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: 48/2025/DS-PT Ngày 02-9-2025 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: Ông Nguyễn Hồng Giang

Bà Lê Thị Hải Yến

- 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 Đồng Thị Phương Mai - 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 L số 32/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng cho thuê tài sản"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 18 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 41/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 6 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 L Thánh Tông, phường Ngọc Xuyên, quận ĐS, thành phố Hải Phòng;

- *Bị đơn:* Bà Đinh Thị L; nơi cư trú: Số 107 L Thánh Tông, phường Hải Sơn, quận ĐS, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đinh Thị L: Bà Nguyễn Thị Biến, sinh năm 1964; nơi cư trú: Số 10 đường Suối Chẽ, tổ dân phố Chẽ, phường Hải Sơn, quận ĐS, thành phố Hải Phòng.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Biến, sinh năm 1964; nơi cư trú: Số 10 đường Suối Chẽ, tổ dân phố Chẽ, phường Hải Sơn, quận ĐS, thành phố Hải Phòng.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Biến là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, Văn bản trình bày, bản tự khai và trong quá trình giải quy vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Về quá trình ký kết, nội dung Hợp đồng: Tại Văn bản số 1372/CV-UB ngày 18/11/1996 của UBND thành phố Hải Phòng, thể hiện "Đồng ý về chủ trương cho UBND Thị xã ĐS được cho thuê mượn mặt bằng tạm thời để tổ chức hoạt động kinh doanh dịch vụ du lịch tại phường Vạn Hương, thị xã ĐS". Do đó, tại các cuộc họp Ban thường vụ Thị ủy ĐS đã chỉ đạo UBND Thị xã ĐS cho Phòng Địa chính - Thị xã ĐS được ký Hợp đồng cho thuê mượn mặt bằng tạm thời với các tổ chức, cá nhân (giao nhiệm vụ theo Mệnh lệnh hành chính). Theo đó, ông Lưu Kim Thái - Chức vụ: Trưởng Phòng Địa chính - Thị xã ĐS (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường quận ĐS) ký Hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số số 06/HĐ ngày 31/12/2001 (Sau đây viết tắt: Hợp đồng số 06) với ông Hoàng Gia Định, sinh năm 1954 (chết năm 2022), nơi cư trú: Vạn Sơn, ĐS, Hải Phòng (Ông Định là chồng bà Đinh Thị L, sinh năm 1954; địa chỉ nơi cư trú: Số 107 L Thánh Tông, phường Hải Sơn, quận ĐS, thành phố Hải Phòng); cho thuê diện tích 171,6 m², nằm trên diện tích đất được quy hoạch; 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 03/01/1999 (có trích đo bản đồ kèm theo); thời hạn cho thuê: 01 năm, kể từ ngày 31/12/2001 đến hết ngày 31/12/2002 để sử dụng vào mục đích Kinh doanh dịch vụ du lịch tại khu II, Vạn Hương, thị xã ĐS (nay là phường Vạn Hương, quận ĐS), thành phố Hải Phòng.

Về nguồn gốc đất (loại đất, mục đích sử dụng): Theo Số mục kê, Bản đồ đo về năm 1990: Mặt bằng ông Định thuê thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 10; diện tích: 17.130,0 m², loại đất: Hoang (Hg), không ghi tên chủ sử dụng đất. Theo Bản đồ đo về năm 2013: Mặt bằng ông Định thuê thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số 71; Diện tích 4.135,0 m²; Loại đất: Đất cơ quan, ký hiệu (SKC); Chủ sử dụng đất: UBND quận ĐS.

Về ranh giới, mốc giới, diện tích mặt bằng thuê: Được thể hiện cụ thể trong Trích đo tờ bản đồ số - VH, tỷ lệ 1/200, do phòng Địa chính - Thị xã ĐS lập ngày 03/01/1999, kèm theo Hợp đồng số 06 ngày 31/12/2001; diện tích: 171,6 m² (nằm trên diện tích đất quy hoạch đã được duyệt) tại khu II, phường Vạn Hương, thị xã ĐS; thời hạn cho thuê: 01 năm, kể từ ngày 31/12/2001 đến hết ngày 31/12/2002.

Quá trình thực hiện Hợp đồng, quản L, sử dụng mặt bằng: Sau khi ký Hợp đồng số 06, ông Định là người trực tiếp quản L, kinh doanh, ông Định chết năm 2022, bà L tiếp tục sử dụng đến nay. Hợp đồng đã hết thời hạn ngày 31/12/2002. Tir năm 2003 đến năm 2023 bên cho thuê không ký tiếp Hợp đồng nào khác với bà L. Thực tế, bà L vẫn tiếp tục kinh doanh, trả tiền thuê mặt bằng hàng năm; bên cho thuê vẫn tiếp tục thu tiền sử dụng mặt bằng từ năm 2003 đến năm 2023 (là hình thức giao dịch dân sự bằng hành vi cụ thể). Quá trình sử dụng, chủ sử dụng đã tự ý cải tạo, xây dựng trái phép Nhà nghỉ Hoàng Gia 03 tầng và 01 tầng hầm năm 2011,

không có giấy phép xây dựng. Đội Thanh tra xây dựng quận ĐS đã lập Biên bản số 31/BB-VPHC ngày 08/4/2011, Biên bản vi phạm hành chính và ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng, UBND quận đã ra Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với bà L theo quy định. Bà L là người đang trực tiếp sử dụng mặt bằng cho thuê đã vi phạm Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng về các trường hợp đương nhiên hết hiệu lực. Vì vậy, UBND quận ĐS đã ban hành các Thông báo số 507/TB-UBND ngày 25/12/2023; Thông báo số 53/TB-UBND ngày 21/02/2024 gửi đến các tổ chức, cá nhân có liên quan và niêm yết tại Nhà nghỉ Hoàng Gia là cơ sở kinh doanh tại mặt bằng có nguồn gốc thuê theo Hợp đồng số 06 (Thời gian giải quyết ...: Từ ngày 27/12/2023 đến ngày 15/01/2024 và từ ngày 21/02/2023 đến ngày 01/3/2024); địa điểm giải quyết: Tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận ĐS. Thực tế, bà Đinh Thị L đã không đến thực hiện việc ký Văn bản thanh L Hợp đồng do hết thời hạn để hoàn trả mặt bằng. Ngày 04/3/2024, UBND quận ĐS đã ra Thông báo số 108/TB-UBND về việc chấm dứt Hợp đồng đối với ông Định tại khu Cây Dừa, phường Vạn Hương, quận ĐS, kể từ ngày 04/3/2024 để yêu cầu bà L (vợ ông Định) có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc, di dời toàn bộ tài sản, trả lại mặt bằng, không được đền bù, thời hạn hoàn thành trước ngày 05/4/2024. Do bà L không trả lại mặt bằng, nên UBND quận ĐS đã khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà L phải trả lại tài sản thuê và phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, công trình đã xây dựng, di dời toàn bộ tài sản, không được đền bù. Quá trình Tòa án giải quyết, do UBND quận cần thêm thời gian để tự thỏa thuận về việc trả lại mặt bằng. Nên đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, TAND quận ĐS đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Sau đó, UBND quận vẫn không tự thỏa thuận được. Do đó, UBND quận tiếp tục đề nghị Tòa án giải quyết.

Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp tiền thuê đất) hàng năm: Theo dữ liệu trên hệ thống quản L thuế tập trung (từ 2015 - 2023) bà Đinh Thị L cùng chồng là ông Hoàng Gia Định là người nộp tiền thuê đất (mặt bằng) 267,6m² (theo trích đo địa chính thửa đất năm 2011 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận ĐS xác định) hàng năm vào ngân sách Nhà nước theo thông báo của Cơ quan thuế, tổng số tiền đã nộp: 237.897.000 đồng, số tiền thuê đất còn nợ: 0 đồng (theo Văn bản số 52/CCTKV-NV ngày 18/02/2025 của Chi cục Thuế khu vực ĐS - Kiến Thụy). Ông Hoàng Gia Định không nợ tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (theo xác nhậu tại Công văn số 27/UBND ngày 13/02/2025 của UBND phường Vạn Hương).

Về hiện trạng công trình, quản L xây dựng tại mặt bằng thuê: Nhà nghỉ Hoàng Gia 03 tầng và 01 tầng hầm; kết cấu móng, khung và mái bê tông cốt thép, tường xây gạch chỉ 220mm; diện tích xây dựng: 245,0m² (Mặt bằng có ranh giới, mốc giới, kích thước, diện tích theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất khu Cây Dừa thuộc khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng, đo vẽ ngày 02/8/2024). Giấy phép xây dựng số 05/GP-XD ngày 03/4/1997 của Phòng Quản L đô thị - Thị xã ĐS đã cấp cho ông Hoàng Gia Điệt được phép xây dựng công trình với diện tích 93,6 m² gồm các hạng mục: Nhà bán hàng, phòng nghỉ khép kín, kèm theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt. Tại thời điểm ông Hoàng Gia Định ký Hợp

đồng thuê mặt bằng số 06 ngày 31/12/2001 đã có Công trình theo Giấy phép xây dựng số 05 nêu trên, bởi trước đó Điệt đã được ký Hợp đồng từ 1997. Quá trình sử dụng mặt bằng thuê kể từ ngày 31/12/2001. Năm 2011, bà Đinh Thị L, bà Nguyễn Thị Biến đã tự ý góp vốn chung để đầu tư, xây dựng lại mới toàn bộ công trình Nhà nghỉ Hoàng Gia không có Giấy phép xây dựng. Thời hạn Hợp đồng số 06 đã hết từ ngày 01/01/2003. Bà L, bà Biến đã vi phạm Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng về các trường hợp đương nhiên hết hiệu lực.

Về L do yêu cầu hoàn trả mặt bằng cho thuê: Để thực hiện chủ trương phát triển du lịch, dịch vụ, nâng cao cơ sở hạ tầng, cảnh quan đô thị, góp phần phát triển Kinh tế - Du lịch của quận ĐS.

Đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2024, định giá tài sản ngày 20/01/2025: Hiện trạng Nhà nghỉ Hoàng Gia có diện tích: 245,0 m² (Mặt bằng có ranh giới, mốc giới, kích thước, diện tích theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất khu Cây Dừa thuộc khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; đo vẽ ngày 02/8/2024) vẫn giữ nguyên, không xây mới, cơi nới, sửa chữa gì thêm. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2024, định giá tài sản ngày 20/01/2025 để tiếp tục giải quyết vụ án. Nguyên đơn không đề nghị Tòa án phải xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản lại tài sản; không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản.

Từ các căn cứ nêu trên, UBND quận ĐS khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Đinh Thị L, bà Nguyễn Thị Biến phải trả lại tài sản thuê là mặt bằng có diện tích 245,0m² (Mặt bằng có ranh giới, mốc giới, kích thước, diện tích theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất khu Cây Dừa thuộc khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; đo về ngày 02/8/2024) theo Hợp đồng số 06/HĐ ngày 31/12/2001 được ký giữa Phòng địa chính - Thị xã ĐS với ông Hoàng Gia Định và buộc phải tự tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, công trình đã xây dựng tại mặt bằng để trả lại, không được bồi thường như Hợp đồng đã thỏa thuận.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bà L, bà Biến cùng trình bày thống nhất:

Ông Hoàng Gia Định (chồng bà Đinh Thị L) là người ký Hợp đồng số 06/HĐ ngày 31/12/2001 (ông Định chết năm 2022), thời hạn thuê 01 năm (từ ngày 31/12/2001 đến hết ngày 31/12/2002). Hợp đồng số 06 đã không còn hiệu lực từ sau ngày 31/12/2002. Sau khi hết hạn hợp đồng, bên cho thuê không ký tiếp Hợp đồng với ông Định. Thực tế, bà Đinh Thị L vẫn tiếp tục kinh doanh tại mặt bằng. Nguồn gốc mặt bằng thuê nêu trên do ông Hoàng Gia Điệt (đã chết - là anh trai ông Định) khai hoang, tôn tạo từ mặt nước thành mặt bằng đất sau đó chuyển quyền sử dụng cho ông Định vào ngày 30/4/1997, được UBND phường Vạn Hương, ĐS xác nhận vào ngày 29/11/1997.

Về tài sản trên mặt bằng thuê: Toàn bộ tài sản là Quán bán hàng cấp 4 do bà L đầu tư để trực tiếp kinh doanh, không liên quan đến ai khác. Năm 2010, khi Nhà nước làm đường đã lấy vào một phần diện tích mặt bằng cho thuê, đã trả tiền bồi thường cho bà L. Sau đó, UBND quận ĐS kêu gọi các hộ dân xây dựng Nhà nghỉ

kiên cố để được Chứng nhận của Sở du lịch để đủ điều kiện kinh doanh du lịch. Năm 2011, bà L cùng bà Nguyễn Thị Biến, sinh năm 1964; nơi cư trú: Số 10, đường Suối Chẽ, tổ dân phố Chẽ, phường Hải Sơn, quận ĐS, thành phố Hải Phòng có chung vốn (bà L góp 60%, bà Biến góp 40%) để đầu tư, xây dựng mới Nhà nghỉ Hoàng Gia 1. Năm 2012, UBND quận đã thông báo cho các hộ dân lập hồ sơ để cho thuê mặt bằng tiếp. Sau khi Hợp đồng thuê hết hạn, bà L vẫn tiếp tục kinh doanh, nộp tiền thuê đất, các loại thuế khác. Hàng năm, hai bà vẫn phải đầu tư tiền để sửa chữa, nâng cấp toàn bộ tài sản là Nhà nghỉ Hoàng Gia 1 có 04 tầng (gồm 01 tầng hầm) kiên cố, với hơn 20 phòng nghỉ, 2 nhà ăn, bếp (Tất cả công trình với tổng diện tích: 268,0m² - diện tích đóng thuế hàng năm). Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp tiền thuê đất) hàng năm: Đều do bà L trực tiếp nộp từ khi ký Hợp đồng năm 2001 đến nay tại Chi cục Thuế ĐS, sau này nộp Kho bạc quận ĐS (không nhớ số tiền thuê mặt bằng đã nộp theo từng năm). Bà Biến là người trả tiền thuế kinh doanh hàng năm từ năm 2011. Về tài liệu, chứng cứ liên quan: Hai bà đã nộp một số tài liệu tại hồ sơ vụ án trước đây Tòa án đã thụ L, ra quyết định đình chỉ. Vì vậy, đề nghị Tòa án sao lại các tài liệu đó chuyển vào hồ sơ vụ án này. Đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2024, định giá tài sản ngày 20/01/2025: Đã được thực hiện theo đúng quy định, hai bà không có ý kiến, không thắc mắc gì. Hiện trạng Nhà nghỉ Hoàng Gia 1, khu II, Vạn Hương, ĐS vẫn giữ nguyên, không xây mới, cơi nới, sửa chữa gì thêm. Vì vậy, đề nghị Tòa án căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2024, định giá tài sản ngày 20/01/2025 để tiếp tục giải quyết vụ án. Hai bà không đề nghị Tòa án phải xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá lại tài sản.

Nay UBND quận ĐS khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà L, bà Biến phải trả lại tài sản cho thuê là mặt bằng và buộc phải tự tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, công trình đã xây dựng tại mặt bằng, không được bồi thường. Bà L, bà Biến cùng có ý kiến như sau: Đối với chủ trương thu hồi đất để chỉnh trang đô thị, xây dựng khu du lịch, hai bà hoàn toàn đồng ý. Hai bà cùng đề nghị Nhà nước phải có chính sách bồi thường số tiền đầu tư xây dựng tài sản trên đất theo giá do Hội đồng định giá đã định giá tài sản Nhà nghỉ Hoàng Gia I ngày 20/01/2025 là 4.443.664.000đ (bốn tỷ, bốn trăm bốn mươi ba triệu, sáu trăm sáu mươi tư nghìn đồng). Đề nghị UBND quận ĐS bố trí một địa điểm khác để kinh doanh. Trường hợp yêu cầu trả lại toàn bộ mặt bằng có diện tích 245,0m², không bồi thường, không đồng ý trả lại.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng tại mặt bằng thuê (Mặt bằng có ranh giới, mốc giới, kích thước, diện tích theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất khu Cây Dừa thuộc khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; đo vẽ ngày 02/8/2024): Nhà nghỉ Hoàng Gia 1 có 03 tầng và 01 tầng hầm; kết cấu móng, khung và mái bê tông cốt thép, tường xây gạch chỉ 220 mm, được xây dựng lại mới năm 2011, diện tích xây dựng: 245,0m² tại mặt bằng thuê theo Hợp đồng số 06. Diện tích sử dụng theo đo vẽ hiện trạng ngày 02/8/2024: 245,0m², tăng 73,4m² so với diện tích trong Hợp đồng số 06, cho thuê: 171,6m².

Quá trình sử dụng mặt bằng thuê: Ông Định, bà L đã nộp tiền thuê đất đối với diện tích: 267,6m². Theo Chi cục thuế Khu vực ĐS - Kiến Thụy cung cấp tại Văn bản số 52/CCTKV-NV ngày 18/02/2025 về việc Chi cục thuế thu tiền các loại

thuế ông Định, bà L phải nộp đối với Hợp đồng số 06 về việc thuê mặt bằng tạm thời, gồm thuế sử dụng đất PNN (phi nông nghiệp), tiền thuê đất; xác định diện tích ông Định, bà L sử dụng 267,6m² (theo xác nhận tại Công văn số 27/UBND ngày 13/02/2025 của UBND phường Vạn Hương và Văn bản số 52/CCTKV-NV ngày 18/02/2025 của Chi cục Thuế khu vực ĐS - Kiến Thụy).

Kết quả định giá tài sản ngày 20/01/2025 của Hội đồng định giá tài sản - UBND quận ĐS (có Bảng chi tiết khối lượng kiểm kê vật kiến trúc ngày 01/8/2024): Giá trị vật kiến trúc Nhà nghỉ Hoàng Gia 1, sau khi đã tính khấu hao giá trị tài sản còn lại: 4.443.664.000đ (Bốn tỷ, bốn trăm bốn mươi ba triệu, sáu trăm sáu mươi tư nghìn đồng). Tại Bảng chi tiết nêu trên của Hội đồng định giá đã kiểm kê đầy đủ, chỉ tiết và mô tả cụ thể các tài sản gắn liền trên mặt bằng do bà L, bà Biến đầu tư, xây dựng đến nay các tài sản không có sự biến động. Đương sự cùng nhất trí, không có ý kiến gì khác về tổng trị giá tài sản còn lại tại mặt bằng thuê.

Quá trình giải quyết, Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định, tống đạt đầy đủ, hợp lệ các Văn bản tố tụng để đương sự được nhận, biết được.

Với nội dung vụ án như trên, Bản án số 12/2025/DS-ST ngày 18 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:

Buộc bà Đinh Thị L, bà Nguyễn Thị Biến phải trả lại nguyên đơn – UBND quận ĐS tài sản thuê là mặt bằng có diện tích 245,0m^2 (có ranh giới,mốc giới, kích thước, diện tích theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất khu Cây Dừa thuộc khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; đo vẽ ngày 02/8/2024 kèm theo Bản án) theo Hợp đồng số 06/HĐ ngày 31/12/2001 được ký giữa Phòng địa chính – Thị xã ĐS với ông Hoàng Gia Định.

Buộc bà Đinh Thị L, bà nguyễn Thị Biến phải chấp hành nghĩa vụ tự tháo dỡ toàn bộ tài sản thuộc Nhà nghỉ Hoàng Gia 1 gồm công trình xây dựng, vật kiến trúc lắp dựng tại mặt bằng, di chuyển ra khỏi mặt bằng, không được bồi thường.

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

Ngày 31/3/2025, bà Nguyễn Thị Biến kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bà Biến yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm vì hợp đồng thuê tài sản đã hết thời hiệu, và hợp đồng này vô hiệu do kí không đúng thẩm quyền nên phải bồi thường theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Tài sản không phải của Ủy ban nhân dân quận ĐS nên không có quyền yêu cầu bà L và bà Biến phải trả lại tài sản. Trường hợp thu hồi mặt bằng thì phải bồi thường giá trị tài sản trên đất.

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 Biến, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân quận ĐS.

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 Đại diện 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] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn vắng mặt nhưng đã có mặt người đại diện hợp pháp. Vì vậy, căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

- Về nội dung:

[3] Xét nội dung kháng cáo: Về hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 06/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 được ký kết giữa Phòng địa chính thị xã ĐS và ông Hoàng Gia Định:

[3.1] 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 Đại chính thị xã ĐS đã ký Hợp đồng thuê số 06/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 với ông Hoàng Gia Định. 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, Ủy ban nhân dân thị xã ĐS (nay là Ủy ban nhân dân quận ĐS) và người thuê mặt bằng không có ý kiến phản đối. Vì vậy, xác định bên cho thuê mặt bằng là Ủy ban nhân dân quận ĐS và bên thuê mặt bằng là ông Hoàng Gia Định.

[3.2] 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. 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…". 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 của Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Trong quá trình sử dụng đất, gia đình ông Định, bà L 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. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2003 hai bên không ký tiếp hợp đồng thuê mới hoặc gia hạn thời hạn hợp đồng. Và sau khi kết thúc hợp đồng, mặc dù hai bên không kí tiếp hợp đồng, Uỷ ban quận ĐS không yêu cầu thành L hợp đồng nhưng bà L, ông Định vẫn tiếp tục sử dụng mặt bằng đã thuê của Uỷ ban nhân dân quận ĐS và không trả lại mặt bằng đã thuê cho Uỷ ban nhân dân quận ĐS. 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 Hoàng Gia Định quản L, sử dụng mặt bằng thuê để kinh doanh.

[3.3] Quá trình sử dụng mặt bằng: Sau khi ký hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời, ông Hoàng Gia Định đã quản L, sử dụng mặt bằng thuê từ ngày 31 tháng 12 năm 2001 đến khi ông Định chết vào năm 2022, sau khi ông Định chết, vợ ông Định là bà L tiếp tục sử dụng cho đến nay. Năm 2011, bà L với bà Nguyễn Thị Biến góp vốn đầu tư, xây dựng mới nhà nghỉ Hoàng Gia 1 để cùng kinh doanh, chia lợi nhận. Việc xây dựng, sửa chữa Nhà nghỉ Hoàng Gia 1 không có giấy phép xây dựng, không đúng với điều khoản Hợp đồng. Đội Thanh tra xây dựng quận ĐS đã lập Biên bản số 31/BB-VPHC ngày 08 tháng 4 năm 2011, Biên bản vi phạm hành chính và ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng, Ủy ban nhân dân quận ĐS đã ra Quyết định số 1093/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với bà Đinh Thị L.

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 496/TB-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2023; Thông báo số 507/TB-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2023; Thông báo số 53/TB-UBND ngày 21/02/2024 Thông báo số 108/TB-UB ngày 04/3/2024 về việc thanh L, chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng. 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 L, bà Biến. Vì vậy, hết thời hạn thông báo, Uỷ ban nhân dân quận ĐS có quyền yêu cầu bà L, bà Biến tự tháo dỡ tài sản và trả lại mặt bằng đang sử dụng cho Uỷ ban nhân dân quận ĐS.

[3.4] Đối với yêu cầu của bà Đinh Thị L và bà Nguyễn Thị Biến về bồi thường, hỗ trợ đối với số tiền đã xây dựng theo Biên bản định giá tài sản ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Hội đồng định giá là 4.443.664.000 đồng: Theo nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng thuê số 06/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. Khi ông Định chết, bà L hợp tác kinh doanh với bà Biến cùng quản L, kinh doanh mặt bằng thuê. Bà L và bà Biến đã tự ý xây dựng, sửa chữa công trình trên đất nhưng không xin phép các cơ quan có thẩm quyền, đã bị xử phạt vi phạm hành chính. Tại

công văn số 1372/CV-UB ngày 13/11/1996 của Uỷ ban nhân dân 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 Uỷ ban nhân dân 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 Uỷ ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc chỉnh trang đô thị của Thành phố Hải Phòng thì bà L và bà Biến phải trả lại mặt bằng và không được bồi thường nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường của bà L và bà Biến là có căn cứ.

[3.5] Về yêu cầu Nhà nước quan tâm cho thuê một diện tích mặt bằng khác để bà L và bà Biến 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 thẩm quyền giải quyết của Toà án nên bản án sơ thẩm không giải quyết là có căn cứ.

[4] Ngoài ra, bà Biến cho rằng nếu cấp sơ thẩm cho rằng đây là hợp đồng thuê tài sản thì phải xem xét về thời hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên tại cấp sơ thẩm, bà Biến 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 Biến.

[5] Từ những nhận định nêu trên, thấy rằng yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Biến không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Biến là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

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

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí, lệ phí tòa án,

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Biến, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2025 của Uỷ ban nhân dân quận ĐS, thành phố Hải Phòng:

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

Bà Đinh Thị L, bà Nguyễn Thị Biến phải trả lại Ủy ban nhân dân quận ĐS tài sản thuê là mặt bằng có diện tích 245,0m^2 (có ranh giới,mốc giới, kích thước, diện tích theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất khu Cây Dừa thuộc khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; đo vẽ ngày 02 tháng 8 năm 2024 kèm theo Bản án) theo Hợp đồng số 06/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 được ký giữa Phòng địa chính – Thị xã ĐS với ông Hoàng Gia Định.

Bà Đinh Thị L, bà nguyễn Thị Biến phải chấp hành nghĩa vụ tự tháo dỡ toàn bộ tài sản thuộc Nhà nghỉ Hoàng Gia 1 gồm công trình xây dựng, vật kiến trúc lắp dựng tại mặt bằng, di chuyển ra khỏi mặt bằng, không được bồi thường.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đinh Thị L 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 0006599 ngày 05 tháng 12 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận ĐS, thành phố Hải Phòng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Biến được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hồng Giang **Lê Thị Hải Yến** **Đặng Hồ Điệp**

Nơi nhận:
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận ĐS;
- Chi cục THADS quận ĐS;
- Đương 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 **Vũ Quang** **Phạm Hữu Trường Trung**