

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 132/2025/DS-ST

Ngày: 24- 9-2025

V/v tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng
đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lý Thị Rõ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Dương Văn Lũy

2. Bà Huỳnh Thị Thể Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Linh Thi là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bạch Tuyết là Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 696/2024/TLST- DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Cao Long H, sinh năm 1949; nơi cư trú: tổ 01, ấp Vĩnh Thành, xã Vĩnh Gia, tỉnh An Giang (có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Cao Long H: Anh Cao Văn Ngh, sinh năm 1985; nơi cư trú tổ 01, ấp Vĩnh Thành, xã Vĩnh Gia, tỉnh An Giang (Giấy uỷ quyền ngày 16/7/2025) (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Cao Văn T, sinh năm 1965; nơi cư trú: tổ 02, ấp Hiệp Hòa, xã Bình Thạnh Đông, tỉnh An Giang (có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Cao Thị Mỹ T, sinh năm 1980; nơi cư trú tổ 01, ấp Vĩnh Thành, xã Vĩnh Gia, tỉnh An Giang (vắng mặt)

3.2. Anh Cao Văn Nh, sinh năm 1985; nơi cư trú tổ 01, ấp Vĩnh Thành, xã

Vĩnh Gia, tỉnh An Giang (vắng mặt)

3.3. Anh Cao Văn Ngh, sinh năm 1987; nơi cư trú tổ 01, ấp Vĩnh Thành, xã Vĩnh Gia, tỉnh An Giang (có mặt)

3.4. Chị Cao Thị Nhựt A, sinh năm 1992; nơi cư trú tổ 01, ấp Vĩnh Thành, xã Vĩnh Gia, tỉnh An Giang (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời khai trong quá trình giải quyết nguyên đơn ông Cao Long H trình bày:*

Tôi được cha mẹ phân chia cho 01 phần đất có diện tích 278,8m², quá trình sử dụng đất vào năm 1999, tôi có xây cất một căn nhà sàn, nong đá, vách gỗ, mái lợp ngói có diện tích ngang 7m x dài 13,5m = 94,5m². Sau khi xây cất nhà xong, tôi tiến hành kê khai đăng ký xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến cuối năm 2002, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên tôi phải bỏ đi làm ăn xa tại huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

Đến ngày 19/12/2002 thì tôi được UBND huyện Phú Tân, tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ 03005.QSĐĐ/rC với diện tích 278,8m², loại đất thổ cư thuộc thửa đất số 5, tờ bản đồ số 35, tại ấp Hiệp Hòa, xã Hiệp Xương, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang. Tuy nhiên, thời điểm cấp giấy tôi không có mặt tại địa phương nên đầu năm 2020, khi tôi trở về nhà thì được biết là ông Cao Văn Tây tự ý dỡ bỏ toàn bộ căn nhà sàn, nong đá, vách gỗ, mái lợp ngói có diện tích 94,5m² mà tôi đã xây cất vào năm 1999 để đào một cái hầm có diện tích chiều ngang 10m x chiều dài 10m = 100m² trên toàn bộ diện tích đất mà tôi được cấp giấy chứng nhận để nuôi cá. Hiện nay, ông T đang quản lý sử dụng.

Giá trị căn nhà sàn, nong đá, vách gỗ, mái lợp ngói có diện tích ngang 7m x dài 13,5m = 94,5m² mà tôi đã xây cất gồm vật tư:

- 26 cây nong đá trị giá mỗi cây 400.000 đồng: (26 cây nong đá x 400.000 đồng) = 10.400.000 đồng;

- Ván lót trị giá là 45.000.000 đồng;

- Ngói lợp mái trị giá 70.000.000 đồng;

- Sơn nước hiệu Bạch Tuyết trị giá 5,250,000 đồng;

- Các khuôn lan can trị giá 35.000.000 đồng;

- 22 cây cột cây Trâm đồ vương trị giá là 41,250,000 đồng;

- 08 cây Kèo nhà trị giá 16.500.000 đồng;

- Rui làm nhà trị giá 6.600.000 đồng;

- Mè làm nhà trị giá 5.500.000 đồng;

- Nội thất trong nhà gồm: 01 cái tủ bằng cây thao lao hai cửa kính chiều cao 2m, chiều ngang 2,2m; 02 cái giường cây thao lao chiều ngang 1,8m, chiều dài 2m trị giá khoảng 10.000.000 đồng.

- Tiền thuê công thợ khoảng 60.000.000 đồng.

Tổng giá trị căn nhà là 295.100.000 đồng (Hai trăm chín mươi lăm triệu một trăm nghìn đồng).

Sau nhiều lần yêu cầu ông Cao Văn T phải dùng vật liệu là đất, cát để san lấp lại cái hầm hoàn trả lại toàn bộ diện tích 278,8m² đất ở và bồi thường thiệt hại về căn nhà cho tôi nhưng ông Tây chỉ đồng ý bồi thường với số tiền là 20.000.000 đồng.

Do đó, tôi làm đơn này yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh An Giang buộc ông Cao Văn T:

- Dùng vật liệu là đất, cát để san lấp lại cái hầm để hoàn trả lại toàn bộ diện tích 278,8m² đất ở mà tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Bồi thường thiệt hại về căn nhà cho tôi giá trị căn nhà sàn, nóng đá, vách gỗ, mái lợp ngói có diện tích ngang 7m x dài 13,5m = 94,5m². Tổng trị giá căn nhà là 295.100.000 đồng.

- Hoàn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03005.QSĐĐ/rC do Cao Long H đứng tên được Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân cấp ngày 19/12/2002.

** Bị đơn ông Cao Văn Tây trình bày:*

Cha tôi tên Cao Văn T, sinh năm 1913 (chết khoảng 36 năm) và mẹ tên Trần Thị Ngân, sinh năm 1922 (chết khoảng 20 năm). Cha mẹ có tất cả 8 người con, gồm:

Thứ nhất: chết mới sinh ra nên không có tên

Thứ hai: Cao Văn S, sinh năm 1936 (đã chết)

Thứ ba: Cao Long H, sinh năm 1949

Thứ tư: Cao Văn B (đã chết)

Thứ năm: Cao Thị Mỹ D (đã chết)

Thứ sáu: Cao Văn Gấu (đã chết)

Thứ bảy: Cao Thị Cẩm Nh; nơi đăng ký thường trú ấp Hiệp Hòa, xã Hiệp Xương, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang; hiện đang sống tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Thứ tám: Cao Văn T (là tôi)

Cha mẹ có đất thổ cư và đất ruộng. Sau khi cha chết, mẹ chia đất thổ cư và đất ruộng cho các con cụ thể: chia cho 06 người, mỗi người một nền nhà và 2 công tầm cát đất ruộng, riêng tôi thì được cho một nền đất gắn liền với nhà của cha mẹ và 1,5 công tầm cát đất ruộng liền kề phía sau nhà; chị Cao Thị Mỹ D có chồng, gia đình chồng có điều kiện kinh tế nên không chia cho chị D.

Vị trí đất nền nhà cụ thể: đất anh Gấu đến đất có căn nhà của cha mẹ cho tôi; đến đất anh B; đến đất anh H; đến đất anh S và cuối cùng đất chị Nh.

Phần đất của anh H khi mẹ chia là đất hầm, chưa cất nhà; đến năm 1997, sau cơn bão số 5 ông H mua cây Bạch Đằng về cất nhà, 1/4 căn nhà trên bờ hầm; 3/4 còn lại nằm dưới phần hầm. Căn nhà của ông Hồ có kết cấu nóng cây Bạch Đằng; mái ngói; vách gỗ Gòn. Diện tích nhà bao nhiêu tôi không biết.

Sau cất nhà khoảng 1-2 năm thì anh H cùng vợ con rời khỏi địa phương do thiếu nợ nhiều người, trong đó có thiếu nợ tôi. Căn nhà của anh H do chị Nhung ở nhờ. Chị Nh ở được khoảng 2-3 tháng thì nhà anh H xuống cấp, xiêu vẹo nên chị Nh không dám ở nữa, chị Nh đến nhà tôi ở nhờ (lúc này mẹ còn sống (khoảng 2 năm sau mẹ tôi mất)).

Sau khi chị Nh đến nhà tôi thì căn nhà của anh H không ai quản lý. Đến năm 2008, anh Sơn thấy căn nhà sắp sập, sợ gây chết người nên làm đơn trình Ban chấp hành Hội Hòa cho dỡ xuống.

Ngày dỡ căn nhà của anh H tôi không có mặt ở nhà do tôi cất lúa mướn ở bên Vàm Xáng Cây Dương, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Tôi đi hết mùa lúa mới về. Khi tôi trở về nhà thì nhà đã được dỡ xong. Tôi thấy cây cối và ngói nằm ở dưới hầm. Tôi nghe anh S nói lại khi dỡ nhà phải dùng dây buộc vào cột nhà và giật dây cho nhà đổ xuống chứ không ai dám leo lên để gỡ vì cây cối đã mục. Còn ai là người trực tiếp giật dây cho sập nhà thì tôi không chứng kiến nên không biết. Sau khi tôi cất lúa trở về anh S cũng đưa cho tôi “Tờ tường trình” có xác nhận của tổ trưởng và trưởng ấp về việc cho anh Sơn dỡ căn nhà.

Từ sau khi căn nhà anh H được dỡ xuống thì đất hầm để trống, không ai quản lý sử dụng cho đến khi anh H khởi kiện tôi tại Tòa án.

Tôi xác định lại tôi không dỡ nhà của anh H; cũng không đào hầm trên đất của anh H nên việc anh H khởi kiện yêu cầu tôi lấp hầm trả lại đất cho anh H và bồi thường cho anh H 295.100.000 đồng là tôi không đồng ý.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03005.QSĐĐ/rC do Cao Long H đứng tên được UBND huyện Phú Tân cấp ngày 19/12/2002, hiện nay tôi đang giữ, khi nào anh H trả vàng và tiền cho tôi thì tôi sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Hồ.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Cao Văn Ngh trình bày: Thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

- Tại đơn xin vắng mặt ngày 19/8/2025 Cao Văn Nh, Cao Thị Mỹ T và Cao Thị Nhựt A trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của cha là ông Cao Long H và thống nhất với ý kiến của Cao Văn Ngh.

** Người làm chứng:*

- Bà Cao Thị Cẩm Nh trình bày: tôi là em ruột của ông Cao Long H và là chị ruột của ông Cao Văn T. Đối với diện tích đất của ông H là do cha mẹ cho, trước khi cho trên đất đã có cái hầm do cha mẹ đào để nuôi cá. Sau khi cha mẹ cho đất thì ông H có cất căn nhà gỗ tạp, vách gỗ gòn, mái lợp ngói, trên nền đất

có 01 hàng nông đá khoảng 4-5 cây. Sau khi cất nhà khoảng 05 năm thì ông H bỏ nhà đi nên tôi có ở nhờ trên căn nhà này. Lúc này căn nhà đã mục nát, xiêu vẹo nên tôi qua nhà của mẹ tôi để ở, còn đồ dùng trong nhà chỉ có cái giường thê. Ngoài ra không có gì khác. Trong đơn khởi kiện, ông H miêu tả căn nhà như thế là không đúng. Sau khi ông H rời khỏi địa phương (trước khi tôi qua ở nhờ nhà ông H) thì có người đến lấy tủ bằng cây để trừ nợ do ông H mua thiếu. Sau khi tôi chuyển sang nhà mẹ ở thì ông Cao Văn S thấy nhà mục nát nên có trình địa phương cho dỡ căn nhà của ông H vì sợ nhà sập sẽ đè chết người. Sau khi được ban chấp thuận thì ông S nhờ người cột dây vào nhà và giật cho nhà sập đổ xuống phần đất hầm. Còn mấy trụ nông đá thì ông S, ông G và ông B đem ra cắm cặp với khu nền mộ của cha mẹ tôi. Trước khi dỡ nhà, nhiều lần ông S thông báo cho ông H nhưng ông H thiếu nợ người khác nên không dám về địa phương. Ngày dỡ căn nhà của ông H chỉ có ông B, ông G, ông S và tôi có mặt, còn ông T không có mặt ở nhà nên không chứng kiến. Sau khi dỡ nhà không ai sử dụng cây cối vật liệu gì từ ngôi nhà của ông H, do đó ông H cho rằng ông T dỡ nhà của ông H để sử dụng là không đúng.

- Ông Trần Văn M trình bày: Tôi không có bà con họ hàng với ông H và ông T, chỉ là hàng xóm với họ. Năm 2008 tôi là Tổ trưởng tổ 2, ấp Hiệp Hoà, xã Hiệp Xương, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang nên tôi biết nguồn gốc đất của ông Cao Long H là do cha mẹ ông H cho. Khi cho trên đất có 1/3 diện tích là đất thịt và 2/3 là đất ao. Sau khi được cho đất, ông H cất căn nhà gỗ tạp lợp ngói (gỗ tạp chỉ có 4 cây cột trước nhà, còn lại là cây Bạch Đằng), tôi không nhớ nhà cất năm nào nhưng sau khi cất nhà xong thì gia đình ông H bỏ đi nơi khác. Ông H bỏ đi không giao nhà cho ai quản lý. Khoảng 10 năm sau nhà mục nát, xiêu vẹo sang một bên nên ông Cao Văn S làm tường trình nhờ ban chấp và bà con hàng xóm chứng kiến cho dỡ căn nhà vì sợ nhà sập gây chết người. Do thấy căn nhà mục nát, không còn sử dụng được nên Trưởng ấp và các anh em của ông S thống nhất dỡ nhà. Ngày dỡ nhà tôi không có mặt nên không chứng kiến chỉ nghe bà con hàng xóm nói lại anh em ông H dỡ nhà, còn cụ thể ai trực tiếp dỡ thì tôi không biết. Sau khi nhà tháo dỡ tôi có đi qua lại nhà ông T và ông H thì thấy cây gỗ (sát nhà) và ngói được để cặp đường lộ trên nền nhà ông H. Sau đó sát nhà và ngói được xử lý như thế nào tôi không biết. Còn việc ông T bán ngói cho ông Út C là tôi nghe hàng xóm nói lại tôi không chứng kiến.

- Ông Mai Phước L trình bày:

Tôi không có bà con họ hàng gì với ông Cao Long H và ông Cao Văn T. Khoảng năm 2005-2006 tôi làm trưởng ấp Hiệp Hoà, xã Hiệp Xương, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang, nên tôi biết ông T và ông H.

Khoảng năm 2005-2006 tôi được phân công làm Trưởng ấp Hiệp Hoà, xã Hiệp Xương thì ông Cao Long H không còn ở địa phương. Trên đất của ông H có căn nhà của ông H và phía sau có cái hầm. Cái hầm và căn nhà có từ khi nào tôi không biết. Căn nhà lúc này có kết cấu nhà sàn, cây gỗ tạp, vách gỗ tạp, sàn lót ván cây tạp, mái ngói. Căn nhà đã mục, sàn ván đã sứt đĩnh, ván chóc lên. Mẹ của ông H ở chung nhà với ông T cặp bên H, do bà già yếu nên con cháu thường xuyên về thăm, trong đó có nhiều đứa nhỏ sang nhà ông H chạy

nhảy, đùa giỡn. Do nhà mục, sợ sập nên ông Nguyễn Văn Kh cũng ở gần đó, là người lớn tuổi và có uy tín, thấy thế sợ nhà sập gây chết người nên kêu ông Cao Văn S kêu ông H về dỡ căn nhà xuống, ông S có hỏi tôi đề tháo dỡ căn nhà của ông H nhưng tôi bảo phải cho ông H biết trước. Sau đó ông Sơn đã cho ông H hay đề tháo dỡ căn nhà, nhưng ông H không về tháo dỡ hay sửa lại nhà.

Thấy căn nhà ngày càng mục, nguy hiểm cho bà con nhất là các cháu nhỏ hay đến chơi nên ông Slàm tờ tường trình đến ban áp xin được tháo dỡ căn nhà của ông H. Đơn tường trình của ông S có sự đồng ý và ký tên của anh em ông Hùm là Cao Văn B, Cao Thị D, Cao Văn G, Cao Thị Cẩm Nh và Cao Văn T. Khi nhận được đơn này tôi và ông Trần Văn M là tổ trưởng tổ 2 cũng nhìn thấy căn nhà mục nát nên đồng ý cho ông S và anh em của ông H dỡ nhà của ông H.

Sau khi trình ban áp, tôi không nhớ mấy ngày (khoảng 2-3 ngày sau) thì ông S và anh em của ông S tháo căn nhà. Ngay lúc tháo dỡ tôi không chứng kiến nhưng sau đó tôi có đến nhà ông T thấy nhà ông H đã được tháo dỡ, xếp lại gọn gàng để tại nền nhà của ông H, cây ván đã mục, có những cây bị mối mọt đã ăn, có cây cũng còn sử dụng lại được nhưng cũng không còn chắc, ngói cũng được xếp tại nền nhà của ông H. Tôi có bảo ông T cho ông H hay đề trở về nhà ông H (nghe nói nhà ông H ở T5 – Tri Tôn), nhưng sau đó không thấy ông H về đề chờ đi. Cây ngói để ngoài trời mưa nắng lâu ngày đã mục hết.

Tôi nghe mọi người nói lại, lúc dỡ nhà ông Tây không có ở đó, không biết đi đâu, làm gì.

Tờ tường trình của ông Cao Văn S mà Toà án đưa tôi xem đúng là của ông S trình ban áp tháo dỡ nhà, có xác nhận của tôi.

Ba tấm hình Toà án đưa tôi xem, do ông H cung cấp cho rằng đó là nhà của ông H là không đúng. Nhà của ông H không có vách thiếc, không có lát gạch bông như hình ảnh trong 3 tấm hình này.

Ông Huỳnh Văn N và ông Phạm Văn Th không phải thợ xây nhà, chỉ là người làm ở làm tổ từ thiện tại địa phương, chỉ theo phụ cất nhà của tổ từ thiện, còn ông H thì tôi không rõ.

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 31/7/2025 và Biên bản đối chất ngày 06 tháng 8 năm 2025 ông Phan Văn D trình bày:* Tôi không có bà con họ hàng gì với ông Cao Long H và ông Cao Văn T. Khoảng năm 1986 đến năm 1994 tôi làm trưởng ấp Hiệp Hoà, xã Hiệp Xương, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang, nên tôi biết ông T và ông H.

Sau khi ông H cất nhà xong tôi có đến nhà ông H chơi, lúc này tôi thấy nhà của ông H có kết cầu nóng đá, sàn lát ván, vách bằng ván, mái lợp ngói, lan can được sơn. Ngoài ra, căn nhà của ông H không có kết cấu gì khác. Lúc này tôi có hỏi thì ông H nói sàn và cột kèo là cây T, còn vách bằng ván nhưng ván gì tôi không hỏi nên cũng không biết.

Sau đó (không nhớ năm nào) ông H qua kênh T5 thuộc huyện Tri Tôn đề làm thuê thì có em ông Hồ là bà Cao Thị Cẩm Nh ở nhà của Hồ do lúc đó bà Nh không có nhà ở, bà Nh ở được vài năm (không nhớ bao nhiêu năm) thì bà Nh cất

nhà khác, từ đó căn nhà của ông H không có ai ở, còn ông H khoảng 01 đến 02 năm mới về một lần vào các ngày giỗ.

Sau đó (không nhớ năm nào) anh em của ông H làm đơn xin địa phương tháo dỡ căn nhà, của ông H (lúc này tôi đã chuyển sang làm Chủ Thập Đồ của xã Hiệp Xương, ông Mai Phước L làm trưởng ấp), việc tôi biết anh em ông H tháo dỡ nhà là do tôi nghe nói lại chứ không chứng kiến, kể cả tại thời điểm nhà bị tháo dỡ tôi cũng không chứng kiến nên tôi không biết ai là người trực tiếp tháo dỡ căn nhà của ông H, sát nhà của ông H được xử lý như thế nào tôi cũng không biết.

Khoảng năm 2003 tôi đến ấp Hiệp Hoà và ghé nhà ông H thì tôi đã thấy trên phần đất của ông H đã tồn tại cái ao nước, trong ao nước có nuôi cá Tra, còn cái ao đó ai đào thì tôi không biết và cũng không biết ai nuôi cá Tra. Do đó tôi không biết ao nước này do ai đào và đào khi nào cả.

Kết quả xem xét thẩm định, định giá:

Theo sơ đồ hiện khu đất ngày 05/3/2025 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân cung cấp thể hiện: Thửa đất số 05 tờ bản đồ số 35 diện tích 278,8m² loại đất ở nông thôn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03005/rC cấp ngày 19/12/2002 do ông Cao Long H đứng tên. Trong đó, tại các điểm 3, 4, 5, 6 là phần đất nằm trong biên thu hồi có diện tích 18,8m²; các điểm A, B, 9, 10 là hiện trạng ao nước có diện tích 136,3m².

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/01/2025 và biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 22/8/2025 thể hiện: Trên diện tích đất tranh chấp có 03 cây Dừa 06 năm tuổi và 01 cây Me 15 năm tuổi.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 21/01/2025: Diện tích đất tranh chấp thuộc vị trí 01, loại đất ở nông thôn có giá 300.000đ/m².

Tại phiên toà: Đại diện theo uỷ quyền của ông H là ông Cao Văn Ngh rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông T dùng vật liệu là đất, cát để san lấp lại cái hầm để hoàn trả lại toàn bộ diện tích 278,8m² đất ở và bồi thường nội thất trong nhà gồm: 01 cái tủ bằng cây thao lao hai cửa kính chiều cao 2m, chiều ngang 2,2m; 02 cái giường cây thao lao chiều ngang 1,8m, chiều dài 2m trị giá khoảng 10.000.000 đồng.

Ông H xác định đã gửi nhảm 03 tấm ảnh, hình ảnh trong 03 tấm ảnh không phải là nhà của ông Hồ.

Ông Cao Văn T rút lại yêu cầu áp dụng thời hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật: tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 166, 584, 588, 589 Bộ Luật dân sự, Điều 244 Bộ Luật tố tụng dân sự, Điều 203 Luật Đất đai tuyên xử:

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Cao Văn T có

nghĩa vụ san lấp cái hầm trả lại diện tích 278,8m² đất ở; bồi thường nội thất gồm 01 tủ bằng cây Thao Lao và 02 cái giường bằng cây Thao Lao có tổng giá trị 10.000.000 đồng.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Long H, buộc ông Cao Văn Tây trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03005.QSDĐ/rC do Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân cấp ngày 19/12/2002 cho ông Cao Long Hồ.

+ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Cao Long H về việc yêu cầu ông Cao Văn T có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại căn nhà có giá trị 285.100.000 đồng.

+ Về chi phí tố tụng và án phí: Nguyên đơn và bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Về chi phí tố tụng đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp đất tọa lạc tại xã Hiệp Xương, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang (nay là xã Bình Thạnh Đông, tỉnh An Giang), nguyên đơn yêu cầu bị đơn lấp hầm trả lại 278,8m² đất, trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường giá trị căn nhà. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12, tỉnh An Giang, quan hệ pháp luật là tranh chấp *đòi tài sản là quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng* theo quy định tại khoản 2, khoản 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Cao Thị Mỹ T; Cao Văn Nh và Cao Thị Nhựt A có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên Tòa án xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.3] Tại phiên toà nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Cao Văn T có nghĩa vụ san lấp cái hầm trả lại diện tích 278,8m² đất ở; bồi thường nội thất gồm 01 tủ bằng cây Thao Lao và 02 cái giường bằng cây Thao Lao có tổng giá trị 10.000.000 đồng. Xét thấy, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu trên.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1] Nguyên đơn ông Cao Long H yêu cầu bị đơn Cao Văn T bồi thường thiệt hại về căn nhà sàn, nong đá, vách gỗ, mái lợp ngói có diện tích ngang 7m x dài 13,5m = 94,5m². Tổng trị giá căn nhà là 285.100.000 đồng và trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03005.QSDĐ/rC do Cao Long H đứng tên được UBND huyện Phú Tân cấp ngày 19/12/2002.

Tài liệu chứng cứ ông H cung cấp để chứng minh yêu cầu khởi kiện gồm có: Tờ tường trình của ông Phan Văn D; Biên bản hoà giải tranh chấp đất đai ngày 11/4/2024 tại Ủy ban nhân dân xã Hiệp Xương và Thông báo số 143/TB-UBND ngày 15/4/2024 của Ủy ban nhân dân xã Hiệp Xương; 03 tấm ảnh chụp căn nhà; Bản phôi tờ tường trình của Cao Văn S có xác nhận của ông Trần Văn M và Mai Phước L ngày 06/11/2008; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03005.QSDĐ/rC do Cao Long H đứng tên được UBND huyện Phú Tân cấp ngày 19/12/2002.

[2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại về căn nhà sàn, nóng đá, vách gỗ, mái lợp ngói có diện tích ngang 7m x dài 13,5m = 94,5m². Tổng trị giá căn nhà là 285.100.000 đồng.

[2.2.1] Tại đơn khởi kiện ông H trình bày năm 1999 ông cất 01 căn nhà sàn có diện tích 94,5m² trên phần đất cha mẹ cho. Năm 2002 ông bỏ đi làm ăn xa tại huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang, đầu năm 2020 ông trở về nhà thì biết ông Tây đã tháo dỡ căn nhà của ông.

Tại biên bản đối chất ngày 10/6/2025 ông H trình bày năm 1997 ông cất nhà, năm 1999 ông rời khỏi địa phương đến huyện Tri Tôn sinh sống. Trước khi mẹ ông mất vài hôm ông có về nhà, lúc này căn nhà vẫn còn nguyên. Sau khi mẹ mất năm nào ông cũng về dự đám giỗ của cha mẹ. Cũng cùng ngày 10/6/2025 tại Biên bản hoà giải ông lại trình bày năm 1999 ông cất nhà. Tại biên bản đối chất ngày 06/8/2025 ông Hồ trình bày ông cất nhà năm 1997, ông Cao Văn Ngh trình bày Năm 1999- 2000 gia đình tôi đến T5 làm ăn sinh sống đến khoảng 3-4 năm sau thì đã thấy căn nhà không còn nữa, xác nhà cũng không thấy, trên đất không còn nhà của vật gì cả. Các lần trình bày của ông Hồ và Cao Văn Ngh không thống nhất với nhau về mốc thời gian ông H cất nhà.

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông H miêu tả căn nhà của ông có kết cấu nhà mái ngói, cột cây Trâm, vách ván Gòn, sàn lót bằng cây Trâm, trụ cột nóng đá dài 2,5m (phần gốc 2,5 tấc, phần trên 2 tấc, tổng cộng khoảng 20 trụ), diện tích sàn ngang 7m x dài 13,5m. Trước là soài, lan can lộng hình dáng chim cò, thềm vọng đặt gần cửa buồng. Ngoài ra, căn nhà không có kết cấu gì khác.

Ông H cung cấp 03 tấm hình cho Tòa án và cho rằng đó là căn nhà của ông khi mới cất. Tuy nhiên, hình ảnh thể hiện trong 03 tấm hình cho thấy căn nhà trong ba tấm ảnh có kết cấu không đúng như căn nhà ông miêu tả như trên. Trong ảnh phần sân nhà lát gạch men (có hoa văn), mái nhà có phần lợp ngói nhưng cũng có phần lợp tolet. Tại vị trí đặt tủ quần áo có kết cấu mái tole, vách tole, khung sắt vuông (loại nhà tiền chế). Điều này cho thấy tài liệu chứng cứ ông H cung cấp để chứng minh kết cấu căn nhà của ông với sự mô tả căn nhà của ông theo đơn khởi kiện không phù hợp với nhau. Mặt khác, bà Nh và ông M, ông L xác định 03 tấm ảnh ông H cung cấp không phải là hình ảnh của căn nhà của ông H, ông H mô tả căn nhà trong đơn khởi kiện không đúng sự thật. tại phiên tòa ông H xác định đã gửi nhầm ảnh cho Tòa án, hình ảnh trong 03 tấm ảnh không phải nhà của ông.

Ông H cho rằng ông mua cây của ông 9 Tán nhưng không nhớ bao nhiêu tiền. Toà án yêu cầu ông cung cấp thông tin của ông 9 Tán thì ông không cung cấp được. Tại Tờ tường trình ngày 30/12/2024 ông cho rằng ông thuê 03 người thợ xây nhà cho ông là ông Nguyễn Út Non, Trương Văn Thả và Trương Văn Hoà, cùng địa chỉ tổ 02, ấp Hiệp Hoà, xã Hiệp Xương, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang. Toà án tiến hành xác minh ông Trần Văn M cho biết, tại địa phương chỉ có ông Huỳnh Văn Non, ông Phạm Văn Thả và ông Phạm Văn Hoà. Ông Non và ông Thả đã chết, ông Hoà bị tai biến. Những người thợ ông Hồ đã trình bày trong tờ tường trình ngày 30/12/2024 là không đúng. Ông Mai Phước L cũng cho biết ông Huỳnh Văn Non và ông Phạm Văn Thả không phải là thợ xây nhà, chỉ là người làm nhà ở cho tổ từ thiện tại địa phương, chỉ phụ cất nhà cho tổ từ thiện, ông Hồ cũng không cung cấp tài liệu nào khác chứng minh tiền công thợ cất nhà 60.000.000 đồng và khối lượng cây, loại cây để cất nhà.

Kết cấu căn nhà ông miêu tả cũng không phù hợp với lời trình bày của bị đơn và những người làm chứng. Còn ông D cũng chỉ nghe ông nói lại cột nhà bằng cây Trâm chứ không có chứng cứ chứng minh xác thực cột nhà được làm bằng loại cây gì.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy ông H không có chứng cứ chứng minh kết cấu căn nhà của ông như ông đã miêu tả trong đơn khởi kiện và không có cơ sở xác định giá trị căn nhà của ông H tại thời điểm xây cất có giá trị 285.100.000 đồng như ông Hồ đã trình bày.

[2.2.2] Về việc căn nhà của ông bị tháo dỡ, tài liệu chứng cứ mà ông cung cấp để chứng minh ông Tây dỡ nhà là “TỜ TƯỜNG TRÌNH” của ông Cao Văn S.

Tờ tường trình có nội dung như sau “*tôi đứng tên Cao Văn S SN 1936 anh trưởng trong gia đình, về đây chứng kiến nhà của em sắp sập, thế cho nên tôi làm bản tường trình đến Ban ấp Hiệp Hoà và đồng thời có bà con láng cận chứng kiến cho tôi đứng dỡ nhà siep lại. Anh em cùng đồng ký tên thuận cho*”

Tờ tường trình có chữ ký của ông Cao Văn S, Cao Văn B, Cao Thị D, Cao Văn G, Cao Thị Cẩm Nh và Cao Văn T. Tại phần xác nhận có xác nhận của ông Trần Văn M. Xác nhận của ông Mai Phước L là trưởng ấp. Tại phần xác nhận đề ngày 06/11/2008 của ông L có nội dung “*Ông Cao Văn S tường trình xin dỡ nhà của ông Cao Văn H do nhà cất quá lâu cây tạp nếu để sập gây chết người. Ấp đồng ý cho ông Sơn dỡ siep lại báo cho ông H xuống chỗ*”.

Tại phần chứng kiến có ông Nguyễn Văn Kh, ông Trần Thanh T và ông Nguyễn Văn B, những người này đến nay đều đã chết.

Bà Cao Thị Cẩm Nh xác định ông Cao Văn S thấy nhà mục nát nên có trình địa phương cho dỡ căn nhà của ông H vì sợ nhà sập sẽ đè chết người. Sau khi được ban ấp chấp thuận thì ông Snhờ người cột dây vào nhà và giật cho nhà sập đổ xuống phần đất hầm. Ngày dỡ căn nhà của ông Hồ chỉ có ông B, ông G, ông S và tôi có mặt, còn ông T không có mặt ở nhà nên không chứng kiến. Sau khi dỡ nhà không ai sử dụng cây cối vật liệu gì từ ngôi nhà của ông H, do đó ông H cho rằng ông T dỡ nhà của ông H để sử dụng là không đúng.

Ông Trần Văn M và ông Mai Phước L cũng trình bày phù hợp với nội dung trình bày của bà Nh cũng như lời trình bày của bị đơn ông Cao Văn T. Tại thời điểm căn nhà của ông H bị tháo dỡ ông M và ông L kể cả ông D đều không có mặt tại nhà ông H nên không biết ai là người trực tiếp dỡ nhà ông H, xác nhà xử lý như thế nào các ông đều không biết.

Xét thấy: Ông H cho rằng ông T dỡ nhà của ông nhưng chứng cứ ông đưa ra để chứng minh lại thể hiện ông Cao Văn S (đã chết) là người yêu cầu địa phương cho ông S dỡ nhà của ông H vì nhà đã mục nát, sợ sập gây chết người. Tại thời điểm nhà ông H bị tháo dỡ không có mặt ông H, còn ông T và bà Nhung đều xác định ông T cũng không có mặt tại thời điểm dỡ nhà. Do đó, không có cơ sở xác định ông Tây là người dỡ nhà của ông H, nên căn nhà của ông H bị tháo dỡ không phải lỗi của ông Tây. Vì thế ông H yêu cầu ông T bồi thường giá trị căn nhà là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu ông Tây trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03005.QSĐĐ/rC do Cao Long H đứng tên được UBND huyện Phú Tân cấp ngày 19/12/2002. Ông T cũng thừa nhận hiện nay ông đang giữ giấy đỏ của ông H. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét thấy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03005.QSĐĐ/rC là do cơ quan có thẩm quyền cấp cho ông H theo quy định pháp luật. Ông H không chuyển nhượng hay thế chấp quyền sử dụng đất cho ông Tây theo quy định pháp luật, do đó việc ông T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03005.QSĐĐ/rC là không có căn cứ pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử thấy cần buộc Cao Văn T phải trả lại cho ông Cao Long H bản chính GCNQSĐĐ, do UBND huyện Phú Tân cấp ngày 19/12/2002 là phù hợp với quy định tại Điều 105, Điều 115, Điều 166 của Bộ luật dân sự.

Ông T cho rằng ông giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03005.QSĐĐ/rC của ông H vì ông H còn nợ tiền và vàng của ông. Do đó ông T có quyền khởi kiện ông H trong vụ án khác.

Quá trình giải quyết vụ án ông T có yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu để giải quyết vụ án. Tuy nhiên tại phiên tòa, ông T rút lại yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[3] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Cao Long H về việc yêu cầu Cao Văn T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03005.QSĐĐ/rC do Cao Long H đứng tên được UBND huyện Phú Tân cấp ngày 19/12/2002.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Cao Long H về việc buộc ông Cao Văn T bồi thường thiệt hại về căn nhà sàn, nông đá, vách gỗ, mái lợp ngói có diện tích ngang 7m x dài 13,5m = 94,5m² có trị giá 285.100.000 đồng.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 835.920 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá 2.500.000 đồng. Các chi phí nêu trên phục vụ cho việc giải quyết yêu cầu trả lại đất và bồi thường thiệt hại, ông H khởi kiện không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ (đã nộp xong).

[5] Về án phí sơ thẩm: Ông H và ông T là người cao tuổi (trên 60 tuổi) có đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí và án phí nên được miễn án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, Điều 165; khoản 2 Điều 227; Điều 244; Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 105, 115 và 166 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Cao Văn T có nghĩa vụ san lấp cái hầm trả lại diện tích 278,8m² đất ở; bồi thường nội thất gồm 01 tủ bằng cây Thao Lao và 02 cái giường bằng cây Thao Lao có tổng giá trị 10.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Long H về yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc ông Cao Văn T phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH04126 ngày 14/11/2013 thửa số 5, tờ bản đồ 35, diện tích 278,8m² loại đất ở, đất toạ lạc xã Hiệp Xương, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang do Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang cấp cho ông Cao Long H.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Long H về yêu cầu ông Cao Văn T bồi thường thiệt hại căn nhà sàn, nong đá, vách gỗ, mái lợp ngói có diện tích ngang 7m x dài 13,5m = 94,5m² có giá trị 285.100.000 đồng.

Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân lập ngày 05/3/2025 là một phần của bản án sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Hồ phải chịu chi phí tố tụng 3.3385.920 đồng (ông H đã nộp xong).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ và ông T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

6. Quyền kháng cáo: Ông Cao Long H, ông Cao Văn T và anh Cao Văn Nghé có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Chị Cao Thị Mỹ T, anh Cao Văn Nh và chị Cao Thị Nh A vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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, 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND khu vực 12- An Giang;
- THADS tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lý Thị Rõ