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: 56/2025/DS-PT Ngày 02-9-2025 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 Đỗ Thị Thanh Giang

Ông Phạm Văn Hợp

- 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 toà: Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 9 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 34/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025 về việc "tranh chấp hợp đồng cho thuê mặt bằng tạm thời".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận ĐS (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 42/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. 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 của Ủy ban nhân dân phường ĐS: 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 118/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường ĐS, Hải Phòng); vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Đinh Xuân H, sinh năm 1961; nơi cư trú: Tổ dân phố số 2, phường Hải Sơn, quận ĐS (nay là tổ dân phố số 2, phường ĐS), thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người đại diện của bị đơn: Ông Hoàng Gia Học, sinh năm 1954; nơi cư trú: Tổ dân phố số 3, phường Hải Sơn, quận ĐS (nay là Tổ dân phố số 3, phường ĐS), thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Hoàng Gia Học, sinh năm 1954; nơi cư trú: Nhà số 9, tổ dân phố số 3, phường Hải Sơn, quận ĐS (nay là Nhà số 9, tổ dân phố số 3, phường ĐS), thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người kháng cáo: Ông Hoàng Gia Học, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 10 tháng 12 năm 2024; Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Ủy ban nhân dân quận ĐS trình bày:

Được sự cho phép của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng tại Văn bản số 1372/CV-UB ngày 18 tháng 11 năm 1996 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 thành phố Hải Phòng đồng ý chủ trương 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, được sự nhất trí của Ban thường vụ Thị ủy ĐS, Ủy ban nhân dân thị xã ĐS (nay là Ủy ban nhân dân quận ĐS, sau đây gọi tắt là UBND quận ĐS). Ngày 31 tháng 12 năm 2001, Phòng Địa chính thị xã ĐS (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường quận ĐS) là cơ quan được ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã ĐS (nay là Ủy ban nhân dân quận ĐS) do ông Lưu Kim Thái - Chức vụ: Trưởng Phòng Địa chính thị xã ĐS ký Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 01HĐ/ĐC ngày 04 tháng 11 năm 1998 với Bảo hiểm Y tế thị xã ĐS.

Theo Hợp đồng, hai bên thỏa thuận:

Điều 1: Bên A cho bên B thuê 360,0m^2 mặt bằng (nằm trên diện tích đất quy hoạch được duyệt) tại khu II, phường Vạn Hương, thị xã ĐS để sử dụng vào mục đích Kinh doanh - Du lịch, vị trí khu đất được xác định theo trích đo tờ bản đồ số

10; tỷ lệ 1/300 do Phòng Địa chính thị xã ĐS lập ngày 8-10-1998 (có trích đo bản đồ kèm theo). Thời hạn cho thuê mặt bằng tạm thời là 01 năm từ ngày 04 tháng 11 năm 1998 đến ngày 04 tháng 11 năm 1999.

Điều 2: Việc xây dựng công trình trên mặt bằng phải phù hợp với mục đích như trong Điều 1, phải theo mẫu thiết kế quy định và có giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 3: 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. Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời đương nhiên hết H lực trong các trường hợp sau đây:

- Hết thời hạn thuê mặt bằng;

- Bên B bị thu hồi Hợp đồng và các giấy phép hoạt động kinh doanh trước thời hạn hoặc vi phạm các quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật khác của Nhà nước.

- Vi phạm các cam kết trong hợp đồng này.

Điều 4: Người sử dụng mặt bằng tạm thời phải trả tiền sử dụng mặt bằng, tiền thuê mặt bằng được tính từ ngày 04 tháng 11 năm 1998 và nộp vào Kho bạc Nhà nước thị xã ĐS. (Mức tính tiền cho thuê do Phòng Tài chính - Kế hoạch, Phòng địa chính và Chi cục thuế thị xã ĐS trình cấp có thẩm quyền quyết định).

Thời gian nộp: Ngày 30 tháng 11 năm 1998 tại Chi cục Thuế thị xã.

Điều 5: Khi có quyết định thu hồi của cấp có thẩm quyền người sử dụng mặt bằng phải tự tháo dỡ vật kiến trúc… trả lại mặt bằng cho Nhà nước mà 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.

Điều 6: Trường hợp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi mục đích sử dụng, diện tích, giá thuê mặt bằng hoặc có quy định cụ thể về hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời theo mẫu của Nhà nước, bên A hướng dẫn bên B làm thủ tục thuê đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Sau khi được Phòng địa chính thị xã ĐS ký Hợp đồng số 01/HĐ-ĐC ngày 04 tháng 11 năm 1998, Bảo hiểm Y tế thị xã ĐS đại diện là ông Bùi Mạnh Dũng đã tự ý ký Hợp đồng thuê mặt bằng và liên doanh kinh tế ngày 20 tháng 11 năm 2002 với ông Đinh Xuân H, cho ông H thuê lại một phần diện tích 96,0m^2 mà không được sự đồng ý của UBND thị xã ĐS. Từ năm 2002 ông H quản lý, sử dụng mặt bằng thuê và đầu tư xây dựng thành nhà nghỉ 03 tầng lấy tên nhà nghỉ Chi Mai, tổng diện tích sử dụng thực tế khoảng 232,6m^2, đến năm 2023 ông H đã chuyển nhượng lại toàn bộ nhà nghỉ cùng quyền thuê mặt bằng cho ông Hoàng Gia Học

quản lý, sử dụng mặt bằng thuê, việc thỏa thuận giữa hai bên bằng miệng, không có văn bản, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Ông Học là người trực tiếp quản lý, sử dụng mặt bằng thuê từ năm 2023 đến nay.

Nguồn gốc đất mà UBND quận ĐS cho Bảo hiểm y tế Thị xã ĐS thuê theo Sổ mục kê và Bản đồ đo vẽ năm 1990 thể hiện mặt bằng cho Bảo hiểm y tế Thị xã ĐS do ông Bùi Mạnh Dũng là người đại diện thuê sử dụng vào mục đích làm quán kinh doanh dịch vụ, du lịch thuộc một phần thửa số 05, tờ bản đồ số 10; loại đất ghi: Hoang, chủ sử dụng đất: Không ghi tên chủ sử dụng đất. Theo Bản đồ đo vẽ năm 2013: Mặt bằng cho Bảo hiểm y tế Thị xã ĐS thuê để sử dụng vào mục đích làm quán kinh doanh dịch vụ, du lịch thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ số 71; diện tích 4135,2m^2; Loại đất ghi: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, ký H (SKC); Chủ sử dụng đất ghi: UBND quận ĐS.

Quá trình quản lý, sử dụng theo Giấy phép xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ tại khu du lịch nghỉ mát ĐS số 04/GP-XD ngày 17 tháng 11 năm 1998 do Phòng quản lý Đô thị thị xã ĐS cấp phép cho Bảo hiểm y tế ĐS xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ tại khu du lịch nghỉ mát ĐS với diện tích 192,0m^2 gồm các hạng mục: nhà bán hàng cấp 4, phòng nghỉ khép kín và kèm theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt. Tại thời điểm Bảo hiểm y tế thị xã ĐS thuê mặt bằng đã có công trình theo giấy phép xây dựng số 04/GP-XD ngày 17 tháng 11 năm 1998. Trong quá trình sử dụng mặt bằng thuê ông H đã tự ý cải tạo, sửa chữa, cơi nới xây dựng thành nhà nghỉ 03 tầng nhưng không có giấy phép xây dựng, không đúng với điều khoản Hợp đồng.

Thời hạn Hợp đồng số 01HĐ/ĐC đã hết từ ngày 05 tháng 11 năm 1999, tuy nhiên ông Đinh Xuân H vẫn đóng tiền thuê đất từ năm 2015 đến năm 2023 số tiền 106.611.000 đồng, còn nợ tiền thuê đất tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 29.460.000 đồng theo Công văn số 24/CCTKV-NV ngày 17 tháng 01 năm 2025 của Chi cục thuế khu vực ĐS - Kiến Thụy cung cấp. Việc ông H đóng thuế là nghĩa vụ của người đang sử dụng đất đối với Nhà nước chứ không phải là căn cứ để xác định ông H sử dụng đất hợp pháp.

Căn cứ Công văn số 192/BHXH ngày 25 tháng 7 năm 2024 và Biên bản làm việc ngày 24/7/2024 giữa BHXH quận ĐS với các cá nhân liên quan đến việc thuê mặt bằng tại khu Cây Dừa, khu II, phường Vạn Hương trong đó có ông Đinh Xuân H xác định được tại thời điểm ký Hợp đồng số 01/HĐ-ĐC ngày 04 tháng 11 năm 1998 là do các cá nhân làm việc tại Bảo hiểm y tế Thị xã ĐS tự bỏ tiền để thuê điểm kinh doanh nhưng đóng dấu của Bảo hiểm y tế Thị xã ĐS cho đủ thủ tục, tiền thu từ hoạt động kinh doanh không nộp về cho Bảo hiểm y tế thị xã ĐS, các cá nhân này cũng không xin phép hoặc có chủ trương chỉ đạo của Bảo hiểm y tế thành phố Hải Phòng về việc thuê mặt bằng. Bảo hiểm y tế thị xã ĐS không đầu tư kinh doanh, không được hưởng bất kỳ khoản lợi nhuận nào từ việc thuê mặt bằng của UBND

thị xã ĐS. Do đó Bảo hiểm xã hội quận ĐS không có liên quan đến việc khởi kiện của UBND quận ĐS cũng như không có nghĩa vụ tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc trên mặt bằng thuê để trả lại mặt bằng cho UBND quận ĐS. Do vậy xác định Bảo hiểm xã hội quận ĐS không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Ông Đinh Xuân H đã vi phạm Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng về các trường hợp đương nhiên hết H lực.

Ủy ban nhân dân quận ĐS đã ra Thông báo số 469/TB-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2023 về việc thực hiện 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 501/TB-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2023 về thời gian thực hiện thanh lý chấm dứt hợp đồng đối với những trường hợp cho thuê mặt bằng tạm thời để sử dụng kinh doanh, dịch vụ tại Khu Cây Dừa, Khu 203, Khu Phường cũ thuộc phường Vạn Hương đối với ông Đinh Xuân H; Thông báo số 55/TB-UBND ngày 21 tháng 02 năm 2024 về thời gian thực hiện thanh lý chấm dứt hợp đồng đối với những trường hợp cho thuê mặt bằng tạm thời để sử dụng kinh doanh, dịch vụ tại Khu Cây Dừa, Khu 203, Khu Phường cũ thuộc phường Vạn Hương (lần 2) đối với ông Đinh Xuân H và niêm yết công khai tại nhà nghỉ Chi Mai vào ngày 28 tháng 12 năm 2023 và lần 2 ngày 22 tháng 02 năm 2024 (thời gian giải quyết việc thanh lý chấm dứt hợp đồng: Từ ngày 27 tháng 12 năm 2023 đến ngày 15 tháng 01 năm 2024 và từ ngày 21 tháng 02 năm 2024 đến ngày 01 tháng 3 năm 2024). Ngày 04 tháng 3 năm 2024 Ủy ban nhân dân quận ĐS ra Thông báo số 134/TB-UBND về việc chấm dứt Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời đối với Bảo hiểm y tế thị xã ĐS (nay là Bảo hiểm xã hội quận ĐS) và ông Đinh Xuân H tại khu Cây Dừa, phường Vạn Hương, quận ĐS kể từ ngày 04 tháng 3 năm 2024 và yêu cầu ông Đinh Xuân H, ông Hoàng Gia Học có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, công trình, di dời toàn bộ tài sản để 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, ông H, ông Học đã không thực hiện ký kết văn bản thanh lý Hợp đồng số 01HĐ/ĐC do hết thời hạn để hoàn trả mặt bằng theo quy định.

Khi tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ thì UBND quận ĐS được biết nhà nghỉ Chi Mai hiện nay do ông Hoàng Gia Học trực tiếp quản lý, sử dụng.

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 làm đơn khởi kiện yêu cầu:

1. Ông Đinh Xuân H (là người ký Hợp đồng thuê lại của Bảo hiểm y tế Thị xã ĐS) và ông Hoàng Gia Học (là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng) phải trả lại cho Ủy ban nhân dân quận ĐS 230,0m^2 mặt bằng (theo đo vẽ thực tế), vị trí khu đất tại trích đo tờ bản đồ số 10, tỷ lệ 1/300 (nay thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 71) theo Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 01HĐ/ĐC được ký giữa Phòng Địa chính thị xã ĐS với Bảo hiểm y tế Thị xã ĐS (nay là Bảo hiểm xã hội quận ĐS).

2. Ông Đinh Xuân H và ông Hoàng Gia Học phải tháo dỡ toàn bộ 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 như Hợp đồng đã thỏa thuận.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15 tháng 01 năm 2025, bị đơn ông Đinh Xuân H trình bày:

Trước năm 1997, ông được biết Bảo hiểm y tế thị xã ĐS được Phòng địa chính thị xã ĐS cho thuê mặt bằng tại khu Cây dừa, Khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng để kinh doanh; do Bảo hiểm y tế thị xã ĐS không đủ điều kiện để kinh doanh, ông và ông Bùi Mạnh Dũng, Giám đốc Bảo hiểm y tế thị xã ĐS thời điểm đó đã ký kết hợp đồng thuê mặt bằng và liên doanh kinh tế tại một phần khu đất mà Bảo hiểm y tế thị xã ĐS được thuê. Việc ký kết hợp đồng thuê mặt bằng và liên doanh kinh tế tại khu đất được lập thành văn bản, các bên không thỏa thuận về giá cả, sau khi ký kết hợp đồng Bảo hiểm y tế thị xã ĐS đã bàn giao mặt bằng cho ông để quản lý, sử dụng. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng, mặt bằng vẫn hoàn toàn là mặt nước, không có đất, không có bất kỳ công trình, vật kiến trúc nào trên đất, chỉ có đường nhựa rộng khoảng 6m để vào khu mặt bằng, không có công trình điện, nước nào trên khu đất ông thuê lại của Bảo hiểm y tế thị xã ĐS. Để kinh doanh được dịch vụ du lịch ông đã phải thuê người tôn tạo, bỏ công sức làm giàn sắt, đổ trụ bê tông, tạo mặt bằng sau đó mới tiến hành xây dựng.

Năm 1998, Ủy ban nhân dân thị xã ĐS cấp giấy phép xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ cho Bảo hiểm y tế thị xã ĐS nhưng khi đó ông là người đang trực tiếp sử dụng một phần đất thuê lại của Bảo hiểm y tế thị xã ĐS nên ông đã tiến hành xây nhà nghỉ 03 tầng, diện tích theo Hợp đồng là 96m^2 nhưng diện tích thực tế khu đất ông xây dựng khoảng 200m^2, gồm 20 phòng nghỉ lấy tên là nhà nghỉ Chi Mai để kinh doanh phòng nghỉ và dịch vụ ăn uống. Khi xây dựng nhà nghỉ 03 tầng ông không được UBND hay Cơ quan có thẩm quyền nào ký hợp đồng nhưng các bên vẫn tồn tại quan hệ thuê mặt bằng như trước, ông vẫn đóng tiền thuế hàng năm

về: Sử dụng mặt bằng thuê đất, thuế kinh doanh, thuế mặt nước (thuế nông nghiệp), việc nộp thuế vẫn diễn ra bình thường, không có thỏa thuận về thời hạn.

Trong quá trình sử dụng, hàng năm ông đều sửa chữa, cải tạo lại nhà nghỉ để phục vụ cho việc kinh doanh. Ngoài giấy phép xây dựng UBND thị xã ĐS cấp cho Bảo hiểm y tế thị xã ĐS vào năm 1998 thì ông không có bất cứ giấy phép xây dựng nào khác. Ông cũng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nhà nghỉ Chi Mai.

Đến năm 2023, do không còn nhu cầu sử dụng, ông đã chuyển nhượng toàn bộ các tài sản, vật kiến trúc trên đất và quyền thuê đất cho ông Hoàng Gia Học, sinh năm 1955; địa chỉ tại đường Nguyễn Hữu Cầu, phường Hải Sơn, quận ĐS, thành phố Hải Phòng. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có văn bản hoặc xác nhận của chính quyền địa phương. Thời điểm chuyển nhượng trên mặt bằng thuê có ngôi nhà 03 tầng, gồm 20 phòng nghỉ do ông xây dựng. Ông Học đã được bàn giao toàn bộ mặt bằng, tài sản, công trình vật kiến trúc trên đất và ông Học là người nộp tiền thuê đất cùng các khoản tiền thuế khác cho Nhà nước từ năm 2023. Việc chuyển nhượng lại nhà nghỉ Chi Mai giữa ông và ông Học hoàn toàn tự nguyện, không ai lừa dối, ép buộc ai. Khi chuyển nhượng nhà nghỉ Chi Mai, ông đã bàn giao lại toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc thuê đất cho ông Học. Đến nay, ông không còn lưu giữ tài liệu gì.

Về yêu cầu khởi kiện của UBND quận ĐS về việc buộc ông và ông Học phải trả lại cho UBND quận ĐS tài sản thuê là diện tích 230,0m^2 mặt bằng (theo đo vẽ thực tế) tại khu Cây Dừa, khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS vị trí khu đất được xác định theo trích đo tờ bản đồ số 10, tỷ lệ 1/300 (nay thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 71) do Phòng Địa chính thị xã ĐS lập ngày 08 tháng 10 năm 1998 theo Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 01HĐ/ĐC ngày 04 tháng 11 năm 1998 và phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, công trình đã xây dựng trên đất để trả lại mặt bằng cho UBND quận ĐS và không được đền bù như Hợp đồng đã thỏa thuận, ông có ý kiến như sau:

Hiện tại ông không còn liên quan gì đến quyền lợi tại khu đất này do đã chuyển nhượng và bàn giao các giấy tờ liên quan đến việc thuê đất, tài sản trên đất cho ông Học. Mọi vấn đề có liên quan đến việc UBND quận ĐS khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân quận ĐS và UBND quận ĐS làm việc trực tiếp với ông Học. Ông cũng đã ủy quyền cho ông Học thay mặt ông toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án và nhận các giấy tờ có liên quan.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30 tháng 12 năm 2024, ông Hoàng Gia Học trình bày:

Ông hiện là người đang trực tiếp quản lý, kinh doanh Nhà nghỉ Chi Mai ở khu Cây Dừa, khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng. Nhà

nghỉ Chi Mai cùng các tài sản có trên đất là do ông nhận chuyển nhượng của ông Đinh Xuân H vào đầu năm 2023. Khi nhận chuyển nhượng từ ông H, ông được biết ông H được Bảo hiểm y tế Thị xã ĐS (nay là Bảo hiểm xã hội quận ĐS) cho thuê lại mặt bằng để kinh doanh từ năm 1997 và Hợp đồng cuối cùng ông H được ký với Bảo hiểm y tế Thị xã ĐS là Hợp đồng thuê mặt bằng và liên doanh kinh tế ngày 20-11-2002. Ngoài Hợp đồng này giữa ông H và Bảo hiểm y tế Thị xã ĐS không ký thêm hợp đồng nào khác nhưng giữa hai bên vẫn tồn tại quan hệ thuê mặt bằng như trước. Sau khi được Bảo hiểm y tế Thị xã ĐS cho thuê mặt bằng, ông H đã đầu tư xây dựng nhà nghỉ Chi Mai 03 tầng, sau đó chuyển nhượng lại cho ông vào năm 2023. Ông vẫn được sử dụng mặt bằng và hàng năm vẫn đóng tiền thuế đầy đủ, không có thỏa thuận về thời hạn. Theo ông, việc UBND thị xã ĐS (nay là UBND quận ĐS) không ký hợp đồng với ông H và ông nhưng vẫn tiếp tục thu các khoản thuế hàng năm của các ông, các ông vẫn thống nhất nộp các khoản tiền này, điều này thể hiện rằng giữa hai bên mặc dù không ký hợp đồng bằng văn bản nhưng vẫn thừa nhận quan hệ hợp đồng với nhau. Việc chuyển nhượng nhà nghỉ Chi Mai giữa ông H và ông là hoàn toàn là tự nguyện, không ai ép buộc, lừa dối ai, các ông chỉ thỏa thuận miệng với nhau, không lập thành văn bản, giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, ông đã trả tiền ông H đầy đủ. Tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng, nhà nghỉ Chi Mai đã được xây dựng là nhà kiên cố có 03 tầng, gồm 20 phòng nghỉ do ông H xây dựng kèm theo một số tài sản trong nhà. Khi chuyển nhượng ông H đã bàn giao lại toàn bộ quyền thuê mặt bằng, các giấy tờ có liên quan đến việc thuê mặt bằng, tài sản, vật kiến trúc trên đất cho ông. Kể từ khi nhận chuyển nhượng mặc dù thông báo nộp thuế vẫn mang tên ông H nhưng ông là người thực hiện việc nộp tiền thuê đất cho Nhà nước. Ông khẳng định toàn bộ số tiền chuyển nhượng nhà nghỉ Chi Mai và tiền thuê đất ông nộp cho Nhà nước là của một mình ông, không liên quan đến bất kỳ ai khác. Hiện tại ông đang trực tiếp quản lý, sử dụng nhà nghỉ Chi Mai để kinh doanh dịch vụ lưu trú. Ông H không còn bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến nhà nghỉ Chi Mai. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã thực hiện việc đăng ký kinh doanh tại nhà nghỉ Chi Mai và được Phòng Tài chính - Kế hoạch quận ĐS cấp Giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh vào ngày 10 tháng 7 năm 2023.

Về yêu cầu khởi kiện của UBND quận ĐS, ông có ý kiến như sau:

Đối với chủ trương thu hồi đất để chỉnh trang đô thị, xây dựng khu du lịch khang trang ông hoàn toàn đồng ý. Tuy nhiên, khi thực hiện việc thu hồi đất thì ông đề nghị Nhà nước phải có chính sách hỗ trợ, bồi thường cho ông thỏa đáng với số tiền ông đã bỏ ra để nhận chuyển nhượng nhà nghỉ Chi Mai như giá mà Hội đồng định giá đã đưa ra tại Biên bản định giá tài sản ngày 20 tháng 01 năm 2025 là 3.737.771.000 đồng.

Nếu phải di dời phục vụ quy hoạch của Nhà nước ông đề nghị Nhà nước quan tâm cho thuê một diện tích mặt bằng khác để ông tiếp tục kinh doanh tạo việc làm, thu nhập, đảm bảo duy trì cuộc sống cho gia đình, ông cũng sẽ có nghĩa vụ đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23 tháng 8 năm 2024 thể hiện khu đất do ông Hoàng Gia Học đang quản lý, sử dụng để kinh doanh nhà nghỉ Chi Mai (trên cơ sở Hợp đồng số 01HĐ/ĐC ngày 04 tháng 11 năm 1998) thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 71, địa chỉ: Khu Cây Dừa, khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng, tổng diện tích qua đo vẽ thực tế là 230,0m^2, các tài sản gắn liền trên đất bao gồm 01 nhà 03 tầng, móng bêtông cốt thép, mái bêtông cốt thép, tường xây 220cm, 20 phòng nghỉ.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 20 tháng 01 năm 2025, các công trình, vật kiến trúc trên đất sau khi đã tính khấu hao giá trị tài sản còn lại là 3.737.771.000 đồng.

Với nội dung vụ án như trên, Bản án số 08/2025/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2025, Tòa án nhân dân quận ĐS, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

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

1.1 Buộc ông Đinh Xuân H và ông Hoàng Gia Học phải trả lại cho Ủy ban nhân dân quận ĐS 230,0m^2 mặt bằng (theo đo vẽ thực tế), vị trí khu đất tại trích đo tờ bản đồ số 10, tỷ lệ 1/300 (nay thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ số 71) theo Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 01HĐ/ĐC ngày 04 tháng 11 năm 1998 được ký giữa Phòng Địa chính thị xã ĐS với Bảo hiểm y tế Thị xã ĐS (nay là Bảo hiểm xã hội quận ĐS).

Vị trí, kích thước, mốc giới của diện tích đất này cụ thể như sau: Phía Bắc, giáp đường Vạn Hoa được xác định gồm các mốc 1, mốc 2, có chiều dài là 8,83m; Phía Nam, giáp biển, được xác định gồm các mốc 3, mốc 4, có chiều dài là 8,51m; Phía Đông, giáp nhà nghỉ Hải Như, được xác định gồm các mốc 2, mốc 3, có chiều dài là 28,0m; Phía Tây, giáp nhà nghỉ Hương Lan 2, được xác định gồm các mốc 4, mốc 1, có chiều dài là 25,84m. Tổng diện tích qua đo vẽ thực tế là 230,0m^2. (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án).

1.2. Buộc ông Đinh Xuân H và ông Hoàng Gia Học 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 18 tháng 3 năm 2025, ông Hoàng Gia Học kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Lý do kháng cáo: Người kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, không xem xét đầy đủ khách quan hồ sơ tài liệu có trong hồ sơ vụ án dẫn đến nhận định, quyết định sai lầm, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo.

Tại phiên tòa, ông Học giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng cấp sơ thẩm xác định hợp thuê tài sản là không đúng vì ông Học hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời, không ký hợp đồng thuê tài sản. Nếu cấp sơ thẩm xác định là hợp đồng thuê tài sản thì phải xem xét về thời H. Phòng Địa chính thị xã ĐS ký Hợp đồng thuê mặt bằng với ông Đinh Xuân H là không đúng thẩm quyền nên đề nghị xem xét hợp đồng vô H và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô H.

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 Hoàng Gia Học.

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 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 thuộc 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 nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Ông Đinh Xuân H là bị đơn vắng mặt nhưng có mặt người đại diện. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3]. Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Về hợp đồng thuê mặt bằng số bằng tạm thời số 01HĐ/ĐC ngày 04 tháng 11 năm 1998: 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 01 HĐ/ĐC ngày 04 tháng 11 năm 1998 với ông Bùi Mạnh Dũng - Giám đốc Bảo hiểm y tế thị xã ĐS, việc này cũng đã được Bảo hiểm y tế thành phố Hải Phòng chấp nhận bằng văn bản. 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 thẩm quyền. Tuy nhiên trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng cho đến nay, Ủy ban nhân dân thị xã ĐS (nay là Ủy ban nhân dân quận ĐS) và người thuê mặt bằng là ông Bùi Mạnh Dũng - đại diện Bảo hiểm y tế thị xã ĐS không có ý kiến phản đối, việc ký hợp đồng là theo chủ trương của Ủy ban nhân dân thị xã ĐS (nay là UBND quận ĐS) đã được phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Vì vậy, xác định bên cho thuê đất là Ủy ban nhân dân quận ĐS và bên thuê là ông Bùi Mạnh Dũng - Giám đốc Bảo hiểm y tế thị xã ĐS.

[3.2] Ngày 20 tháng 11 năm 2002, Bảo hiểm y tế Thị xã ĐS đại diện là ông Bùi Mạnh Dũng, Giám đốc ký Hợp đồng thuê mặt bằng và liên doanh kinh tế vào với ông Đinh Xuân H. Đến năm 2023 ông H chuyển nhượng tài sản trên đất là nhà nghỉ Chi Mai cùng quyền thuê mặt bằng cho ông Hoàng Gia Học. Ông Học trực tiếp quản lý, sử dụng mặt bằng thuê cho đến nay. Như vậy, ông Đinh Xuân H chỉ là người thuê lại tài sản của bên thuê mặt bằng là Chi nhánh Bảo hiểm y tế ĐS. Việc Chi nhánh Bảo hiểm y tế cho thuê lại tài sản thuê, UBND quận ĐS không đồng ý và cũng không có văn bảo nào cho phép. Bản án sơ thẩm không xác định Chi nhánh Bảo hiểm y tế thị xã ĐS tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng.

[3.3] Tuy nhiên Bảo hiểm y tế thị xã ĐS (nay là Bảo hiểm xã hội quận ĐS) đã có ý kiến không nhận tiền thuê đất của ông Đinh Xuân H, cũng không nộp tiền thuê đất cho UBND quận ĐS, không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc thuê diện tích 230m^2 của ông H; ông H tự trả tiền thuê đất. Ủy ban nhân dân quận ĐS cũng xác nhận Bảo hiểm xã hội quận ĐS không được hưởng lợi, không liên quan đến vụ án. Vì vậy, việc cấp sơ thẩm xác định thiếu người tham gia tố tụng là Bảo hiểm Y tế quận ĐS, nhưng trong vụ án này Bảo hiểm Y tế quận ĐS không bị ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ nên vi phạm thủ tục tố tụng của cấp sơ thẩm không nghiêm trọng.

[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 04 tháng 11 năm 1998. Từ ngày 04 tháng 11 năm 1999 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 ông Bùi Mạnh Dũng - Giám đốc Bảo hiểm y tế thị xã

ĐS quản lý, sử dụng mặt bằng thuê để kinh doanh. Năm 2002, Bảo hiểm y tế thị xã ĐS ký hợp đồng cho thuê lại một phần diện tích đất cho ông Hoàng Gia H, ông H sử dụng đất thuê để kinh doanh dịch vụ và vẫn tiếp tục nộp tiền thuê đất cho UBND quận ĐS.

[5] Quá trình thực hiện hợp đồng:

[5.1] Ủy ban nhân dân thị xã ĐS cho Bảo hiểm y tế thị xã ĐS thuê mặt bằng tại phường Vạn Hương tạm thời để kinh doanh, thời hạn thuê là 01 năm. 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…". Trong quá trình sử dụng đất, Bảo hiểm y tế thị xã ĐS đã cho Hoàng Gia H thuê lại một phần diện tích đất. Ông H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền thuê đất. Tuy nhiên, việc ký hợp đồng không có sự đồng ý của UBND thị xã ĐS (nay là UBND phường ĐS). Ông Hoàng Gia H quản lý, sử dụng đất thuê từ năm 2002 đến năm 2023 thì chuyển nhượng cho ông Hoàng Gia Học cũng không thông báo cho UBND quận ĐS và Bảo hiểm y tế quận ĐS. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền thuê giữa các bên là vi phạm hợp đồng thuê. Mặt khác, trong quá trình sử dụng mặt bằng thuê, ông Học, ông H đã tự ý cải tạo, sửa chữa, cơi nới, xây dựng lại công trình trên đất thành nhà nghỉ Chi Mai thành nhà 03 tầng, không có giấy phép xây dựng, không đúng với điều khoản Hợp đồng.

[5.2] 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 về việc thực hiện thanh lý, chấm 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 và Thông báo số 501/TB-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2023 về thời gian thực hiện thanh lý chấm dứt hợp đồng đối với những trường hợp cho thuê mặt bằng tạm thời để sử dụng kinh doanh, dịch vụ tại Khu Cây Dừa, khu 203, khu Phường cũ thuộc phường Vạn Hương, đối với ông Đinh Xuân H, thời gian chấm dứt hợp đồng là ngày 15 tháng 01 năm 2024; Đến ngày 21 tháng 02 năm 2024, UBND quận ĐS tiếp tục có thông báo số 55/TB-UBND về thời gian thực hiện thanh lý hợp đồng là ngày 01 tháng 3 năm 2024; ngày 04 tháng 3 năm 2024 UBND quận ĐS ban hành thông báo số 134/TB-UBND về việc chấm dứt hợp đồng thuê số 01HĐ/ĐC ngày 04 tháng 11 năm 1998 giữa Phòng Địa chính thị xã ĐS với Bảo hiểm Y tế thị xã ĐS, thời gian chấm dứt kể từ ngày 04

tháng 3 năm 2024. Yêu cầu những người có liên quan phải tự di dời, tháo dỡ toàn bộ tài sản, trả lại mặt bằng cho nhà nước và không được đền bù, thời gian hoàn thành trước ngày 05 tháng 4 năm 2024. Sau khi hết thời hạn từ ngày 04 tháng 3 năm 2024, Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 01/HĐ ngày 04 tháng 11 năm 1998 đương nhiên chấm dứt H lực.

[5.3] Như vậy, hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 01/HĐ ngày 04 tháng 11 năm 1998 được ký kết giữa Phòng địa chính thị xã ĐS và Bảo hiểm y tế thị xã ĐS 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 ký 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 H, hậu quả của hợp đồng vô H 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, ông Đinh Xuân H, ông Hoàng Gia Học 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 Ủy ban nhân dân quận ĐS (nay là Ủy ban nhân dân phường ĐS) không phải trả lại tiền thuê mặt bằng cho ông Đinh Xuân H, ông Hoàng Gia Học.

[5.4] Ngoài ra, theo Điều 5 của Hợp đồng 12/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 thời gian thanh lý hợp đồng và thông báo chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng nhưng ông Đinh Xuân H và ông Hoàng Gia Học đã không thực hiện nghĩa vụ này, tiếp tục sử dụng. Vì vậy, UBND quận ĐS (nay là UBND phường ĐS) yêu cầu ông Đinh Xuân H, ông Hoàng Gia Học phải trả lại mặt bằng, tháo dỡ toàn bộ tài sản để trả lại mặt bằng cho UBND phường ĐS là có căn cứ.

[6] Về yêu cầu bồi thường, hỗ trợ đối với số tiền đã bỏ ra xây dựng theo Biên bản định giá tài sản ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Hội đồng định giá là 3.737.771.000 đồng:

[6.1] Theo nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng thuê số 01HĐ/ĐC, 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 thực tế là ông Đinh Xuân H, ông Hoàng Gia Học phải có nghĩa vụ thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê số 01 nói trên. Tuy nhiên, khi thực hiện việc kinh doanh trên mặt bằng thuê,

ông H và ông Học đã tự ý xây dựng, sửa chữa công trình trên đất mà không xin phép bên thuê là vi phạm hợp đồng.

[6.2] 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 di lịch tại phường Vạn Hương, phường Vạn Sơn, 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 ông H và ông Học 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.

[7] Tại cấp sơ thẩm, ông H và ông Học không yêu cầu giải quyết hợp đồng vô H và hậu quả của hợp đồng vô H. Tuy nhiên, như phân tích tại phần trên, trong trường hợp hợp đồng vô H thì các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, ông H và ông Học phải trả lại mặt bằng đã thuê từ Bảo hiểm y tế quận ĐS. 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, ông H và ông Học 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.

[8] Từ những nhận định nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Gia Học, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Gia Học 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 Hoàng Gia Học; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2025/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Toà án nhân dân quận ĐS, Hải Phòng (nay là Toà án nhân dân khu vực 6 - Hải Phòng):

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

1.1 Ông Đinh Xuân H và ông Hoàng Gia Học phải trả lại cho Ủy ban nhân dân phường ĐS, thành phố Hải Phòng diện tích 230,0m^2 mặt bằng (theo đo vẽ thực tế), vị trí khu đất tại trích đo tờ bản đồ số 10, tỷ lệ 1/300 (nay thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ số 71) theo Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 01HĐ/ĐC ngày 04 tháng 11 năm 1998 được ký giữa Phòng Địa chính thị xã ĐS với Bảo hiểm y tế Thị xã ĐS.

Vị trí, kích thước, mốc giới của diện tích đất này cụ thể như sau: Phía Bắc, giáp đường Vạn Hoa được xác định gồm các mốc 1, mốc 2, có chiều dài là 8,83m; Phía Nam, giáp biển, được xác định gồm các mốc 3, mốc 4, có chiều dài là 8,51m; Phía Đông, giáp nhà nghỉ Hải Như, được xác định gồm các mốc 2, mốc 3, có chiều dài là 28,0m; Phía Tây, giáp nhà nghỉ Hương Lan 2, được xác định gồm các mốc 4, mốc 1, có chiều dài là 25,84m. Tổng diện tích qua đo vẽ thực tế là 230,0m^2 (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án).

1.2. Ông Đinh Xuân H và ông Hoàng Gia Học 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 phường ĐS và không được bồi thường.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ủy ban nhân dân quận ĐS không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại Ủy ban nhân dân quận ĐS số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006707 ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận ĐS, thành phố Hải Phòng (nay là Thi hành án dân sự khu vực 6 - Hải Phòng).

Bị đơn là ông Đinh Xuân H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Gia Học không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Gia Học được miễn nộp 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 H thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có H 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

Đặng Hồ Điệp