

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

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

Bản án số: 75/2025/DS-PT

Ngày 11-8-2025

V/v tranh chấp hợp đồng
cho thuê tài sản

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hà

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hữu Trường

Ông Phạm Văn Hợp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

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

Ngày 11 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hải Phòng) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 82/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân quận Đ, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số A đường L, phường N, quận Đ (nay là phường Đ, thành phố Hải Phòng);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số A đường L, phường N, quận Đ (nay là phường Đ, thành phố Hải Phòng).

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố Hải Phòng: Ông Lê Viết D - Trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng và đô thị; Bà Nguyễn Ngọc H - Chuyên viên phòng Kinh tế Hạ tầng và đô thị; ông Hoàng Duy P - Chuyên viên trung tâm phục vụ hành chính công; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/7/2025); vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Xuân Y, sinh năm 1957; nơi cư trú: Tổ dân phố C, phường H, quận Đ (nay là phường Đ, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
 - + Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1960; nơi cư trú: Tổ dân phố C, phường H, quận Đ (nay là phường Đ, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.
 - + Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1950; nơi cư trú: Tổ dân phố Đ, phường H, quận Đ (nay là phường Đ, thành phố Hải Phòng); có mặt.
 - + Anh Nguyễn An G, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số G đường N, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.
- Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị Thà L người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung vụ án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, nội dung kháng cáo:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ủy ban nhân dân quận Đ trình bày:

- Về ký kết, nội dung Hợp đồng: Ngày 31/12/2002, ông Lưu Kim T1-Trưởng phòng địa chính thị xã Đ đã ký Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 17/HĐ ngày 31/12/2001 (viết tắt là Hợp đồng số 17) với ông Phạm Xuân Y với nội dung cho thuê diện tích mặt bằng 105,0 m², nằm trên diện tích đất quy hoạch được duyệt tại khu I, phường V, thị xã Đ, thành phố Hải Phòng để sử dụng vào mục đích làm quán hàng kinh doanh dịch vụ du lịch; vị trí khu đất được xác định theo Trích đo tờ bản đồ số 23-VH, tỷ lệ 1/200 do Phòng Địa chính thị xã Đ lập ngày 03/01/1999; thời hạn cho thuê: 01 năm, kể từ ngày 31/12/2001 đến hết ngày 31/12/2002.

- Về nguồn gốc đất (loại đất, mục đích sử dụng): Theo Sổ mục kê, Bản đồ đo vẽ năm 1990: Mặt bằng ông Y thuê thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 10; diện tích: 15.820,0 m², loại đất: Khu tập thể 203 (K.T.T 203); chủ sử dụng đất: Không ghi tên người sử dụng đất (tiếp giáp Vịnh Bắc B). Theo Bản đồ đo vẽ năm 2013: Mặt bằng cho ông Y thuê thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 75; Diện tích 4.225,1 m²; Loại đất: Đất cơ sở S (SKC); Chủ sử dụng đất: UBND quận Đ.

- Về ranh giới, mốc giới, diện tích mặt bằng thuê: Được thể hiện cụ thể trong Trích đo tờ bản đồ số 23-VH, tỷ lệ 1/200, do Phòng Địa chính - Thị xã Đ lập ngày 03/01/1999, kèm theo Hợp đồng số 17/HĐ ngày 31/12/2001; diện tích mặt bằng: 105,0 m² (nằm trên diện tích đất quy hoạch đã được duyệt) tại khu B, khu I, phường V, Thị xã Đ; thời hạn cho thuê: 01 năm, kể từ ngày 31/12/2001 đến hết ngày 31/12/2002.

- Quá trình thực hiện Hợp đồng, quản lý, sử dụng mặt bằng: Sau khi ký Hợp đồng số 17, ông Y đã đầu tư, xây dựng Nhà nghỉ T3 để quản lý, kinh doanh tại mặt bằng thuê từ năm 2001. Hợp đồng số 17 đã hết thời hạn vào ngày 31/12/2002. Từ năm 2003 đến năm 2023, bên cho thuê không ký tiếp Hợp đồng với ông Y. Thực tế, ông Y vẫn tiếp tục quản lý, kinh doanh, trả tiền thuê mặt bằng hàng năm. Ngày 07/5/2013, ông Phạm Xuân Y với vợ là bà Hoàng Thị N ký Văn

bản chuyển nhượng Nhà nghỉ nêu trên với anh Nguyễn An G. Nay bà Thà L mẹ anh G làm người đại diện. Bên cho thuê vẫn tiếp tục thu tiền sử dụng mặt bằng từ năm 2003 đến năm 2023 (là hình thức giao dịch dân sự bằng hành vi cụ thể). Ông Y đã vi phạm Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng thuộc các trường hợp đương nhiên hết hiệu lực. Vì vậy, UBND quận đã ra Thông báo số 482/TB-UBND ngày 25/12/2023 về thời gian, địa điểm thực hiện thanh lý chấm dứt Hợp đồng số 17/HĐ (thời gian giải quyết từ ngày 27/12/2023 đến ngày 15/01/2024) và Thông báo số 72/TB-UBND ngày 21/02/2024 (lần 2) về thời gian, địa điểm thực hiện thanh lý chấm dứt Hợp đồng (thời gian giải quyết từ ngày 21/02/2024 đến ngày 01/3/2024) gửi đến ông Phạm Xuân Y, bà Đỗ Thị T (người đang trực tiếp quản lý) và niêm yết tại Nhà nghỉ T3 là cơ sở kinh doanh đang sử dụng mặt bằng có nguồn gốc được thuê theo Hợp đồng số 17/HĐ để yêu cầu ông Y, bà T có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc, di dời toàn bộ tài sản, trả lại mặt bằng, không được đền bù, thời gian hoàn thành trước ngày 05/4/2024. Thực tế, ông Y không đến thực hiện việc ký kết Văn bản thanh lý hợp đồng để hoàn trả lại mặt bằng.

- Về hiện trạng công trình, quản lý xây dựng tại mặt bằng thuê: Nhà nghỉ T3 04 tầng, xây dựng kết cấu kiên cố; móng, mái bê tông cốt thép, tường khung cứng xây gạch chỉ 220 mm; diện tích 147,35 m² (theo Sơ đồ thửa đất khu 203, đường V thuộc khu I, phường V, quận Đ, thành phố Hải Phòng; đo vẽ hiện trạng ngày 26/8/2024). Tại Giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng tại mặt bằng cho thuê để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ tại khu du lịch nghỉ mát Đ (không có trong hồ sơ lưu trữ) cho phép ông Y xây dựng công trình với diện tích 105,0 m² gồm các hạng mục: Nhà bán hàng cấp 4, phòng nghỉ khép kín (theo Trích đo tờ bản đồ số 23-VH, tỷ lệ 1/200, do phòng Địa chính - Thị xã Đ lập ngày 03/01/1999). Quá trình sử dụng mặt bằng thuê, người ký Hợp đồng, người sử dụng mặt bằng đã tự ý cải tạo, sửa chữa, coi nói xây dựng công trình, không có Giấy phép xây dựng theo quy định. Hồ sơ Giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế, hồ sơ xử lý vi phạm hành chính không còn lưu trữ được.

Nay UBND quận Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Phạm Xuân Y, anh Nguyễn An G, bà Đỗ Thị T phải trả lại tài sản thuê là diện tích mặt bằng 147,35 m² (theo Sơ đồ thửa đất khu 203, đường V thuộc khu I, phường V, quận Đ, thành phố Hải Phòng; đo vẽ hiện trạng ngày 26/8/2024) theo Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 17/HĐ ngày 31/12/2001 được ký kết giữa Phòng địa chính - Thị xã Đ với ông Phạm Xuân Y.

- Buộc ông Phạm Xuân Y, anh Nguyễn An G, bà Đỗ Thị T phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, công trình đã xây dựng tại mặt bằng, không được bồi thường như Hợp đồng đã thỏa thuận.

Tại các Biên bản lấy lời khai, ông Phạm Xuân Y, bà Hoàng Thị N, bà Đỗ Thị T thống nhất trình bày:

Khoảng năm 1998, ông Y được UBND Thị xã Đ cho thuê khu đất tại khu B, phường V để kinh doanh dịch vụ tại khu D nghỉ mát Đ. Sau khi được thuê đất, vợ chồng ông đã đầu tư cơ sở vật chất, san nền. Năm 1999, ông Y và vợ là bà

Hoàng Thị N xây dựng Nhà nghỉ T3 01 tầng, có chia phòng nghỉ để kinh doanh dịch vụ ăn uống. Đến ngày 31/12/2001, ông là người trực tiếp ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 17/HĐ với Phòng địa chính - Thị xã Đ thuê diện tích 105,0 m², thời hạn cho thuê 01 năm (từ ngày 31/12/2001 đến hết ngày 31/12/2002). Đến năm 2013, vợ chồng ông Y, bà N đã chuyển nhượng toàn bộ các tài sản thuộc Nhà nghỉ T3 cùng quyền thuê cho bà T (có Văn bản chuyển nhượng ngày 07/5/2013). Do bà T đang kinh doanh tại một địa điểm khác nên đã để con bà là anh Nguyễn An G ký vào Văn bản chuyển nhượng với vợ chồng ông Y. Thực tế, bà Thà L người trực tiếp trả tiền, được bàn giao toàn bộ mặt bằng, tài sản trên mặt bằng và nộp tiền thuê cho Nhà nước. Việc ký kết giữa vợ chồng ông Y với anh G là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc. Bà T đã giao vợ chồng ông Y nhận 2.950.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông Y không còn liên quan gì đến việc quản lý, sử dụng địa điểm kinh doanh Nhà nghỉ T3.

Về tài sản trên mặt bằng thuê: Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Thà là người trực tiếp quản lý, kinh doanh tại Nhà nghỉ T3. Đến năm 2016, bà Thà L người trả tiền đầu tư, xây dựng, sửa chữa từ Nhà nghỉ 01 tầng thành Nhà nghỉ T3 04 tầng (gồm 24 phòng nghỉ lưu trú, diện tích xây dựng khoảng 120,0 m²). Chi phí tiền xây dựng, cơ sở vật chất khác đầu tư tại Nhà nghỉ là tài sản của bà không liên quan đến ai, bà không cho ai thuê, mượn, không góp vốn kinh doanh với ai. Toàn bộ tài sản gắn liền với mặt bằng đến thời điểm hiện tại vẫn do bà quản lý, sử dụng. Hàng năm, bà đều cho sửa chữa nhà nghỉ như sơn sửa lại, thay thế đồ dùng, nội thất. Khi xây dựng Nhà nghỉ 04 tầng cũng không có Cơ quan có thẩm quyền nhắc nhở không được xây dựng thêm nữa.

Quan điểm của ông Y, bà N đối với yêu cầu khởi kiện: Hiện tại vợ chồng ông Y, bà N không còn liên quan gì đến quyền lợi tại khu đất này. Vì vậy, đề nghị Tòa án không đưa ông bà vào tham gia tố tụng nữa. Mọi vấn đề có liên quan đề nghị TAND quận Đồ Sơn, UBND quận Đ làm việc trực tiếp với bà T.

Quan điểm của bà T đối với yêu cầu khởi kiện: Bà hoàn toàn đồng ý với chính sách chỉnh trang đô thị của UBND quận Đ nhưng đề nghị UBND quận Đ phải có chính sách hỗ trợ, bồi thường theo giá thị trường và cho thuê một diện tích mặt bằng khác để kinh doanh, đảm bảo an sinh xã hội theo chính sách pháp luật Nhà nước.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; căn cứ vào các điều 130, 131, 133, 285, 286, 308, 395, 400, 408, 411, 418, 420, 476 đến 480, 482, 486, 487, 488, 604, 605 Bộ luật Dân sự năm 1995; căn cứ vào Điều 117, khoản 2 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 422, các điều 404, 472, 474, 482, 579, 580 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ vào Điều 2 Luật Người cao tuổi, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc ông Phạm Xuân Y, bà Hoàng Thị N, anh Nguyễn An G, bà Đỗ Thị T phải trả lại UBND quận Đ tài sản thuê là mặt bằng có diện tích 147,35 m² (Có ranh giới, mốc giới, kích thước, diện tích theo Sơ đồ thửa đất khu 203, đường V thuộc khu I, phường V, quận Đ, thành phố Hải Phòng; đo vẽ hiện trạng ngày 26/8/2024 kèm theo Bản án) theo Hợp đồng số 17/HĐ ngày 31/12/2001 được ký giữa Phòng địa chính - Thị xã Đ với ông Phạm Xuân Y.

- Buộc ông Phạm Xuân Y, bà Hoàng Thị N, anh Nguyễn An G, bà Đỗ Thị T phải chấp hành nghĩa vụ tự tháo dỡ toàn bộ tài sản thuộc Nhà nghỉ T3 gồm công trình xây dựng, vật kiến trúc lắp dựng tại mặt bằng, di chuyển ra khỏi mặt bằng nêu trên để trả lại UBND quận Đ, không được bồi thường.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/4/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng để xét xử lại theo quy định.

Lý do kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, không xem xét đầy đủ, khách quan về hồ sơ tài liệu trong vụ án, dẫn đến nhận định và quyết định sai lầm trái quy định của pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T đề nghị Tòa án hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng để xét xử lại theo quy định; yêu cầu Ủy ban nhân dân quận Đ (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường Đ) phải có chính sách hỗ trợ, bồi thường theo giá thị trường và cho thuê một diện tích mặt bằng khác để kinh doanh, đảm bảo an sinh xã hội theo chính sách pháp luật Nhà nước.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đỗ Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là tranh chấp hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời, là một dạng của hợp đồng cho thuê tài sản. Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng cho thuê tài sản là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân

sự, Điều 472 Bộ luật Dân sự. Bị đơn cư trú tại phường H, quận Đ, thành phố Hải Phòng nên Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn ông Phạm Xuân Y, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị N, anh Nguyễn An G đều vắng mặt lần thứ hai, không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T đúng quy định pháp luật nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Xét nội dung kháng cáo:

[4] Về chủ thể ký kết hợp đồng: Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 17/HĐ ngày 31/12/2001 được ký kết giữa Phòng địa chính thị xã Đ và ông Phạm Xuân Y. Nội dung hợp đồng cho ông Phạm Xuân Y thuê diện tích mặt bằng là 105m² nằm trên diện tích đất quy hoạch được duyệt tại khu I, phường V với mục đích làm quán hàng để kinh doanh dịch vụ - du lịch; thời hạn cho thuê là 01 năm kể từ ngày 31/12/2001 đến hết ngày 31/12/2002. Theo Văn bản số 1372/CV-UB ngày 18/11/1996, Ủy ban nhân dân thành phố H đồng ý về chủ trương cho thuê, mượn mặt bằng để tổ chức hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch tại thị xã Đ, giao UBND thị xã Đ tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành nên chủ thể ký kết hợp đồng là Ủy ban nhân dân thị xã Đ nhưng Phòng Địa chính thị xã Đ thay mặt Ủy ban nhân dân thị xã Đ ký hợp đồng mà không có văn bản ủy quyền là không đúng thẩm quyền về chủ thể ký kết hợp đồng. Vì vậy, khi ký kết, Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 14/HĐ ngày 31/12/2001 vô hiệu về chủ thể ký kết hợp đồng theo quy định các Điều 136, 151, 152 Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng, Ủy ban nhân dân Thị xã Đ và sau này là Ủy ban nhân dân quận Đ không có ý kiến phản đối về việc ký hợp đồng nói trên và chấp thuận việc nộp tiền thuê đất và các khoản tiền thuế đối với mặt bằng thuê của bên thuê và bên sử dụng đất. Mặt khác, kể từ ngày 01/01/2003 (ngày chấm dứt hợp đồng), tuy các bên không ký văn bản thỏa thuận về việc gia hạn hợp đồng, hợp đồng cho thuê mới nhưng bên cho thuê không yêu cầu trả lại mặt bằng, bên thuê, bên sử dụng mặt bằng vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng cho thuê, nộp tiền thuê đất, thuế kinh doanh hằng năm theo thông báo của cơ quan thuế có thẩm quyền, thể hiện ý chí của Ủy ban nhân dân quận Đ về việc chấp thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê. Vì vậy, hợp đồng thuê được tiếp tục thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 142 Bộ luật dân sự 2015.

[5] Về việc chấm dứt hợp đồng: Thực hiện chủ trương phát triển du lịch, dịch vụ, nâng cao cơ sở hạ tầng, cảnh quan đô thị, góp phần phát triển kinh tế - du lịch của quận Đ, Ủy ban nhân quận Đ đã ban hành các Thông báo số 469/TB-

UBND ngày 22/12/2023, Thông báo số 470/TB-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2023, Thông báo số 72/TB-UBND ngày 21/02/2024; Thông báo số 113/TB-UBND ngày 04/3/2024 về việc thanh lý và chấm dứt hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời; thời gian chấm dứt hợp đồng kể từ ngày 04/3/2024, ông Y và những người liên quan có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc, di dời toàn bộ tài sản và trả lại mặt bằng cho Nhà nước quản lý theo quy định và không được đền bù trước ngày 05/4/2024 là phù hợp với quy định tại các điều 422, 428 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Về quá trình thực hiện hợp đồng: Sau khi ký hợp đồng, ông Y là người trực tiếp đầu tư, xây dựng Nhà nghỉ T3 01 tầng để quản lý kinh doanh tại mặt bằng thuê. Ngày 07/5/2013, ông Phạm Xuân Y và vợ là bà Hoàng Thị N lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/5/2013 với nội dung chuyển nhượng Nhà nghỉ T3 cho người nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn An G nhưng thực tế bà Thà là người trả tiền nhận chuyển nhượng và trực tiếp quản lý kinh doanh. Năm 2016, bà Thà là người đầu tư tiền để xây dựng lại mới toàn bộ Nhà nghỉ T3, gồm: Nhà 04 tầng bê tông cốt thép, diện tích xây dựng 147,35 m² (theo Sơ đồ thửa đất khu 203, đường V thuộc khu I, phường V, quận Đ, thành phố Hải Phòng; đo vẽ hiện trạng ngày 26/8/2024). Các bên đương sự đều công nhận diện tích hiện trạng thực tế là 147,35 m², tăng 42,35 m² so với diện tích trong hợp đồng cho thuê là 105,0 m² do bên thuê, bên sử dụng mặt bằng tự ý cải tạo, coi nới, mở rộng diện tích để xây dựng công trình kiên cố tại mặt bằng mà không được cấp phép xây dựng theo quy định. Xét thấy, việc ông Y, bà N chuyển nhượng Nhà nghỉ T3 nằm trên diện tích thuê mặt bằng của Ủy ban nhân dân cho anh G là không đúng quy định của pháp luật, vi phạm nghĩa vụ của bên thuê theo Điều 3 Hợp đồng cho thuê. Ông Y, bà N, bà T đã xây dựng nhà Nghỉ T4 mà không được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng; sau khi có thông báo chấm dứt hợp đồng, ông bà không thực hiện việc tháo dỡ công trình trên đất và trả lại mặt bằng cho Ủy ban nhân dân là vi phạm nghĩa vụ thuê theo Điều 2, Điều 5 Hợp đồng cho thuê, vi phạm quy định về xây dựng công trình để kinh doanh dịch vụ. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân quận Đ có một phần trách nhiệm chưa thực hiện đầy đủ các quy định trong công tác quản lý Nhà nước về lĩnh vực đất đai, xây dựng; để xảy ra tình trạng vi phạm về thủ tục xây dựng kinh doanh Nhà nghỉ H2 mà không có biện pháp xử lý đối với hành vi vi phạm.

[7] Về yêu cầu của Ủy ban nhân dân về trả lại mặt bằng và tháo dỡ công trình xây dựng trên mặt bằng cho thuê: Theo Văn bản số 1372/CV-UB ngày 18/11/1996 của Ủy ban nhân dân thành phố H và Điều 5 Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 17/HĐ ngày 31/12/2001 thì khi thành phố có nhu cầu sử dụng, các đối tượng thuê, mượn mặt bằng phải tự dỡ công trình và không được đền bù; đây là thỏa thuận tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên các bên có nghĩa vụ thực hiện. Do bên thuê, bên sử dụng mặt bằng vi phạm hợp đồng thuê nên Ủy ban nhân dân quận Đ đã chấm dứt hợp đồng cho thuê đối với bên thuê theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, Bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ủy ban nhân dân quận Đ buộc ông Phạm Xuân Y, bà Hoàng Thị N, anh Nguyễn An G, bà Đỗ Thị T trả lại mặt bằng,

tháo dỡ toàn bộ tài sản để trả lại mặt bằng cho Ủy ban nhân dân là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[8] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà H1, ông T2: Quá trình thuê mặt bằng, bên thuê ông Y vi phạm nghĩa vụ thuê, bên sử dụng mặt bằng bà T và anh G vi phạm quy định về xây dựng công trình để kinh doanh dịch vụ. Mặt khác, vợ chồng ông Y, bà N và bà T, anh G đã sử dụng mặt bằng thuê từ khi ký kết hợp đồng thuê, hợp đồng chuyển nhượng và được hưởng thu nhập từ việc sử dụng mặt bằng thuê để kinh doanh. Do đó, Bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Thà là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[9] Trong thời gian thuê mặt bằng từ năm 2015 đến năm 2023, ông Y đã nộp tiền đã nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước là 154.752.000 đồng, số tiền thuê đất còn nợ: 15.291.600 đồng. Ông Y không nợ tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp. Diện tích thực tế thu tiền thuê đất là 226,2 m², gồm diện tích giáp Biển: 128,0 m², diện tích giáp Núi: 98,2 m². Giá tính thuế năm 2023 là 8.400.000 đồng; đơn giá thuê đất năm 2023 là 84.000 đồng/m². Đối với số tiền thuê đất và các khoản tiền thuế đã nộp là khoản tiền nộp cho ngân sách Nhà nước, Ủy ban nhân dân quận Đ không phải là người thụ hưởng và sử dụng số tiền trên nên không có căn cứ buộc Ủy ban nhân dân quận Đ trả lại tiền thuê mặt bằng cho vợ chồng ông Y, bà N và bà T, anh G.

[10] Đối với yêu cầu của bà T đề nghị Ủy ban nhân dân cho thuê một diện tích mặt bằng khác để tiếp tục kinh doanh không được thỏa thuận trong nội dung hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời, không thuộc phạm vi giải quyết của Tòa án nên bản án sơ thẩm không xem xét yêu cầu này là có căn cứ.

[11] Bản án dân sự sơ thẩm nhận định hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời được ký kết giữa các bên đúng về chủ thể, thẩm quyền theo các quy định của pháp luật là chưa xem xét, đánh giá đúng quy định pháp luật về tính hợp pháp của hợp đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và do yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Đỗ Thị T không được chấp nhận nên những thiếu sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[12] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm theo khoản 1 Điều 338 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[13] Về án phí dân sự: Do yêu cầu kháng cáo của bà T không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Thà là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm nên bà T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 12, khoản 1 Điều 29 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị T:

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS-PT ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hải Phòng).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho bà T.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 6 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 6 - Hải Phòng;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Mạnh Hà