

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 421/2025/DS-PT

Ngày: 07- 8-2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản là quyền sử dụng đất; yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng; yêu cầu hủy kết quả đấu giá; yêu cầu bồi thường thiệt hại do tính mạng bị xâm phạm”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thọ.

Các Thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

Ông Phạm Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Chúc –Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Cao Thị Thúy
- Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang cũ nay là Tòa án nhân dân khu vực 11, thành phố Cần Thơ, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 147/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản là quyền sử dụng đất; yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng; yêu cầu hủy kết quả đấu giá; yêu cầu bồi thường thiệt hại do tính mạng bị xâm phạm”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/ DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là Tòa án kv, thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 396/2025/QĐ - PT ngày 16 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trường tiểu học thị trấn M.

Địa chỉ: Ấp N, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Nay là: Ấp N, xã T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Quốc T – Chức vụ: Hiệu trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Thanh P, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: Số G, Phó C, phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. Nay là: Số G, phường P, tỉnh Vĩnh Long, (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1981.

2.2. Bà Đỗ Kim H, sinh năm: 1983

Cùng địa chỉ: Ấp N, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Nay là: Ấp N, xã T, thành phố Cần Thơ, (ông N, bà H có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3. 1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T, thành phố Cần Thơ, (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Nay là: Ấp N, xã T, thành phố Cần Thơ.

3. 2. Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H.

Địa chỉ: Số B, đường N, khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Nay là số B, đường N, khu V, phường V, thành phố Cần Thơ, (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm: 1986.

Địa chỉ: Khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. Nay là: khu vực 4, phường V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bích N1, sinh năm: 1986.

Địa chỉ: Ấp F, xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang. Nay là: Ấp F, xã X, thành phố Cần Thơ, (có mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn N, bà Đỗ Kim H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trên cơ sở Biên bản về việc gặp gỡ, đối thoại ngày 24/11/2010 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang có nội dung “T1 sẽ hỗ trợ cho gia đình được bán căn tin trong trường và sẽ nhận 01 trong 02 con được vào bảo vệ tại trường” nên nhà trường đã tạo điều kiện và hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn N được thuê bán căn tin tại nhà trường từ năm 2011 cho đến nay, giá thuê là 15.000.000 đồng/năm. Tuy nhiên, do hiện nay, cơ chế chính sách đã thay đổi và việc thuê căn tin trường phải bắt buộc thông qua đấu giá theo quy định. Nhà trường đã thông báo cho ông Nguyễn Văn N nhưng ông Nguyễn Văn N không nộp hồ sơ đấu giá theo quy định. Do đó, nhà trường không thể tiếp tục cho ông Nguyễn Văn N thuê mặt bằng căn tin của nhà trường.

Ngày 19/7/2024, Trường tiểu học thị trấn M có ban hành Thông báo số 102/TB-THMN để thông báo với ông N, bà H về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng căn tin theo quy định tại khoản 2 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015 và đề nghị ông N, bà H bàn giao lại mặt bằng cho trường trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, thông báo được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật. Đến ngày 23 và ngày 24 tháng 8 năm 2024 nhà trường tiến hành niêm yết thông báo theo quy định của pháp luật do ông N và bà H không chịu nhận thông báo. Đã hết thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhà trường niêm yết các văn bản theo quy định của pháp luật mà ông N và bà H không bàn giao mặt bằng căn tin cho trường. Do đó, Trường Tiểu học thị trấn M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng căn tin trường đối với ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H, đồng thời yêu cầu ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H phải tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc đã xây dựng để bàn giao mặt bằng căn tin lại cho Trường Tiểu học thị trấn M. T1 sẽ hỗ trợ tháo dỡ, di dời cho ông N, bà H số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng), đồng thời trường sẽ ưu tiên cho gia đình ông N, bà H nhận một suất làm tạp vụ tại Trường tiểu học thị trấn M.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H có yêu cầu phản tố trình bày: Việc mua bán căn tin trong Trường Tiểu học thị trấn M là điều kiện để gia đình giao đất xây trường, điều kiện được thỏa thuận giữa Ủy ban nhân dân huyện với gia đình và được xác lập vào ngày 24 tháng 11 năm 2010 tại phòng họp của Ủy ban nhân dân huyện C. Gia đình ông, bà bắt đầu vào hoạt động mua bán căn tin trong trường từ tháng 09 năm 2015 vì đến thời điểm này trường mới được xây dựng xong. Gia đình ông, bà hiện chưa có nhu cầu chấm dứt việc mua bán ở căn tin. Nếu T1 kiên quyết chấm dứt việc mua bán này với gia đình ông, bà là đã làm trái với điều kiện ban đầu khi gia đình ông, bà giao đất xây trường.

Trong khi tranh chấp về căn tin vẫn chưa được giải quyết rõ ràng thì nhà trường thực hiện việc đấu giá là trái với quy định của pháp luật. Ông, bà yêu cầu Tòa hủy bỏ kết quả đấu giá tài sản số 113/ĐGTS ngày 23 tháng 02 năm 2024 của Trường Tiểu học thị trấn M với ông Nguyễn Hoàng A.

Trong thời gian qua, Nhà trường nhiều lần yêu cầu gia đình giao trả căn tin trong khi tranh chấp chưa được giải quyết dứt điểm, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến thời gian, công việc và sức khỏe của các thành viên trong gia đình, làm cho bà Huỳnh Thị N2 uất ức, theo kết luận của bác sĩ là bà bị đứt mạch máu não dẫn đến xuất huyết não và chết vào ngày 11 tháng 4 năm 2024. Nay bị đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Giải quyết cho ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H được tiếp tục bán căn tin trong trường theo Biên bản thỏa thuận ngày 24/11/2010 giữa Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang với gia đình. Nếu nhà trường không tiếp tục tạo điều kiện

cho ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H bán căn tin theo đúng thỏa thuận thì yêu cầu nhà trường trả lại đất cho gia đình ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H. Thửa đất số: 2383, tờ bản đồ số: 04. Địa chỉ: Ấp N, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang, diện tích 5056,9m².

Yêu cầu hủy bỏ kết quả đấu giá tài sản số 113/ĐGTS ngày 23/02/2024 của Trường tiểu học thị trấn M với ông Nguyễn Hoàng A.

Yêu cầu Nhà Trường phải bồi thường thiệt hại, tổn thất về tinh thần cho cái chết của bà Huỳnh Thị N2 với số tiền 350.000.000 đồng. Bao gồm tổn thất tinh thần theo quy định của pháp luật và phí tang lễ của bà Huỳnh Thị Nhan .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan quan ông Nguyễn Hoàng A có người đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị Bích N1 trình bày: Vào lúc 14 giờ ngày 22/02/2024, ông Nguyễn Hoàng A có tham gia đấu giá tài sản là cho thuê mặt bằng căn tin Trường Tiểu học thị trấn M và trúng đấu giá với số tiền là 267.620.000 đồng/năm. Tổng thời gian thuê là 4,5 năm (01 năm là 09 tháng trừ 03 tháng hè). Thời gian hết hợp đồng vào ngày 31/5/2028.

Sau đó ông Nguyễn Hoàng A được chủ tài sản là ông Đinh Quốc T, là hiệu trưởng Trường tiểu học thị trấn M liên hệ ký hợp đồng vào ngày 05/3/2024 và quy định thời gian bàn giao mặt bằng vào ngày 01/4/2024 và số tiền ông Nguyễn Hoàng A phải nộp cho trường từ ngày 01/4/2024 đến ngày 31/5/2024 là 59.471.111 đồng/02 tháng. Nhưng do nhà trường không thể bàn giao mặt bằng và nhà trường không có yêu cầu nên ông Nguyễn Hoàng A chưa nộp số tiền này. Ông Nguyễn Hoàng A là người trúng đấu giá nên ông yêu cầu nhà trường sớm giao mặt bằng cho ông đúng hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày: Theo Biên bản ngày 24 tháng 11 năm 2010 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc gặp gỡ, đối thoại giải quyết đối với hộ gia đình ông Nguyễn Văn G (con là Nguyễn Văn N) có đất bị thu hồi để thực hiện xây dựng Trường Tiểu học thị trấn M, trong nội dung biên bản các thành viên dự họp (Ủy ban nhân dân huyện và ban, ngành huyện) thống nhất “Nhà trường tạo điều kiện cho gia đình ông Nguyễn Văn G vào bán căn tin trong trường để chuyển đổi nghề”. Từ khi Trường Tiểu học thị trấn M đi vào hoạt động nhà trường đã tạo điều kiện ưu tiên cho ông Nguyễn Văn N bán căn tin trong trường là thực hiện đúng theo quy định do thời điểm trước chưa có Nghị định số 151/2017/NĐ- CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ.

Việc ông Nguyễn Văn N có đơn yêu cầu tiếp tục được bán căn tin trong trường, Ủy ban nhân dân huyện đã giao Phòng Giáo dục và đào tạo huyện phối hợp với Ban giám hiệu Trường Tiểu học thị trấn M vào ngày 09/10/2023 mời ông Nguyễn Văn N trao đổi, phân tích, giải thích nội dung yêu cầu trong đơn cứu xét của ông là chưa phù hợp với quy định hiện nay và vận động nếu ông có nhu cầu

tiếp tục bán căn tin trong Trường Tiểu học thị trấn M thì đăng ký hồ sơ đấu giá theo quy định.

Hiện nay, Trường Tiểu học thị trấn M thực hiện theo Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công. Trường Tiểu học thị trấn M đã xây dựng Đề án cho thuê mặt bằng hoạt động căn tin, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh H phê duyệt tại Công văn số 183/UBND-NCTH ngày 14/02/2023. Đồng thời, Trường Tiểu học thị trấn M đã triển khai tổ chức đấu giá cho thuê mặt bằng hoạt động căn tin theo quy định và đã có người khác trúng đấu giá (Công văn số 113/DGTS ngày 23/02/2024 của Trung tâm đấu giá tài sản Hậu Giang).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H trình bày: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Trường Tiểu học thị trấn M về việc chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng đối với ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H, đồng thời yêu cầu các bên phải bàn giao lại mặt bằng theo quy định pháp luật để bàn giao cho người trúng đấu giá.

Về thực hiện quy trình đấu giá tài sản của Trung tâm theo yêu cầu của Trường Tiểu học thị trấn M: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh H đã tuân thủ đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản đối với tài sản mặt bằng, đảm bảo quy trình thực hiện công khai, minh bạch, đúng quy định của pháp luật về đấu giá và pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn luật sư Trần Công T2 cho rằng: Thứ nhất. Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng căn tin trường học đối với bị đơn là chưa có cơ sở. Căn cứ theo quy định tại điều 385 Bộ luật dân sự năm 2015 giữa nguyên đơn và bị đơn chưa từng có thỏa thuận, chưa từng ký kết hợp đồng nào liên đến việc thuê mặt bằng căn tin.

Thứ hai: Bị đơn bán căn tin trong Trường tiểu học thị trấn M là căn cứ vào biên bản về việc gặp gỡ, đối thoại ngày 24/11/2010 giữa Ủy ban nhân dân huyện C và các cơ quan tham gia đối thoại với ông Nguyễn Văn G là chủ hộ gia đình có đất bị thu hồi, để xây trường tiểu học thị trấn M. Theo nội dung biên bản các bên đi đến thống nhất là phía trường tạo mọi điều kiện cho gia đình chuyển đổi nghề đó là được bán căn tin trong trường (không giới hạn thời gian được bán). Đây là điều kiện cần để gia đình ông Nguyễn Văn G đồng ý giá bồi thường và bàn giao đất để nhà nước xây trường và cũng là điều kiện cần đối với Ủy ban nhân dân huyện C có đất để xây dựng trường học.

Thứ ba: Nguyên đơn cho rằng bị đơn được thuê bán căn tin vào năm 2011 cho đến nay, giá thuê là 15.000.000 đồng/năm là không đúng, bởi vì: Giữa nguyên đơn và bị đơn không có ký hợp đồng thuê căn tin nào cả và gia đình ông N vào bán

căn tin là từ năm 2015 chứ không phải năm 2011. Số tiền 15.000.000 đồng bị đơn giao cho trường không phải là giá thuê mà là tiền quỹ căn tin hỗ trợ trường.

T1 mang tài sản của ông N đi đấu giá là xâm phạm đến quyền sở hữu tài sản của công dân. Như vậy, kết quả trúng đấu giá tài sản giữa Trường tiểu học thị trấn M với người trúng đấu giá là ông Nguyễn Hoàng A đã làm thiệt hại và xâm phạm đến quyền sở hữu tài sản của ông N, đây là căn cứ để yêu cầu Tòa án xem xét tuyên hủy kết quả trúng đấu giá tài sản và hợp đồng trúng đấu giá giữa Nhà trường với ông Nguyễn Hoàng A.

Tại bản án sơ thẩm số 25/2025/DS-ST Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Tuyên bố hợp đồng cho thuê tài sản là quyền sử dụng đất giữa Trường Tiểu học thị trấn M và ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H bằng hành vi là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H phải trả lại mặt bằng căn tin cho Trường Tiểu học thị trấn M, phần đất có diện tích 132,5m² thuộc thửa 2383, loại đất DGD, tờ bản đồ số 04, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 424172, số vào sổ cấp GCN: CT04020 do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 06/8/2013 (*kèm theo Mảnh trích đo địa chính số: 62-2024 ngày 09/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Hậu Giang*).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hoàng A có nghĩa vụ trả lại giá trị toàn bộ vật kiến trúc đã xây dựng để bàn giao mặt bằng căn tin cho ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H với số tiền 98.000.000 đồng (chín mươi tám triệu đồng). Giao toàn bộ vật kiến trúc trên đất cho ông Nguyễn Hoàng A tiếp tục quản lý, sử dụng (*kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2024*).

Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của Trường tiểu học thị trấn M cho ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H với số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H gồm:

Yêu cầu giải quyết cho ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H được tiếp tục bán căn tin trong trường theo Biên bản thỏa thuận ngày 24/11/2010 giữa Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang với gia đình. Nếu nhà trường không tiếp tục tạo điều kiện cho ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H bán căn tin theo đúng thỏa thuận thì yêu cầu nhà trường trả lại đất cho gia đình ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H. Thửa đất số: 2383, tờ bản đồ số: 04. Địa chỉ: Ấp N, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang, diện tích 5056,9m².

Yêu cầu hủy bỏ kết quả đấu giá tài sản số 113/ĐGTS ngày 23/02/2024 của Trường tiểu học thị trấn M với ông Nguyễn Hoàng A.

Yêu cầu Nhà Trường phải bồi thường thiệt hại, tổn thất về tinh thần cho cái chết của bà Huỳnh Thị N2 với số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Bao gồm tổn thất tinh thần theo quy định của pháp luật và phí tang lễ của bà Huỳnh Thị Nhan .

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08 tháng 5 năm 2025, ông Nguyễn Văn N, bà Đỗ Kim H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 25/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm không đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ trong vụ án và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, với các lý do: Bản án sơ thẩm chưa đánh giá hết bản chất, nội dung của biên bản đối thoại ngày 24/11/2010 dẫn đến quyết định của bản án sơ thẩm không chính xác, thiệt thòi quyền lợi cho bị đơn vì cam kết ngày 24/11/2010, Ủy ban nhân dân huyện cho gia đình ông, bà bán căn tin. Đây là điều kiện để gia đình ông, bà thống nhất giao đất.

Đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bích N1 trình bày: Không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ 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]. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Đỗ Kim H kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2]. Tại phiên tòa, nguyên đơn Trường tiểu học thị trấn M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hậu Giang có đơn xin xét xử vắng mặt và bảo lưu ý kiến có trong hồ sơ. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xuất phát từ việc Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi diện tích đất của gia đình ông N, bà H để thực hiện dự án Trường tiểu học thị trấn M. Sau khi có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, gia đình ông N, bà H không đồng ý giao mặt bằng vì cho rằng áp giá thấp, tại biên bản đối thoại ngày 24/11/2010, có nội dung *“T1 sẽ hỗ trợ cho gia đình được bán căn tin trong trường và sẽ nhận 01 trong 02 con được vào bảo vệ tại trường”*. Sau đó, gia đình ông N, bà H tiếp nhận phần diện tích đất để bán căn tin tại Trường tiểu học thị trấn M.

[2.2]. Như vậy, giữa ông N, bà H và T1 tiểu học đã xác lập giao dịch về quyền sử dụng đất theo biên bản thỏa thuận. Mặc dù biên bản thỏa thuận nêu trên chỉ nói hỗ trợ, không nói rõ hỗ trợ hình thức cho mượn, cho thuê phần đất để bán căn tin. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông N, bà H trả tiền mỗi năm cho nhà trường 15.000.000 đồng, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng thuê đất là phù hợp, bởi theo Điều 494 Bộ luật dân sự năm 2015 *“hợp đồng mượn tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo bên cho mượn giao tài sản cho bên mượn để sử dụng trong một thời gian mà không phải trả tiền”* và theo Điều 472 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *“hợp đồng thuê tài sản là sự thỏa thuận giữa các bên, theo bên cho thuê giao tài sản cho bên thuê để sử dụng trong một thời hạn, bên thuê phải trả tiền thuê”*. Hơn nữa việc xác định quan hệ tranh chấp của cấp sơ thẩm không ảnh hưởng, không làm thay đổi đến các quyền, nghĩa vụ của các đương sự trong vụ án, bởi yêu cầu của T1 tiểu học là chấm dứt việc đang sử dụng đất của ông H, bà N theo biên bản thỏa thuận ngày 24/11/2010, yêu cầu ông N, bà H phải trả lại phần đất.

[2.3]. Về phía bị đơn ông N và bà H có yêu cầu phản tố vì cho rằng việc mua bán căn tin trong Trường Tiểu học thị trấn M là điều kiện để gia đình ông giao đất xây trường, điều kiện được thỏa thuận giữa Ủy ban nhân dân huyện với gia đình và được xác lập vào ngày 24 tháng 11 năm 2010 là bị đơn được sử dụng mặt bằng để bán căn tin, không xác định thời hạn nên bị đơn được bán đến khi nào không có nhu cầu bán nữa thì sẽ trả lại. Nếu nhà trường kiên quyết chấm dứt việc mua bán này với gia đình ông, bà thì phải trả lại diện tích đất đã thu hồi.

Thấy rằng, diện tích đất của gia đình ông N thu hồi để thực hiện dự án trường học công lập nên thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi theo Điều 39 của Luật đất đai năm 2003 sử dụng vào lợi ích công cộng. Do đó, khi nhà nước ban hành quyết định thu hồi và phê duyệt phương án bồi thường thì phần đất không còn là của gia đình ông N, bà H. Việc Ủy ban nhân dân huyện C thống nhất hỗ trợ cho gia đình ông N bán căn tin không ảnh hưởng đến việc thu hồi đất cũng như không ảnh hưởng đến quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho ông N, bà H. Căn cứ khoản 3 Điều 39 Luật đất đai năm 2003 quy định sau khi có quyết định thu hồi và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ thì ông N, bà H phải giao mặt bằng nếu không chấp hành sẽ bị cưỡng chế. Do đó ông N, bà H cho

rằng thỏa thuận ngày 24/11/2010 là điều kiện để bàn giao đất làm trường học là không đúng với quy định, mà nội dung biên bản đối thoại ngày 24/11/2010 của Ủy ban nhân dân huyện C cho gia đình bị đơn vào sử dụng mặt bằng căn tin, thấy nhằm mang tính hỗ trợ, để gia đình bà có thu nhập, căn cứ Điều 4 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định “*cam kết thỏa thuận hợp pháp có hiệu lực hợp pháp đối với các bên*” và tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*mọi cam kết thỏa thuận, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên*”. Như vậy, việc hỗ trợ, tạo điều kiện của Ủy ban nhân dân huyện C cũng phải phù hợp với quy định của pháp luật và bị thay đổi khi không còn phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ Nghị định 151/2017/NĐ - CP của Chính phủ tại Điều 44 quy định “*Đơn vị công lập có trách nhiệm lập đề án sử dụng tài sản vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh, liên kết. Việc cho thuê tài sản công phải được cấp có thẩm quyền thẩm định đề án và đấu thầu công khai, tiền cho thuê được phải nộp về Ngân sách Nhà nước*”. Đề án cho thuê mặt bằng hoạt động căn tin đã được Ủy ban nhân dân tỉnh H phê duyệt tại Công văn số 183/UBND-NCTH ngày 14/02/2023. Trước những quy định trên, nội dung thỏa thuận tại biên bản ngày 24/11/2010 là trái quy định, không thể tiếp tục thực hiện được nên Nhà trường đã thông báo cho gia đình ông N, bà H thực hiện các thủ tục tham gia đấu giá theo quy định nhưng gia đình ông, bà không thực hiện và đã có người khác tham gia trúng đấu giá.

[2.4]. Hơn nữa, gia đình ông N, bà H đã được hỗ trợ bán căn tin trong thời gian dài, cả trên 10 năm và chỉ trả cho Nhà trường 15.000.000 đồng/năm, trong khi hiện nay người trúng đấu giá là ông Hoàng A phải thuê với giá là 267.620.000 đồng/năm, chứng tỏ gia đình ông N, bà H được hưởng lợi với số tiền tương đối lớn từ việc bán căn tin. Nếu tiếp tục cho ông, bà sử dụng không qua đấu giá là trái pháp luật, thiệt hại Ngân sách Nhà nước.

[2.5]. Từ đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H phải trả lại mặt bằng căn tin cho Trường Tiểu học thị trấn M, phần đất có diện tích 132,5m² thuộc thửa 2383 là phù hợp.

[2.6]. Đối với việc yêu cầu bồi thường thiệt hại về tính mạng về cái chết của mẹ ông N, bà H vì cho rằng bà Huỳnh Thị Nhan C áp lực từ việc giải quyết, các hành động giải quyết của Ủy ban nhân dân huyện và của Trường Tiểu học thị trấn M đã trực tiếp gây ra cái chết cho bà Huỳnh Thị Nhan . Bà Huỳnh Thị N2 là người trực tiếp bị ảnh hưởng trong việc tranh chấp này, bà N2 uất ức, tức giận, theo kết luận của bác sĩ là bà bị đứt mạch máu não dẫn đến xuất huyết não và chết vào ngày 11 tháng 4 năm 2024.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 02/2022/NQ-HĐTP ngày 06/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật Dân sự về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng: “*Trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 584 của Bộ luật Dân sự phát sinh khi có đầy đủ các yếu tố trong đó có “hành vi xâm phạm tính mạng, sức khỏe, danh dự, nhân phẩm, uy tín, tài sản, quyền, lợi ích hợp pháp khác của người khác”*”. Nhận thấy, việc Nhà trường thông báo cho gia đình bà N2, ông N, bà H giao trả phần đất căn tin để Nhà trường giao cho người trúng đấu giá mang tính chất liên quan đến thỏa thuận dân sự, không có hành vi xâm phạm sức khỏe đối với bà N2 nên cái chết của bà N2 không phải lỗi của Nhà trường. Ông N, bà H yêu cầu Nhà trường phải bồi thường 350.000.000 đồng là không có cơ sở nên cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

[3]. Từ những phân tích trên xét thấy bản án sơ thẩm đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng, về mặt nội dung là đảm bảo, ông N, bà H kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp, có cơ sở nên chấp nhận.

[5]. Đối với các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, có hiệu lực kể từ ngày bản án sơ thẩm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6]. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo phải chịu 300.000 đồng theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự:

Điều 472, Điều 500, Điều 502 và Điều 584 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết 02/2022/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật dân sự về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng;

Nghị quyết số 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Đỗ Kim H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang. Nay là Tòa án nhân dân kv, thành phố Cần Thơ.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với bị đơn.

Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Trường tiểu học thị trấn M với ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H phải trả lại mặt bằng vị trí thuê căn tin cho Trường Tiểu học thị trấn M, phần đất có diện tích 132,5m² thuộc thửa 2383, loại đất DGD, tờ bản đồ số 04, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT04020 do Ủy ban nhân dân tỉnh H cấp ngày 06/8/2013 (*kèm theo Mạnh trích đo đại chính số: 62-2024 ngày 09/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Hậu Giang*).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hoàng A có nghĩa vụ trả lại giá trị toàn bộ vật kiến trúc đã xây dựng để bàn giao mặt bằng căn tin cho ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H với số tiền 98.000.000 đồng (chín mươi tám triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H giao toàn bộ vật kiến trúc trên phần đất có diện tích 132,5m² thuộc thửa 2383 cho ông Nguyễn Hoàng A tiếp tục quản lý, sử dụng (*kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2024*).

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Hoàng A chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông Nguyễn Hoàng A còn phải trả cho ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H số tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ thêm của Trường tiểu học thị trấn M cho ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H với số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

4. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H.

5. Về án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004682 ngày 23/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang (Nay là Phòng Thi hành án dân sự kv, thành phố Cần Thơ) thành án phí. Bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Đỗ Kim H còn phải nộp thêm 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn Trường tiểu học thị trấn M được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004672 ngày 05/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là phòng thi hành án dân sự kv, thành phố Cần Thơ).

6. Án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Đỗ Kim H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0005201 ngày 21/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là phòng Thi hành án dân sự kv, thành phố Cần Thơ). Ông N, bà H đã nộp xong.

7. Đối với các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, có hiệu lực kể từ ngày bản án sơ thẩm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 07/8/2025.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- Tòa án nhân dân KV – Cần Thơ;
- Phòng THADS KV – Cần Thơ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thọ