

**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: 68/2025/DS-PT
Ngày 04-8-2025
V/v tranh chấp về hợp đồng thuê mặt
bằng tạm thời

**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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Hồ Điệp

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thuý Hằng
Ông Phạm Anh Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thu Trang- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Văn Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 64/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng cho thuê mặt bằng tạm thời”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận DS (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6), thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 84/2025/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân quận DS, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số 195 đường Lý Thánh Tông, phường Ngọc Xuyên, quận DS, thành phố Hải Phòng;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn: Ủy ban nhân dân phường DS, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số 195 đường Lý Thánh Tông, phường Ngọc Xuyên, quận DS (nay là Số 195 đường Lý Thánh Tông, phường Nam DS), thành phố Hải Phòng;

Người đại diện của Ủy ban nhân dân phường DS: Ông Lê Viết Dương, Trưởng phòng Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị và ông Hoàng Duy Phong, công

chức Trung tâm phục vụ Hành chính công của Ủy ban nhân dân phường ĐS, Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (Theo Quyết định Ủy quyền số 110/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2024), vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đinh Thị Hồng V, sinh năm 1956; nơi cư trú: Tổ dân phố Đông Tiến, phường Hải Sơn, quận ĐS (nay là Tổ dân phố Đông Tiến, phường ĐS), thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Nguyễn Phú Đôn, sinh năm 1955 và bà Hoàng Thị Oanh, sinh năm 1961; cùng nơi cư trú: Tổ dân phố Đông Tiến, phường Hải Sơn, quận ĐS (nay là Tổ dân phố Đông Tiến, phường ĐS), thành phố Hải Phòng; bà Oanh vắng mặt.

Người đại diện của bà Oanh: ông Nguyễn Phú Đôn, sinh năm 1955; nơi cư trú: Tổ dân phố Đông Tiến, phường Hải Sơn, quận ĐS (nay là Tổ dân phố Đông Tiến, phường ĐS), thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

+ Ông Hoàng Trọng Kha, sinh năm 1952 (chồng bà Đinh Thị Hồng V); nơi cư trú: Tổ dân phố 8, phường Vạn Hương, quận ĐS (nay là Tổ dân phố 8, phường ĐS), thành phố Hải Phòng; có mặt.

+ Bà Hoàng Thị Le, sinh năm 1951; nơi cư trú: Số nhà 21B, tổ dân phố Ngọc Sơn, phường Ngọc Xuyên, quận ĐS (nay là Số nhà 21B, tổ dân phố Ngọc Sơn, phường ĐS), thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Ước, sinh năm 1976; nơi cư trú: Tổ dân phố Trung Dũng, phường Ngọc Xuyên, quận ĐS (nay là Tổ dân phố Trung Dũng, phường Ngọc Xuyên, phường ĐS), thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Diễm, sinh năm 1979; nơi cư trú: Tổ dân phố Đông Kiến Thiết (nay là tổ dân phố Đông Hải), phường Hải Sơn, quận ĐS (nay là tổ dân phố Đông Hải, phường ĐS), thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Phú Phái, sinh năm 1981; nơi cư trú: Số nhà 21B, tổ dân phố Ngọc Sơn, phường Ngọc Xuyên, quận ĐS (nay là Số nhà 21B, tổ dân phố Ngọc Sơn, phường ĐS), thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Nữ, sinh năm 1982; nơi cư trú: Thôn Lạng Côn, xã Đông Phương, huyện Kiến Thụy (nay là Thôn Lạng Côn, xã Kiến Minh), thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Phú Đoàn, sinh năm 1984; nơi cư trú: Tổ dân phố Cầu Vòng, phường Hải Sơn, quận ĐS (nay là Tổ dân phố Cầu Vòng, phường ĐS), thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Phú Đôn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, lời khai của nguyên đơn là Ủy ban nhân dân quận ĐS trình bày:

Về quá trình ký kết, nội dung Hợp đồng: Tại Văn bản số 1372/CV-UB ngày 18 tháng 11 năm 1996 của UBND thành phố Hải Phòng, thể hiện “Đồng ý về chủ trương cho UBND Thị xã ĐS được cho thuê mượn mặt bằng tạm thời để tổ chức hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch tại phường Vạn Hương, thị xã ĐS”. Do đó, tại các cuộc họp Ban thường vụ Thị ủy ĐS đã chỉ đạo UBND Thị xã ĐS cho Phòng Địa chính - Thị xã ĐS được ký Hợp đồng cho thuê mượn mặt bằng tạm thời với các tổ chức, cá nhân (giao nhiệm vụ theo Mệnh lệnh hành chính). Theo đó, ông Lưu Kim Thái - Chức vụ: Trưởng Phòng Địa chính - Thị xã ĐS (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường quận ĐS) ký Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 26/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 (Sau đây viết tắt: Hợp đồng số 26) với bà Đinh Thị Hồng V, sinh năm 1956; nơi cư trú: Tổ dân phố 8, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; cho thuê diện tích 162,0m², nằm trên diện tích đất quy hoạch được duyệt; vị trí khu đất được xác định theo Trích đo tờ bản đồ số 17-VH, tỷ lệ 1/200 do Phòng Địa chính - Thị xã ĐS lập ngày 03 tháng 01 năm 1999 (có Trích đo bản đồ kèm theo); thời hạn cho thuê: 01 năm, từ ngày 31 tháng 12 năm 2001 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2002 để sử dụng vào mục đích Kinh doanh dịch vụ du lịch tại khu 203, Vạn Hương, thị xã ĐS (nay là phường ĐS), thành phố Hải Phòng.

Về nguồn gốc đất (loại đất, mục đích sử dụng): Theo Sổ mục kê, Bản đồ đo vẽ năm 1990: Mặt bằng bà Đinh Thị Hồng V thuê thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 10; loại đất: Khu tập thể 203, chủ sử dụng đất: Không ghi tên người sử dụng đất (tiếp giáp Vịnh Bắc Bộ). Theo Bản đồ đo vẽ năm 2013: Mặt bằng bà V thuê thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 74; Diện tích 815,8m²; loại đất: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; chủ sử dụng đất: UBND quận ĐS.

Về ranh giới, mốc giới, diện tích mặt bằng thuê: Được thể hiện cụ thể trong Trích đo tờ bản đồ số 17-VH, tỷ lệ 1/200, do Phòng Địa chính - Thị xã ĐS lập ngày 03/01/1999, kèm theo Hợp đồng số 26; diện tích mặt bằng: 162,0m² (nằm trên diện tích đất quy hoạch đã được duyệt) tại khu 203, khu II, phường Vạn Hương, thị xã ĐS.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, quản lý, sử dụng mặt bằng thuê: Sau khi ký Hợp đồng số 26, bà Đinh Thị Hồng V đã quản lý kinh doanh tại mặt bằng thuê. Hợp đồng đã hết thời hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2002. Từ năm 2003 đến năm 2023, bên cho thuê không ký tiếp Hợp đồng với bà V. Thực tế, bà V vẫn tiếp tục quản lý, kinh doanh. Sau đó, người ký Hợp đồng, người sử dụng mặt bằng thuê đã tự ý chuyển nhượng, cho thuê lại mặt bằng cho nhiều người khác sử dụng, trong đó có ông Nguyễn Phú Đôn sử dụng, quản lý kinh doanh, trả tiền thuê mặt bằng hàng năm đến hết năm 2023. 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 V đã vi phạm Điều 2, Điều 3 Hợp đồng thuộc các trường hợp đương nhiên hết hiệu

lực. Vì vậy, UBND quận ĐS đã ra Thông báo số 484/TB-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2023 về thời gian, địa điểm thực hiện thanh lý chấm dứt Hợp đồng số 26 và Thông báo số 69/TB- UBND ngày 21 tháng 02 năm 2024 (lần 2) gửi đến bà V và niêm yết tại Nhà nghỉ Diệu Hoa là cơ sở kinh doanh đang sử dụng mặt bằng theo Hợp đồng. Thực tế, bà V không đến thực hiện việc ký kết Văn bản thanh lý Hợp đồng số 26 do hết thời hạn để hoàn trả mặt bằng. Bà V không trả lại mặt bằng theo Hợp đồng thuê. Nên UBND quận ĐS đã khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc người thuê mặt bằng phải trả lại UBND quận tài sản thuê và buộc người thuê mặt bằng phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, công trình đã xây dựng, di dời toàn bộ tài sản, không được đền bù. Quá trình giải quyết, do cần thêm thời gian để tự thỏa thuận về việc trả lại mặt bằng nên UBND quận ĐS đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, Tòa án nhân dân quận ĐS đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Sau đó, do không tự thỏa thuận được nên UBND quận ĐS tiếp tục khởi kiện.

Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp tiền thuê đất) hàng năm: Theo dữ liệu tại Chi cục Thuế khu vực ĐS - Kiến Thụy cho thấy, từ năm 2001 bà Đinh Thị Hồng V ký Hợp đồng thuê mượn mặt bằng số 26. Năm 2011, bà V nhượng lại mặt bằng cho ông Nguyễn Phú Quý. Năm 2017, ông Quý nhượng lại cho ông Nguyễn Phú Đôn. Các khoản phải nộp vào ngân sách Nhà nước đối với Hợp đồng thuê đất gồm thuế sử dụng đất PNN và tiền thuê đất, cụ thể: Theo dữ liệu trên hệ thống quản lý thuế tập trung (từ 2015 - 2023) ông Nguyễn Phú Quý (bà V cho thuê lại) đã nộp tiền thuê đất vào NSNN: 187.892.200 đồng, số tiền thuê đất còn nợ: 0 đồng. Thuế sử dụng đất PNN: Ông Nguyễn Phú Quý (bà V cho thuê lại) không nợ tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (theo xác nhận tại Công văn số 27/UBND-KT ngày 13 tháng 02 năm 2025 của UBND phường Vạn Hương). Trước năm 2001, Cơ quan thuế không có dữ liệu quản lý, theo dõi việc nộp ngân sách Nhà nước đối với khu đất nêu trên. Diện tích thực tế Chi cục Thuế khu vực ĐS - Kiến Thụy thu tiền thuê đất: 298,2m². Căn cứ để thu diện tích trên dựa vào trích đo địa chính thửa đất của ông Nguyễn Phú Quý do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận ĐS năm 2011, xác định diện tích giáp Núi: 177,7m², diện tích giáp Biển: 120,5m² theo Biên bản kiểm tra, rà soát việc sử dụng đất, không số, ông Nguyễn Phú Đôn là người đại diện, ghi ngày 16 tháng 8 năm 2017. Tổng diện tích đất ông Nguyễn Phú Quý (bà V cho thuê lại) sử dụng đến hết năm 2023: 298,2m² (Theo Văn bản số 65/CCTKV-NV ngày 18 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thuế khu vực ĐS KiếnThụy).

Về hiện trạng công trình, quản lý xây dựng tại mặt bằng thuê: Nhà nghỉ Diệu Hoa 04 tầng và 01 tum, xây dựng kết cấu kiên cố, móng bê tông cốt thép; diện tích 184,4m² (theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất khu 203 thuộc khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; đo vẽ ngày 07 tháng 8 năm 2024). Tại Giấy phép xây dựng số 29/GP-XD ngày 21 tháng 5 năm 1997 của Phòng Quản lý đô thị - Thị xã ĐS đã cấp cho ông Lưu Đình Nghĩa, cho phép ông Lưu Đình Nghĩa xây dựng công trình với diện tích 140,0m² gồm các hạng mục: Nhà bán hàng cấp 4, phòng nghỉ khép kín, kèm theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt. Thời điểm bà V kí Hợp

đồng thuê mặt bằng đã có công trình của ông Lưu Đình Nghĩa xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 29 nêu trên. Quá trình sử dụng mặt bằng thuê, bà V, ông Đôn là người trực tiếp đầu tư cải tạo, sửa chữa, coi nới xây dựng lại Nhà nghỉ Diệu Hoa vào năm 2006, 2017, không có Giấy phép xây dựng (Hồ sơ xử lý vi phạm hành chính không còn lưu trữ được).

Về lý do yêu cầu hoàn trả mặt bằng cho thuê: Để 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 ĐS.

Đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07 tháng 8 năm 2024, định giá tài sản ngày 13 tháng 01 năm 2025: Hiện trạng Nhà nghỉ Diệu Hoa 04 tầng, bê tông cốt thép, xây dựng năm 2006, sửa chữa lại năm 2017; diện tích 184,4m² (theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất khu 203 thuộc khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; đo vẽ ngày 07 tháng 8 năm 2024) vẫn giữ nguyên, không xây mới, coi nới, sửa chữa gì thêm. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản để tiếp tục giải quyết vụ án; không đề nghị Tòa án phải xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lại tài sản; không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản.

UBND quận ĐS yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Đinh Thị Hồng V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại tài sản thuê là mặt bằng có diện tích 184,4m² (theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất khu 203 thuộc khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; đo vẽ ngày 07 tháng 8 năm 2024) theo Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 26/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 được ký kết giữa Phòng địa chính - Thị xã ĐS với bà Đinh Thị Hồng V và buộc bà V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 trong ngày 24 tháng 02 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Đinh Thị Hồng V cùng chồng là ông Hoàng Trọng Kha cùng trình bày thống nhất:

Bà V với ông Kha (sinh năm 1952) kết hôn với nhau năm 1981. Do thời gian đã lâu, tuổi cao nên không nhớ được chi tiết từng việc cụ thể, chỉ nhớ bà V là người ký Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời với Phòng địa chính - Thị xã ĐS (nay là UBND quận ĐS), thành phố Hải Phòng, về chi tiết Hợp đồng, ký vào thời gian nào không nhớ rõ. Thực tế, chủ kinh doanh trên mặt bằng thuê tại thời điểm đó do ông Nguyễn Tiến Lĩnh, sinh năm 1947, địa chỉ: số 137 Hàng Bông, Hà Nội kinh doanh. Việc thỏa thuận kinh doanh chỉ bằng miệng, không có văn bản, giấy tờ gì, bà V chỉ là người quản lý việc kinh doanh cho ông Lĩnh. Tiền thuê kinh doanh, thuê đất đều do ông Lĩnh đóng, việc ông Lĩnh đóng thế nào không rõ. Khoảng năm 2004, do bận, không còn đủ sức khỏe để tiếp tục làm quản lý cho ông Lĩnh, vợ chồng bà V, ông Kha và ông Lĩnh đã lập “Đơn xin chuyển đổi đăng ký kinh

doanh" ngày 30 tháng 12 năm 2004 (có xác nhận của UBND phường Vạn Hương), ông Kha ký tên “người đề nghị”, ông Lĩnh ký tên “người nhận kinh doanh”. Nội dung đơn: Ông Kha là chủ hộ kinh doanh Nhà nghỉ Diệu Hoa khu 203, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng đề nghị chuyển đăng ký kinh doanh Nhà nghỉ Diệu Hoa cho ông Lĩnh tiếp tục thực hiện chủ hộ kinh doanh. Thực chất là ông Lĩnh đã nhận chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản trên đất từ vợ chồng bà V, ông Kha. Ngoài ra, còn giao thêm cho ông Lĩnh những giấy tờ gồm Hợp đồng thuê mượn mặt bằng ngày 10 tháng 12 năm 1999 và trích đo bình đồ hiện trạng mặt bằng, không giao cho ông Lĩnh bất cứ giấy tờ gì khác. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà V và một mình ông Lĩnh, không liên quan gì đến vợ ông Lĩnh là bà Nhâm vì thời điểm đó, vợ chồng ông Lĩnh đã ly hôn rồi (thời gian ly hôn không nhớ). Về tài sản trên mặt bằng thuê: Nhà nghỉ Diệu Hoa 04 tầng, gồm 32 phòng nghỉ, trong mỗi phòng đều có công trình phụ khép kín. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Lĩnh đã tiếp tục cải tạo, sửa chữa thế nào và chuyển nhượng tiếp tục cho ai thì không rõ. Sau đó, vợ chồng ông Đôn, bà Oanh và vợ chồng ông Quý, bà Le là người quản lý, sử dụng Nhà nghỉ Diệu Hoa 04 tầng xây trên diện tích đất 162,0m² thuê. Chúng tôi không yêu cầu bổ sung người tham gia tố tụng, không đề nghị Tòa án xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; không có ý kiến gì đối với việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Lĩnh và vợ chồng ông Đôn, bà Oanh, bà Le, ông Quý; không có ý kiến gì đối với việc thuê đất giữa tôi và Phòng địa chính - Thị xã ĐS (nay là UBND quận ĐS); không yêu cầu giải quyết gì đối với Hợp đồng thuê, Hợp đồng chuyển nhượng cũng như tất cả các Hợp đồng khác phát sinh trong vụ án này. Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, diện tích còn lại bao nhiêu chấp nhận bấy nhiêu, không có ý kiến gì. Từ sau thời điểm 30 tháng 12 năm 2004, chuyển nhượng cho ông Lĩnh, chúng tôi không có liên lạc gì với ông Lĩnh, chỉ biết địa chỉ ghi trong “đơn xin chuyển đổi đăng ký kinh doanh” số 137 Hàng Bông, Hà Nội. Không biết hiện nay ông Lĩnh, bà Nhâm ở đâu, nên không cung cấp được địa chỉ mới của ông Lĩnh, bà Nhâm.

Đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07 tháng 8 năm 2024, định giá tài sản ngày 13 tháng 01 năm 2025: Đã được thực hiện theo đúng quy định, chúng tôi không có ý kiến, không thắc mắc gì; không đề nghị Tòa án phải xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lại.

Đến nay, UBND quận ĐS khởi kiện, yêu cầu bà V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại cho UBND quận ĐS tài sản cho thuê là mặt bằng theo Hợp đồng số 26 do bà V ký và buộc phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, công trình đã xây dựng để trả lại mặt bằng, không được bồi thường.

Bà V, ông Kha có ý kiến: Từ ngày 30 tháng 12 năm 2004, ông Kha lập Văn bản đề nghị chuyển đăng ký kinh doanh Nhà nghỉ Diệu Hoa cho ông Lĩnh (Thực chất là ông Lĩnh đã nhận chuyển nhượng toàn bộ tài sản - Nhà nghỉ Diệu Hoa trên đất từ vợ chồng bà V). Sau đó, bà V không còn kinh doanh do Nhà nghỉ Diệu Hoa không còn là tài sản của vợ chồng bà V. Đề nghị Tòa án không đưa chúng tôi vào

tham gia tố tụng trong vụ án nữa, mọi quyền lợi có liên quan đề nghị làm việc trực tiếp với vợ chồng ông Đôn, vợ chồng ông Quý. Trường hợp Tòa án vẫn đưa chúng tôi vào tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án tiến hành mọi thủ tục giải quyết trong vụ án, các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vắng mặt chúng tôi và đề nghị Tòa án làm việc, xét xử vắng mặt chúng tôi trong vụ án này.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 19 tháng 02 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Phú Đôn, bà Hoàng Thị Le, bà Hoàng Thị Oanh (tại Giấy ủy quyền ngày 19 tháng 02 năm 2025) cùng trình bày thống nhất:

Ngày 29 tháng 5 năm 2006, ông Đôn với vợ là bà Hoàng Thị Oanh cùng vợ chồng anh trai là ông Nguyễn Phú Quý với vợ là bà Hoàng Thị Le đã nhận chuyển nhượng diện tích 162,0m² mặt bằng có Nhà nghỉ Diệu Hoa 04 tầng (gồm: 32 phòng nghỉ, trong mỗi phòng đều có công trình phụ khép kín) của ông Nguyễn Tiến Lĩnh (sinh năm 1947; địa chỉ: Số 137 Hàng Bông, Hà Nội) là người đầu tư, xây dựng Nhà nghỉ Diệu Hoa với giá tiền 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng), tiền sửa chữa thêm hết 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng). Tiền mua Nhà nghỉ Diệu Hoa, sửa chữa là tiền góp chung của vợ chồng ông Đôn với vợ chồng bà Le (mỗi nhà góp một nửa tiền). Khi chuyển nhượng, hai bên có lập giấy viết tay “Đơn xin chuyển đổi đăng ký kinh doanh” ngày 29 tháng 5 năm 2006 có xác nhận của UBND phường Vạn Hương. Trên giấy tờ chuyển nhượng Nhà nghỉ Diệu Hoa là ông Quý với ông Lĩnh ký tên. Số tiền trả ông Lĩnh để nhận chuyển nhượng, tiền sửa chữa nhà nghỉ là của hai gia đình cùng góp chung, nên Nhà nghỉ Diệu Hoa là tài sản chung của vợ chồng ông Đôn và vợ chồng bà Le, không liên quan đến ai khác. Khi chuyển nhượng, ông Lĩnh có giao cho các ông bà “Đơn xin chuyển đổi đăng ký kinh doanh” lập ngày 30 tháng 12 năm 2004 giữa ông Hoàng Trọng Kha (chồng bà Đinh Thị Hồng V) với ông Lĩnh, có xác nhận của UBND phường Vạn Hương, hồ sơ thuê mượn mặt bằng của bà Đinh Thị Hồng V (gồm Hợp đồng thuê mượn mặt bằng ngày 10 tháng 12 năm 1999 và trích đo bình đồ hiện trạng mặt bằng). Ngoài ra, ông Lĩnh không giao bất cứ giấy tờ gì khác. Khi nhận chuyển nhượng, chúng tôi chỉ biết diện tích đất 162,0m² và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu và sử dụng của ông Lĩnh. Khi nhận chuyển nhượng, chúng tôi đã thấy có toàn bộ tài sản trên đất là nhà nghỉ Diệu Hoa, nhưng không biết do ai xây dựng. Sau đó, các ông bà cùng hoạt động kinh doanh tại Nhà nghỉ Diệu Hoa, thu nhập hàng tháng được chia đều cho hai gia đình; kinh phí cải tạo, sửa chữa nhà nghỉ hằng năm cũng chia đôi. Các ông bà đều không biết phần diện tích mặt bằng 162,0m² nhận chuyển nhượng từ ông Lĩnh có được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp phép xây dựng hay không, vì khi nhận chuyển nhượng, chúng tôi không được ông Lĩnh bàn giao giấy tờ cấp phép xây dựng. Đến năm 2009, do vợ chồng ông Quý, bà Le không còn nhu cầu kinh doanh, nên vợ chồng ông Đôn có chuyển lại phần chi phí chuyển nhượng một nửa Nhà nghỉ Diệu Hoa cho ông Quý, bà Le nhận. Việc thỏa thuận chỉ bằng miệng, không lập thành văn bản vì giữa ông Đôn với ông Quý là anh em ruột. Ông Đôn, khẳng định kể từ năm 2009, vợ chồng ông

Quý, bà Le đã không còn liên quan gì đến Nhà nghỉ Diệu Hoa. Từ sau thời điểm nhận chuyển nhượng, ông bà không còn liên lạc gì với ông Lĩnh, không biết hiện nay ông Lĩnh ở đâu, nên không cung cấp được địa chỉ mới của ông Lĩnh.

Về tài sản trên mặt bằng thuê: Toàn bộ diện tích mặt bằng 162,0m² và tài sản trên mặt bằng là Nhà nghỉ Diệu Hoa 04 tầng, gồm 32 phòng nghỉ, trong mỗi phòng đều có công trình phụ khép kín. Đây tài sản chung của vợ chồng ông Đôn, bà Oanh, các con chung không ai có công sức, đóng góp gì. Chúng tôi không yêu cầu bổ sung người tham gia tố tụng, không đề nghị Tòa án xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; không có ý kiến gì đối với việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà V, ông Kha và ông Lĩnh.

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, diện tích đất đang tranh chấp còn lại bao nhiêu, chúng tôi chấp nhận bấy nhiêu, đều không có ý kiến gì. Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp tiền thuê đất) hàng năm: Tiền thuế kinh doanh và tiền thuê đất diện tích 162,0m² nêu trên đều do vợ chồng ông Đôn là người trực tiếp bỏ tiền ra đóng hằng năm từ năm 2006 đến nay. Các giấy tờ về thuế ghi tên ông Quý, bà Le; thực tế là do vợ chồng ông Đôn bỏ tiền để đóng thuế, vợ chồng ông Quý, bà Le không có liên quan gì đến việc này. Ông Đôn xác định Công ty TNHH Du lịch Hoàng Oanh không liên quan gì đến Nhà nghỉ Diệu Hoa, đây là Công ty TNHH một thành viên của riêng ông Đôn, do ông Đôn làm chủ sở hữu riêng, thực tế Công ty TNHH Du lịch Hoàng Oanh đã không hoạt động từ năm 2019. Từ năm 2009, Nhà nghỉ Diệu Hoa là tài sản chung của vợ chồng ông Đôn, bà Oanh, không phải là tài sản của Công ty TNHH Du lịch Hoàng Oanh. Từ sau khi hết thời hạn Hợp đồng số 26, bà V, ông Kha, ông Lĩnh và tất cả các hộ thuê mặt bằng khác không được UBND hay cơ quan có thẩm quyền nào tiếp tục ký Hợp đồng nhưng các bên vẫn tồn tại quan hệ thuê mặt bằng như trước. Ông Đôn vẫn đóng tiền thuê đất, tiền thuế các loại hàng năm cho Nhà nước. Việc nộp thuế vẫn diễn ra bình thường, không có thỏa thuận về thời hạn.

Đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07 tháng 8 năm 2024 và định giá tài sản vào ngày 13 tháng 01 năm 2025: Đã được thực hiện theo đúng quy định, không có ý kiến, không thắc mắc gì. Hiện trạng Nhà nghỉ Diệu Hoa, khu II, Vạn Hương, ĐS vẫn giữ nguyên hiện trạng, không xây mới, coi nói, sửa chữa gì thêm. Vì vậy, đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07 tháng 8 năm 2024, định giá tài sản ngày 13 tháng 01 năm 2025 để tiếp tục giải quyết vụ án; không đề nghị Tòa án phải xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản lại. Về tài liệu, chứng cứ liên quan: đã nộp một số tài liệu tại hồ sơ vụ án trước đây Tòa án đã thụ lý, ra quyết định đình chỉ. Vì vậy, đề nghị Tòa án sao lại các tài liệu đó chuyển vào hồ sơ vụ án này.

Nay UBND quận ĐS khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại tài sản thuê là mặt bằng và không được bồi thường như Hợp đồng đã thỏa thuận. Chúng tôi có ý kiến như sau: Đề nghị UBND quận ĐS phải hỗ trợ, bồi thường cho gia đình ông Đôn, bà Oanh theo giá

thị trường (không nêu cụ thể số tiền); đề nghị phải bố trí một địa điểm khác để người dân kinh doanh, tạo thu nhập, việc làm cho người dân. Trường hợp, yêu cầu trả lại toàn bộ diện tích đất thuê, không hỗ trợ, bồi thường phù hợp, không đồng ý trả lại.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng tại mặt bằng thuê: Nhà nghỉ Diệu Hoa 04 tầng, xây bê tông cốt thép, xây dựng tầng 1 năm 2006, sửa chữa lại trần, nền nội thất năm 2017; diện tích xây dựng 184,4m² (theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất khu 203 thuộc khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; đo vẽ ngày 07 tháng 8 năm 2024). Diện tích sử dụng theo hiện trạng 184,4m², tăng 22,4m² so với diện tích trong Hợp đồng số 26, cho thuê: 162,0m². Quá trình sử dụng mặt bằng cho thuê, ông Nguyễn Phú Quý (bà V cho thuê lại) đã nộp tiền thuê đất đối với diện tích giáp Núi: 177,7m². Theo Chi cục thuế Khu vực ĐS - Kiến Thụy cung cấp tại Văn bản số 65/CCTKV-NV ngày 18 tháng 02 năm 2025 về việc Chi cục thuế thu tiền các loại thuế ông Quý (bà V cho thuê lại) phải nộp đối với Hợp đồng số 26 về việc thuê mặt bằng tạm thời (từ 2015 - 2023): Ông Quý (bà V cho thuê lại) đã nộp tiền thuê đất vào NSNN: 187.892.200 đồng, số tiền thuê đất còn nợ: 0 đồng. Thuế sử dụng đất PNN: Ông Quý (bà V cho thuê lại) không nợ tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (theo xác nhận tại Công văn số 27/UBND-KT ngày 13 tháng 02 năm 2025 của UBND phường Vạn Hương). Xác định diện tích sử dụng giáp Núi: 177,7m² theo Trích đo địa chính thửa đất của ông Quý (bà V cho thuê lại) do Văn Phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận ĐS năm 2011 xác định. Không nộp thuế đối với phần diện tích sử dụng theo hiện trạng 6,7m².

Kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản - UBND quận ĐS ngày 13 tháng 01 năm 2025: Các công trình, vật kiến trúc thuộc Nhà nghỉ Diệu Hoa sau khi đã tính khấu hao giá trị tài sản còn lại: 3.219.397.000đ (Ba tỷ, hai trăm mười chín triệu, ba trăm chín mươi bảy nghìn đồng), có Bảng chi tiết khối lượng kiểm kê ngày 07 tháng 8 năm 2024. Tại Bảng chi tiết nêu trên của Hội đồng định giá trong Tổ tụng dân sự lập, đã kiểm kê đầy đủ, chi tiết và mô tả cụ thể các tài sản gắn liền trên mặt bằng do người sử dụng mặt bằng đầu tư, xây dựng đến nay các tài sản không có sự biến động. Các đương sự cùng nhất trí, không có ý kiến gì khác về tổng trị giá tài sản còn lại tại mặt bằng thuê.

Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận ĐS, thành phố Hải Phòng xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bà Đinh Thị Hồng V, ông Hoàng Trọng Kha, bà Hoàng Thị Le, ông Nguyễn Phú Đôn, bà Hoàng Thị Oanh phải trả lại UBND quận ĐS tài sản thuê là mặt bằng có diện tích 184,4m² (có ranh giới, mốc giới, kích thước, diện tích theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất khu 203 thuộc khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; đo vẽ ngày 07 tháng 8 năm 2024 kèm theo Bản án) theo Hợp

đồng thuê mặt bằng tạm thời số 26/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 được ký kết giữa Phòng địa chính - Thị xã ĐS với bà Đinh Thị Hồng V.

Buộc bà Đinh Thị Hồng V, ông Hoàng Trọng Kha, bà Hoàng Thị Le, ông Nguyễn Phú Đôn, bà Hoàng Thị Oanh phải chấp hành nghĩa vụ tự tháo dỡ toàn bộ tài sản thuộc nhà nghỉ Diệu Hoa 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 ĐS, không được bồi thường.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04 tháng 4 năm 2025, ông Nguyễn Phú Đôn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Lý do kháng cáo: Hợp đồng thuê mặt bằng số 26 ngày 31 tháng 12 năm 2001 do ông Lưu Kim Thái ký với bà Đinh Thị Hồng V cho thuê mặt bằng để kinh doanh dịch vụ Du lịch tại khu 2 ĐS là trái pháp luật nên xác định đây là hợp đồng vô hiệu. Ông Đôn không phải thực hiện các điều khoản ràng buộc ghi trong hợp đồng này. Khi Ủy ban thu hồi đất, gây thiệt hại về tài sản, công sức của gia đình ông thì phải bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa, ông Đôn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, trong trường hợp Ủy ban thu hồi đất thì phải thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông, hoặc tạo điều kiện công việc làm khác cho ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, sau khi Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng ra Thông báo về việc kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND quận ĐS, UBND phường ĐS đã có văn bản trình bày ý kiến là giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm của UBND quận ĐS.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự cơ bản thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Phú Đôn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, cũng như lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Viện Kiểm sát tại phiên tòa;

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời, là một loại hợp đồng thuê tài sản. Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản là không trái quy định pháp luật. Nơi thực hiện hợp đồng thuê là tại phường Vạn Hương,

quận ĐS (nay là phường ĐS), thành phố Hải Phòng. Vì vậy, vụ án được Tòa án nhân dân quận ĐS (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6), thành phố Hải Phòng giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Căn cứ Nghị quyết số 60-NQ/TW ngày 12 tháng 4 năm 2025 của Hội nghị lần thứ 11 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá XIII, từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, các nhiệm vụ quản lý hành chính trên địa bàn phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng trước đây nay là phường ĐS, thành phố Hải Phòng. Vì vậy, UBND phường ĐS là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND quận ĐS.

[3] Về sự vắng mặt của đại diện UBND phường ĐS nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Bà Hoàng Thị Oanh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có mặt ông Nguyễn Phú Đôn là người đại diện theo ủy quyền; bà Đinh Thị Hồng V là bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt không có lý do, mặc dù đã đã tổng đạt hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

- Về nội dung yêu cầu kháng cáo:

[4] Về hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 26/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 được ký kết giữa Phòng địa chính thị xã ĐS và bà Đinh Thị Hồng V: Việc ký hợp đồng đã được UBND thành phố Hải Phòng đồng ý về chủ trương cho thuê, mượn mặt bằng để tổ chức hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch tại thị xã ĐS, giao UBND thị xã ĐS tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Để triển khai chủ trương, Phòng Địa chính thị xã ĐS đã ký Hợp đồng thuê số 26/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 với bà Đinh Thị Hồng V. Chủ thể ký hợp đồng theo đúng thẩm quyền phải là UBND thị xã ĐS nhưng Phòng Địa chính thị xã ĐS ký hợp đồng khi không có văn bản ủy quyền là không đúng thẩm quyền. Tuy nhiên trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng cho đến nay, UBND thị xã ĐS (nay là UBND phường ĐS) và người thuê mặt bằng không có ý kiến phản đối, việc ký hợp đồng là theo chủ trương của UBND thị xã ĐS (nay là UBND phường ĐS) đã được phê duyệt của UBND thành phố Hải Phòng. Vì vậy, xác định bên cho thuê đất là UBND phường ĐS và bên thuê là bà Đinh Thị Hồng V.

[5] Về thời hạn thuê mặt bằng: Tại mục 3 Điều 1 của Hợp đồng quy định thời hạn cho thuê là 01 năm kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2001 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2002. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2003 hai bên không ký tiếp hợp đồng thuê mới hoặc gia hạn thời hạn hợp đồng nhưng các bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký.

[6] Về nội dung của Hợp đồng: Ủy ban nhân dân thị xã ĐS cho bà Đinh Thị Hồng V thuê mặt bằng là diện tích 162,0m² tại phường Vạn Hương tạm thời để kinh doanh. Điều 2 của Hợp đồng quy định: “Việc xây dựng các công trình trên mặt bằng phải phù hợp với mục đích ghi trong Điều 1” (mục đích làm quán hàng để kinh doanh dịch vụ du lịch), phải theo mẫu thiết kế quy định và có giấy phép xây dựng

của cơ quan có thẩm quyền. Về nghĩa vụ của bên thuê, Điều 4 quy định: “Người sử dụng mặt bằng tạm thời phải trả tiền sử dụng mặt bằng...”. Bà Đinh Thị Hồng V thực hiện nghĩa vụ tài chính trả tiền thuê đất đầy đủ.

[7] Như vậy, hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 26/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 được ký kết giữa Phòng địa chính thị xã ĐS bà Đinh Thị Hồng V có nội dung thỏa thuận và thời hạn hợp đồng đúng quy định pháp luật và hai bên tự nguyện ký kết. Tuy nhiên Phòng Địa chính thị xã ĐS ký hợp đồng thuê tài sản khi không có Ủy quyền của UBND thị xã ĐS là sai thẩm quyền nên hợp đồng bị vô hiệu, hậu quả của hợp đồng vô hiệu là các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên thuê mặt bằng phải trả lại mặt bằng cho UBND quận ĐS (nay là UBND phường ĐS) và tự tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho UBND phường ĐS mà không được bồi thường. Xét lỗi của hai bên là như nhau nên không phải bồi thường về lỗi. Trong thời gian thuê mặt bằng, bên thuê và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã nộp đầy đủ tiền thuê đất hàng năm vào Ngân sách nhà nước nhưng xét thấy bên cho thuê là UBND quận ĐS không phải là người thụ hưởng và sử dụng số tiền này nên UBND quận ĐS (nay là UBND phường ĐS) không phải trả lại tiền thuê mặt bằng cho bị đơn và những người có quyền lợi những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[8] Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 31 tháng 12 năm 2004, bà Đinh Thị Hồng V và chồng là ông Hoàng Trọng Kha đã tự ý chuyển đăng ký kinh doanh nhà nghỉ Diệu Hoa (thực chất là chuyển nhượng toàn bộ tài sản - theo lời khai của bà Hoa) cho ông Nguyễn Tiến Lĩnh; sau đó vợ chồng ông Đôn, bà Oanh và vợ chồng ông Quý, bà Le là người quản lý, sử dụng nhà nghỉ Diệu Hoa. Việc chuyển nhượng tài sản trên diện tích mặt bằng thuê của vợ chồng bà V mà không được sự đồng ý của bên cho thuê là UBND phường ĐS, là vi phạm nghĩa vụ của bên thuê.

[9] Mặt khác, tại thời điểm ký hợp đồng thuê mặt bằng đã có công trình của ông Lưu Đình Nghĩa xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 29/GP-XD ngày 21 tháng 5 năm 1997 của Phòng Quản lý đô thị - thị xã ĐS đã cấp cho ông Lưu Đình Nghĩa; sau khi ký hợp đồng, bên thuê bà Đinh Thị Hồng V đã đầu tư, cải tạo, sửa chữa, coi nói xây dựng lại nhà nghỉ Diệu Hoa vào năm 2006, 2017 không có giấy phép xây dựng.

[10] Thực hiện yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ theo Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30 tháng 3 năm 2023 và Thông báo số 360/TB-VP ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Chủ tịch UBND thành phố Hải Phòng về chủ trương thu hồi lại mặt bằng cho thuê nhằm mục đích chỉnh trang đô thị, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để phát triển du lịch quận ĐS theo đề án điều chỉnh quy hoạch chung của thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050. UBND quận ĐS đã ra các Thông báo số 470/TB-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2023, Thông báo số 469/TB-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2023, Thông báo số 484/TB-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2023 về việc thực hiện thanh lý, chấm dứt các hợp đồng cho thuê mặt bằng tạm thời và tổng đạt các Thông báo cho hộ bà Đinh Thị Hồng V. Mặt khác, UBND quận ĐS cũng đã

cho thời hạn hoàn thành việc tháo dỡ, trả lại tài sản đối với bên thuê mặt bằng là bà V. Sau khi hết thời hạn từ ngày 22 tháng 12 năm 2023, Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 26/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 đương nhiên chấm dứt hiệu lực.

[11] Ngoài ra, theo Điều 5 của Hợp đồng 26/TB-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2001 và Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khi chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng thì người sử dụng mặt bằng phải tự tháo dỡ vật kiến trúc... trả lại mặt bằng cho nhà nước và 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. UBND quận ĐS đã có thông báo thời gian thanh lý hợp đồng và thông báo chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng nhưng bà V và những người liên quan đã không thực hiện nghĩa vụ này, tiếp tục sử dụng đất. Vì vậy, UBND quận ĐS (nay là UBND phường ĐS) yêu cầu bà V và những người liên quan phải trả lại mặt bằng, tháo dỡ toàn bộ tài sản để trả lại mặt bằng cho Ủy ban là có căn cứ.

[12] Về yêu cầu bồi thường giá trị vật kiến trúc xây dựng trên đất tương đương với giá trị theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá là 3.219.397.000 đồng:

[12.1] Theo nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng thuê số 26/HĐ, khi chấm dứt hợp đồng, bên thuê phải tự tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc trên đất mà không được bồi thường. Bên thuê mặt bằng là bà Đinh Thị Hồng V, sau đó chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phú Quý, ông Nguyễn Phú Quý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phú Đôn phải có nghĩa vụ thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê số 26/HĐ nói trên. Khi thực hiện việc kinh doanh trên mặt bằng thuê, các ông bà đã tự ý xây dựng, sửa chữa công trình trên đất mà không xin phép bên thuê là vi phạm hợp đồng. Hơn nữa, bà V và những người liên quan đã sử dụng mặt bằng thuê từ năm 2001 cho đến năm 2023, đã có thu nhập, hoa lợi, lợi tức từ việc sử dụng mặt bằng thuê để kinh doanh.

[12.2] Ngoài ra, tại công văn số 1372/CV-UB ngày 13 tháng 11 năm 1996 của UBND thành phố Hải Phòng đồng ý về chủ trương việc cho thuê, cho mượn mặt bằng tạm thời để tổ chức hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch tại phường Vạn Hương, thị xã ĐS. Giao cho UBND thị xã ĐS tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Khi thành phố có nhu cầu sử dụng, các đối tượng thuê, mượn mặt bằng phải tự tháo dỡ công trình và không được đền bù. Như vậy, thực hiện chủ trương của UBND thành phố Hải Phòng về việc chỉnh trang đô thị của thành phố Hải Phòng thì bị đơn và những người liên quan phải trả lại mặt bằng và không được bồi thường nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường là có căn cứ.

[13] Về nội dung yêu cầu Ủy ban quan tâm tạo điều kiện cho ông Đôn có công việc khác: Yêu cầu này không có trong nội dung hợp đồng thuê tài sản, không thuộc phạm vi giải quyết của Tòa án.

[14] Tại cấp sơ thẩm, ông Đôn không yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu và hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, như phân tích tại phần trên, trong trường hợp hợp đồng vô hiệu thì các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, ông Đôn, bà V phải trả lại mặt bằng đã thuê. Đối với tiền thuê đất hàng năm, UBND quận ĐS không được sử dụng và hưởng lợi, số tiền trên được nộp vào ngân sách nhà nước qua cơ quan Thuế, từ khi sử dụng mặt bằng thuê, bà V, ông Đôn đã kinh doanh thu lợi nhuận nên UBND phường ĐS không phải hoàn lại tiền thuê đất hàng năm và xét mức lỗi của các bên là như nhau nên không phải bồi thường cho nhau.

[15] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Phú Đôn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 130, 131, 133, 285, 286, 308, 395, 400, 408, 411, 418, 420, 476, 477, 478, 479, 480, 482, 486, 487, 488, 604, 605 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ vào các điều 117, khoản 2 điều 165, khoản 1 điều 166, 404, khoản 1 Điều 422, 472, 474, 482, 579, 580 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Phú Đôn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 34/2025/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận ĐS, thành phố Hải Phòng (nay là Tòa án nhân dân khu vực VI- Hải Phòng):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Bà Đinh Thị Hồng V, ông Hoàng Trọng Kha, bà Hoàng Thị Le, ông Nguyễn Phú Đôn, bà Hoàng Thị Oanh phải trả lại UBND quận ĐS tài sản thuê là mặt bằng có diện tích 184,4m² (có ranh giới, mốc giới, kích thước, diện tích theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất khu 203 thuộc khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; đo vẽ ngày 07 tháng 8 năm 2024 kèm theo Bản án) theo Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 26/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 được ký kết giữa Phòng địa chính - thị xã ĐS với bà Đinh Thị Hồng V.

Bà Đinh Thị Hồng V, ông Hoàng Trọng Kha, bà Hoàng Thị Le, ông Nguyễn Phú Đôn, bà Hoàng Thị Oanh phải chấp hành nghĩa vụ tự tháo dỡ toàn bộ tài sản

thuộc nhà nghỉ Diệu Hoa 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 ĐS, không được bồi thường.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại Ủy ban nhân dân quận ĐS 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng số **0006717 ngày 20 tháng 12 năm 2024** tại Chi cục Thi hành án dân sự quận ĐS (nay là Thi hành án dân sự khu vực 6 -Hải Phòng).

Bà Đinh Thị Hồng V được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm; ông Hoàng Trọng Kha, bà Hoàng Thị Le, ông Nguyễn Phú Đôn, bà Hoàng Thị Oanh không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Phú Đôn được miễn án phí dân sự phúc 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 thoả 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, 7b 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:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 6 - Hải Phòng;
- THADS khu vực 6 - Hải Phòng;;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: HCTP, HS.

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

(đã ký)

Đặng Hồ Điệp

