

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 142/2025/DS-ST

Ngày: 16-9-2025

V/v tranh chấp Hợp đồng
tặng cho quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hng Thẩm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Thanh Liêm

Ông Võ Sĩ Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đình Chương - Là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Ngô Kiên Định - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 943/2024/TLST-DS, ngày 20/12/2024 về việc Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2025/QĐXXST-DS, ngày 06/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Bà Trần Thị D, sinh năm 1940

2/ Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1963

3/ Bà Nguyễn Thị MT, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Nhà không số, khóm 3, phường T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà D, ông T: Bà Tô Hng P, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp CN, phường HT, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T: Anh Trần Đông H, sinh năm 1994; địa chỉ: Ấp DC, xã PT, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Trường Tiểu học T, phường T, tỉnh Cà Mau; địa chỉ: Khóm 3, phường T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 368/4, NT, khóm 3, phường A, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa bà P, ông H có mặt. Còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị D, ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị MT - Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là bà Tô Hng P và ông Trần Đông H trình bày:

Các nguyên đơn là bà Trần Thị D, ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị MT có hiến phần đất cho Trường Tiểu học A 1 (nay là Trường Tiểu học T), thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau phần đất tọa lạc tại ấp 5, xã A, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là phường A, tỉnh Cà Mau). Mục đích hiến đất là để xây dựng Trường học, giảng dạy cho con em học sinh thuộc cụm dân cư ấp 5, xã A (nay là phường A), Cà Mau với tổng diện tích 03 lần hiến là: 3.586m² đất thổ cư, cụ thể như sau:

Lần 1: Năm 1997, bà D hiến cho Trường diện tích 663m², theo Biên bản ngày 04/10/1997.

Lần 2: Năm 2003, ông T và bà T hiến cho Trường diện tích 1.173m², theo Biên bản về việc một công dân ở ấp 5, xã A hiến đất để phát triển giáo dục tại địa P ấp 5, A, ngày 22/3/2003.

Lần 3: Năm 2004, ông T và bà T hiến cho Trường diện tích 1.750m², theo Biên bản về việc nhân dân hiến đất xây trường học, ngày 23/10/2004.

Tất cả các phần đất trên tọa lạc tại khóm 3, phường T (nay là phường A), thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tại Biên bản làm việc hiến phần đất ngày 22/3/2003 và 23/10/2004 nói trên có nói rõ: Phần đất hiến chỉ được xây dựng trường học phục vụ cho việc giảng dạy học sinh, không được sử dụng vào mục đích khác. Tất cả Lãnh đạo nhà trường đồng ý cam kết thực hiện đúng mục đích sử dụng phần đất được hiến tặng vào mục đích xây dựng trường học, giảng dạy cho các em học sinh và cam kết không sử dụng vào mục đích khác. Khi nào không còn giảng dạy nữa thì trả lại cho các nguyên đơn.

Đến năm 2013, Trường Tiểu học T được Sở T Nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất với tổng diện tích cấp mới là 2.060,9m², mục đích sử dụng đất là: Đất cơ sở giáo dục - đào tạo, thời hạn sử dụng: Lâu dài thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số: 22 ngụ khóm 3, Phường T, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Trường hoạt động, giảng dạy bình thường đến cuối năm 2017, đầu 2018 thì Trường Tiểu học T điếm lẻ - (chỗ vị trí đất hiến tặng) ngưng hoạt động, không còn giảng dạy. Hiện trạng Trường không còn hoạt động, hoang sơ, đổ nát cho đến nay.

Nay các nguyên đơn bà Trần Thị D, ông Nguyễn Tấn T, Nguyễn Thị MT yêu cầu:

1/ Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với Trường Tiểu học A 1, nay là Trường Tiểu học T, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, theo Biên bản về việc một công dân ở ấp 5, xã A hiến đất để phát triển giáo dục tại địa P ấp 5, A, ngày 22/3/2003 và Biên bản về việc nhân dân hiến đất xây trường học, ngày 23/10/2004.

2/ Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn tổng diện tích phần đất mà các nguyên đơn đã hiến tặng có diện tích là 3.586m² đất thổ cư, qua đo đạc thực tế có diện tích 2110.6m². Đất tọa lạc tại ấp 5, xã A, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (nay là khóm 3, phường T, tỉnh Cà Mau), theo Bản Trích đo hiện trạng ngày 22/5/2025 của Công ty cổ phần Tư vấn công nghệ và dịch vụ T nguyên Môi trường tại Cà Mau. Trường hợp bị đơn không trả đất thì nguyên đơn đồng ý nhận bằng giá trị theo chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Tư vấn và thẩm định giá Cityland.

Yêu cầu nhận giá trị đất. Các cây trồng trên đất, công trình trên đất thì nguyên đơn không đặt ra yêu cầu.

Công trình trên đất như Trường, bờ rào, nhà vệ sinh là do Trường xây dựng. Còn các cây trồng trên đất (Dừa..) là do nguyên đơn trồng. Hiện phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 2110.6m² nói trên do nguyên đơn sử dụng.

Ngoài yêu cầu trên, thì nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn Trường Tiểu học T - người đại diện theo pháp luật ông Trần Văn N trình bày:

Hoàn toàn thống nhất với sự việc các nguyên đơn hiến tặng đất cho bị đơn theo như nguyên đơn trình bày. Bị đơn nhận đất của nguyên đơn 03 lần, tổng diện tích là 3.586m².

Trên tinh thần tự nguyện thì phía nguyên đơn gồm bà D, ông T và bà T đã hiến đất cho nhà trường 03 lần với tổng diện tích đất là 3.586m², đất thổ cư vào các năm 1997 - 1998; năm 2003 và năm 2004.

Nhà trường được xây dựng và hoạt động tại phần đất trên ổn định cho đến năm 2017. Đến cuối năm 2017 đầu năm 2018 thì ngừng hoạt động, do Trường dời đến địa điểm khác để tiếp tục giảng dạy. Từ khi nhà trường dời đi thì phần đất đang tranh chấp đã giao lại cho nguyên đơn quản lý, sử dụng. Mặc dù các bên không có văn bản bàn giao nào. Nhưng thông tin này nhà trường xác định là đúng sự thật.

Nay phía bà D, ông T, bà T khởi kiện yêu cầu nhà trường bàn giao lại phần đất trước đây đã hiến thì nhà trường không có ý kiến gì thêm, bởi trên thực tế thì phần đất này đang do gia đình phía nguyên đơn đang sử dụng.

Hiện Trường Tiểu học T đã đứng tên quyền sử dụng phần đất do nguyên đơn hiến tặng nói trên, theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất với tổng diện tích cấp mới là 2.060,9m², mục đích sử dụng đất là: Đất cơ sở giáo dục - đào tạo,

thời hạn sử dụng: Lâu dài thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số: 22 ngụ khóm 3, phường T, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Trường Tiểu học T xác nhận các nguyên đơn gồm bà D, ông T và bà T có hiến đất đất cho nhà trường 03 lần với tổng diện tích đất là 3.586m². Nay các nguyên đơn yêu cầu khởi kiện trả đất thì Trường không có ý kiến gì thêm. Bị đơn tôn trọng phán quyết của Tòa án.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để đưa Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Cà Mau vào tham gia tố tụng, để xác định phần đất đã cấp cho Trường tiểu học T có biến động không? Đề nghị đưa cơ quan chủ quản Trường tiểu học T vào tham gia tố tụng để xác định Trường còn hoạt động không?

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn Trường Tiểu học T vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Các nguyên đơn bà Trần Thị D, ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị MT yêu cầu:

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với bị đơn là Trường Tiểu học A 1, nay là Trường Tiểu học T, Cà Mau, theo Biên bản về việc một công dân ở ấp 5, xã A hiến đất để phát triển giáo dục tại địa P ấp 5, A, năm 1997, ngày 22/3/2003; Biên bản về việc nhân dân hiến đất xây trường học, ngày 23/10/2004.

Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần đất mà các nguyên đơn đã hiến tặng có diện tích là 3.586m² đất thổ cư, qua đo đạc thực tế có diện tích là 2110.6m², theo Trích đo hiện trạng ngày 22/5/2025 của Công ty cổ phần tư vấn Công nghệ và Dịch vụ T nguyên Môi Trường tại Cà Mau.

Trường hợp không được chấp nhận trả đất thì yêu cầu được nhận bằng giá trị theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH tư vấn và thẩm định giá Cityland.

Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[3] Vào các năm 1997, 2003, 2004 các nguyên đơn là bà Trần Thị D, ông Nguyễn Tấn T và ông Nguyễn Thị MT có hiến tặng cho Trường Tiểu học A 1 (nay là Trường Tiểu học T) phần đất tổng diện tích 3.586m², đất toạc lác tại xã A (nay là phường A), Cà Mau, mục đích để phát triển giáo dục là có thực tế xảy ra.

[4] Tại Các Biên bản hiến đất có thể hiện một số điều kiện của nguyên đơn như: “Đất chỉ được phục vụ cho phát triển giáo dục; nếu không sử dụng

thì trả lại; không được chuyển phục vụ cho mục đích khác”. Hội đồng xét xử thấy, đây được xem như là điều kiện của nguyên đơn khi hiến tặng đất, nếu bị đơn vi phạm điều kiện trên sẽ phải trả đất lại cho nguyên đơn. Tuy nhiên, căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn cùng các T liệu chứng cứ có tại H sơ vụ án, chưa có cơ sở kết luận bị đơn vi phạm điều kiện trên. Hiện chưa có văn bản, quyết định nào thể hiện nguyên đơn không còn sử dụng phần đất trên vào mục đích giáo dục hoặc chuyển phục vụ mục đích khác.

[5] Mặt khác, nguyên đơn và bị đơn đều xác định hiện phần đất mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại hiện do nguyên đơn đang quản lý, sử dụng.

[6] Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - Cà Mau đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để đưa Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Cà Mau vào tham gia tố tụng, để xác định phần đất đã cấp cho Trường tiểu học T có biến động không? Yêu cầu đưa cơ quan chủ quản Trường tiểu học T vào tham gia tố tụng để xác định Trường còn hoạt động không? Hội đồng xét xử thấy:

Thứ nhất: Tại Công văn số 767/VPĐKĐĐ-TTLT, ngày 04/9/2025 của Văn phòng đăng ý đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Cà Mau gửi Tòa án về việc cung cấp thông tin có nội dung: Đến thời điểm hiện tại, vị trí đất đã cấp Giấy chứng nhận cho Trường tiểu học T do Trường kê khai, đăng ký. Điều này có nghĩa là chưa có biến động.

Thứ hai: Tại H sơ thể hiện ông Trần Văn N, là người đại diện theo pháp luật của bị đơn trong vụ án được bổ nhiệm giữ chức vụ Hiệu trưởng trường Tiểu học T thời hạn 05 năm, kể từ ngày 01/7/2025. Điều này thể hiện rõ Trường Tiểu học T còn đang hoạt động.

Do đó, 02 vấn đề trên đã được làm rõ nên không ngừng phiên tòa mà tiếp tục xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[7] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với bị đơn nói trên; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại đất hoặc trả bằng giá trị cho nguyên đơn theo chứng thư thẩm định giá. Nếu có phát sinh tình tiết mới như bị đơn vi phạm điều kiện nhận đất, phần đất trên không còn sử dụng vào việc phát triển giáo dục, chuyển phục vụ mục đích mới... thì nguyên đơn có quyền khởi kiện lại vụ việc theo quy định pháp luật.

[8] Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, nên các nguyên đơn phải tự chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá (đã thanh toán xong).

[9] Nguyên đơn được miễn nộp, phải nộp án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều: 26, 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 500 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Trần Thị D, ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị MT đối với bị đơn là Trường Tiểu học A 1, thành phố Cà Mau (nay là Trường Tiểu học T, Cà Mau) về việc:

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với bị đơn theo Biên bản hiến đất ngày 22/3/2003 và ngày 23/10/2004.

Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần đất (hoặc giá trị) diện tích 3.586m², qua đo đạc thực tế có diện tích là 2110.6m², theo Trích đo hiện trạng ngày 22/5/2025 của Công ty cổ phần tư vấn Công nghệ và Dịch vụ T nguyên Môi Trường tại Cà Mau.

Các nguyên đơn tự chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá (đã thanh toán xong).

Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn bà Trần Thị D, ông Nguyễn Tấn T không phải nộp, được miễn nộp.

Bà Nguyễn Thị MT phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng. Ngày 19/12/2024, bà T có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0009976, tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được chuyển thu nộp Ng sách nhà nước.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Khu vực I - Cà Mau;
- THADS tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Hồng Thắm