

Bản án số: **12/2022/DS-PT**  
Ngày: 24 - 01 - 2022  
V/v tranh chấp hợp đồng  
thuê mặt bằng kinh doanh

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thành.

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Lương Thanh Chín.
2. Bà Trần Thị Thiên Hương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thùy Dung, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận:** Bà Võ Thị Phương Linh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 85/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2022/QĐPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ban quản lý khu du lịch H - M

Địa chỉ trụ sở: Số 378 đường K, khu phố 6, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Hà Thúc T1, chức vụ: Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:* Ông Huỳnh Thanh T2, chức vụ - Phó giám đốc (có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1974

Địa chỉ: J60 đường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:* Ông Trần Hải C, sinh năm 1976. (Theo Giấy ủy quyền ngày 13/5/2020).

Địa chỉ thường trú: Khu phố 3, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ liên hệ: Số 5C đường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Lê Thị L, sinh năm 1978

Địa chỉ: J60 đường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:* Ông Trần Hải C, sinh năm 1976. (Theo Giấy ủy quyền ngày 13/5/2020).

Địa chỉ thường trú: Khu phố 3, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ liên hệ: Số 5C đường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa, có mặt ông Trần Hải C và ông Huỳnh Thanh T1.

Người kháng cáo: Ông Trần Hải C là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 15/8/2003, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận ban hành Quyết định số 2009/QĐ-CTUBBT về việc thu hồi đất và giao đất cho Ban quản lý khu du lịch H – M (gọi tắt là Ban quản lý) để xây dựng cơ sở hạ tầng khu du lịch Đồi Cát Bay phường Mũi Né.

Ngày 20/5/2003, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 1651/QĐ-UBPT về việc phê duyệt báo cáo đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu du lịch Đồi Cát Bay phường Mũi Né. Ngày 15/8/2003, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 3296/QĐ-UBPT về việc ban hành quy định về phương thức huy động vốn để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu du lịch Đồi Cát Bay phường Mũi Né.

Căn cứ các quyết định trên, Ban quản lý thông báo rộng rãi trên hệ thống phát thanh của phường Mũi Né để tổ chức và cá nhân có nhu cầu đăng ký giao thầu theo quy định, sau đó bà Đặng Thị Mai L1 có đơn xin đăng ký giao thầu mặt bằng để kinh doanh. Ngày 24/3/2004, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 1028/QĐ-UBPT về phê duyệt danh sách và giá giao thầu mặt bằng kinh doanh giao lô đất B18 và B19 cho bà L1. Sau đó, bà L1 trả lại mặt bằng và được giao cho bà Nguyễn Thị Thu T3 lô B18 và bà Huỳnh Thị Thúy V lô B19. Ngày 07/8/2009, bà T3 có đơn gửi cho Ban quản lý và Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cho phép bà sang lại mặt bằng lô đất B18 và tài sản trong phạm vi lô B18 cho ông Nguyễn Văn T. Ngày 01/9/2006, bà V có đơn gửi cho Ban quản lý cho phép bà sang lại mặt bằng lô đất B19 cho ông Nguyễn Văn T.

Sau đó, vào ngày 01/9/2006 Ban quản lý và ông Nguyễn Văn T tiến hành ký hợp đồng cho thuê mặt bằng kinh doanh số 25/HĐ-DLHT-MN, cho ông T thuê lô đất B19, diện tích 300m<sup>2</sup>, thời hạn 10 năm (01/9/2006 - 01/9/2014, tính cả thời gian thuê của bà Vy trước đó). Và ông T tiếp tục thực hiện theo hợp đồng thuê mặt

bằng số 23/HĐ-DLHT-MN ngày 20/8/2004 (của bà T3), lô B18, diện tích 300m<sup>2</sup>, thời hạn thuê 10 năm (20/8/2004 - 20/8/2014).

Khi hết hạn 02 hợp đồng trên thì vào ngày 23/10/2014, ông Nguyễn Văn T có đơn xin thuê lại mặt bằng lô đất B18 và B19 và được Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết có Quyết định số 421/QĐ-UBND ngày 13/3/2015 về phê duyệt danh sách và giá cho thuê hợp đồng kinh doanh. Đến ngày 30/3/2015, Ban quản lý tiến hành ký hợp đồng cho thuê mặt bằng kinh doanh số 20 với ông Nguyễn Văn T thuê lô đất B18 và B19, có tổng diện tích 600m<sup>2</sup>, thời hạn 03 năm (01/01/2015 đến ngày 01/01/2018).

Sau khi Hợp đồng thuê đã hết thời hạn, Ban quản lý căn cứ vào khoản 4.5 Điều 4 của Hợp đồng số 20, đã ban hành nhiều thông báo về hết thời hạn cho thuê mặt bằng, về chấm dứt hợp đồng thuê, về yêu cầu ông T phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản để trả lại mặt bằng nhưng ông T không thực hiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị L khai bà là vợ của ông T, bà cho rằng tài sản trên đất là do bà và ông T cùng xây dựng nên Ban quản lý yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T và bà L phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên lô đất B18 có diện tích 300m<sup>2</sup> (chiều dài 30m, chiều rộng 10m) và lô đất B19 có diện tích 300m<sup>2</sup> (chiều dài 30m, chiều rộng 10m), tổng cộng 600m<sup>2</sup> cho Ban quản lý theo hợp đồng thuê số 20 ngày 30/3/2015. Giữa lô B18 và lô B19 cách nhau 2m, ông T xây dựng nhà phần mái bao trùm lên 2m x 30m = 60m<sup>2</sup>, yêu cầu ông T phải tháo dỡ cả phần này trả cho Ban quản lý. Ngoài ra, ông T còn trồng cây ăn trái và xây dựng một số tài sản khác ngoài phạm vi diện tích lô đất B18 và lô đất B19 nhưng Ban quản lý không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Vào ngày 01/9/2006 ông có sang nhượng lô đất B19 (là đất trồng, trũng, ông phải đắp đất bồi nền, không có điện nước, tài sản trên đất hiện nay ông xây dựng vào năm 2006), diện tích 300m<sup>2</sup> (ngang 10m, dài 30m) của Ban quản lý, giá 40 triệu đồng, ông đã trả được 20 triệu đồng, còn 20 triệu đồng thì trả hàng tháng trong vòng 10 năm. Vào ngày 07/8/2009, ông có nhận sang nhượng mặt bằng kinh doanh lô đất B18, diện tích 300m<sup>2</sup> (ngang 10m, dài 30m) của bà T3 và được Ban quản lý xác nhận, thời hạn 10 năm. Lúc sang nhượng trên đất có nhà lợp dừa, mái tôn, sau đó ông sửa chữa lại vào năm 2009.

Sau khi hết hạn thuê thì ông tiếp tục ký hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh thời hạn 03 năm (từ ngày 01/01/2015 đến ngày 01/01/2018) với Ban quản lý. Sau khi hết hạn thuê (03 năm) thì ông yêu cầu được thuê tiếp nhưng Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết không đồng ý. Nếu nhà nước lấy lại đất để làm phúc lợi thì ông đồng ý trả lại nhưng nhà nước phải bồi thường tài sản trên đất cho ông trị giá 2 tỷ đồng, còn giá do Tòa án định giá 1.333.200.000 đồng ông không đồng ý. Nếu lấy đất giao thầu cho các công ty khác thì ông không đồng ý, trong trường hợp này phải ưu tiên cho ông đấu thầu hoặc cho ông thuê lại.

Lúc ông xây dựng tài sản trên đất, Ủy ban nhân dân phường Mũi Né có lập biên bản xử phạt nhưng vẫn cho xây dựng, không buộc ông phải tháo dỡ. Mặt

khác, Ban quản lý còn yêu cầu không cất hàng quán đơn giản làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu du lịch đồi cát bay, nếu xây đơn giản sẽ cho lực lượng tháo dỡ nên ông mới xây dựng công trình kiên cố như hiện nay.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định lại và định giá tài sản trên lô đất B18, lô đất B19 và tài sản ngoài diện tích hai lô này theo giá thị trường do Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam xác định, là nhà cấp 4A, 4B, 4C, khu WC, mái tôn, trạm biến áp, tường chắn đất phía sau, san lấp mặt bằng, hồ xử lý nước thải, cây xoài, tổng trị giá là 1.891.233.000 đồng.

*Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông T và bà L trình bày:* Ông xác nhận ông T có ký các hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh tại lô đất B18 và lô đất B19 đúng như nguyên đơn trình bày, nhưng ông T và bà L không đồng ý trả lại mặt bằng vì các lý do sau: Quyết định số 2009/QĐ-CTUBBT ngày 15/8/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc thu hồi đất và giao đất cho Ban quản lý khu du lịch H – M để xây dựng cơ sở hạ tầng khu du lịch đồi cát bay phường Mũi Né là trái pháp luật, trái thẩm quyền, chưa có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận mà Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết đã phê duyệt phương án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng là không đúng quy định của pháp luật. Ban quản lý căn cứ vào Quyết định số 2009 để ký hợp đồng với ông T là không đúng pháp luật nên hợp đồng ký với ông T là vô hiệu, ông T yêu cầu được tiếp tục kinh doanh tại lô đất B18 và lô đất B19, đồng thời yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ là Quyết định số 2009 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận, hồ sơ giao đất theo quyết định số 2009, hồ sơ giao đất theo quyết định số 1651 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết cho Ban quản lý. Vì các quyết định này đều trái pháp luật, không đúng về quy trình, trình tự và nội dung... dự án Đồi cát bay chưa được phê duyệt.

*Theo bản tự khai bà Lê Thị L trình bày:*

Năm 2003 bà cùng chồng là ông Nguyễn Văn T cùng mua lại một lô đất tại khu phố 5, phường Mũi Né và một số tài sản là hàng quán của 02 hộ dân khai hoang dựng quán nước và được đại diện Ban quản lý khu du lịch H – M xác nhận. Sau đó, vợ chồng bà đã xây dựng nhà cửa và làm ăn buôn bán nhằm tạo sự nghiệp lâu dài tại đây. Năm 2015 bà không biết chồng bà ký văn bản gì với Ban quản lý khu du lịch H – M để bây giờ Ban quản lý kiện đòi lại mặt bằng cho thuê. Việc ký hợp đồng cho thuê mặt bằng giữa Ban quản lý và ông T là không đúng, vì đây là tài sản chung của bà và ông T.

Ngày 05 tháng 4 năm 2021 bà L nộp cho Tòa án Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 02/4/2021 và Đơn yêu cầu Tòa án ra quyết định thu thập chứng cứ ngày 02/4/2021.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, đã quyết định:**

**1/ Áp dụng:** Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 95; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 165; khoản 4 Điều 187; khoản 2 Điều 201; Điều 235; Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 401, Điều 472, Điều 474, Điều 482 và Điều 688 Bộ luật dân sự;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Luật thi hành án dân sự.

**2/ Tuyên xử:**

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ban quản lý Khu du lịch H – M.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị L phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên lô đất B18 có diện tích 300m<sup>2</sup> (có chiều dài 30m, chiều rộng 10m) và lô đất B19 có diện tích 300m<sup>2</sup> (có chiều dài 30m, chiều rộng 10 m) và phần xây dựng giữa lô B18 cách lô B19 (2m x 30m = 60m<sup>2</sup>), tại khu du lịch Đồi Cát Bay, khu phố 5, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, theo Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh(thời hạn 03 năm) số 20/HĐ-KDLHTMN ngày 30 tháng 3 năm 2015 cho Ban Quản lý khu du lịch H - M.

**3/ Về án phí:** Ông Nguyễn Văn T phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ban quản lý khu du lịch H – M số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0023805 ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

**4/ Về chi phí tố tụng:** Ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ trả lại cho Ban quản lý khu du lịch H - M chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*).

Ông Nguyễn Văn T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.600.000đồng (*Hai triệu sáu trăm nghìn đồng*) và tiền thẩm định giá theo giá thị trường là 9.160.000đồng (*Chín triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng*). Các số tiền này ông T đã nộp đủ nên không phải nộp nữa.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về, trách nhiệm thi hành án nhưng không có kháng cáo, không bị kháng nghị.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26 tháng 5 năm 2021 ông Trần Hải C là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 13/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, đồng thời bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ban quản lý khu du lịch đồi cát bay H – M.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T nhận thấy:

Ngày 05 tháng 5 năm 2000, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 373/2000/QĐ-UBND về việc thành lập Ban quản lý khu du lịch H – M (gọi tắt là Ban quản lý), trực thuộc Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết, là đơn vị sự nghiệp kinh tế, được sử dụng con dấu và mở tài khoản riêng theo quy định của Nhà nước.

Theo Quyết định số 1651/QĐ/UBND ngày 20/5/2003 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết đã nêu: "... Điều 2. Giao Ban quản lý khu du lịch H – M làm chủ đầu tư công trình khẩn trương tổ chức triển khai thực hiện theo đúng quy chế quản lý và xây dựng hiện hành..."

Tại Quyết định số 2009/QĐ-CTUBBT ngày 15 tháng 8 năm 2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận ban hành về việc thu hồi đất và giao đất cho Ban quản lý để xây dựng cơ sở hạ tầng khu du lịch Đồi Cát Bay phường Mũi

Né cũng đã nêu: “...Giao tổng diện tích đất đã thu hồi tại điểm 1 điều 1 của quyết định này cho ban quản lý khu du lịch H - M để xây dựng cơ sở hạ tầng khu du lịch Đồi cát bay phường Mũi Né theo dự án được duyệt”.

Ngày 21 tháng 10 năm 2003, Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 3296/QĐ-UBND về việc ban hành quy định về phương thức huy động vốn để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu du lịch Đồi Cát Bay phường Mũi Né, theo hình thức đấu thầu, thu trước một phần tiền lệ phí thuê mặt bằng theo giá trúng thầu đối với các hộ có nhu cầu thuê và giao cho Ban quản lý triển khai tổ chức thực hiện quyết định này. Đồng thời tại Điều 12 của Quy định kèm theo quyết định này có nêu: “Phòng Tài chính - Vật giá cùng Ban quản lý khu du lịch H - M có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc huy động vốn theo quy định và ký hợp đồng thuê mặt bằng đối với người trúng thầu”.

Tại Công văn số 3848/UBND-KGVX ngày 11/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận gửi Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết đã nêu: “...nếu hộ nào không tự nguyện chấp hành tháo dỡ di dời...thì chỉ đạo Ban quản lý khu du lịch H - M lập thủ tục khởi kiện từng trường hợp để Tòa án giải quyết theo quy định của Bộ luật dân sự”. Công văn số 10281/UBND-CCHC ngày 20/9/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết gửi cho Ban quản lý thì tại mục 2 cũng đã nêu rõ: “...giao Ban quản lý khu du lịch H – M liên hệ Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết và các cơ quan đơn vị liên quan để được hướng dẫn thủ tục khởi kiện đối với các hộ kinh doanh tại mặt tiền đường Xuân Thủy, khu vực Đồi Cát Bay, phường Mũi Né không chấp hành giao trả mặt bằng để Tòa án giải quyết theo quy định của Bộ luật dân sự”.

Sau khi hết thời hạn thuê mặt bằng lô đất B18 và lô đất B19, đến ngày 23 tháng 10 năm 2014, ông T có đơn xin thuê lại mặt bằng lô đất B18 và lô đất B19 và được Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết ban hành Quyết định số 421/QĐ-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2015 về phê duyệt danh sách và giá cho thuê. Đến ngày 30 tháng 3 năm 2015, Ban quản lý và ông T ký kết Hợp đồng cho thuê mặt bằng kinh doanh số 20/HĐ-KDLHTMN cho ông T thuê lô đất B18 có diện tích 300m<sup>2</sup> và lô đất B19 có diện tích 300m<sup>2</sup>. Tổng diện tích cho thuê 600m<sup>2</sup> tại khu du lịch Đồi cát Bay, khu phố 5, phường Mũi Né, thời hạn 03 năm (từ ngày 01/01/2015 đến ngày 01/01/2018), mục đích thuê đất: kinh doanh dịch vụ du lịch (trừ việc kinh doanh phòng trọ), giá 1.100.000 đồng/tháng. Sau khi hợp đồng này hết hạn thì Ban quản lý ban hành nhiều thông báo, báo thời hạn cho thuê mặt bằng đã hết, báo chấm dứt hợp đồng cho thuê, báo phải tự tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho Ban quản lý nhưng ông T vẫn không thực hiện.

Xét thấy, căn cứ Hợp đồng cho thuê mặt bằng kinh doanh số 20/HĐ-KDLHTMN ngày 30 tháng 3 năm 2015 thì thời hạn thuê mặt bằng kinh doanh của ông Nguyễn Văn T đã chấm dứt vào ngày 02 tháng 01 năm 2018. Tại khoản 4.1

Điều 4 của hợp đồng này có quy định: “*Các chi phí xây dựng, sửa chữa do bên B (ông T) tự chịu trách nhiệm đầu tư và tự tháo dỡ khi hết thời gian hợp đồng*”. Và tại khoản 4.5 Điều 4 của hợp đồng này có quy định: *khi hết hạn hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh nếu không được cấp thẩm quyền tiếp tục cho thuê thì trong thời hạn 30 ngày (kể từ ngày bên cho thuê có thông báo) thì bên thuê phải tự tháo dỡ, di dời tài sản trên đất giao lại mặt bằng cho bên cho thuê quản lý theo quy định. Mọi khoản đầu tư trên đất trong quá trình kinh doanh chi phí di dời khi đến hạn hợp đồng do bên thuê chịu trách nhiệm*. Và tại Điều 5 của hợp đồng này có quy định: “*hai bên cam kết thực hiện đúng điều khoản đã ghi trong hợp đồng. Nếu có xảy ra tranh chấp hoặc có một bên vi phạm hợp đồng thì hai bên căn cứ vào các điều khoản ghi trong hợp đồng để giải quyết*”. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án ông T thừa nhận có ký hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh với Ban quản lý đối với hai lô đất B18, B19 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông T cũng thừa nhận việc này. Do đó, khi hết thời hạn thuê mặt bằng, ông T không thực hiện đúng các điều khoản đã cam kết trong hợp đồng là ông đã vi phạm khoản 4.1 và khoản 4.5 Điều 4 và Điều 5 của hợp đồng như đã viện dẫn nêu trên. Nay thời hạn thuê mặt bằng đã hết, ông T vẫn không tự nguyện thực hiện việc tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất nên nguyên đơn yêu cầu buộc ông T cùng với bà Ly phải tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản trên đất thuê để giao trả lại mặt bằng lô đất B18, mặt bằng lô đất B19 và kể cả phần xây dựng giữa lô B18 cách lô B19 tại khu du lịch Đồi Cát Bay, khu phố 5, phường Mũi Né cho nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T.

Trong phần quyết định của Bản án sơ thẩm chưa tuyên giao trả mặt bằng cho Ban quản lý Khu du lịch H – M nên Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh cho phù hợp.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

[4] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2021/DS-ST ngày 13 tháng 5



năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết.

**Áp dụng:** Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 95; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 165; khoản 4 Điều 187; khoản 2 Điều 201; Điều 235; Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 401, Điều 472, Điều 474, Điều 482 và Điều 688 Bộ luật dân sự;

Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Luật thi hành án dân sự.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ban quản lý Khu du lịch H – M.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị L phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên lô đất B18 có diện tích 300m<sup>2</sup> (có chiều dài 30m, chiều rộng 10m) và lô đất B19 có diện tích 300m<sup>2</sup> (có chiều dài 30m, chiều rộng 10m) và phần xây dựng giữa lô B18 cách lô B19 (2m x 30m = 60m<sup>2</sup>), tại khu du lịch Đồi Cát Bay, khu phố 5, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, theo Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh (thời hạn 03 năm) số 20/HĐ-KDLHTMN ngày 30 tháng 3 năm 2015 và trả lại mặt bằng cho Ban Quản lý khu du lịch H - M.

2. Về chi phí tố tụng:

- Ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ trả lại cho Ban quản lý khu du lịch H – M chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đồng (*Ba triệu đồng*).

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.600.000đồng (*Hai triệu sáu trăm nghìn đồng*) và tiền thẩm định giá theo giá thị trường là 9.160.000 đồng (*Chín triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng*). Số tiền này ông Nguyễn Văn T đã nộp đủ nên không phải nộp nữa.

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn T phải nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho Ban quản lý khu du lịch H – M số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0023805 ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng); được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0004039 ngày 25/8/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết. Ông Nguyễn Văn T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 24/01/2022).

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thành phố Phan Thiết;
- Chi Cục THADS thành phố Phan Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS; Tổ HCTP.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**  
(Đã ký)

**Nguyễn Văn Thành**