

**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: 43/2025/DS-PT
Ngày 29-5-2025
V/v tranh chấp về hợp đồng thuê
mượn 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 Nguyễn Minh Thu

Bà Nguyễn Thị Bích Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Trần Trọng An - 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: Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 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 23/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 19 tháng 02 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 32/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 55/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 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 đại diện của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Ngọc Hải - Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận ĐS và ông Đinh Xuân Thủy - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Vạn Hương, quận ĐS, là những người đại diện theo ủy quyền (theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 2213/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của ông Trần Khắc Kiên - Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận ĐS), vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1955; nơi cư trú: Tổ dân phố 6 (nay là Tổ dân phố Đồng Tiến 1) phường Bàn La, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1953; nơi cư trú: Tổ dân phố 6 (nay là Tổ dân phố Đồng Tiến 1), phường Bàn La, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

Người đại diện của ông Nguyễn Văn L: Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1955; nơi cư trú: Tổ dân phố 6 (nay là Tổ dân phố Đồng Tiến 1) phường Bàn La, quận ĐS, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền ngày 24 tháng 12 năm 2024); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Ch là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 02 tháng 12 năm 2024; Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của 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 (nay là quận ủy ĐS), Ủy ban nhân dân thị xã ĐS (nay là Ủy ban nhân dân quận ĐS). Ngày 31-12-2001, 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 12/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 với bà Nguyễn Thị Ch.

Theo Hợp đồng, hai bên thỏa thuận:

Điều 1: Bên A cho bên B thuê 130,3 m² 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 21-VH; tỷ lệ 1/300 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 mặt bằng tạm thời là 01 năm từ ngày 31 tháng 12 năm 2001 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2002.

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 hiệu 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 31 tháng 12 năm 2001 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2002 và nộp vào Kho bạc Nhà nước thị xã ĐS. (Việc tính tiền cho thuê do Chi cục thuế thị xã ĐS tính theo quy định hiện hành của Nhà nước).

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 12/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001, bà Nguyễn Thị Ch là người trực tiếp quản lý, sử dụng mặt bằng thuê từ ngày 31 tháng 12 năm 2001 cho đến nay.

Nguồn gốc đất mà UBND quận ĐS cho bà Nguyễn Thị Ch thuê theo Sổ mục kê và Bản đồ đo vẽ năm 1990 thể hiện mặt bằng cho bà Nguyễn Thị Ch thuê sử dụng vào mục đích làm quán kinh doanh dịch vụ, du lịch thuộc một phần thửa số 14, tờ bản đồ số 10; loại đất ghi: Đất cơ quan, ký hiệu (K.T.T 203), chủ sử dụng đất ghi: Khu tập thể 203. Theo Bản đồ đo vẽ năm 2013: Mặt bằng cho bà Nguyễn Thị Ch thuê để sử dụng vào mục đích làm quán kinh doanh dịch vụ, du lịch thuộc một phần thửa số 02, tờ bản đồ số 75; diện tích 4225,1m²; Loại đất ghi: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, ký hiệu (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 33/GP-XD ngày 21 tháng 5 năm 1997 do Phòng quản lý Đô thị thị xã ĐS cấp phép cho Văn phòng Ủy ban nhân dân xã Bàng La xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ tại khu du lịch nghỉ mát ĐS với diện tích 90,0m² 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 bà Nguyễn Thị Ch thuê mặt bằng ngày 31 tháng 12 năm 2001 đã có công trình theo giấy phép xây dựng số 33/GP-XD ngày 21 tháng 5 năm 1997 do Phòng quản lý Đô thị thị xã ĐS cấp phép cho Văn phòng Ủy ban nhân dân xã Bàng La. Trong quá trình sử dụng mặt bằng thuê bà Nguyễn Thị Ch đã tự ý cải tạo, sửa chữa, coi nói xây dựng tầng 2 vào năm 2007, tầng 3 vào năm 2010 nhưng không có giấy phép xây dựng, không đúng với điều khoản Hợp đồng và đã bị lập biên bản kiểm tra, rà soát việc sử dụng đất, các

công trình trên đất, việc chấp hành nghĩa vụ tài chính ngày 16 tháng 8 năm 2017, tuy nhiên bà Nguyễn Thị Ch không chấp hành.

Thời hạn Hợp đồng số 12/HĐ đã hết từ ngày 01 tháng 01 năm 2003, tuy nhiên bà Nguyễn Thị Ch vẫn đóng tiền thuê đất từ năm 2015 đến năm 2023 số tiền 105.230.000 đồng, còn nợ tiền thuê đất tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 102.098.400 đồng theo Công văn số 604/CCTKV-NV ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Chi cục thuế khu vực ĐS - Kiên Thụy cung cấp. Việc bà Nguyễn Thị Ch đóng thuế là nghĩa vụ của người đang sử dụng đất đối với Nhà nước chứ không phải là căn cứ để xác định bà Ch sử dụng đất hợp pháp.

Bà Nguyễn Thị Ch đã vi phạm Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng về các trường hợp đương nhiên hết hiệu lực.

Ủy ban nhân dân quận ĐS đã ra Thông báo số 470/TB-UBND ngày 22 tháng 02 năm 2023 về việc giao thực hiện nhiệm vụ 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; Thông báo số 490/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 bà Nguyễn Thị Ch; Thông báo số 63/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 bà Nguyễn Thị Ch; niêm yết công khai tại nhà nghỉ Lan Anh vào ngày 28 tháng 12 năm 2023 và lần 2 ngày 05 tháng 3 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). Ủy ban nhân dân quận ĐS ra Thông báo số 133/TB-UBND ngày 04 tháng 3 năm 2024 về việc chấm dứt hợp đồng đối với bà Nguyễn Thị Ch tại Khu 203, phường Vạn Hương, quận ĐS kể từ ngày 04 tháng 3 năm 2024 và yêu cầu bà Nguyễn Thị Ch 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, bà Nguyễn Thị Ch đã không thực hiện ký kết văn bản thanh lý Hợp đồng số 12/HĐ 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 Lan Anh hiện nay do vợ chồng bà Nguyễn Thị Ch, ông Nguyễn Văn L vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng, không cho ai thuê, mượn hoặc chuyển nhượng cho người thứ ba.

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 khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận ĐS yêu cầu:

Bà Nguyễn Thị Ch và ông Nguyễn Văn L phải trả lại cho Ủy ban nhân dân quận ĐS 130,0m² mặt bằng (theo diện tích đo vẽ thực tế) vị trí khu đất tại tờ bản đồ số 21-VH, tỷ lệ 1/300 (nay thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 75) theo Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 12/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 được ký giữa Phòng Địa chính thị xã ĐS với bà Nguyễn Thị Ch.

Bà Nguyễn Thị Ch, ông Nguyễn Văn L 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 24 tháng 12 năm 2024 và ngày 06 tháng 01 năm 2025 của bà Nguyễn Thị Ch trình bày:

Vào năm 1997, Văn phòng UBND xã Bàng La, thị xã ĐS (nay là UBND phường Bàng La, quận ĐS), được Phòng quản lý Đô thị UBND thị xã ĐS cấp giấy phép xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ tại khu Du lịch nghỉ mát ĐS số 33/GP-XD ngày 21 tháng 5 năm 1997. Do Văn phòng UBND xã Bàng La không có người làm du lịch nên đã tạo điều kiện cho bà là người địa phương thay UBND xã Bàng La để quản lý kinh doanh. UBND xã Bàng La đã có văn bản ngày 10 tháng 5 năm 1997 về việc ủy quyền xây dựng, sử dụng điểm làm dịch vụ du lịch cho bà trực tiếp sử dụng phần mặt bằng để kinh doanh tại khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng. Khi bà tiếp nhận khu đất hoàn toàn hoang hóa, chưa có diện tích mặt bằng cũng như công trình vật kiến trúc nào trên khu đất. Để kinh doanh được dịch vụ du lịch bà đã khai hoang, tôn tạo, bỏ công sức cải tạo, thuê người đào núi để lấy đất san nền, xây kè chắn sóng, đến năm 2002 bà đã xây móng nhà và xây nhà 01 tầng để kinh doanh dịch vụ tại khu du lịch ĐS, lấy tên nhà nghỉ là Lan Anh. Sau đó ngày 03 tháng 12 năm 1999, bà có ký kết Hợp đồng chính thức thuê mặt bằng số 12/HĐ với Phòng địa chính thị xã ĐS, với diện tích 130,3m² đất, vị trí khu đất theo trích đo tờ bản đồ số 21-VH, tỷ lệ 1/300 do Phòng địa chính thị xã ĐS lập ngày 03 tháng 01 năm 1999 tại khu 203, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; thời hạn cho thuê mặt bằng là một năm từ ngày 01 tháng 01 năm 2000 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2000. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2001, bà lại tiếp tục ký kết Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 12/HĐ với Phòng địa chính thị xã ĐS trên diện tích đất nêu trên; thời hạn cho thuê mặt bằng là một năm từ ngày 31 tháng 12 năm 2001 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2002; bà có nghĩa vụ trả tiền sử dụng mặt bằng, tiền thuê mặt bằng trong thời gian thuê, mức tính tiền cho thuê theo quy định hiện hành của nhà nước. Việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc.

Năm 2007, bà đã xây tầng 2 của khu Nhà nghỉ Lan Anh và đến năm 2010 bà xây thêm tầng 3 của nhà nghỉ. Khi xây dựng lên tầng 2 và tầng 3 của Nhà nghỉ bà không được cơ quan có thẩm quyền nào cấp giấy phép xây dựng. Tuy nhiên, bà cũng có báo cáo với UBND phường Vạn Hương tạo điều kiện cho gia đình bà nâng cấp, chỉnh trang, sửa chữa nhà nghỉ Lan Anh để phục vụ khách du lịch được tốt

hơn. Chi phí đầu tư xây dựng, sửa chữa, nâng cấp và các trang thiết bị vật chất tại nhà nghỉ Lan Anh là tài sản chung của bà và chồng bà là Nguyễn Văn L, ngoài ra không liên quan đến bất kỳ ai khác. Từ khi ký Hợp đồng thuê mặt bằng cho đến nay, vợ chồng bà trực tiếp quản lý, sử dụng, không cho ai thuê, mượn, không góp vốn với ai, không chuyển nhượng cho ai.

Nhà nghỉ Lan Anh hiện trạng là nhà xây 03 tầng, diện tích xây trên mặt bằng thuê 130,3 m² gồm có 21 phòng. Hàng năm bà đều sửa chữa nhà nghỉ như sơn sửa lại, thay thế đồ dùng, nội thất trong nhà. Bà có đăng ký kinh doanh và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép kinh doanh vào năm 2001.

Ngoài diện tích mặt được thuê theo Hợp đồng 12/HĐ nêu trên, thực tế hiện nay ông, bà còn đang quản lý, sử dụng diện tích mặt bằng là 149,3m² là do ông bà thuê người tự đổ đất, lấp nền làm 01 sân để đỗ xe và xây khu phụ bếp phía trước nhà nghỉ, việc này ông, bà không được Cơ quan có thẩm quyền nào giao, cho thuê thêm diện tích mặt bằng hoặc thuê, chuyển nhượng thêm diện tích mặt bằng của người khác. Phần đất này do vợ chồng bà tự lấn chiếm sử dụng.

Ngoài hợp đồng thuê do bà ký với Phòng Địa chính thị xã ĐS, theo Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 12/HĐ, ngày 31 tháng 12 năm 2001, vợ chồng ông bà không được UBND hay cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng nào khác, nhưng các bên vẫn tồn tại quan hệ thuê mặt bằng, vợ chồng ông bà vẫn được sử dụng mặt bằng và 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. Theo bà, việc UBND thị xã (nay là UBND quận ĐS) không ký hợp đồng với bà nhưng vẫn tiếp tục thu các khoản thuế hàng năm, bà vẫn là người trực tiếp 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. Mặt khác theo bà việc ký kết hợp đồng với UBND thị xã ĐS thì phải do Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND quận ký mới đúng thẩm quyền, trong Hợp đồng do ông Lưu Kim Thái (Trưởng phòng địa chính UBND thị xã ĐS lúc đó) là người ký là không đúng thẩm quyền, Bà chỉ là người dân hiểu biết pháp luật còn hạn chế nên ký vào hợp đồng và hàng năm vẫn đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước nên UBND quận ĐS không thể lấy lý do Hợp đồng hết hạn mà thu hồi không bồi thường cho vợ chồng bà.

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

Đối với chủ trương thu hồi đất để chỉnh trang đô thị, xây dựng khu du lịch khang trang bà hoàn toàn đồng ý. Tuy nhiên, khi thực hiện việc thu hồi đất thì bà đề nghị Nhà nước phải có chính sách hỗ trợ, bồi thường cho bà thỏa đáng với số tiền vợ chồng bà đã bỏ ra đầu tư xây dựng là từ 4.000.000.000 đồng đến 5.000.000.000 đồng.

Nếu phải di dời phục vụ quy hoạch của Nhà nước bà đề nghị Nhà nước quan tâm cho thuê một diện tích mặt bằng khác để vợ chồng tiếp tục kinh doanh tạo việc làm, thu nhập, đảm bảo duy trì cuộc sống cho gia đình, vợ chồng bà 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 17 tháng 7 năm 2024 thể hiện khu đất do vợ chồng bà Ch, ông L đang quản lý, sử dụng để kinh doanh nhà nghỉ Lan Anh (trên cơ sở Hợp đồng số 12/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001) thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 75, địa chỉ: Khu 203, Khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng, tổng diện tích thực tế qua đo vẽ là 130,0m², các tài sản gắn liền trên đất bao gồm 01 nhà 03 tầng, mái bê tông cốt thép, tường xây 220cm, 21 phòng nghỉ.

Theo Biên bản định giá tài sản ngày 06 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 2.153.182.071 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Ch và ông Nguyễn Văn L phải trả lại cho Ủy ban nhân dân quận ĐS 130,0m² mặt bằng (đo vẽ thực tế), vị trí khu đất tại tờ bản đồ số 21-VH, tỷ lệ 1/300 (nay thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 75) theo Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 12/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 được ký giữa Phòng Địa chính thị xã ĐS với bà Nguyễn Thị Ch. Buộc bà Nguyễn Thị Ch và ông Nguyễn Văn L 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. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản.

Bà Nguyễn Thị Ch trình bày:

Bà đề nghị khi UBND quận ĐS thực hiện việc thu hồi đất thì Nhà nước phải có chính sách bồi thường, hỗ trợ cho vợ chồng bà thỏa đáng với số tiền vợ chồng ông đã bỏ ra đầu tư xây dựng theo Biên bản định giá tài sản ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Hội đồng định giá trong Tổ tụng dân sự UBND quận ĐS là 2.153.182.071 đồng.

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

Với nội dung vụ án như trên, Bản án số 04/2025/DS-ST ngày 19 tháng 02 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 bà Nguyễn Thị Ch và ông Nguyễn Văn L phải trả lại cho Ủy ban nhân dân quận ĐS 130,0m² mặt bằng (theo đo vẽ thực tế), vị trí khu đất tại tờ bản đồ số 21-VH, tỷ lệ 1/300 (nay là thửa số 02, tờ bản đồ số 75) theo Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 12/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 được ký giữa Phòng Địa chính thị xã ĐS với bà Nguyễn Thị Ch. Vị trí, kích thước, mốc giới của diện tích đất này cụ thể như sau:

Phía Bắc, giáp Núi Cô Tiên được xác định từ mốc 6 đến mốc 3, có chiều dài là 10,23m; Phía Nam, giáp đường nhựa và biển, được xác định từ mốc 4 đến mốc 5, có chiều dài là 10,1m; Phía Đông, giáp nhà nghỉ Thu Hương, được xác định từ mốc 3 đến mốc 4 có chiều dài 12,9m; Phía Tây, giáp nhà nghỉ Mây Ngàn, được xác định từ mốc 5 đến mốc 6, có chiều dài là 12,7m.

Tổng diện tích qua đo vẽ thực tế là 130,0m². (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án).

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Ch và ông Nguyễn Văn L 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 quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04 tháng 3 năm 2025, bà Nguyễn Thị Ch là bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Lý do kháng cáo: Bà Ch 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 bà Ch.

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

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 bà Nguyễn Thị Ch.

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, thành phố Hải Phòng. Vì vậy, vụ án được Tòa án nhân dân quận ĐS, thành phố Hải Phòng giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[2] Xác định tính hợp lệ của kháng cáo: Yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn

Thị Ch là đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận ĐS, thành phố Hải Phòng. Xét thấy, bà Ch kháng cáo trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về sự vắng mặt của đại diện Ủy ban nhân dân quận ĐS nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

- Về nội dung:

[4] Xét hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 12/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 được ký kết giữa Phòng địa chính thị xã ĐS và bà Nguyễn Thị Ch:

[4.1] 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 12/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 với bà Nguyễn Thị Ch. 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 bà Ch 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 bà Nguyễn Thị Ch.

[4.2] 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. 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 Ch quản lý, sử dụng mặt bằng thuê để kinh doanh, nên có thể hiểu là hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng cho đến khi Ủy ban nhân dân quận ĐS ra thông báo chấm dứt hợp đồng.

[4.3] Về nội dung của Hợp đồng: Ủy ban nhân dân thị xã ĐS cho bà Nguyễn Thị Ch 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. Điều 5 quy định: “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 và không được đền bù”. Đây là nội dung thỏa thuận tự nguyện giữa hai bên, không trái quy định pháp luật, phù hợp với chủ trương, chính sách của địa phương. 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, gia đình bà Ch

đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền thuê đất. Như vậy, Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 12/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 có hiệu lực pháp luật.

[4.4] Về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng: 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. Ngày 04 tháng 3 năm 2024, Ủy ban nhân dân quận ĐS đã ra Thông báo số 125/TB-UBND về việc chấm dứt Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời đối với bà Nguyễn Thị Ch tại khu Cây Dừa, phường Vạn Hưng, quận ĐS, thời gian hoàn thành trước ngày 05 tháng 4 năm 2024. Việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của UBND quận ĐS là không trái với nội dung thỏa thuận trong hợp đồng, phù hợp với chủ trương, kế hoạch chính sách của địa phương và của thành phố. Mặt khác, UBND quận ĐS cũng đã cho thời hạn hoàn thành việc tháo dỡ, trả lại tài sản đối với bên thuê là bà Nguyễn Thị Ch từ ngày 04 tháng 3 năm 2024 đến ngày 05 tháng 4 năm 2024. Vì vậy, việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của UBND quận ĐS là không trái pháp luật. Sau khi hết thời hạn từ ngày 05 tháng 4 năm 2024, Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 12/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 đương nhiên chấm dứt hiệu lực.

[4.5] 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. Ủy ban nhân dân quận ĐS đã có thông báo thời gian thanh lý hợp đồng và thông báo chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng nhưng bà Ch đã không thực hiện nghĩa vụ này, tiếp tục sử dụng. Vì vậy, Ủy ban nhân dân quận ĐS yêu cầu bà Nguyễn Thị Ch 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.

[5] Về yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ch về bồi thường, hỗ trợ đối với số tiền ông bà đã bỏ ra xây dựng theo Biên bản định giá tài sản ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Hội đồng định giá là 2.153.182.071 đồng: Theo nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng thuê số 12/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. Mặt khác, khi vợ chồng bà Ch xây thêm tầng 2, tầng 3 đã bị lập biên bản kiểm tra, rà soát việc sử dụng đất, các công trình trên đất, việc chấp hành nghĩa vụ tài chính ngày 16 tháng 8 năm 2017, tuy nhiên bà Ch không chấp hành. Vì vậy, việc nguyên đơn không bồi thường, hỗ trợ đối với bị đơn 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. Bản án sơ thẩm nhận định yêu cầu của bị đơn không có cơ sở chấp nhận là có căn cứ.

[6] Về nội dung đề nghị Nhà nước quan tâm cho thuê một diện tích mặt bằng khác để vợ chồng bà Ch tiếp tục kinh doanh để tạo việc làm, thu nhập, đảm bảo duy

trì cuộc sống cho gia đình: Yêu cầu này không có trong nội dung hợp đồng thuê tài sản, không thuộc phạm vi giải quyết của Tòa án nên bản án sơ thẩm không xem xét yêu cầu này là có căn cứ.

[7] Ngoài ra, bà Ch cho rằng nếu cấp sơ thẩm cho rằng đây là hợp đồng thuê tài sản thì phải xem xét về thời hiệu, và hợp đồng này vô hiệu do thẩm quyền ký hợp đồng không đúng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên tại cấp sơ thẩm, bà Ch không yêu cầu giải quyết về thời hiệu, không yêu cầu giải quyết hợp đồng vô hiệu và hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cấp phúc thẩm không có căn cứ để xem xét yêu cầu của bà Ch.

[8] Từ những nhận định nêu trên, thấy rằng yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên do người kháng cáo là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

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 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 bà Nguyễn Thị Ch, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm:

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

1.1 Bà Nguyễn Thị Ch và ông Nguyễn Văn L phải trả lại cho Ủy ban nhân dân quận ĐS 130,0m² mặt bằng (theo đo vẽ thực tế), vị trí khu đất tại tờ bản đồ số 21-VH, tỷ lệ 1/300 (nay là thửa số 02, tờ bản đồ số 75) theo Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 12/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 được ký giữa Phòng Địa chính thị xã ĐS với bà Nguyễn Thị Ch. Vị trí, kích thước, mốc giới của diện tích đất này cụ thể như sau:

Phía Bắc, giáp Núi Cô Tiên được xác định từ mốc 6 đến mốc 3, có chiều dài là 10,23m; Phía Nam, giáp đường nhựa và biển, được xác định từ mốc 4 đến mốc

5, có chiều dài là 10,1m; Phía Đông, giáp nhà nghỉ Thu Hương, được xác định từ mốc 3 đến mốc 4 có chiều dài 12,9m; Phía Tây, giáp nhà nghỉ Mây Ngàn, được xác định từ mốc 5 đến mốc 6, có chiều dài là 12,7m.

Tổng diện tích qua đo vẽ thực tế là 130,0m². (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án).

1.2. Bà Nguyễn Thị Ch và ông Nguyễn Văn L 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 và phúc thẩm: Bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm và 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./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Minh Thu Nguyễn Thị Bích Thủy

Đặng Hồ Điệp

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận DS;
- Chi cục THADS quận DS;
- Dương sự (để thi hành);
- Lưu: HCTP, HS.

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

Đặng Hồ Điệp

Gửi bưu điện Bản án số 33/2024/DS-PT ngày 30/3/2024
(Dũng -Sen)

1. Tòa án nhân dân huyện An Dương; địa chỉ: Số 7 thị trấn An Dương - - Huyện An Dương - Hải Phòng;

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Dương; địa chỉ: Số 12 ĐT351, thị trấn An Dương, **huyện An Dương**, thành phố **Hải Phòng**

3. Ông Nguyễn Anh Vũ; địa chỉ: Số 52A Ngô Gia Tự, phường Cát Bi, quận Hải An, thành phố Hải Phòng;

4. Bà Đào Thị Mỹ An, là Luật sư Công ty Luật 1-5;

Bà Nguyễn Thị Thúy An và bà Bùi Thị Thanh Hương, là Luật sư Công ty Luật 1-5;Địa chỉ:

Tươi Hs

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

**Trần Thị Vân Thúy
Trung**

Vũ Quang

Phạm Hữu Trường