

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2021/DS-PT
Ngày: 11-11-2021
V/v tranh chấp về 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 Lương Thanh Chín.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Đức Hùng;
Ông Nguyễn Văn Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Đình Phú - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

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

Trong ngày 11 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 129/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2020, về việc: “*Tranh chấp về hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 80/2021/QĐ-PT ngày 06/7/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2021/QĐ-PT ngày 27/7/2021; Thông báo thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa số 48/TABT-DS ngày 25/10/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ban quản lý Khu du lịch A;

Địa chỉ: Khu phố 6, phường MN, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Thúc Th; chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thanh Tr; chức vụ: Phó Giám đốc (Theo Giấy ủy quyền ngày 21/12/2018).

- Bị đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Khu phố 5, phường MN, thành phố PT, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hải C, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Khu phố 3, Thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận (Theo Giấy ủy quyền ngày 09/01/2020).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Hai, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Khu phố 5, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận

Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Văn H.

Các đương sự khác không kháng cáo.

Đương sự có mặt: Ông Huỳnh Thanh Trúc, ông Lê Văn H, ông Trần Hải Cường.

Đương sự vắng mặt: Bà Nguyễn Thị Hai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/10/2018, bản khai 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 51.500m² đất chưa sử dụng và đất lâm nghiệp (rừng phi lao) do Ban quản lý Bảo vệ và trồng rừng Phan Thiết quản lý tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết và giao diện tích đất nêu trên cho Ban quản lý Khu du lịch A (sau đây gọi tắt 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 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, bằng phương 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 kinh doanh giải khát và dịch vụ trong Khu du lịch Đồi Cát Bay.

Ngày 08/12/2003, ông Lê Văn H có đơn xin đầu thầu và trúng thầu thuê mặt bằng tại vị trí lô A1 - Khu du lịch Đồi Cát Bay. Ngày 25/12/2003 Ban quản lý và ông Lê Văn H ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 04/HĐ-DLHT-MN, thời hạn thuê 10 năm (từ ngày 01/01/2004 đến ngày 01/01/2014), vị trí tại lô A1 có diện tích 275m² (chiều dài 25 m, chiều rộng 11m). Hợp đồng này đã được các bên thực hiện xong quyền và nghĩa vụ, được thanh lý theo Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 08/9/2014, không có tranh chấp, khiếu nại.

Đến ngày 22/10/2014, ông Lê Văn H có đơn xin tiếp tục thuê mặt bằng tại vị trí cũ là Lô A1 - Khu du lịch Đồi Cát Bay, được Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết phê duyệt theo Quyết định số 421/QĐ-UBND ngày 13/3/2015. Căn cứ vào quyết định này, ngày 30/3/2015 Ban quản lý và ông Lê Văn H tiến hành ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng kinh doanh số 01/HĐ-DLHTMN, thời hạn cho thuê 03 năm (tính từ ngày 01/01/2015 đến ngày 01/01/2018).

Đến ngày 22/11/2017 Ban quản lý ban hành và gửi Thông báo số 222 thông báo ngày hết thời hạn cho thuê mặt bằng là 01/01/2018. Ngày 02/01/2018 Ban quản lý ban hành Thông báo số 11 về việc chấm dứt hợp đồng thuê đối với ông Hoàng và thông báo cho ông Hoàng phải thực hiện theo nội dung đã cam kết tại Khoản 4.5 Điều 4 của Hợp đồng thuê đã ký kết là phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho Ban quản lý nhưng ông Lê Văn H không thực hiện.

Nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Hai phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại mặt bằng lô đất A1, có diện tích $275m^2$ (chiều dài 25m, chiều rộng 11m) 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 số 01/HĐ-KDLHTMN ngày 30 tháng 3 năm 2015.

Theo bản tự khai của bị đơn và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Vào năm 1996 khi Nhà nước chưa làm đường nhựa (đường Xuân Thủy) ông Lê Văn H đã đến khu vực Đồi cát khai hoang và sử dụng diện tích đất ngay tại vị trí lô đất A1 hiện nay đang thuê, dựng tạm lều bằng tầng bạt để kinh doanh nước giải khát, thời điểm ông đến mở quán thì khu vực này là đất trống, không có nhà cửa hoặc cây trồng. Ông xác nhận ông có khai hoang sử dụng đất nhưng không đóng thuế đất, không kê khai, đăng ký đất khai hoang, không có tên trong hồ sơ địa chính. Đến năm 2000 ông có đóng thuế kinh doanh cho Ủy ban nhân dân phường Mũi Né là 20.000đ/tháng.

Năm 2003 Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết đã thành lập Ban quản lý Khu du lịch A và giao quản lý khu vực Đồi Cát Bay, đồng thời tổ chức đấu thầu thuê mặt bằng để kinh doanh, ông Hoàng đã tham gia đấu thầu và trúng thầu tại vị trí lô A1, Khu du lịch Đồi Cát Bay, mà ông đang mở quán Trọng Nghĩa hiện nay.

Ông xác định ông có ký các hợp đồng thuê mặt bằng tại lô A1 đúng như nguyên đơn trình bày nhưng ông không đồng ý trả lại mặt bằng tại lô A1 này với các lý do:

Thứ nhất: Ông là người đã khai hoang sử dụng vị trí mặt bằng tại lô A1 này từ năm 1996;

Thứ hai: Quyết định 2009/QĐ-CTUBBT ngày 15/8/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận là trái luật và trái thẩm quyền vì dự án khu du lịch Đồi Cát Bay chưa trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Đồng thời khi Quyết định 2009/QĐ-CTUBBT ngày 15/8/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận chưa ban hành, nghĩa là 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 theo Quyết định 1651 ngày 20/5/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết là không đúng quy định pháp luật. Việc thực hiện đấu giá thuê mặt bằng kinh doanh không

đúng với quy trình theo Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ.

Ban quản lý đã căn cứ hai quyết định trái pháp luật nêu trên để ký kết hợp đồng thuê mặt bằng với ông Hoàng là không đúng thẩm quyền, lúc đó ông không am hiểu pháp luật nên ông đã ký kết các hợp đồng thuê mặt bằng như đã nêu trên. Bị đơn xác định Ban quản lý không có thẩm quyền khởi kiện đòi lại mặt bằng do không có tư cách pháp nhân, không được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền kinh doanh cho thuê đất cũng như đòi lại đất cho thuê theo quy định pháp luật.

Với các lý do nêu trên bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh ký kết giữa các bên là vô hiệu do trái pháp luật; Đồng thời yêu cầu được tiếp tục kinh doanh tại vị trí lô A1 hiện nay, khi nào Nhà nước có chủ trương thu hồi đất và có quyết định thu hồi đất cũng như thỏa thuận phương án bồi thường do thu hồi đất đúng quy định pháp luật, thì ông Hoàng sẽ trả lại đất cho Nhà nước.

Về vấn đề yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với phần tài sản của gia đình ông trên diện tích đất đã thuê, do chỉ yêu cầu được tiếp tục kinh doanh trên mặt bằng đã thuê nên bị đơn không đặt vấn đề yêu cầu Tòa án giải quyết bồi thường thiệt hại về tài sản đã đầu tư trên mặt bằng đã thuê.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hai (vợ ông Lê Văn H), có nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, nhưng không có bản tự khai và cũng không đến Tòa án để trình bày ý kiến của bà về việc khởi kiện của nguyên đơn.

Vụ án được Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết tiến hành hòa giải nhưng không thành. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, 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; khoản 4 Điều 187; điểm d khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 235; Điều 262 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 401, 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 A. Tuyên buộc vợ chồng ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Hai phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại mặt bằng lô đất A1, có diện tích 275m² (chiều dài 25m, chiều rộng 11m) 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 số 01/HĐ-KDLHTMN ngày 30 tháng 3 năm 2015 cho Ban quản lý Khu du lịch A.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền yêu cầu thi hành án và thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2020, bị đơn ông Lê Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ban quản lý Khu du lịch A.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ban quản lý Khu du lịch A.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên đề nghị tiến hành xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị Hai.

Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn không có chứng cứ gì mới, không có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu nội dung đơn kháng cáo của bị đơn; căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến.

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hai vắng mặt. Tuy nhiên, bị đơn ông Lê Văn H (là chồng) xác nhận có nhận giấy triệu tập bà Nguyễn Thị Hai (là vợ) đến phiên tòa và cam kết giao lại cho bà Hai. Trường hợp này bà Nguyễn Thị Hai được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt thì Tòa án tiến hành xét xử vụ án quy định tại Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và áp dụng pháp luật: Nguyên đơn Ban quản lý Khu du lịch A khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Văn H tháo dỡ tài sản để trả lại đất mặt bằng đã thuê theo hợp đồng.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “Tranh

chấp về hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Tranh chấp về hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh trong vụ án này khi Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật thì hai bên đang thực hiện, nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm, đương sự thừa nhận và xác nhận: Ngày 08/12/2003 ông Lê Văn H có đơn xin đấu thầu thuê mặt bằng kinh doanh trong Khu du lịch Đồi Cát Bay - phường Mũi Né và là một trong 23 hộ trúng thầu, được Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết phê duyệt danh sách giao thầu mặt bằng kinh doanh tại lô A1 trong Khu du lịch Đồi Cát Bay - phường Mũi Né theo Quyết định số 4330/QĐ-UBND ngày 25/12/2003.

Ngày 25/12/2003 Ban quản lý Khu du lịch A (sau đây gọi tắt là Ban quản lý) và ông Lê Văn H ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 04/HĐ-DLHTMN, theo đó Ban quản lý cho ông Hoàng thuê lô đất A1 diện tích 275 m² (chiều dài 25m, chiều rộng 11m) tại Khu du lịch Đồi Cát Bay - Khu phố 5, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết trong thời hạn 10 năm (kể từ ngày 01/01/2004 đến ngày 01/01/2014). Ngày 08/9/2014 các bên ký kết hợp đồng lập biên bản thanh lý hợp đồng, trong biên bản thể hiện rõ về quyền, nghĩa vụ của hai bên đã thực hiện đầy đủ, không có vướng mắc, tranh chấp.

Ngày 22/10/2014 ông Lê Văn H có đơn xin tiếp tục thuê mặt bằng tại lô A1, Khu du lịch Đồi Cát Bay và được chấp thuận phê duyệt cho thuê theo Quyết định số 421/QĐ-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết. Ngày 30/3/2015 Ban quản lý và ông Lê Văn H tiếp tục ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 01/HĐ-KDLHTMN đối với lô A1, Khu du lịch Đồi Cát Bay, thời hạn thuê 03 năm (tính từ ngày 01/01/2015 đến ngày 01/01/2018), mục đích thuê kinh doanh dịch vụ du lịch, giá thuê 1.000.000đồng/tháng.

Như vậy, Ban quản lý và ông Lê Văn H là 02 chủ thể có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự theo các Điều 14, 17, 84, 86 Bộ luật Dân sự năm 2005 để thực hiện giao dịch dân sự (Ký kết hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh). Hai bên ký kết hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh hoàn toàn tự do, tự nguyện, bình đẳng; nội dung hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của hai bên, nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật, từ đó làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng theo quy định tại các Điều 388, 389, 401, 402, 412 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 01/HĐ-KDLHTMN ngày 30/3/2015 được hai bên thực hiện đúng theo nội dung hợp đồng và cam kết.

Ban quản lý đã giao mặt bằng cho ông Lê Văn H thuê, ông Lê Văn H thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê hàng tháng, quá trình thực hiện hợp đồng không phát sinh vấn đề gì xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của hai bên.

[3.2] Khi thời hạn hợp đồng thuê mặt bằng sắp kết thúc (ngày kết thúc 01/01/2018), Ban quản lý ra Thông báo số 222/TB-BQLHTMN ngày 22/11/2017 về việc hết thời hạn cho thuê mặt bằng; Thông báo số 11/TB-BQLHTMN ngày 02/01/2018 về việc chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng; Thông báo số 197/TB-BQLHTMN ngày 26/9/2018 về việc khẩn trương tự tháo dỡ, di dời tài sản và giao lại mặt bằng. Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết ban hành Công văn số 4615 ngày 09/4/2018 về việc không chấp nhận đơn yêu cầu tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê mặt bằng của ông Lê Văn H nhưng ông Lê Văn H không tự tháo dỡ, di dời tài sản và giao lại mặt bằng đã thuê cho Ban quản lý.

Căn cứ Khoản 4.5 Điều 4 của Hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh số 01/HĐ-KDLHTMN ngày 30/3/2015: *“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”*.

Đối chiếu với nội dung hợp đồng nêu trên thì ông Lê Văn H không tự tháo dỡ, di dời tài sản và giao lại mặt bằng đã thuê cho Ban quản lý là vi phạm nghĩa vụ đã cam kết tại hợp đồng thuê mặt bằng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn: Tại đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới, không có chứng cứ để chứng minh kháng cáo của bị đơn là có căn cứ và hợp pháp nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa.

[5] Xét ý kiến trình bày của bị đơn: Ông Lê Văn H là người đã khai hoang sử dụng vị trí mặt bằng tại lô A1 này từ năm 1996; Quyết định 2009/QĐ-CTUBBT ngày 15/8/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận là trái luật và trái thẩm quyền vì dự án khu du lịch Đồi Cát Bay chưa trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận chưa ban hành quyết định mà Ủy ban nhân dân thành phố Phan Thiết đã phê duyệt phương án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo Quyết định 1651 ngày 20/5/2003 là không đúng quy định pháp luật. Việc thực hiện đấu giá thuê mặt bằng kinh doanh không đúng với quy trình theo quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh ký kết giữa các bên là vô hiệu do trái pháp luật, yêu cầu được tiếp tục kinh doanh tại vị trí lô A1 hiện nay, khi nào Nhà nước

thu hồi đất cũng như thỏa thuận phương án bồi thường do thu hồi đất đúng quy định pháp luật, thì ông Lê Văn H sẽ trả lại đất cho Nhà nước.

Ban quản lý đã căn cứ hai quyết định trái pháp luật nêu trên để ký kết hợp đồng thuê mặt bằng với ông Hoàng là không đúng thẩm quyền, Ban quản lý không có thẩm quyền khởi kiện đòi lại mặt bằng do không có tư cách pháp nhân, không được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền kinh doanh cho thuê đất cũng như đòi lại đất cho thuê theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn nộp bản phô tô Thông báo số 61/TB.DLHT-MN ngày 20/10/2002 và Hợp đồng số 02/2001/DLHT-MN ngày 10/02/2001 để chứng minh việc Ban quản lý không có quyền cho thuê mặt bằng, việc cho thuê mặt bằng gây thiệt hại cho bị đơn, thực tế thuê mặt bằng là hình thức thu thuế. Tài liệu này chỉ là bản phô tô nhưng được nguyên đơn xác nhận đúng là Thông báo và Hợp đồng của Ban quản lý.

Ý kiến nêu trên của bị đơn không có căn cứ pháp luật để Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận, vì đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng thuê mặt bằng kinh doanh đúng quy định của pháp luật dân sự về hợp đồng như nhận định và phân tích tại phần [3].

[6] Về án phí: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308; Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Căn cứ vào:

- 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; Khoản 4 Điều 187; Điểm d Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228; Điều 235; Điều 262 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 401, 472, Điều 474, Điều 482 và Điều 688 của 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.

Tuyên xử:

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

Tuyên buộc vợ chồng ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Hai phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại mặt bằng lô đất A1, có diện tích 275m² (chiều dài 25m, chiều rộng 11m) 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 số 01/HĐ-KDLHTMN ngày 30 tháng 3 năm 2015 cho Ban quản lý Khu du lịch A.

2. Về án phí sơ thẩm: Ông Lê Văn H phải nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho Ban quản lý Khu du lịch A số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0023797 ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá: Ông Lê Văn H phải có nghĩa vụ trả lại cho Ban quản lý Khu du lịch A chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đồng (Ba triệu đồng).

Kể từ ngày bản án 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 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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;

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ 300.000đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0008077 ngày 27/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Ông Lê Văn H nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (11/11/2021).

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thành phố Phan Thiết;
- Chi cục THADS TP. Phan Thiết;
- Các đương sự;

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

- Lưu: DS, HCTP, hồ sơ.

Lương Thanh Chín