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: 73/2025/DS-PT
Ngày 07-8-2025
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: Ông Phạm Văn Hợp

Ông Phạm Anh Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà 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 toà: Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 07 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 74/2025/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 28/2025/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025, Tòa án nhân dân quận ĐS, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 69/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 89/2025/QĐ-PT ngày 18/7/2025 giữa các đương sự:

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

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn: Ủy ban nhân dân phường ĐS, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số 195 đường Lý Thánh Tông, phường ĐS, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện: Ông Lê Viết Dương, Trưởng phòng Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị; Ông Hoàng Duy Phong, Công chức Trung tâm phục vụ hành chính công của Ủy ban nhân dân phường ĐS, là người đại diện theo Ủy quyền (theo quyết định Ủy quyền số 90/QĐ-UBND ngày 11/7/2025 của Ủy ban nhân dân phường ĐS, Hải Phòng); vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1960; nơi cư trú: Tổ dân phố 9, phường Lãm Hà, quận Kiến An (nay là phường Kiến An), thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Sử, sinh 1971; nơi cư trú: Tổ dân phố Đông Phong, phường Minh Đức, quận ĐS (nay là phường Nam ĐS), thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền, vắng mặt.

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

+ Ông Nguyễn Văn Sử, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Huyền, sinh năm 1976; cùng nơi cư trú: Tổ dân phố Đông Phong, phường Minh Đức, quận ĐS (nay là phường Nam ĐS), thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

+ Ông Phạm Ngọc Thành, sinh năm 1954; nơi cư trú: Tổ dân phố 9, phường Lãm Hà, quận Kiến An (nay là phường Kiến An), thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Sử, sinh 1971; nơi cư trú: Tổ dân phố Đông Phong, phường Minh Đức, quận ĐS (nay là phường Nam ĐS), thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền, vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 18 tháng 11 năm 1996 Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng đã ban hành Văn bản số 1372/CV-UB về việc cho thuê, cho mượn mặt bằng để tổ chức hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch tại thị xã ĐS. Theo đó, Ủy ban nhân dân thị xã ĐS (nay là Ủy ban nhân dân quận ĐS) đã ủy quyền cho Phòng Địa chính thị xã ĐS (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường quận ĐS) gọi là bên A ký Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 32/HĐ ngày 10 tháng 01 năm 2001 với bà Nguyễn Thị D gọi là bên B, diện tích thuê theo hợp đồng là 288,0m² tại khu II, phường Vạn Hương, thị xã ĐS, vị trí khu đất được xác định theo trích đo tờ bản đồ số -VH, tỷ lệ 1/200 do Phòng địa chính thị xã ĐS lập ngày 12 tháng 12 năm 1999. Mục đích thuê làm quán hàng để kinh doanh dịch vụ du lịch, thời hạn cho thuê mặt bằng là 01 năm từ ngày 01 tháng 01 năm 2001 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2001. Việc xây dựng các công trình trên mặt bằng phải phù hợp với mục đích thuê, phải có mẫu thiết kế quy định và có giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bên B không được chuyển giao việc sử dụng mặt bằng cho các tổ chức, cá nhân khác dưới bất kỳ hình thức nào. Trong hợp đồng còn quy định các trường hợp đương nhiên chấm dứt hợp đồng, việc trả tiền thuê và các điều khoản khác liên quan.

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 ĐS (không còn trong hồ sơ lưu trữ), bà D xây dựng công trình với diện tích 288,0m² gồm các hạng mục:

Nhà bán hàng cấp 4, phòng nghỉ khép kín (theo tờ bản đồ số - VH, tỷ lệ 1/200, do phòng Địa chính thị xã ĐS lập ngày 12 tháng 12 năm 1999).

Nguồn gốc đất mà UBND quận ĐS cho bà D thuê theo Sổ mục kê và Bản đồ đo vẽ năm 1990 thể hiện mặt bằng cho D thuê sử dụng vào mục đích làm quán kinh doanh dịch vụ, du lịch thuộc một phần thửa số 15, tờ bản đồ số 10; loại đất ghi Đồi Thông, chủ sử dụng đất không ghi tên người sử dụng. Theo Bản đồ đo vẽ năm 2013: Mặt bằng cho bà D thuê để sử dụng vào mục đích làm quán kinh doanh dịch vụ, du lịch thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 71; diện tích 171,1m²; Loại đất ghi đất cơ quan, ký hiệu (SKC); Chủ sử dụng đất ghi UBND quận ĐS.

Sau khi được phòng Địa chính thị xã ĐS ký Hợp đồng số 32/HĐ, bà D là người trực tiếp quản lý, kinh doanh dịch vụ du lịch tại mặt bằng thuê trên. Trong quá trình quản lý, sử dụng mặt bằng thuê bà D đã tự ý cải tạo, sửa chữa, cơi nới xây dựng công trình không có Giấy phép xây dựng theo quy định. Đến ngày 07 tháng 3 năm 2022, bà Nguyễn Thị D và ông Phạm Ngọc Thành là chồng bà D đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ tài sản xây dựng trên đất và diện tích đất thuê theo hợp đồng số 32/HĐ ngày 10 tháng 01 năm 2001 cho ông Nguyễn Văn Sử và bà Nguyễn Thị Huyền mà không được sự đồng ý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bà D, ông Thành, ông Sử, bà Huyền đã làm thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng Thừa phát lại Hải Phòng lập Vi Bằng số 126/VB- TPLHP để ghi nhận sự kiện hành vi, vợ chồng ông Sử bàn giao số tiền 1.500.000.000 đồng cho vợ chồng bà D do hai bên thoả thuận hợp tác kinh doanh tại mặt bằng thuê trên. Từ ngày 07 tháng 3 năm 2022, ông Sử và bà Huyền trực tiếp sử dụng tài sản trên đất và toàn bộ diện tích đất do bà Dình đã thuê của Ủy ban nhân dân thị xã ĐS.

Sau khi hết hạn thuê hợp đồng số 32/HĐ ngày 10 tháng 01 năm 2001 với bà D, Ủy ban nhân dân thị xã ĐS cũng biết hợp đồng nêu trên đã hết hạn nhưng không ký gia hạn hợp đồng thuê, vẫn để cho bà D tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất đã thuê để kinh doanh dịch vụ du lịch. Trong quá trình quản lý, sử dụng mặt bằng thuê trong thời hạn hợp đồng và sau khi hết thời hạn hợp đồng từ năm 2003 đến năm 2023, bà D là người nộp tiền thuê mặt bằng hàng năm theo thông báo của cơ quan thuế đầy đủ, không nợ đọng.

Đến cuối năm 2023, thực hiện sự chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về chủ trương phát triển du lịch, dịch vụ, đầu tư, cải tạo, nâng cấp cơ sở hạ tầng, cảnh quan đô thị, góp phần phát triển Kinh tế - Du lịch của quận ĐS, Ủy ban nhân dân quận ĐS đã ra Thông báo số 470/TB-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2023 về việc giao thực hiện nhiệm vụ thanh lý, chấp dứt các hợp đồng cho thuê mặt bằng tạm thời, giấy phép sử dụng mặt bằng tại khu Cây Dừa, khu Phường cũ, khu 203 thuộc phường Vạn Hương, quận ĐS; Thông báo số 510/TB-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2023 về thời gian, địa điểm thực hiện thanh lý chấm dứt hợp đồng; Thông báo số 50/TB-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2024 (lần 2) gửi cho bà D và ông Sử và niêm yết tại Nhà hàng Nguyệt Hùng là cơ sở kinh doanh, dịch vụ đang sử dụng mặt bằng thuê theo hợp đồng. Tuy nhiên, đến nay, bà D và ông Sử không đến thực hiện ký thanh lý Hợp đồng do hết thời hạn để trả mặt bằng cho UBND quận quản lý theo quy định. Do đó, ngày 04 tháng 3 năm 2024 UBND quận

đã ra Thông báo số 129/TB-UBND về việc chấm dứt Hợp đồng số 32/HĐ đối với bà D kể từ ngày 04 tháng 3 năm 2024 và yêu cầu bà D 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 và không được đền bù, thời gian hoàn thành trước ngày 05 tháng 4 năm 2024. Tuy nhiên, đến nay bà Nguyễn Thị D, người ký Hợp đồng số 32/HĐ ngày 10 tháng 01 năm 2001 với phòng Địa chính thị xã ĐS đã không thực hiện ký kết văn bản thanh lý Hợp đồng số 32/HĐ do hết thời hạn để hoàn trả mặt bằng theo quy định.

Để phục vụ việc 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, lập hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất vào mục đích phát triển du lịch theo điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30 tháng 3 năm 2023, theo chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố tại Thông báo số 360/TB-VP ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Ủy ban nhân dân quận ĐS yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị D và những người liên quan ông Phạm Ngọc Thành, ông Nguyễn Văn Sử và bà Nguyễn Thị Huyền phải tự tháo dỡ, di dời tài sản xây dựng trên đất đã thuê trả lại cho Ủy ban nhân dân quận ĐS mặt bằng thuê theo diện tích đất đo vẽ thực tế là 310,0 m² đất, vị trí khu đất tại trích đo tờ bản đồ số -VH, tỷ lệ 1/200 (nay là thửa đất số 08, tờ bản đồ số 71) theo Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 32/HĐ ngày 10 tháng 01 năm 2001 được ký giữa Phòng Địa chính thị xã ĐS với bà Nguyễn Thị D và không được đền bù như Hợp đồng đã thỏa thuận.

Tại Biên bản lấy lời khai, bản tự khai ngày 10 tháng 01 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị D, ông Phạm Ngọc Thành, ông Nguyễn Văn Sử và người đại diện hợp pháp của bà D, ông Thành, bà Huyền thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị D có ký Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 32/HĐ ngày 10 tháng 01 năm 2001 với Phòng địa chính thị xã ĐS thuê mặt bằng tạm thời, diện tích 288,0m² đất tại đường Vạn Hoa, khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng. Vị trí khu đất theo trích đo tờ bản đồ số -VH, tỷ lệ 1/200 do Phòng Địa chính thị xã ĐS lập ngày 12 tháng 12 năm 1999, bà D được UBND thị xã ĐS giao diện tích mặt bằng và được phòng quản lý đô thị UBND Thị xã ĐS cấp phép xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ tại khu du lịch nghỉ mát ĐS. Thời hạn hợp đồng 01 năm, từ ngày 01 tháng 01 năm 2001 đến ngày 31 tháng 12 năm 2001.

Khi bà D tiếp nhận khu đất thuê hoàn toàn chưa có cơ sở hạ tầng, nhà nghỉ, công trình điện nước, cũng như công trình vật kiến trúc nào trên khu đất thuê. Để kinh doanh được dịch vụ du lịch bà D đã thuê người tạo mặt bằng, xây nhà 01 tầng, cấp 4 để kinh doanh nghỉ dưỡng và dịch vụ du lịch lấy tên Nhà nghỉ Nguyệt Hùng. Theo hợp đồng thuê diện tích mặt bằng là 288,0m^2, tuy nhiên khi sử dụng gia đình bà D đã cơi nới tạo mặt bằng sử dụng diện tích mặt sàn khoảng 360,0m² rộng hơn để phục vụ khách du lịch cho thuận lợi.

Trong quá trình sử dụng mặt bằng thuê bà D đều thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước theo quy định, bà D đã nộp tiền thuê đất, thuế kinh doanh và thuế môn bài. Chi phí tiền xây dựng và cơ sở vật chất đầu tư tại Nhà nghỉ Nguyệt Hùng là tài sản chung của bà D và chồng bà D là ông Phạm Ngọc Thành, không liên quan đến người khác. Hợp đồng thuê trên đã hết hạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2002. Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời đã ký với Phòng địa chính thị xã ĐS, bà cũng như 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, bà vẫn đóng tiền thuế hàng năm về sử dụng mặt bằng, việc nộp thuế vẫn diễn ra bình thường, không có thỏa thuận về thời hạn.

Từ năm 2022, do vợ chồng bà D không thể tiếp tục kinh doanh được nên đã làm thủ tục lập vi bằng số 126/2022/VB-TPLHP ngày 07 tháng 3 năm 2022 và văn bản giao nhận tiền có xác nhận của Văn phòng thừa phát lại Hải Phòng và thoả thuận hợp tác kinh doanh với ông Nguyễn Văn Sử và bà Nguyễn Thị Huyền để tiếp tục kinh doanh. Việc lập vi bằng thỏa thuận hợp tác kinh doanh giao Nhà nghỉ Nguyệt Hùng giữa hai bên đều tự nguyện, không ai ép buộc. Từ năm 2022 đến nay, ông Sử và bà Huyền là người trực tiếp quản lý, sử dụng, kinh doanh và có nghĩa vụ tiếp tục đóng thuế với nhà nước tiền thuê mặt bằng cũng như thực hiện nghĩa vụ tài chính khác. Việc UBND khởi kiện bà, ông Thành, ông Sử, bà Huyền trả lại mặt bằng cho thuê, bà và ông Thành không còn liên quan gì đến việc này.

Ông Sử thống nhất như các nội dung mà bà D và ông Thành nêu trên. Năm 2022, ông có ký hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa ông và bà D, ông thành về việc bàn giao lại toàn bộ tài sản, vật kiến trúc trên đất thuê từ bà D sang cho ông toàn quyền sử dụng và sở hữu. Từ khi ông tiếp nhận mặt bằng thuê, hàng năm ông đều trả tiền thuê đất cho UBND quận ĐS. Để có được cơ sở vật chất đầu tư tại Nhà nghỉ Hùng Nguyệt tại khu II, ĐS trên đất thuê của UBND quận ĐS như hiện nay, gia đình ông đã tập trung toàn bộ nguồn lực tài sản, tiền của rất lớn, tiền đầu tư, sửa chữa khoảng 5.500.000.000 đồng. Hiện nay, nguồn thu nhập chính phục vụ đời sống, sinh hoạt của cả gia đình từ nguồn thu kinh doanh du lịch này. Chi phí đầu tư tu sửa công trình trên mặt bằng là tiền đầu tư chung giữa ông với bà D. Hiện nay, ông và bà Huyền vẫn đang trực tiếp quản lý mặt bằng để kinh doanh, không cho ai thuê, mượn, không góp vốn kinh doanh với ai. Ông nộp tiền thuê đất cho nhà nước diện tích đất sử dụng khoảng 360,0m² đất. Nhà nghỉ Nguyệt Hùng được xây dựng 01 tầng, kết cấu xây dựng cấp 4 đang kinh doanh dịch vụ ăn uống, có 04 phòng nghỉ.

Theo ông Hợp đồng số 32/HĐ ngày 10 tháng 01 năm 2001 được ký kết giữa Phòng địa chính thị xã ĐS với bà Nguyễn Thị D là vô hiệu. Thời hạn Hợp đồng số 32/HĐ đã hết từ ngày 01 tháng 01 năm 2002, sau khi hết hạn UBND quận ĐS không ký tiếp hợp đồng nên hợp đồng này đã không còn hiệu lực. Do đó, ông không phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng này.

Đối với chủ trương thu hồi đất để chỉnh trang đô thị, xây dựng khu du lịch khang trang thì ông Sử hoàn toàn đồng ý. Tuy nhiên, khi thực hiện việc thu hồi đất

thì ông Sử đề nghị Nhà nước phải có chính sách bồi thường vật kiến trúc trên đất cho ông Sử theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 22 tháng 01 năm 2025 là 1.235.327.000 đồng. Đề nghị UBND quận ĐS quan tâm cho ông thuê một địa điểm khác để kinh doanh để có nguồn thu nhập phục vụ đời sống, sinh hoạt của cả gia đình.

Trường hợp, UBND quận ĐS yêu cầu gia đình ông trả lại toàn bộ diện tích đất thuê vi mà không bồi thường vật kiến trúc trên đất đất thì ông không đồng ý.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Huyền không có lời khai. Tuy nhiên, bà Huyền đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Sử là chồng bà Huyền tham gia tố tụng, ý kiến của ông Sử cũng chính là ý kiến của bà Huyền.

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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân quận ĐS:

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị D, ông Phạm Ngọc Thành, ông Nguyễn Văn Sử và bà Nguyễn Thị Huyền phải trả lại cho Ủy ban nhân dân quận ĐS 310,0m² mặt bằng (theo đo vẽ thực tế), vị trí khu đất tại tờ bản đồ số - VH, tỷ lệ 1/200 (nay là thửa số 08, tờ bản đồ số 71) theo Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 32/HĐ ngày 10 tháng 01 năm 2001 được ký giữa Phòng Địa chính thị xã ĐS với bà Nguyễn Thị D. Vị trí, kích thước, mốc giới của diện tích đất này cụ thể như sau:

Phía Bắc, giáp đường Vạn Hoa được xác định từ mốc 1 đến mốc 2, có chiều dài là 8,84m; Phía Nam, giáp núi Cô Tiên, được xác định từ mốc 6 đến mốc 7, có chiều dài là 9,35m; Phía Đông, giáp Công ty TNHH Hoa Tiêu ĐS, được xác định từ mốc 2,3,4,5 đến mốc 6 có chiều dài 8,44m+0,87m+10,34m +14,55m; Phía Tây, giáp nhà nghỉ Khánh Dương, được xác định từ mốc 7,8 đến mốc 1 có chiều dài là 10,14m+24,10m. Tổng diện tích qua đo vẽ thực tế là 310,0m². (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án).

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị D, ông Phạm Ngọc Thành, ông Nguyễn Văn Sử và bà Nguyễn Thị Huyền phải tự tháo dỡ toàn bộ các vật kiến trúc, công trình xây dựng trên đất để trả lại mặt bằng cho Ủy ban nhân dân quận ĐS và không được đền bù.

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

Ngày 08 tháng 4 năm 2025, ông Nguyễn Văn Sử 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: Cấp sơ thẩm đã không xem xét lịch sử tồn tại về thủ tục hành chính của các cấp từ khi cho thuê mặt bằng; về quy định trật tự xây dựng đã được tồn tại; các tài liệu chứng cứ theo quy định của pháp luật, buộc ông và bà D phải tự tháo dỡ các công trình nhưng không được bồi thường là không thoả đáng, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn Sử vắng mặt, có đơn đề nghị xét

xử vắng mặt.

- 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 Văn Sử.

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;

[1] 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 07 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.

[2] Về sự vắng mặt của đại diện Ủy ban nhân dân phường ĐS, người kháng cáo là ông Nguyễn Văn Sử nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt không có lý do mặc dù đã được tống đạt hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

- Về nội dung kháng cáo:

[3] Xét hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 32/HĐ ngày 10 tháng 01 năm 2001 được ký kết giữa Phòng địa chính thị xã ĐS và bà Nguyễn Thị D: 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 32/HĐ ngày 10 tháng 01 năm 2001 với bà Nguyễn Thị D. Chủ thể ký hợp đồng theo đúng quy định phải là Ủy ban nhân dân thị xã ĐS nhưng Phòng Địa chính thị xã ĐS thay mặt Ủy ban nhân dân thị xã ĐS ký hợp đồng khi không có văn bản ủy quyền là không đúng về chủ thể có quyền cho thuê đất.

[4] 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 01 tháng 01 năm 2001 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2001. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2002 hai bên không ký tiếp hợp đồng thuê mới hoặc gia hạn thời hạn hợp đồng. Tuy nhiên tại thời điểm đó do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên Ủy ban nhân dân quận ĐS vẫn tiếp tục cho bà Nguyễn Thị D quản lý, sử dụng mặt bằng thuê để kinh doanh

[5] Về nội dung của Hợp đồng:

[5.1] Ủy ban nhân dân thị xã ĐS cho bà Nguyễn Thị D thuê mặt bằng là diện tích 288,0m^2 tại phường Vạn Hương tạm thời để kinh doanh, thời hạn thuê là 01 năm. Sau khi hết thời hạn hợp đồng, hai bên không ký gia hạn hợp đồng thuê, nhưng bên thuê vẫn tiếp tục sử dụng tài sản thuê cho đến nay. 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 Nguyễn Thị D đã thực hiện nghĩa vụ tài chính trả tiền thuê đất đầy đủ. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 07 tháng 3 năm 2022, bà Nguyễn Thị D và chồng là ông Phạm Ngọc Thành đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ tài sản xây dựng trên đất và diện tích đất thuê cho ông Nguyễn Văn Sử và bà Nguyễn Thị Huyền mà không được sự đồng ý của bên thuê là Ủy ban nhân dân quận ĐS, là vi phạm nghĩa vụ của bên thuê.

[5.2] Mặt khác, sau khi ký hợp đồng thuê đất, bên thuê đã xây dựng các công trình trên đất là Nhà hàng Nguyệt Hùng gồm: nhà 1 tầng cấp 4, tường xây gạch chỉ 220mm, chiều cao trung bình 3,0m, mái lợp tôn kẽm mạ màu, diện tích xây dựng công trình: 171m^2, trên thửa đất số 08, tờ bản đồ số 71 thuộc khu phường cũ, Khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, Hải Phòng. Bà D là người trực tiếp đầu tư xây dựng từ năm 2002 và cải tạo, sửa chữa, cơi nới xây dựng công trình không có Giấy phép xây dựng. Những lỗi kể trên là lỗi của bên thuê mặt bằng, tuy nhiên bên cho thuê là UBND quận ĐS cũng có trách nhiệm trong công tác quản lý không chặt chẽ.

[5.3] 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. Ủy ban nhân 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 về việc thực hiện thanh lý, chấm dứt các hợp đồng cho thuê mặt bằng tạm thời và tống đạt các Thông báo cho hộ bà Nguyễn Thị D. 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 D. Sau khi hết thời hạn từ ngày 22 tháng 12 năm 2023, Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 32/HĐ ngày 10 tháng 01 năm 2001 đương nhiên chấm dứt hiệu lực.

[5.4.] Như vậy, Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 32/HĐ ngày 10 tháng 01 năm 2001 có nội dung thỏa thuận và thời hạn hợp đồng đúng quy định pháp luật và hai bên tự nguyên ký kết. Tuy nhiên Phòng Địa chính thị xã ĐS kí hợp đồng thuê tài sản khi không có Ủy quyền của Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân quận ĐS (nay là Ủy ban nhân dân phường ĐS) và tự tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho Ủy ban nhân dân phường ĐS mà không được bồi thường. Xét lỗi của hai bên là như nhau nên không phải bồi thường. Trong thời gian thuê

mặt bằng, hộ bà Nguyễn Thị D đã nộp tổng số tiền thuê đất là 294.477.000 đồng vào Ngân sách nhà nước. Xét thấy, mặc dù bên thuê là hộ bà D đã nộp tiền thuê đất, nhưng bên cho thuê là UBND quận ĐS không phải là người thụ hưởng và sử dụng số tiền này nên không có căn cứ buộc UBND quận ĐS trả lại số tiền thuê mặt bằng mà hộ bà D đã nộp. Việc Ủy ban nhân dân quận ĐS (nay là Ủy ban nhân dân phường ĐS) yêu cầu bà Nguyễn Thị D và những người liên quan phải trả lại mặt bằng, tháo dỡ toàn bộ tài sản để trả lại mặt bằng cho Ủy ban nhân dân quận ĐS là có căn cứ.

[6] 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 1.235.327.000 đồng: Theo nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng thuê số 32/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 Nguyễn Thị D, sau đó chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Sử và bà Nguyễn Thị Huyền phải có nghĩa vụ thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê số 32 nói trên. Hơn nữa, hộ bà D 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 nên không có cơ sở để yêu cầu bồi thường thiệt hại. Vì vậy, việc nguyên đơn không bồi thường, hỗ trợ đối với bà Nguyễn Thị D và những người liên quan khi tháo dỡ tài sản trên đất là phù hợp với nội dung thỏa thuận trong hợp đồng thuê và không trái quy định pháp luật.

[7] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Sử , giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Sử 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 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Sử;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân quận ĐS, Hải Phòng (nay là Toà án nhân dân khu vực VI- Hải Phòng):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân quận ĐS (nay là Ủy ban nhân dân phường ĐS), thành phố Hải Phòng:

1.1 Bà Nguyễn Thị D, ông Phạm Ngọc Thành, ông Nguyễn Văn Sử và bà Nguyễn Thị Huyền phải trả lại cho Ủy ban nhân dân quận ĐS 310,0m² mặt bằng (theo đo vẽ thực tế), vị trí khu đất tại tờ bản đồ số - VH, tỷ lệ 1/200 (nay là thửa số 08, tờ bản đồ số 71) theo Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 32/HĐ ngày 10 tháng 01 năm 2001 được ký giữa Phòng Địa chính thị xã ĐS với bà Nguyễn Thị D. Vị trí, kích thước, mốc giới của diện tích đất này cụ thể như sau:

Phía Bắc, giáp đường Vạn Hoa được xác định từ mốc 1 đến mốc 2, có chiều dài là 8,84m; Phía Nam, giáp núi Cô Tiên, được xác định từ mốc 6 đến mốc 7, có chiều dài là 9,35m; Phía Đông, giáp Công ty TNHH Hoa Tiêu ĐS, được xác định từ mốc 2,3,4,5 đến mốc 6 có chiều dài 8,44m+0,87m+10,34m + 14,55m; Phía Tây, giáp nhà nghỉ Khánh Dương, được xác định từ mốc 7,8 đến mốc 1 có chiều dài là 10,14m + 24,10m. Tổng diện tích qua đo vẽ thực tế là 310,0m². (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án).

1.2. Bà Nguyễn Thị D, ông Phạm Ngọc Thành, ông Nguyễn Văn Sử và bà Nguyễn Thị Huyền phải tự tháo dỡ toàn bộ các vật kiến trúc, công trình xây dựng trên đất để trả lại mặt bằng cho Ủy ban nhân dân quận ĐS và không được đền bù.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị D được miễn 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 0006594 ngày 05 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).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Sử phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0006693 ngày 09 tháng 4 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận ĐS (nay là Thi hành án dân sự khu vực 6 - Hải Phòng).

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: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

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

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Đặng Hồ Điệp