

Bản án số: 10/2025/DS-ST
Ngày 06-3-2025
V/v tranh chấp hợp đồng
thuê quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Hồng Thuý

Bà Nguyễn Thị Mai Vinh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thuý Anh - Thư ký Tòa án nhân thành phố Hải Phòng.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa:* Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 98/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về *tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2025/QĐXX-ST ngày 07 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2025/QĐST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ủy ban nhân dân quận Đ, thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Số A L, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Viết D - Trưởng phòng; ông Đinh Xuân T - Phó Trưởng phòng; ông Lê Văn T1 - Chuyên viên phòng Q (nay là Phòng Kinh tế) đại diện theo uỷ quyền (Quyết định uỷ quyền số 1138/QĐ-UBND ngày 11/7/2024); ông T và ông T1 có mặt, ông D vắng mặt

2. *Bị đơn:*

- Ông Cao Văn S, sinh năm 1948; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường B, quận Đ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

- Bà Hoàng Thị H; sinh năm 1965; địa chỉ: Số B đường P, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt

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

- Bà Lưu Thị Đ, sinh năm 1948; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường B, quận Đ, thành phố Hải Phòng; có đơn đề nghị xử vắng mặt

- Ông Đinh Xuân T2, sinh năm 1968 và bà Phạm Thị Y, sinh năm 1970; nơi ĐKKHKT: Tổ dân phố số C, phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng (đã xuất cảnh ra nước ngoài không rõ địa chỉ); vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Được sự cho phép của Ủy ban nhân dân thành phố H tại văn bản số 1372/CV-UB ngày 18/11/1996 về việc cho thuê, cho mượn mặt bằng để tổ chức hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch tại Thị xã Đ; đồng ý chủ trương cho thuê, cho mượn mặt bằng tạm thời để tổ chức hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch tại phường V, thị xã Đ. Được sự nhất trí của Ban T7, Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là Ủy ban nhân dân quận Đ) giao cho Phòng Địa chính do ông Lưu Kim T3 - Trưởng Phòng (bên A) ký Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 20/HĐ với ông Cao Văn S (bên B), với nội dung:

“...Điều 1: Bên A cho bên B thuê 101,0 m mặt bằng tại khu I, phường V, TX Đ để sử dụng vào mục đích Kinh doanh - Du lịch, vị trí khu đất được xác định theo trích đo tờ bản đồ số 29-VH; tỷ lệ 1/300 do Phòng Địa chính thị xã Đ lập ngày 03/01/1999 (có trích đo bản đồ kèm theo). Thời hạn cho thuê mặt bằng tạm thời là 01 năm từ ngày 31/12/2001 đến hết ngày 31/12/2002.

Điều 2: Việc xây dựng công trình trên mặt bằng phải phù hợp với mục đích như trong Điều 1, phải theo mẫu thiết kế quy định và có giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 3: Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bên B không được chuyển giao việc sử dụng mặt bằng cho các tổ chức, cá nhân khác dưới bất kỳ hình thức nào. Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời đương nhiên hết hiệu lực trong các trường hợp sau đây:

- Hết thời hạn thuê mặt bằng;

- Bên B bị thu hồi Hợp đồng và các giấy phép hoạt động kinh doanh trước thời hạn hoặc vi phạm các quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật khác của nhà nước.

- Vi phạm các cam kết trong hợp đồng này.

Điều 4: Người sử dụng mặt bằng tạm thời phải trả tiền sử dụng mặt bằng, tiền thuê mặt bằng được tính từ ngày 31/12/2001 đến hết ngày 31/12/2002 và nộp

vào kho bạc nhà nước thị xã Đ (Mức tính tiền cho thuê do Chi cục thuế thị xã Đ tính theo quy định hiện hành của nhà nước).

Điều 5: Khi có quyết định thu hồi của cấp có thẩm quyền người sử dụng mặt bằng phải tự tháo dỡ vật kiến trúc ... trả lại mặt bằng cho nhà nước mà không được đền bù. Nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành và chịu mọi phí tổn do việc cưỡng chế, tháo dỡ nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng biện pháp này....”

Quá trình quản lý, sử dụng mặt bằng (đất), vợ chồng ông Cao Văn S cùng với bà Hoàng Thị H (góp vốn kinh doanh chung) đã tự ý xây dựng nhà 3 tầng lấy tên là Nhà nghỉ P và đến ngày 27/7/2011 thì chuyển nhượng lại cho ông Đinh Xuân T2, vợ là Phạm Thị Y mặc dù thời hạn thuê mặt bằng đã hết. Ông T2, bà Y tiếp tục kinh doanh và đổi tên thành Nhà nghỉ H2.

Thực hiện chỉ đạo của UBND thành phố H tại Thông báo số 360/TB-VP ngày 24/11/2023 về việc xử lý giải phóng mặt bằng 03 khu đất tại Quận Đ nhằm mục đích chỉnh trang đô thị, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để phát triển du lịch quận Đ, lập hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích phát triển du lịch theo điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023; UBND quận Đ đã ra Thông báo số 477/TB-UBND ngày 25/12/2023 và Thông báo số 77/TB-UBND ngày 21/02/2024 (lần 2) về việc thanh lý Hợp đồng số 20/HĐ ngày 31/12/2001 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 20). Do bên thuê vẫn không hợp tác trong việc thanh lý hợp đồng nên ngày 04/3/2024 UBND quận Đ đã ra Thông báo số 121/TB-UBND về việc chấm dứt Hợp đồng số 20; yêu cầu các bên liên quan tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc, di dời toàn bộ tài sản để trả lại mặt bằng và không được đền bù, thời gian hoàn thành trước ngày 05/4/2024.

Tuy nhiên, bên thuê vẫn không trả lại mặt bằng nên UBND quận Đ khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết: Chấm dứt Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 20; buộc vợ chồng ông Cao Văn S, bà Lưu Thị Đ và vợ chồng bà Phạm Thị Y, ông Đinh Xuân T2 phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, công trình xây dựng trên đất để trả lại mặt bằng (đo thực tế là 109,4 m²) cho UBND quận Đ.

- Bị đơn là ông Cao Văn S trình bày:

Năm 1997, ông Cao Văn S được UBND thị xã Đ cấp giấy phép xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ tại khu du lịch nghỉ mát Đ ngày 21/5/1997; các hạng mục: Quán bán hàng cấp 4 và Phòng nghỉ khép kín tại thửa đất thuộc tờ bản đồ địa chính số A, khu B thuộc phường V, thị xã Đ (nay là quận Đ), nội dung cụ thể của giấy phép xây dựng thế nào ông S không nhớ rõ. Vợ chồng ông S đã kết hợp cùng bà Hoàng Thị H (mỗi bên đóng góp một nửa kinh phí) xây dựng nhà nghỉ P 03

diện tích khoảng 80 m² trên đất, thuộc tờ bản đồ địa chính số A, khu B phường V, thị xã Đ (nay là quận Đ).

Ngày 31/12/2001, Phòng Địa chính thị xã Đ ký Hợp đồng số 20/HĐ cho ông S thuê diện tích đất 101 m² (bà H ký thay), có vị trí theo trích đo tờ bản đồ số 29-VH, tỷ lệ 1/300 do Phòng địa chính thị xã Đ lập ngày 03/01/1999, tại Khu B Đ để kinh doanh Dịch vụ - Du lịch. Sau khi ký Hợp đồng, vợ chồng ông S cùng bà H xây dựng thêm phòng ăn dưới tầng hầm, trên làm bãi đỗ xe nằm ở phía biển, ngoài diện tích thuê theo Hợp đồng số 20/HĐ.

Khoảng năm 2011, bà H và vợ chồng ông S cùng thống nhất chuyển nhượng “Nhà nghỉ Phương T4” cho vợ chồng ông Đinh Xuân T2, bà Phạm Thị Y ở Tổ dân phố số C, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng, cùng toàn bộ công trình phía lán biển (chỉ chuyển nhượng tài sản trên đất). Vợ chồng ông T2, bà Y đổi tên thành “Nhà Nghỉ H2” để tiếp tục kinh doanh nhà nghỉ và có cải tạo xây dựng thêm một số hạng mục công trình khác.

Tiền thuế nộp cho Ngân sách Nhà nước do bà H và vợ chồng ông S nộp đến năm 2011 thì chuyển sang cho vợ chồng bà Y đóng tiếp. Còn việc đến nay vợ chồng bà Y quản lý, sử dụng nhà, đất nêu trên như thế nào thì ông S không rõ, chỉ nghe nói họ đang sinh sống tại Úc, nhưng không biết địa chỉ cụ thể.

Ông S không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của UBND quận Đ đối với Hợp đồng thuê đất đã ký; việc chuyển nhượng Nhà nghỉ cho vợ chồng bà Y đã xong từ năm 2011, vợ chồng ông S không có ý kiến gì về việc UBND quận Đ tháo dỡ công trình xây lán biển, đòi lại đất cho thuê theo Hợp đồng số 20; chỉ đề nghị hỗ trợ giá trị tài sản xây dựng trên đất cho vợ chồng bà Y theo giá của Hội đồng định giá hoặc tạo điều kiện cấp (cho thuê) một địa điểm khác cho vợ chồng bà Y kinh doanh duy trì cuộc sống.

- Bị đơn là bà H thống nhất với lời khai của ông S đồng thời trình bày thêm: Bà H có chung vốn kinh doanh nhà nghỉ với vợ chồng ông S nhưng không đứng tên trong hợp đồng thuê đất hoặc giấy phép kinh doanh. Việc chuyển nhượng lại nhà nghỉ cho vợ chồng bà Y từ năm 2011 không còn liên quan đến quyền lợi của bà; bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lưu Thị Đà thống nhất với quan điểm trình bày của ông Cao Văn S và bà Hoàng Thị H; đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa và xin được miễn tiền án phí (nếu có).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Xuân T2 và bà Phạm Thị Y vắng mặt tại nơi cư trú, không rõ địa chỉ cụ thể ở nước ngoài, không có quan điểm trình bày về yêu cầu khởi kiện của UBND quận Đ, thành phố Hải Phòng. Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã ra quyết định thông báo tìm kiếm người

vắng mặt tại nơi cư trú số 893/2024/QĐ-TA ngày 31/12/2024 đối với ông T2 và bà Y nhưng đến nay không nhận được thông tin mới về họ.

- Tại phiên toà: Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã cơ bản tuân thủ theo đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 3 và Điều 5 Hợp đồng số 20 thì trường hợp bên thuê vi phạm hợp đồng; khi hết thời hạn của hợp đồng hoặc khi có quyết định thu hồi của cấp có thẩm quyền người sử dụng mặt bằng phải tự tháo dỡ vật kiến trúc... trả lại mặt bằng cho Nhà nước mà không được đền bù. Do bị đơn vi phạm hợp đồng và hợp đồng thuê mặt bằng cũng đã hết hạn, nên yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng và buộc bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải tháo dỡ công trình vật kiến trúc trên đất để trả lại mặt bằng là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 20 và đòi trả lại 109,4 m² đất (theo hiện trạng). Theo nội dung Hợp đồng số 20 thì bên thuê được quyền quản lý, sử dụng mặt bằng (đất) thuê vào mục đích kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ trong thời hạn 01 năm, nên tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”. Vụ án có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Xuân T2, bà Phạm Thị Y đang ở nước ngoài; căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Tài liệu, chứng cứ thu thập được thể hiện: Người ký Hợp đồng số 20 để thuê mặt bằng và xây dựng nhà 3 tầng để kinh doanh là ông Cao Văn S; ngày 27/7/2011 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Đinh Xuân T2, bà Phạm Thị Y. Ông T2, bà Y trực tiếp quản lý, sử dụng kinh doanh Nhà nghỉ và đóng thuế từ năm 2012, đến năm 2017 thì chuyển sang Úc ở và thuê anh Lê Bá T5 (cháu bà Y) quản lý, trông coi. Căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, anh Lê Bá T5 không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Xuân T2, bà Phạm Thị Y vắng mặt; Toà án đã ban hành Quyết định tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với họ, đến nay chưa có kết quả; bà Đ, bà H, ông S vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Mặt khác đây là phiên toà mở lần lần thứ 2; căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vắng mặt các đương sự trên theo thủ tục chung.

- Về nội dung:

[4] Ngày 18/11/1996, Ủy ban nhân dân thành phố H có văn bản số 1372/CV-UB về việc cho phép UBND Thị xã Đ thực hiện cho các tổ chức và cá nhân đủ điều kiện thuê, mượn mặt bằng để tổ chức hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch tại Thị xã Đ. Phòng Địa chính Thị xã Đ (thừa uỷ quyền của UBND Thị xã) ký Hợp đồng số 20 cho ông Cao Văn S thuê 101 m² mặt bằng tại khu I, phường V, thị xã Đ để sử dụng vào mục đích kinh doanh dịch vụ du lịch, thời hạn thuê là 01 năm. Hết hạn, 2 bên không ký tiếp hợp đồng thuê nhưng thực tế thì bên thuê vẫn sử dụng mặt bằng, xây dựng, sửa chữa nhà nghỉ không có giấy phép xây dựng theo quy định, nhưng cũng không bị chính quyền xử phạt hành chính. Đến ngày 27/7/2011, ông Cao Văn S và bà Lưu Thị Đ chuyển nhượng toàn bộ Nhà nghỉ trên cho ông Đinh Xuân T2, bà Phạm Thị Y tiếp tục kinh doanh nhà nghỉ (sau đổi tên thành Nhà nghỉ H2). Vợ chồng bà Y trả tiền thuê đất kinh doanh dịch vụ hàng năm cho đến năm 2020. Năm 2023, UBND quận Đ thông báo cho yêu cầu thanh lý hợp đồng, nhưng bên thuê không trả lại đất thuê. Các đương sự đều đồng ý hoặc không phản đối nội dung trên; căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là các tình tiết không phải chứng minh.

[5] Xét Hợp đồng số 20 được giao kết giữa bên thuê là cá nhân với bên cho thuê là đại diện Phòng Địa chính Thị xã Đ là tự nguyện dù không có văn bản uỷ quyền của UBND Thị xã Đ cho Phòng Địa chính, nhưng UBND Thị xã Đ và sau này là UBND quận Đ không có ý kiến phản đối về việc ký hợp đồng nói trên; căn cứ điểm b khoản 1 Điều 142 Bộ luật dân sự 2015 thì việc ký kết Hợp đồng số 20 được coi là đúng thẩm quyền. Như vậy, Hợp đồng số 20 có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 1995 nên phát sinh hiệu lực.

[6] Tại mục 3 Điều 1 của Hợp đồng số 20 quy định thời hạn cho thuê mặt bằng tạm thời là 01 năm từ ngày 31/12/2001 đến hết ngày 31/12/2002, hết hạn thuê các bên không ký tiếp hợp đồng mới nhưng bên thuê vẫn quản lý, sử dụng mặt bằng thuê để kinh doanh và nộp tiền thuê đất hàng năm vào Kho Bạc theo Thông báo của Cơ quan Thuế, điều này thể hiện ý chí của cơ quan quản lý đất đai tại địa phương qua các thời kỳ vẫn tiếp tục thực hiện Hợp đồng thuê đất số 20. Mặt khác, tại các Thông báo số 477/TB-UBND ngày 25/12/2023, Thông báo số 77/TB-

UBND ngày 21/02/2024 và Thông báo số 121/TB-UBND ngày 04/3/2024; UBND quận Đ đã yêu cầu các bên liên quan thực hiện thanh lý, chấm dứt Hợp đồng số 20, tức là thừa nhận hợp đồng vẫn đang thực hiện. Năm 2023, UBND quận Đ nhiều lần gửi thông báo yêu cầu bên thuê thanh lý Hợp đồng số 20 trên cơ sở ý kiến đạo của UBND thành phố H; do bên thuê không hợp tác nên ngày 04/3/2024 UBND quận Đ ra Thông báo số 121/TB-UBND về việc chấm dứt Hợp đồng số 20, ấn định thời gian hoàn thành trước ngày 05/4/2024 là khoảng thời gian hợp lý, phù hợp với quy định tại các điều 422, 428 Bộ luật dân sự 2015.

[7] Tại Điều 3 Hợp đồng số 20 quy định: *“Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bên B không được chuyển giao việc sử dụng mặt bằng cho các tổ chức, cá nhân khác dưới bất kỳ hình thức nào. ...Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời đương nhiên hết hiệu lực trong các trường hợp sau đây:..Hết thời hạn thuê mặt bằng...”*; Điều 5 Hợp đồng số 20 quy định: *“Khi có quyết định thu hồi của cấp có thẩm quyền người sử dụng mặt bằng phải tự tháo dỡ vật kiến trúc ... trả lại mặt bằng cho nhà nước mà không được đền bù...”*. Việc bên thuê là ông S, bà Đ tự ý chuyển nhượng cho ông T2, bà Y là vi phạm thoả thuận của hợp đồng; UBND quận Đ yêu cầu chấm dứt hợp đồng để thu hồi mặt bằng để thực hiện nhiệm vụ chính trị địa phương là có căn cứ, phù hợp với nội dung hợp đồng đã ký và quy định tại điểm d khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai 2013: *... 1. Các trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật.. bao gồm: ...d) Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn; ...*

[8] Đối với yêu cầu của bị đơn về việc hỗ trợ kinh phí cho bên đang sử dụng mặt bằng thuê khi thu hồi đất thuê; theo quy định tại khoản 1 Điều 74, khoản 1 Điều 75, điểm c khoản 1 Điều 76 và Điều 82 Luật đất đai 2013; người đang sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm không được đền bù, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất cũng như chi phí đầu tư vào đất. Theo Điều 5 Hợp đồng số 20 thì bên thuê phải có nghĩa vụ tự tháo dỡ các tài sản, vật kiến trúc trên đất khi Nhà nước thu hồi đất mà không được bồi thường; đây là thoả thuận tự nguyện, không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội nên các bên có nghĩa vụ thực hiện. Việc bên thuê xây dựng nhà 3 tầng không được cấp giấy phép xây dựng cũng trái với thoả thuận trong hợp đồng, vi phạm pháp luật xây dựng và pháp luật đất đai, mặc dù trong việc này Cơ quan quản lý Nhà nước tại địa phương cũng có lỗi buông lỏng quản lý, không kiên quyết thực hiện biện pháp buộc tháo dỡ công trình vi phạm, nhưng đây không phải là căn cứ để tính bồi thường giá trị công trình xây dựng cho bên vi phạm. Mặt khác, bên thuê cũng đã được hưởng lợi trong quá trình kinh doanh tại khu du lịch nổi tiếng gần 20 năm trước khi chính quyền địa phương thông báo thanh lý Hợp đồng. Vì vậy, ý kiến đề nghị UBND quận Đ hỗ trợ chi phí đầu tư công trình xây dựng trên đất là không phù hợp với quy định của pháp luật;

sai phạm của cán bộ trong các cơ quan quản lý Nhà nước tại địa phương khi để xây dựng công trình trái phép (nếu có) sẽ bị xử lý theo trình tự khác.

[9] Về yêu cầu của bị đơn đề nghị nhà nước quan tâm cho thuê một diện tích mặt bằng khác để tiếp tục kinh doanh, tạo việc làm, thu nhập, đảm bảo duy trì cuộc sống cho gia đình sau khi bị thu hồi mặt bằng. Xét nội dung này thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân quận Đ trong lĩnh vực quản lý đất đai, Hội đồng xét xử không có thẩm quyền xem xét, giải quyết.

[10] Từ những phân tích trên, đủ cơ sở kết luận: Bên thuê đã vi phạm thoả thuận của hợp đồng, nên bên cho thuê (UBND quận Đ) yêu cầu chấm dứt hợp đồng, buộc bên thuê trả lại mặt bằng thuê khi hết thời hạn thuê trong trường hợp này là có căn cứ, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Về án phí và chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp toàn bộ chi phí tố tụng nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên Hội đồng xét xử không xét. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, nhưng do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 130, 131, 133, 714, 716, 717, 720, 721 và 726 Bộ luật Dân sự năm 1995; các điều 117, 164, 422, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 62, 65, 75, 76, 82, 83 và 92 Luật đất đai 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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, lệ phí tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn; chấm dứt Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 20/HĐ lập ngày 31/12/2001 giữa Phòng Địa chính thị xã Đ với ông Cao Văn S; buộc ông Cao Văn S, bà Lưu Thị Đ, bà Hoàng Thị H, ông Đinh Xuân T2, bà Phạm Thị Y có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, công trình xây dựng trên đất để trả lại cho Ủy ban nhân dân quận Đ, thành phố Hải

Phòng diện tích 109,4 m² mặt bằng tại khu B phường V, quận Đ, có vị trí, mốc giới như sau:

- Phía Bắc giáp Núi từ mốc 1 đến mốc 2 dài 10,01 m;
- Phía Nam giáp đường giao thông từ mốc 3 đến mốc 4 dài 10,01 m;
- Phía Đông giáp nhà nghỉ H3 từ mốc 2 đến mốc 3 dài 11,12 m;
- Phía Tây giáp nhà nghỉ V1 từ mốc 4 đến mốc 01 dài 10,75 m.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Cao Văn S và bà Hoàng Thị H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ủy ban nhân dân quận Đ, thành phố Hải Phòng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000đ (Ba triệu đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006585 ngày 20/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

- *Về quyền kháng cáo:* Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn và bà Lưu Thị Đ có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết; ông Đinh Xuân T2, bà Phạm Thị Y có quyền kháng cáo trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

- *Về quyền yêu cầu thi hành án:* 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 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Minh Hạnh

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi giờphút, ngày 06 tháng 3 năm 2025, tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Minh H1

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Mai V

Bà Nguyễn Thị Hồng T6

Tiến hành nghị án đối với vụ án hành chính thụ lý số 98/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về *Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất* giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ủy ban nhân dân quận Đ, thành phố Hải Phòng; địa chỉ: Số A L, phường N, quận Đ, TP .;

2. *Bị đơn*:

- Ông Cao Văn S, sinh năm 1948; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường B, quận Đ, thành phố Hải Phòng;

- Bà Hoàng Thị H; sinh năm 1965; địa chỉ: Số B đường P, phường N, quận K, thành phố Hải Phòng;

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

- Bà Lưu Thị Đ, sinh năm 1948; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường B, quận Đ, thành phố Hải Phòng;

- Ông Đinh Xuân T2, sinh năm 1968 và bà Phạm Thị Y, sinh năm 1970; nơi ĐKKHKT: Tổ dân phố số C, phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng (đã xuất cảnh ra nước ngoài không rõ địa chỉ);

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

- *Về điều luật áp dụng*:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 130, 131, 133, 714, 716, 717, 720, 721 và 726 Bộ luật Dân sự năm 1995; các điều 117, 164, 422, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 62, 65, 75, 76, 82, 83 và 92 Luật đất đai 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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, lệ phí tòa án,

Kết quả biểu quyết: Đồng ý 3/3

- Về nội dung vụ án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn; chấm dứt Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 20/HĐ lập ngày 31/12/2001 giữa Phòng Địa chính thị xã Đ với ông Cao Văn S; buộc ông Cao Văn S, bà Lưu Thị Đ, bà Hoàng Thị H, ông Đinh Xuân T2, bà Phạm Thị Y có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, công trình xây dựng trên đất để trả lại cho Ủy ban nhân dân quận Đ 109,4 m² diện tích mặt bằng tại khu B phường V, quận Đ, có vị trí, mốc giới như sau:

- Phía Bắc giáp Núi từ mốc 1 đến mốc 2 dài 10,01 m;
- Phía Nam giáp đường giao thông từ mốc 3 đến mốc 4 dài 10,01 m;
- Phía Đông giáp nhà nghỉ H3 từ mốc 2 đến mốc 3 dài 11,12 m;
- Phía Tây giáp nhà nghỉ V1 từ mốc 4 đến mốc 01 dài 10,75 m.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Cao Văn S và bà Hoàng Thị H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ủy ban nhân dân quận Đ, thành phố Hải Phòng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000đ (Ba triệu đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006585 ngày 20/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

Kết quả biểu quyết: Đồng ý 3/3

Biên bản thảo luận đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

Việc nghị án kết thúc vào hồi giờ phút cùng ngày.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Minh H1

