

**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: 78/2025/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: Bà Quách Thị Phương Thúy

Ông Nguyễn Minh Tân

- 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 Đồng Thị Phương Mai - 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 67/2025/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 36/2025/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 81/2025/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: Bà Lưu Thị P1, sinh năm 1958; nơi cư trú: Tổ dân phố A, phường V, quận Đ (nay là phường Đ, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1974 và bà Lương Thị Bích H1, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số B đường L, phường H, quận Đ (nay là phường Đ, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Đức T: Bà Đỗ Thị T1, sinh năm 1950; nơi cư trú: Tổ dân phố Đ, phường H, quận Đ (nay là phường Đ, thành phố Hải Phòng), là người đại diện theo ủy quyền của ông T (Văn bản ủy quyền ngày 11/8/2025); có mặt.

+ Ông Lê Văn D1, sinh năm 1958; nơi cư trú: Tổ dân phố A, phường V, quận Đ (nay là phường Đ, thành phố Hải Phòng); vắng mặt.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đức T là 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 quá trình ký kết, nội dung Hợp đồng: Ngày 31/12/2001, ông Lưu Kim T2 - Trưởng Phòng Địa chính thị xã Đ ký Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 14/HĐ ngày 31/12/2001 (viết tắt: Hợp đồng số 14) với bà Lưu Thị P1 với nội dung cho thuê diện tích 105,5 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 24-VH, tỷ lệ 1/300 do Phòng Địa chính - Thị xã Đ lập ngày 03/01/1999; thời hạn cho thuê: 01 năm, 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 bà P1 thuê thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 10; diện tích: 15.820,0 m², loại đất: Cơ quan (K.T.T 203). Theo Bản đồ đo vẽ năm 2013: Mặt bằng cho bà P1 thuê thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 75; Diện tích 4.225,1 m²; Loại đất: Đất cơ quan (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 24-VH, tỷ lệ 1/300, do Phòng Địa chính - Thị xã Đ lập ngày 03/01/1999, kèm theo Hợp đồng số 14/HĐ ngày 31/12/2001; diện tích: 105,0 m² (nằm trên diện tích đất quy hoạch đã được duyệt) tại khu 203, khu II, V, thị xã Đ.

- Quá trình thực hiện Hợp đồng, quản lý, sử dụng mặt bằng: Sau khi ký Hợp đồng số 14, bà P1 là người trực tiếp quản lý kinh doanh. Hợp đồng đã hết thời hạn ngày 31/12/2002. Từ năm 2003 đến năm 2023, bên cho thuê không ký tiếp Hợp đồng với bà P1. Năm 2009, bà P1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức T, bà Lương Thị Bích H1. Thực tế, bà P1 và bên sử dụng mặt bằng vẫn tiếp tục kinh doanh, trả tiền thuê mặt bằng hàng năm; 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). Bà P1 đã vi phạm Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng thuộc các trường hợp đương nhiên hết hiệu lực. UBND quận đã ra các Thông báo số 469/TB-UBND ngày 22/12/2023 (thời gian thực hiện đến hết ngày 15/01/2024) và Thông báo số 481/TB-UBND ngày 25/12/2023 (thời gian giải quyết từ ngày 27/12/2023 đến ngày 15/01/2024) gửi bà P1 và niêm yết tại Nhà nghỉ T3 là cơ sở kinh doanh tại mặt bằng có nguồn gốc thuê theo Hợp đồng số 14. Thực tế, bà P1 không đến thực hiện việc thanh lý, chấm dứt Hợp đồng do hết thời hạn để trả mặt bằng. Ngày 21/02/2024, UBND quận đã ra Thông báo số 73/TB-UBND về thời gian thực hiện thanh lý, chấm dứt Hợp đồng. Ngày 04/3/2024, UBND quận đã ra Thông báo số 111/TB-UBND về việc chấm dứt Hợp đồng số 14 đối với bà P1 tại khu B, phường V, quận Đ (thời gian hoàn thành trước ngày 05/4/2024) để yêu cầu bà P1 và những người có liên quan 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.

- Về hiện trạng công trình, quản lý xây dựng tại mặt bằng thuê: Nhà nghỉ T3 03 tầng, xây dựng kết cấu kiên cố, móng bê tông cốt thép; diện tích 145,30 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 22/8/2024), có nguồn gốc thuê theo Hợp đồng số 14. Quá trình sử dụng mặt bằng, bà P1, bà H1 đã tự ý cải tạo, sửa chữa, coi nới công trình. Tại Giấy phép xây dựng số 36/GP-XD ngày 21/5/1997 của Phòng Quản lý đô thị - Thị xã Đ cấp cho bà Lê Thị H2 xây dựng công trình với diện tích 70,0 m² gồm các hạng mục: Quán hàng kinh doanh cấp 4, phòng nghỉ khép kín, kèm theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt. Thời hạn Hợp đồng số 14 đã hết từ ngày 01/01/2003. Bà P1, bà H1 đã vi phạm Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng về các trường hợp đương nhiên hết hiệu lực.

Nay UBND quận Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Lưu Thị P1, ông Lê Văn D1, ông Nguyễn Đức T, bà Lương Thị Bích H1 phải trả lại tài sản thuê là mặt bằng có diện tích 145,30 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 22/8/2024) theo Hợp đồng số 14/HĐ ngày 31/12/2001 do bà Lưu Thị P1 ký.

- Buộc bà Lưu Thị P1, ông Lê Văn D1, ông Nguyễn Đức T, bà Lương Thị Bích H1 phải tự tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, công trình đã xây dựng tại mặt bằng để trả lại, không được bồi thường như Hợp đồng đã thỏa thuận.

Tại Biên bản lấy lời khai, bà Lưu Thị P1 và ông Lê Văn D1 trình bày:

Bà P1 là người ký Hợp đồng với Phòng địa chính - Thị xã Đ, về chi tiết Hợp đồng, ký Hợp đồng vào thời gian nào không nhớ rõ. Sau khi ký Hợp đồng, bà P1, ông Lê Văn D1 đầu tư, xây dựng Nhà nghỉ T3 01 tầng, gồm 07 phòng nghỉ, 01 phòng khách để trực tiếp kinh doanh tại mặt bằng thuê. Ngày 01/10/2009, vợ chồng bà P1 đã lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (có xác nhận của UBND phường V để chuyển nhượng Nhà nghỉ T3 cho bà Lương Thị Bích H1, giá trị chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Vợ chồng bà P1 đã giao bà H1 nhận Nhà nghỉ T3 và toàn bộ hồ sơ thuê mượn mặt bằng (mang tên bà Lưu Thị P1) và phải chịu thuế kinh doanh, các khoản thu khác. Việc chuyển nhượng giữa hai bên hoàn toàn là tự nguyện, không ai ép buộc. Đến nay, gia đình không còn lưu giữ tài liệu nào, cũng không còn quyền lợi gì đối với Nhà nghỉ T3.

Quan điểm ông bà đối với yêu cầu khởi kiện: Từ năm 2009, vợ chồng ông bà không còn kinh doanh tại mặt bằng trên, cũng không còn liên quan gì đến tài sản là Nhà nghỉ T3. Đề nghị Tòa án, UBND quận làm việc trực tiếp với vợ chồng ông T, bà H1 và không đưa ông bà vào tham gia tố tụng.

Tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 14/02/2025, ông Nguyễn Đức T và bà Lương Thị Bích H1 trình bày:

Hợp đồng số 14 là vô hiệu do thời hạn Hợp đồng số 14 đã hết từ ngày 31/12/2002. Sau khi hết hạn Hợp đồng, UBND quận Đ không ký tiếp Hợp đồng nên Hợp đồng này đã không còn hiệu lực. Do đó, vợ chồng ông bà không phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng này. Năm 2009, giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng bà P1, ông D1 đã thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ các tài sản trên đất cùng quyền thuê cho ông T (có Văn bản chuyển nhượng ngày 01/10/2009). Từ khi ông T tiếp nhận mặt bằng thuê, hàng năm vợ chồng ông bà đều trả tiền thuê đất. Để có được Nhà nghỉ T3 tại khu I, Đ trên đất thuê như hiện nay, vợ chồng ông bà đã tập trung toàn bộ nguồn lực tài sản, tiền của rất lớn để xây dựng công trình kiên cố phục vụ cho việc kinh doanh. Quan điểm của ông bà: Hoàn toàn đồng ý với chính sách chỉnh trang đô thị của UBND quận Đ nhưng đề nghị UBND quận Đ phải hỗ trợ, bồi thường trị giá tài sản tại mặt bằng thuê theo giá thị trường; đề nghị cho thuê một diện tích mặt bằng khác để kinh doanh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/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 bà Lưu Thị P1, ông Lê Văn D1, ông Nguyễn Đức T, bà Lương Thị Bích H1 phải trả lại nguyên đơn - UBND quận Đ tài sản thuê là mặt bằng có diện tích 145,30 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 22/8/2024 kèm theo Bản án) theo Hợp đồng số 14/HĐ ngày 31/12/2001 được ký kết giữa Phòng địa chính - Thị xã Đ với bà Lưu Thị P1.

- Buộc bà Lưu Thị P1, ông Lê Văn D1, ông Nguyễn Đức T, bà Lương Thị Bích H1 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 09/4/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/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 ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/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; buộc Ủy ban nhân dân quận Đ (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường Đ) phải hỗ trợ, bồi thường trị giá tài sản tại mặt bằng thuê theo giá thị trường và đề nghị cho thuê một diện tích mặt bằng khác để kinh doanh.

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: Ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 năm 2015. Bị đơn cư trú tại phường V, 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 bà Lưu Thị P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Bích H1, ông Lê Văn D1 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 ông Nguyễn Đức T đúng quy định pháp luật nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

[4] Về chủ thể, thời hạn ký kết hợp đồng: Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 14/HĐ ngày 31/12/2001 được ký kết giữa Phòng địa chính thị xã Đ và bà Lưu Thị P1. Nội dung hợp đồng cho bà P1 thuê diện tích mặt bằng 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 thuê và chấp thuận việc nộp tiền thuê đất, các khoản tiền thuế đối với mặt bằng thuê của bên thuê, bên sử dụng mặt bằng. Mặt khác, kể từ ngày 01/01/2003 (ngày chấm dứt hợp đồng thuê), 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 dân 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 73/TB-UBND ngày 21/02/2024; Thông báo số 111/TB-UBND ngày 04/3/2024 về việc thanh lý và chấm dứt hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời; ấn định thời gian chấm dứt hợp đồng kể từ ngày 04/3/2024, bà P1 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 kết hợp đồng, năm 2002 bà P1, ông D1 đầu tư, xây dựng Nhà nghỉ T3 để trực tiếp kinh doanh tại mặt bằng thuê. Ngày 01/10/2009, vợ chồng bà P1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có xác nhận của UBND phường V để chuyển nhượng Nhà nghỉ T cho bà Lương Thị Bích H1. Sau đó, bà H1 xây dựng, coi nới thêm Nhà nghỉ T3 gồm: nhà 03 tầng, khung bê tông cốt thép, tường xây gạch chỉ 220 mm. Các bên đương sự đều công nhận diện tích hiện trạng thực tế là 145,30 m² tăng 39,8 m² so với diện tích trong hợp đồng cho thuê là diện tích 105,5 m² là do người 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 bà P1 chuyển nhượng Nhà nghỉ T3 nằm trên diện tích thuê mặt bằng của Ủy ban nhân dân là không đúng quy định của pháp luật, vi phạm nghĩa vụ của bên thuê tại Điều 3 Hợp đồng thuê. Bà P1, bà H1 và ông T đã xây dựng nhà Nghỉ T3 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 của bên thuê theo Điều 2, Điều 5 Hợp đồng 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 trong công tác quản lý không chặt chẽ, để xảy ra vi phạm về thủ tục xây dựng kinh doanh của Nhà nghỉ T3 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 14/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 bà Lưu Thị P1, ông Nguyễn Đức T và bà Lương Thị Bích H1 phải 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 T: Quá trình thuê mặt bằng, bên thuê bà P1 vi phạm nghĩa vụ thuê, bên sử dụng mặt bằng bà H1 và ông T vi phạm quy định về xây dựng công trình để kinh doanh dịch vụ. Mặt khác, hộ bà P1 và hộ bà H1, ông T 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 cho đến khi có thông báo chấm dứt của Ủy ban nhân dân. Do đó, Bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà H1, ông T là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[9] Trong thời gian thuê mặt bằng, từ tháng 10/2009 bà H1 nộp tiền thuê 213,3 m² đất: 133.753.200 đồng, bà Đỗ Thị T1 (mẹ đẻ bà P1) nộp số tiền: 10.000.000 đồng, số tiền thuê đất còn nợ: 17.501.400 đồng. Bà P1 không nợ tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; diện tích thực tế thu tiền thuê đất là 213,3m², 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 Ủy ban nhân dân quận Đ không phải trả lại tiền thuê mặt bằng cho hộ bà P1, hộ bà H1.

[10] Đối với yêu cầu của ông 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 ông T, bà H1 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 ông Nguyễn Đức T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[13] Về án phí dân sự: Do yêu cầu kháng cáo của ông T không được chấp nhận nên ông Nguyễn Đức T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 ông Nguyễn Đức T:

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2025/DS-PT ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006692 ngày 09/4/2025 tại Cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

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