với diện tích 3,6 m² nhưng chiều dài 32,65 m như vậy có điểm lấn chiếm rất nhỏ ở điểm 35 đến 24, ở điểm 24 đến 34 là 0,22 m là cột nhà ông S, tạo thành hình tam giác lấn chiếm ở 3 điểm 24,34,35. Phần đất này cặp sát vách tường nhà bà G và ông B. Hơn nữa một bản án của Tòa án khi tuyên thì phải đảm B thi hành được thì bản án mới có giá trị áp dụng pháp luật.

[9] Tuy nhiên cũng giải thích cho ông S và người dân biết là không phải cứ lấn chiếm đất là bồi thường, mọi trường hợp lấn chiếm trái pháp luật đều phải trả lại đất, do đặc thù vụ án này khi Tòa án thụ lý vụ án thì ông S đã xây dựng xong căn nhà do đó nếu buộc tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến phần công trình còn lại, thứ hai do 02 căn nhà liền kề vách với nhau nên cơ quan Thi hành án cũng không thể vào để tháo dỡ hay đập bỏ chỉ 3,6 m² phần căn nhà lấn chiếm,

[10] Đối với việc tiếp tục xây dựng, do công trình hiện đang xây dựng dở dang và Bản án đã buộc ông S bồi thường giá trị đất lấn chiếm do đó ông S liên hệ cơ quan chuyên môn cho tiếp tục xây dựng, vì thẩm quyền cho xây dựng thuộc thẩm quyền của UBND huyện An Phú và cơ quan lý chuyên môn trong lĩnh vực xây dựng.

[11] Về chi phí tố tụng:

Về chi phí giám định thiệt hại do bà G yêu cầu nên bà đã nộp với tổng số tiền 7.005.500 đồng theo giấy nộp tiền ngày 30/10/2018 tại Ngân hàng TMCP BIDV phòng giao dịch An Phú.

Chi phí đo đạc theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 01/12/2017 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang số tiền là 2.035.000 đồng do ông S nộp. Chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ 3 lần, 02 lần đo đạc, 01 lần định giá, 01 lần thẩm định xây dựng tổng cộng là 3.500.000 đồng theo biên nhận ngày 18/4/2017 bà G đã nộp 3.000.000 đồng và ngày 08/6/2018 ông S đã nộp 500.000 đồng của Tòa án nhân dân huyện An Phú,

Nay nhận định về các chi phí như sau:

Về chi phí giám định thiệt hại do bà G yêu cầu tuy nhiên lỗi gây thiệt hại là do công trình lân cận của ông S gây ra đối với mái tole và máng xối nhà của bà G 16.066.088 đồng, tại phiên tòa ông S chịu chi phí này.

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản, thẩm định xây dựng bà G đã nộp là 3.000.000 đồng do công trình của ông S lấn chiếm nên ông phải trả lại cho bà G và ông B số tiền này.

Về tiền hợp đồng đo đạc 2.035.000 đồng và chi phí đo đạc lại 500.000 đồng, ông phải S chịu chi phí này.

[12] Về án phí: Do yêu cầu của bà G được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần được chấp nhận,

Phần không được chấp nhận phải chịu án phí, tuy nhiên bà G và ông S đều trên 60 tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm

Ông S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, Điều 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 174, Điều 579, Điều 605 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 6, khoản 9, Điều 26, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 159, Điều 160 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326 của UBTW Quốc Hội về án phí, lệ phí;

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị G và ông Võ Văn B

Về yêu cầu tháo dỡ nhà lấn chiếm trả lại đất:

Buộc ông Trịnh Văn S trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị G và ông Võ Văn B với số tiền 7.200.000 đồng (bảy triệu, hai trăm nghìn đồng) tương đương giá trị đất 3,6 m².

Ông S được quyền sử dụng phần đất tranh chấp ở các điểm 24,34,35 diện tích 3,6 m² theo bản đồ hiện trạng ngày 28/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Trịnh Văn S có nghĩa vụ liên hệ cơ quan chuyên môn để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ hiện trạng ngày 28/6/2018 phần đất tranh chấp ở các điểm 24,34,35 diện tích 3,6 m² của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh An Phú.

Về bồi thường thiệt hại:

Chấp nhận một phần yêu cầu bà Phan Thị G và ông Võ Văn B yêu cầu bồi thường số tiền thay mái tole 45.408.000 đồng.

Buộc ông Trịnh Văn S bồi thường cho bà Phan Thị G và ông Võ Văn B thiệt hại do công trình xây dựng gây ra với số tiền là 16.066.088 đồng (mười sáu triệu, không trăm sáu mươi sáu nghìn, không trăm tám mươi tám đồng).

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường và khắc phục vết nứt tường của bà Phan Thị G và ông Võ Văn B.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện bồi thường của bà G và ông B đối với ông Bùi Văn H, (do rút lại yêu cầu)

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà G và ông B đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 85.592.000 đồng. (Do rút lại yêu cầu)

Kể từ ngày bản án, quyết định 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.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trịnh Văn S phải trả lại cho bà G và ông B chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng chi phí kiểm định thiệt hại là 7.005.500 đồng, tổng cộng là 10.005.500 đồng.

Ông Trịnh Văn S phải chịu chi phí đo đạc theo hóa đơn giá trị gia tăng ngày 01/12/2017 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh An Giang số tiền là 2.035.000 và biên nhận tạm ứng ngày 08/6/2018 ông S đã nộp 500.000 đồng của Tòa án nhân dân huyện An Phú. Phần này đã nộp xong không phải nộp thêm.

(Tổng cộng ông Trịnh Văn S phải trả lại cho bà G và ông B số tiền là 23.266.000 đồng và 10.005.500 đồng tiền chi phí tố tụng = 33.271.500 đồng)

Về án phí: Ông Trịnh Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.163.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với số tiền chi phí tố tụng phải trả lại thì ông S không phải chịu án phí.

Bà G và ông B được miễn án phí dân sự sơ thẩm nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010849 ngày 10/10/2017, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú, số tiền là 1.300.000 đồng.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự được quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng thời hạn kháng cáo của những người vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết bản án tại nơi cư trú.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TA Tỉnh;
- VKS huyện;
- CC THADS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP.

Nguyễn Phong Phi