

**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: 79/2025/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 Đỗ Thị Thanh Giang

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 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 61/2025/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 29/2025/DS-ST ngày 26 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 83/2025/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 V, sinh năm 1956; nơi cư trú: Tổ dân phố Đ, phường H, quận Đ (nay là phường Đ, thành phố Hải Phòng); có mặt.

- Người kháng cáo: Bà Lưu Thị V là bị đơn.

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 T - Trưởng Phòng Địa chính thị xã Đ đã ký Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 10/HĐ ngày 31/12/2001 (viết tắt: Hợp đồng số 10) với ông Lê Văn T1 (chết năm 2004) với nội dung cho thuê diện tích 81,6 m² mặt bằng nằm trên diện tích đất quy hoạch được duyệt; vị trí khu đất được xác định theo Trích đo tờ bản đồ số 02-VH, tỷ lệ 1/300 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 để sử dụng vào mục đích làm quán hàng kinh doanh dịch vụ du lịch tại khu I, V, thị xã Đ.

- Về nguồn gốc đất (loại đất, mục đích sử dụng): Theo Sổ mục kê, Bản đồ đo vẽ năm 1990: Mặt bằng ông T1 thuê thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 10; diện tích: 17.130,0 m², loại đất: Hoang (Hg); chủ sử dụng đất: Không ghi tên chủ sử dụng đất. Theo Bản đồ đo vẽ năm 2013: Mặt bằng cho ông T1 thuê thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số 71; Diện tích 4.135,0 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 02-VH, tỷ lệ 1/300, do Phòng Địa chính - Thị xã Đ lập ngày 03/01/1999, kèm theo Hợp đồng số 10/HĐ ngày 31/12/2001; diện tích mặt bằng: 81,6 m² (nằm trên diện tích đất quy hoạch đã được duyệt) tại khu I, phường V, Thị xã Đ.

- Quá trình thực hiện Hợp đồng, quản lý, sử dụng mặt bằng: Sau khi ký Hợp đồng số 10, ông T1 là người trực tiếp quản lý kinh doanh Nhà nghỉ A. Ông T1 chết năm 2004, ngày 01/01/2011, các con đẻ của ông T1 gồm ông Lê Văn T2, bà Lê Thị T3, ông Lê Văn T4, ông Lê Văn T5 chuyển nhượng Nhà nghỉ Anh T6 và mặt bằng cho bà Lưu Thị V. Bà V tiếp tục sử dụng đến nay. Hợp đồng 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 T1 hay bà V. Thực tế, ông T1, bà V vẫn tiếp tục quản lý, 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). Ông T1 (chết năm 2004), bên sử dụng mặt bằng (bên thuê) đã vi phạm Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng về các trường hợp đương nhiên hết hiệu lực. Bà Lưu Thị V (là cá nhân nhận chuyển nhượng Nhà nghỉ Anh T6 và mặt bằng) là người đang trực tiếp sử dụng mặt bằng cho thuê. Vì vậy, UBND quận Đ đã ra các Thông báo số 500/TB-UBND ngày 25/12/2023; Thông báo số 56/TB-UBND ngày 21/02/2024 gửi đến các tổ chức, cá nhân có liên quan và niêm yết tại cơ sở kinh doanh đang sử dụng mặt bằng có nguồn gốc được ký theo Hợp đồng số

10/HĐ (thời gian giải quyết việc thanh lý chấm dứt hợp đồng từ ngày 27/12/2023 đến ngày 15/01/2024 và từ ngày 21/02/2023 đến ngày 01/3/2024). Thực tế, bà V đã không đến thực hiện việc ký kết Văn bản thanh lý Hợp đồng do hết thời hạn để hoàn trả mặt bằng theo quy định. Ngày 04/3/2024, UBND quận Đ đã ra Thông báo số 105/TB-UBND về việc chấm dứt Hợp đồng đối với ông T1 (đã chết) tại Khu C, phường V, quận Đ nhưng đến nay bà V không trả lại mặt bằng.

- Về hiện trạng công trình, quản lý xây dựng tại mặt bằng thuê: Nhà nghỉ A 03 tầng, kết cấu móng khung và mái bê tông cốt thép, tường xây dày 220 mm, xây dựng năm 2011; diện tích 244,60 m² (theo Sơ đồ thửa đất khu C, đường V thuộc khu I, phường V, quận Đ, thành phố Hải Phòng; đo vẽ hiện trạng ngày 24/7/2024). Tại Giấy phép xây dựng số 07/GP-XD ngày 04/4/1997 của Phòng Quản lý đô thị - Thị xã Đ đã cấp cho ông Lê Văn T1 được xây dựng công trình với diện tích 81,6 m² gồm các hạng mục: Phòng nghỉ xây móng đá, tường gạch mái lợp tôn, quầy bán hàng, kèm theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt. Tại thời điểm ông T1 ký Hợp đồng số 10, đã có công trình theo Giấy phép xây dựng số 07 nêu trên, bởi trước đó ông T1 đã được ký Hợp đồng từ năm 1997. Quá trình sử dụng mặt bằng, bà Lê Thị V1 đã tự ý đầu tư, xây dựng lại mới toàn bộ công trình Nhà nghỉ A, không có Giấy phép xây dựng. Theo đó, Đội Thanh tra xây dựng quận Đ đã lập Biên bản số 36/BB-VPHC ngày 13/4/2011, Biên bản vi phạm hành chính và ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng, UBND quận đã ra Quyết định số 1092/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với bà V1 theo quy định. Ông T1, bà V1 cùng các bên liên quan đã vi phạm Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng về các trường hợp đương nhiên hết hiệu lực.

Nay Ủy ban nhân dân quận Đ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Lưu Thị V phải trả lại UBND quận Đ tài sản thuê là diện tích mặt bằng 244,60 m² (theo Sơ đồ thửa đất khu C, đường V thuộc khu I, phường V, quận Đ, thành phố Hải Phòng; đo vẽ hiện trạng ngày 24/7/2024) theo Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 10/HĐ ngày 31/12/2001 được ký kết giữa Phòng địa chính - Thị xã Đ với ông Lê Văn T1 (chết năm 2004).

- Buộc bà Lưu Thị V phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, công trình đã xây dựng trên mặt bằng để trả lại, không được bồi thường như hợp đồng đã thỏa thuận.

Tại Biên bản lấy lời khai, bị đơn bà Lưu Thị V trình bày:

Bà V biết ông Lê Văn T1 được chia đất ở khu B phường V, quận Đ, thành phố Hải Phòng để kinh doanh, ông T1 được cấp Giấy phép xây dựng năm 1997, ông T1 đã xây Nhà nghỉ A, có chia phòng để kinh doanh. Đến năm 2000, ông T1 chuyển nhượng lại cho bà toàn bộ các tài sản này cùng quyền thuê đất để bà sử dụng. Năm 2004, ông T1 chết. Khi bà nhận chuyển nhượng, ông T1 đã làm toàn bộ mặt bằng để kinh doanh, trên đất có 01 nhà cấp 4 hơn 80,0 m² gồm 05 phòng (01 phòng khách, 04 phòng nghỉ), có 01 sân, bể nước... (không lập thành văn bản), các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng về giá cả chuyển nhượng, do thời gian đã lâu nên bà không nhớ rõ, sau khi chuyển nhượng ông T1 bàn giao cho bà mặt bằng, tài sản trên đất cùng với giấy phép xây dựng. Bà vẫn để tên Nhà nghỉ A để

kinh doanh. Năm 2001, ông T1 được UBND quận Đ ký Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 10/HĐ, diện tích thuê 216,0 m² tại khu B, phường V, vị trí khu đất được xác định theo Trích đo tờ bản đồ số 02-VH, tỷ lệ 1/300 do Phòng Địa chính thị xã Đ lập ngày 03/01/1999; mục đích thuê là để làm quán hàng kinh doanh dịch vụ du lịch; thời hạn thuê: 01 năm, từ ngày 31/12/2001 đến hết ngày 31/12/2002. Thực tế, bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng khu đất này từ năm 2000. Năm 2010, Nhà nước làm đường nên đã thu hồi gần như toàn bộ khu nhà nên bà phải phá đi để xây dựng lại. Để việc xây dựng được thuận lợi, ngày 01/01/2011, các con ông T1 gồm ông Lê Văn T2, sinh năm 1962, địa chỉ: Số nhà B đường L, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng; bà Lê Thị T3, sinh năm 1958; ông Lê Văn T4, sinh năm 1959 và ông Lê Văn T5, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: Tổ A, phường N, quận Đ, thành phố Hải Phòng cùng làm giấy tờ chuyển nhượng và ký vào giấy chuyển nhượng cho bà, có xác nhận của UBND phường V. Trong năm 2011 bà tiến hành xây dựng nhà nghỉ 03 tầng (trong đó có 01 tầng hầm, gồm có 20 phòng nghỉ, 01 phòng khách), 01 sân (được sử dụng vừa làm sân, vừa làm bãi để xe). Khi xây dựng, bà không được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng nhưng cũng không có cơ quan, tổ chức, cá nhân nào nhắc nhở việc bà xây dựng không phép, không lập biên bản vi phạm cũng không có việc xử phạt hành chính đối với bà. Từ năm 2001 đến năm 2010, do hợp đồng vẫn đứng tên ông T1 nên các thông báo nộp tiền thuê ghi tên ông T1 nhưng thực tế bà là người sử dụng và nộp tiền thuê theo các thông báo này. Từ năm 2011, khi các con ông T1 làm giấy chuyển nhượng cho bà thì các thông báo nộp tiền thuê đều ghi tên bà và bà cũng là người trực tiếp nộp các khoản này cho Nhà nước. Quá trình sử dụng hàng năm bà có sửa chữa, cải tạo lại nhà để phục vụ cho việc kinh doanh. Diện tích thực tế của khu đất 239,4 m², UBND phường V đã đo đạc lại diện tích và thu tiền thuê theo diện tích thực tế. Bà khẳng định toàn bộ tài sản tại Nhà nghỉ A là của một mình bà, không liên quan đến bất kỳ ai khác. Hiện nay bà đang sinh sống và trực tiếp quản lý, kinh doanh Nhà nghỉ A; không cho ai thuê, mượn, không góp vốn kinh doanh với bất kỳ ai khác.

Quan điểm của bà đối với yêu cầu khởi kiện: Bà chỉ đồng ý trả lại đất nếu UBND quận Đ phải có chính sách hỗ trợ, bồi thường cho gia đình bà số tiền 10.000.000.000 đồng và cho thuê một diện tích mặt bằng khác để gia đình bà tiếp tục kinh doanh.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 26 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 của 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 và 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 V phải trả lại nguyên đơn UBND quận Đ tài sản thuê là mặt bằng có diện tích 244,60 m² (Có ranh giới, mốc giới, kích thước, diện tích theo Sơ đồ thửa đất khu C, đường V thuộc khu I, phường V, quận Đ, thành phố Hải Phòng; đo vẽ hiện trạng ngày 24/7/2024 kèm theo Bản án) theo Hợp đồng số 10/HĐ ngày 31/12/2001 được ký giữa Phòng địa chính - Thị xã Đ với ông Lê Văn T1 (chết năm 2004).

- Buộc bà Lưu Thị V phải chấp hành nghĩa vụ tự tháo dỡ toàn bộ tài sản thuộc Nhà nghỉ A 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 bà Lưu Thị V kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 26 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 V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lưu Thị V vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-ST ngày 26 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 ông Nguyễn Phú Đ.

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 pháp luật 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. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Kháng cáo của bị đơn bà Lưu Thị V đúng quy định pháp luật nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

- Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Lưu Thị V:

[4] Về chủ thể ký kết hợp đồng: Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 10/HĐ ngày 31/12/2001 được ký kết giữa Phòng địa chính - Thị xã Đ với ông Lê Văn T1. Nội dung hợp đồng cho ông T1 thuê diện tích mặt bằng 81,6 m², nằm trên diện tích đất quy hoạch được duyệt tại khu II, V, thị xã Đ; thời hạn cho thuê: 01 năm, kể từ ngày 31/12/2001 đến hết ngày 31/12/2002 để sử dụng vào mục đích làm quán hàng để kinh doanh dịch vụ du lịch. 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. Do vậy, Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 10/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 dân quận Đ đã ban hành các Thông báo số 469/TB-UBND ngày 22/12/2023, Thông báo số 470/TB-UBND ngày 22/1/2024, Thông báo số 500/TB-UBND ngày 25/12/2003; Thông báo số 56/TB-UBND ngày 21/02/2024; Thông báo số 105/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, 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: Trước khi ký hợp đồng thuê, ông Lê Văn T1 đã trực tiếp đầu tư, xây dựng Nhà nghỉ A cấp 4, được cấp Giấy phép xây dựng số 07/GP-XD ngày 04/4/1997 để kinh doanh dịch vụ du lịch. Ngày 05/5/2005, ông Lê Văn T1 chết. Ngày 01/01/2011, các con của ông T1 là ông Lê Văn T2, bà Lê Thị T3, ông Lê Văn T4, ông Lê Văn T5 đã lập Giấy chuyển nhượng cho bà Lưu Thị V toàn bộ Nhà nghỉ A cấp 4 và mặt bằng thuê, có xác nhận của UBND phường V. Năm 2010, Nhà nước làm đường nên đã thu hồi gần như toàn bộ khu nhà nên năm 2011, bà V đã phá đi để xây dựng lại Nhà nghỉ Anh T6, gồm: 03 tầng và 01 tầng hầm bê tông cốt thép, móng, mái bê tông cốt thép; diện tích xây dựng: 244,60 m² (theo Sơ đồ thửa đất khu C, đường V thuộc khu I, phường V, quận Đ, thành phố Hải Phòng; đo vẽ hiện trạng ngày 24/7/2024). Các bên đương sự đều công nhận diện tích hiện trạng thực tế theo đo vẽ ngày 24/7/2024 là 244,60 m² tăng 163,0 m² so với diện tích trong hợp đồng số 10 là 81,6 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, không được cấp phép xây dựng theo quy định. Xét thấy, ông Lê Văn T2 là một trong hàng thừa kế thứ nhất của ông T1 chuyển nhượng Nhà nghỉ Anh T6 nằm trên diện tích thuê mặt bằng của Ủy ban nhân dân là không đúng quy định của pháp luật. Bà V đã xây dựng mới Nhà nghỉ Anh T6 mà không được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng và đã bị UBND quận Đ ra Quyết định số 1092/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 về việc xử phạt vi phạm hành chính mà không tháo dỡ công trình trên đất là vi phạm Điều 2, Điều 3 Hợp đồng cho thuê, vi phạm quy định về xây dựng công trình để kinh doanh dịch vụ.

[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 10/HĐ ngày 31/12/2001, 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 ông T1 và bà V 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 V 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 T7: Quá trình thuê mặt bằng, bên thuê ông T1 vi phạm nghĩa vụ thuê, bên sử dụng mặt bằng bà V vi phạm quy định về xây dựng công trình để kinh doanh dịch vụ. Mặt khác, bà Lưu Thị V 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 V là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[9] Trong thời gian thuê mặt bằng, từ năm 2015 đến năm 2023, bà V đã nộp tiền đã nộp tiền thuê đất vào NSNN: 134.662.500 đồng, số tiền thuê đất còn nợ: 43.092.000 đồng. Bà V không nợ thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; diện tích thực tế thu tiền thuê đất: 239,4 m². Giá tính thuế năm 2023 là 9.000.000 đồng; đơn giá thuê đất năm 2023 là 90.000 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 bà Lưu Thị V.

[10] Đối với yêu cầu của bà V 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] Trong vụ án này, diện tích mặt bằng thuộc sở hữu Nhà nước, không được phép giao dịch chuyển nhượng; bên thuê mặt bằng là ông Lê Văn T1 đã chết ngày 05/5/2005 nhưng các con của ông T1 ông Lê Văn T2 lập Giấy chuyển nhượng ngày 01/01/2011 cho bà Lưu Thị V là không đúng quy định pháp luật. Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ và lấy lời khai của hàng thừa kế thứ nhất của ông T1 để xem xét, đánh giá quyền lợi, nghĩa vụ của họ liên quan đến việc chuyển nhượng mặt bằng thuê nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 và bà V. Vì vậy, việc bỏ sót người tham gia tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Trường hợp hàng thừa kế thứ nhất của ông T1 có tranh chấp với bà V về hợp đồng chuyển nhượng trên thì sẽ được xem xét, giải quyết bằng một vụ án khác.

[12] 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 V 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.

[13] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Thị V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[14] Về án phí dân sự: Do yêu cầu kháng cáo của bà V không được chấp nhận nên bà Lưu Thị V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà V là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm nên bà V 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 Lưu Thị V:

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2025/DS-PT ngày 26 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 Lưu Thị V.

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