

**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: 74/2025/DS-PT
Ngày 07-8-2025
V/v tranh chấp về hợp đồng thuê mặt
bằng tạm thời

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Hồ Điệp

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Văn Hợp

Ông Phạm Anh Tuyết

- 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 tòa: Bà Vũ Thị Trang Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 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 65/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2025 về việc hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2025, Tòa án nhân dân quận DS, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân quận DS, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số 195 đường Lý Thánh Tông, phường Ngọc Xuyên, quận DS, thành phố Hải Phòng;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn: Ủy ban nhân dân phường DS, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Số 195 đường Lý Thánh Tông, phường DS, thành phố Hải Phòng;

Người đại diện: Ông Lê Viết Dương, Trưởng phòng Phòng Kinh tế Hạ tầng và Đô thị; Ông Hoàng Duy Phong, Công chức Trung tâm phục vụ hành chính công của Ủy ban nhân dân phường DS, là người đại diện theo Ủy quyền (theo quyết định Ủy quyền số 113/QĐ-UBND ngày 18/7/2025 của Ủy ban nhân dân phường DS, Hải Phòng); vắng mặt.

- *Bị đơn*: Ông Lê Bá Kách (tên gọi khác: Lê Bá C), sinh năm 1947; nơi cư trú: Tổ dân phố Nguyễn Hữu Cầu, phường Hải Sơn, quận ĐS, thành phố Hải Phòng (nay là Tổ dân phố Nguyễn Hữu Cầu, phường ĐS, Hải Phòng); vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

+ Ông Nguyễn Văn Sử, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị Huyền, sinh năm 1976; cùng nơi cư trú: Tổ dân phố Đông Phong, phường Minh Đức, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

+ Bà Hoàng Thị Hương, sinh năm 1950 ; nơi cư trú: Tổ dân phố Nguyễn Hữu Cầu, phường Hải Sơn, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

Người đại diện hợp pháp của ông Kách (C), bà Hương, bà Huyền là ông Nguyễn Văn Sử, sinh 1971; nơi cư trú: Tổ dân phố Đông Phong, phường Minh Đức, quận ĐS, thành phố Hải Phòng, là người đại diện theo ủy quyền;

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn Sử là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, Văn bản trình bày, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

- *Về quá trình ký kết, nội dung Hợp đồng*: Tại Văn bản số 1372/CV-UB ngày 18 tháng 11 năm 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 05/HĐ ngày 31/12/2001 (Sau đây viết tắt: Hợp đồng số 05) với ông Lê Bá Kách (tên gọi khác: Lê Bá C), sinh năm 1947; đăng ký thường trú: Tổ dân phố Nguyễn Hữu Cầu, phường Hải Sơn, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; cho thuê diện tích 150,0m² nằm trên diện tích đất quy hoạch được duyệt; vị trí khu đất được xác định theo Trích đo tờ bản đồ số 05-VH tỷ lệ 1/300 do Phòng Địa chính thị xã ĐS lập ngày 03/01/1999; thời hạn cho thuê: 01 năm (kể từ ngày 31/12/2001 đến hết ngày 31/12/2002), 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 Sổ mục kê, Bản đồ đo vẽ năm 1990: Mặt bằng ông Kách (C) thuê thuộc một phần thửa số 05, tờ bản đồ số 10; diện tích đất: 17.130,0m², loại đất: Hoang (Hg), không ghi tên chủ sử dụng đất. Theo Bản đồ đo vẽ năm 2013: Mặt bằng ông Kách (C) thuê thuộc một phần thửa số 04, tờ bản đồ số 71; Diện tích 4.135,2m²; Loại đất: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, 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 từ bản đồ số 05-VH, tỷ lệ 1/300, do phòng Địa chính thị xã ĐS lập ngày 03/01/1999, kèm theo Hợp đồng số 05/HĐ ngày 31/12/2001; diện tích mặt bằng: 150,0m² (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 lý, sử dụng mặt bằng cho thuê:* Sau khi ký Hợp đồng số 05, ông Lê Bá Kách (Lê Bá C) là người trực tiếp quản lý, sử dụng mặt bằng để kinh doanh. Sau đó, ông C chuyển nhượng Nhà nghỉ Lê C cho ông Nguyễn Văn Sử (Sau này ông Sử đổi tên thành Khách sạn Hoàng Lâm). Hợp đồng số 05 đã hết thời hạn vào ngày 31/12/2002, từ năm 2003 đến năm 2023 bên cho thuê không ký tiếp Hợp đồng với ông Kách (C); thực tế ông Kách (C) với ông Nguyễn Văn Sử vẫn tiếp tục quản lý, kinh doanh tại mặt bằng, 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, ông Kách (C) đã vi phạm Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng về các trường hợp đương nhiên hết hiệu lực. Hiện nay ông Sử là người đang trực tiếp sử dụng mặt bằng thuê. Vì vậy, UBND quận ĐS đã ban hành các Thông báo số 470/TB-UBND ngày 22/12/2023; Thông báo số 52/TB-UBND ngày 21/02/2024 gửi đến các tổ chức, cá nhân có liên quan và niêm yết tại Khách sạn Hoàng Lâm là cơ sở kinh doanh đang sử dụng mặt bằng có nguồn gốc được thuê theo Hợp đồng số 05 (Thời gian giải quyết ...: Từ ngày 27/12/2023 đến ngày 15/01/2024 và từ ngày 21/02/2024 đến ngày 01/3/2024; địa điểm giải quyết: Tại Phòng Tài nguyên và Môi trường quận ĐS). Ông Kách (C) đã không đến thực hiện việc ký Văn bản thanh lý Hợp đồng do hết thời hạn để hoàn trả mặt bằng. Ngày 04/3/2024, UBND quận đã ra Thông báo số 109/TB-UBND về việc chấm dứt Hợp đồng đối với ông Kách (C) tại khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, kể từ ngày 04/3/2024 và yêu cầu ông Kách (C) cùng các bên liên quan có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc, di dời toàn bộ tài sản để trả lại mặt bằng, không được đền bù, thời hạn hoàn thành trước ngày 05/4/2024. Do ông Kách (C), ông Sử không trả lại mặt bằng theo Hợp đồng thuê. Nên UBND quận ĐS đã khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc người thuê mặt bằng phải trả lại UBND quận tài sản thuê và buộc người thuê mặt bằng 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 UBND quận 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 tại Chi cục Thuế khu vực ĐS - Kiên Thụy cho thấy. Các khoản phải nộp vào ngân sách Nhà nước đối với Hợp đồng thuê đất gồm thuế sử dụng đất PNN, tiền thuê đất, cụ thể: Theo dữ liệu trên hệ thống quản lý thuế tập trung (từ 2015-2023) ông Lê Bá C đã nộp tiền thuê đất vào NSNN: 217.244.000 đồng, số tiền thuê đất còn nợ: 0 đồng. Thuế sử dụng đất PNN: ông Lê Bá C không nợ tiền thuế sử dụng

đất phi nông nghiệp (theo xác nhận tại Công văn số 27/UBND ngày 13/02/2025 của UBND phường Vạn Hương). Trước năm 2001, Cơ quan thuế không có dữ liệu quản lý, theo dõi việc nộp ngân sách Nhà nước đối với khu đất nêu trên. Diện tích thực tế Chi cục Thuế khu vực ĐS - Kiến Thụy thu tiền thuê đất: 268,2m². Căn cứ để thu diện tích trên dựa vào Trích đo địa chính thửa đất của ông C do Văn Phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận ĐS năm 2011 xác định diện tích giáp Biên: 268,2m². Tổng diện tích đất ông Lê Bá C sử dụng đến hết năm 2023: 268,2m² (Theo Văn bản số 62/CCTKV-NV ngày 18/02/2025 của Chi cục Thuế khu vực ĐS - Kiến Thụy).

- Về hiện trạng công trình, quản lý xây dựng tại mặt bằng: Khách sạn Hoàng Lâm 03 tầng, kết cấu móng, khung và mái bê tông cốt thép, tường xây dày 220 mm, xây dựng năm 1997, sửa chữa năm 2011. Tại Giấy phép xây dựng số 03/GP-XD ngày 29/3/1997 của Phòng Quản lý đô thị - Thị xã ĐS đã cấp cho ông Lê Bá Kách (Lê Bá C) xây dựng công trình tại mặt bằng thuê với diện tích 93,6m², gồm các hạng mục: Nhà bán hàng, phòng nghỉ khép kín, kèm theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt, bởi trước đó Kách (C) đã được ký Hợp đồng từ năm 1997. Quá trình quản lý, sử dụng mặt bằng từ ngày 31/12/2001, ông Kách (C) đã tự ý đầu tư, xây dựng lại mới toàn bộ công trình 03 tầng Nhà nghỉ Lê C (sau này ông Sử đổi tên thành Khách sạn Hoàng Lâm), không có Giấy phép xây dựng. Đội Thanh tra Xây dựng quận ĐS lập Biên bản vi phạm hành chính và ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng số 35/BB-VPHC ngày 13/4/2011, UBND quận đã ra Quyết định số 1090/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Lê Bá C theo quy định.

- Về lý 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 05/8/2024 định giá tài sản ngày 22/01/2025: Hiện trạng Khách sạn Hoàng Lâm 02 tầng và 01 tầng hầm bê tông cốt thép; móng, mái bê tông cốt thép; diện tích 282,0m² (theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất khu Cây Dừa, khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; đo vẽ ngày 05/8/2024) vẫn giữ nguyên, không xây mới, coi nói, sửa chữa gì thêm. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản nêu trên để tiếp tục giải quyết vụ án; 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 các 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 ông Lê Bá Kách (Lê Bá C), ông Nguyễn Văn Sử với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại UBND quận ĐS tài sản thuê là mặt bằng có diện tích diện tích 282,0m² (theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất khu Cây Dừa, khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; đo vẽ ngày 05/8/2024) theo Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 05/HĐ ngày 31/12/2001 được ký kết giữa Phòng địa chính - Thị xã ĐS với ông Lê Bá Kách (Lê Bá C) và buộc phải tháo dỡ

toàn bộ vật kiến trúc, công trình đã xây dựng trên mặt bằng để trả lại, không được bồi thường như Hợp đồng đã thỏa thuận.

Tại bản tự khai, các biên bản lấy lời khai ngày 20/02/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn Sử, bà Nguyễn Thị Huyền, ông Lê Bá Kách (Lê Bá C), bà Hoàng Thị Hương cùng trình bày thống nhất: Năm 1997, ông C được Phòng quản lý Đô thị - Thị xã ĐS cấp giấy phép xây dựng công trình số 03 GP-XD ngày 29/3/1997, được phép xây dựng tại mặt bằng thuê các hạng mục: Nhà bán hàng; phòng nghỉ khép kín. Ông C đã đầu tư, xây dựng Nhà nghỉ Lê C và được cấp giấy phép kinh doanh năm 1998. Ngày 03/12/1999, ông C là người trực tiếp ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 19/HĐ ngày 01/01/2000 với Phòng địa chính - Thị xã ĐS thuê diện tích 150,0m² mặt bằng, vị trí khu đất được xác định theo Trích đo tờ bản đồ số 05-VH, tỷ lệ 1/300 do Phòng địa chính - Thị xã ĐS lập ngày 03/01/1999 tại khu II, Vạn Hương, thị xã ĐS (nay là quận ĐS), thành phố Hải Phòng, thời hạn thuê: 01 năm, từ ngày 01/01/2000 đến hết ngày 31/12/2000. Đến ngày 31/12/2001, ông C tiếp tục ký Hợp đồng thuê mặt bằng số 05/HĐ với Phòng địa chính - Thị xã ĐS thuê diện tích 150,0 m² mặt bằng, vị trí khu đất được xác định theo Trích đo tờ bản đồ số 05-VH, tỷ lệ 1/300 do Phòng địa chính - Thị xã ĐS lập ngày 03/01/1999 tại khu II, Vạn Hương, thị xã ĐS (nay là quận ĐS), thành phố Hải Phòng, thời hạn cho thuê: 01 năm, từ ngày 31/12/2001 đến hết ngày 31/12/2002. Từ sau khi hết hạn Hợp đồng số 05 đến nay, giữa các bên không ký lại Hợp đồng nhưng các bên vẫn tồn tại (nguồn gốc và lịch sử các cấp để lại, cũng như Hợp đồng số 05 đã hết hiệu lực từ ngày 31/12/2002). Bên cho thuê vẫn thu tiền sử dụng mặt bằng, bên thuê vẫn đóng tiền thuê đầy đủ qua các năm. Việc thuê mượn diễn ra bình thường, không thỏa thuận về thời hạn, hàng năm căn cứ Thông báo nộp tiền thuê đất của Chi cục thuế quận ĐS người thuê vẫn nộp tiền thuê đất, đóng thuế. Đến năm 2011, khi mở rộng đường Vạn Hoa, phía trước Nhà nghỉ Lê C, đã lấy vào một phần đất của Nhà nghỉ, đã đền bù để chủ Nhà nghỉ là ông C nhận khoảng gần 20.000.000 đồng. *Về tài sản trên mặt bằng thuê:* Năm 2021, ông Sử là người hợp tác kinh doanh với ông Lê Bá C (Lê Bá Kách), sinh năm 1947; nơi cư trú: Tổ dân phố Đình Công, phường Hải Sơn, quận ĐS, thành phố Hải Phòng. Ông C, ông Sử cùng ký Văn bản thỏa thuận vi bằng hợp tác kinh doanh ngày 31/12/2021. Ngày 27/02/2022, ông Sử có làm đơn và bản vẽ sửa chữa nâng cấp kèm theo gửi UBND phường Vạn Hương, UBND quận ĐS để được sửa chữa nâng cấp Nhà nghỉ Lê C, đổi tên thành Khách sạn Hoàng Lâm. Quá trình phục vụ việc hợp tác kinh doanh gia đình ông Sử đã đầu tư vốn xây sửa từ Nhà nghỉ Lê C 03 tầng gồm 24 phòng nghỉ lưu trú, đổi tên thành Khách sạn Hoàng Lâm 03 tầng gồm 18 phòng khách lưu trú, 01 hệ thống nhà ăn, bếp phục vụ ăn uống lưu trú, 01 nhà kho, 01 nhà khách tiếp đón tại khách sạn khang trang sạch đẹp như hiện tại. Tổng diện tích thực tế khoảng 268,0m². Cá nhân ông Sử đã đầu tư số tiền lên tới khoảng 6 tỷ đồng chưa kể đầu tư trước đây và nhân lực vật lực gia đình đã bỏ công. Việc ký kết vi bằng giữa gia đình ông Sử và ông C là hoàn toàn tự nguyện, không ai ép buộc. Toàn bộ giấy tờ, Hợp đồng của ông C thuê mặt bằng và các giấy tờ liên quan khác, ông C đã giao lại toàn bộ cho ông Sử. Đến nay, gia đình ông C không còn liên quan gì đến việc quản lý, sử dụng địa điểm kinh doanh này. Khách sạn Hoàng Lâm là tài sản chung của ông Sử và vợ là

bà Nguyễn Thị Huyền, sinh năm 1976; nơi cư trú: Tổ dân phố Đông Phong, phường Minh Đức, quận ĐS, thành phố Hải Phòng, không liên quan đến ai khác. Hiện nay ông Sử, bà Huyền đang trực tiếp quản lý, sử dụng, không cho ai thuê, mượn, không góp vốn kinh doanh với ai. *Về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp tiền thuê đất) hàng năm:* Từ sau khi nhận chuyển nhượng đến nay đều do vợ chồng ông Sử trực tiếp đóng hàng năm (về chi tiết loại thuế, số tiền thuế đã đóng, ông Sử đã giao nộp các tài liệu liên quan mà ông Sử có đến Tòa án trong vụ án trước, đề nghị Tòa án tiếp tục căn cứ vào đó để giải quyết vụ án này). *Đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ, kiểm kê tài sản ngày 05/8/2024:* Đã được thực hiện theo đúng quy định, ông Sử không có ý kiến, không thắc mắc gì. Hiện trạng Khách sạn Hoàng Lâm, khu II, Vạn Hương, ĐS vẫn giữ nguyên, không xây mới, coi nới, sửa chữa gì thêm. Vì vậy, ông Sử đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/8/2024, định giá tài sản ngày 22/01/2025 để tiếp tục giải quyết vụ án; không đề nghị Tòa án phải xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản lại nữa. *Về tài liệu, chứng cứ liên quan:* Ông Sử, ông Kách (C), bà Hương đã nộp một số tài liệu tại hồ sơ vụ án trước đây Tòa án đã thụ lý, ra quyết định đình chỉ. Vì vậy, đề nghị Tòa án sao lại các tài liệu đó chuyển vào hồ sơ vụ án này.

Nay UBND quận ĐS khởi kiện đến Tòa án, yêu cầu ông Kách (C), ông Sử và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, công trình đã xây dựng trên mặt bằng để trả lại diện tích theo đo vẽ hiện trạng ngày 05/8/2024: 282,0m²; không được bồi thường như Hợp đồng đã thỏa thuận. Ông Sử, bà Huyền có ý kiến: Đề nghị UBND quận ĐS phải trả tiền đền bù tài sản trên mặt bằng ông đã đầu tư, xây dựng; cho ông tiếp tục thuê mặt bằng tại chỗ hoặc ở địa điểm khác để ông tiếp tục kinh doanh; hỗ trợ chi phí di chuyển vật kiến trúc, hỗ trợ cho người lao động nơi ông đang kinh doanh. Trường hợp UBND quận ĐS không trả tiền đền bù tài sản trên đất, không cho thuê mặt bằng ở địa điểm khác, ông không đồng ý trả lại mặt bằng, không di chuyển toàn bộ tài sản, vật kiến trúc. Ông Kách (C), bà Hương có ý kiến: Từ năm 2021 đến nay, vợ chồng ông bà không còn liên quan gì đến tài sản trên mặt bằng thuê là Nhà nghỉ Lê C (sau này vợ chồng ông Sử, bà Huyền đã đổi tên thành Khách sạn Hoàng Lâm), ông bà đề nghị Tòa án giải quyết về vật kiến trúc xây dựng trên mặt bằng thuê theo quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng tại mặt bằng thuê: Khách sạn Hoàng Lâm 02 tầng và 01 tầng hầm; móng, mái bê tông cốt thép; diện tích xây dựng 282,0m² (theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất khu Cây Dừa, khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; đo vẽ ngày 05/8/2024). Diện tích sử dụng theo hiện trạng 282,0m² (tăng 132,0m² so với diện tích trong Hợp đồng số 05, cho thuê: 150,0m²) do ông Kách (C), ông Sử đã tự coi nới, mở rộng thêm diện tích mặt bằng để xây dựng công trình.

Quá trình sử dụng mặt bằng cho thuê, ông Lê Bá Kách (Lê Bá C) đã nộp tiền thuê đất đối với diện tích giáp Biển: 268,2m². Theo dữ liệu tại Chi cục Thuế khu vực ĐS - Kiến Thụy cho thấy. Các khoản phải nộp với ngân sách Nhà nước đối với Hợp đồng thuê đất là thuế sử dụng đất PNN và tiền thuê đất, cụ thể: Theo dữ liệu trên hệ thống quản lý thuế tập trung (từ 2015-2023) ông Lê Bá C đã nộp tiền thuê

đất vào NSNN: 217.244.000 đồng, số tiền thuê đất còn nợ: 0 đồng. Thuế sử dụng đất PNN: ông Lê Bá C không nợ tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (theo xác nhận tại Công văn số 27/UBND ngày 13/02/2025 của UBND phường Vạn Hương). Trước năm 2001, Cơ quan thuế không có dữ liệu quản lý, theo dõi việc nộp ngân sách Nhà nước đối với khu đất nêu trên. Diện tích thực tế Chi cục Thuế khu vực ĐS - Kiến Thụy thu tiền thuê đất: 268,2m². Căn cứ để thu diện tích trên dựa vào trích đo địa chính thửa đất của ông Lê Bá C do Văn Phòng Đăng ký quyền sử dụng đất quận ĐS năm 2011 xác định diện tích giáp biển: 268,2m². Tổng diện tích đất ông Lê Bá C sử dụng đến hết năm 2023: 268,2m² (Theo Văn bản số 62/CCTKV-NV ngày 18/02/2025 của Chi cục Thuế khu vực ĐS - Kiến Thụy).

Kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản - UBND quận ĐS ngày 22/01/2025 (tại Bảng chi tiết vật kiến trúc Khách sạn Hoàng Lâm ngày 05/8/2024): Các công trình, vật kiến trúc trên đất sau khi đã tính khấu hao giá trị tài sản còn lại: 4.290.559.000đ (Bốn tỷ, hai trăm chín mươi triệu, năm trăm năm mươi chín nghìn đồng). Tại Bảng chi tiết nêu trên của Hội đồng định giá trong Tổ tụng dân sự lập, đã kiểm kê đầy đủ, chi tiết và mô tả cụ thể các tài sản gắn liền trên mặt bằng do ông Khách (C) chi trả chi phí 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, tổng 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 32/2025/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2025, Tòa án nhân dân quận ĐS, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của UBND quận ĐS:

- Buộc ông Lê Bá Khách (Lê Bá C), bà Hoàng Thị Hường, ông Nguyễn Văn Sử, bà Nguyễn Thị Huyền phải trả lại UBND quận ĐS tài sản thuê là mặt bằng có diện tích 282,0m² (Có ranh giới, mốc giới, kích thước, diện tích theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất khu Cây Dừa, khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; đo vẽ ngày 05/8/2024 kèm theo Bản án) theo Hợp đồng số 05/HĐ ngày 31/12/2001 được ký giữa Phòng địa chính - Thị xã ĐS với ông Lê Bá Khách (Lê Bá C).

- Buộc ông Lê Bá Khách (Lê Bá C), bà Hoàng Thị Hường, ông Nguyễn Văn Sử, bà Nguyễn Thị Huyền phải chấp hành nghĩa vụ tự tháo dỡ toàn bộ tài sản thuộc Khách sạn Hoàng Lâm gồm công trình xây dựng, vật kiến trúc lắp dựng tại mặt bằng, di chuyển ra khỏi mặt bằng nêu trên để trả lại UBND quận ĐS, không được bồi thường.

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

Ngày 08/4/2025, Tòa án nhân dân quận ĐS nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Sử - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Lý do kháng cáo: Trong quá trình giải quyết, xét xử vụ án cấp sơ thẩm đã không xem xét lịch sử tồn tại về thủ tục hành chính của các cấp, ngành từ khi cho thuê mặt bằng; về quy định trật tự xây dựng đã được tồn tại; ông Kách và ông Sử phải trả lại mặt bằng nhưng không được đền bù là không thoả đáng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự cơ bản thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Sử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, cũng như lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Viện Kiểm sát tại phiên tòa;

[1] Về tư C tham gia tố tụng: Căn cứ Nghị quyết số 60-NQ/TW ngày 12/4/2025 của Hội nghị lần thứ 11 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá XIII, từ ngày 01/07/2025, các nhiệm vụ quản lý hành chính trên địa bàn phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng trước đây nay là phường ĐS, thành phố Hải Phòng. Vì vậy, UBND phường ĐS là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND quận ĐS.

[2] Về sự vắng mặt của đại diện Ủy ban nhân dân phường ĐS, người kháng cáo là ông Nguyễn Văn Sử nhưng đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt nhưng đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

- Về nội dung kháng cáo:

[3] Xét hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời số 05/HĐ ngày 31/12/2001 được ký kết giữa Phòng địa chính thị xã ĐS và ông Lê Bá C: 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 05/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 với ông Lê Bá C. Chủ thể ký hợp đồng theo đúng quy định phải là Ủy ban nhân dân thị xã ĐS nhưng Phòng Địa chính thị xã ĐS thay mặt Ủy ban nhân dân thị xã ĐS ký hợp đồng khi không có văn bản ủy quyền là không đúng thẩm quyền. Tuy nhiên trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng cho đến nay, Ủy ban nhân dân thị xã ĐS (nay là Ủy ban nhân dân quận ĐS) và người thuê mặt bằng là ông Khánh không có ý kiến phản đối, việc ký hợp đồng là theo chủ trương của Ủy ban nhân dân thị xã ĐS (nay là UBND quận ĐS) đã được phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Vì vậy, xác định bên cho thuê đất là Ủy ban nhân dân quận ĐS và bên thuê là ông Lê Bá C.

[4] Về thời hạn thuê mặt bằng:

[4.1] 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 ông Lê Bá C quản lý, sử dụng mặt bằng thuê để kinh doanh.

[4.2] Điều 2 của Hợp đồng quy định: “Việc xây dựng các công trình trên mặt bằng phải phù hợp với mục đích ghi trong Điều 1” (mục đích làm quán hàng để kinh doanh dịch vụ du lịch), phải theo mẫu thiết kế quy định và có giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền. Về nghĩa vụ của bên thuê, Điều 4 quy định: “Người sử dụng mặt bằng tạm thời phải trả tiền sử dụng mặt bằng...”. Trong quá trình sử dụng đất, gia đình ông Khánh đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền thuê đất.

[5] Quá trình sử dụng mặt bằng:

[5.1] Sau khi ký hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời, ông Lê Bá C đã quản lý, sử dụng mặt bằng thuê từ ngày 31/12/2001 đến ngày 31/12/2021, vợ chồng ông Kách (C), bà Hương chuyển nhượng toàn bộ Nhà nghỉ cho vợ chồng ông Sử, bà Huyền (dưới hình thức Văn bản thỏa thuận vi bằng hợp tác kinh doanh). Việc ông C tự ý chuyển nhượng quyền quản lý, sử dụng mặt bằng thuê cho vợ chồng ông Sử, bà Huyền không hỏi ý kiến của bên cho thuê là UBND thị xã ĐS và giữa UBND thị xã ĐS và vợ chồng ông Sử, bà Huyền cũng chưa ký kết lại hợp đồng thuê. Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền thuê của ông C cho ông Sử, bà Huyền là vi phạm hợp đồng thuê. Mặt khác, trong quá trình sử dụng mặt bằng thuê, vợ chồng ông Kách (C) với vợ chồng ông Sử có hành vi đầu tư, xây dựng, sửa chữa, nâng cấp công trình kiên cố tại mặt bằng thuê, không có Giấy phép xây dựng là vi phạm Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng. Các ông bà đã bị lập Biên bản vi phạm hành chính và ngừng thi công xây dựng công trình vi phạm trật tự xây dựng số 35/BB-VPHC ngày 13/4/2011, UBND quận đã ra Quyết định số 1090/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Lê Bá Kách (Lê Bá C) theo quy định.

[5.2] Thực hiện yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ theo Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30 tháng 3 năm 2023 và thông báo số 360/TB-VP ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Chủ tịch UBND thành phố Hải Phòng về chủ trương thu hồi lại mặt bằng cho thuê nhằm mục đích chỉnh trang đô thị, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng để phát triển du lịch quận ĐS theo đề án điều chỉnh quy hoạch chung của thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050. Ủy ban nhân dân quận ĐS đã ra các Thông báo số 469/TB-UBND ngày 22 tháng 12 năm 2023 về việc thực hiện thanh lý, chấm dứt các Hợp đồng cho thuê mặt bằng tạm thời, giấy phép sử dụng mặt bằng tại khu Cây Dừa, khu Phường cũ, khu 203 thuộc phường Vạn Hương, quận ĐS và, Thông báo số 470/TB-UBND ngày 22/12/2023 về việc giao thực hiện nhiệm vụ thanh lý chấm dứt hợp đồng cho thuê mặt bằng tạm thời tại khu Cây Dừa, khu Phường cũ, khu 203 thuộc phường Vạn Hương, quận ĐS; Thông báo số 503/TB-UBND ngày 25/12/2023 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; Thông báo số 109/TB-UBND ngày 04/3/2024 về việc chấm dứt hợp đồng thuê mượn mặt bằng tạm thời đối với ông Lê Bá C (Lê Bá Kách) tại khu Cây Dừa, phường Vạn Hương, quận ĐS, đối với ông Lê Bá C và ông Nguyễn Văn Sử là người hiện đang quản lý, sử dụng mặt bằng thời gian chấm dứt hợp đồng kể từ ngày 04/3/2024. Mặt khác, UBND quận ĐS cũng đã cho thời hạn hoàn thành việc tháo dỡ, trả lại tài sản đối với bên thuê là ông Lê Bá C từ ngày 27/12/2023 đến ngày 15/01/2024. Sau khi hết thời hạn từ ngày 04 tháng 3 năm 2024, Hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 05/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 đương nhiên chấm dứt hiệu lực.

[5.3] Như vậy, hợp đồng thuê mặt bằng tạm thời số 05/HĐ ngày 31 tháng 12 năm 2001 được ký kết giữa Phòng địa chính thị xã ĐS và ông Lê Bá C có nội dung thỏa thuận và thời hạn hợp đồng đúng quy định pháp luật và hai bên tự nguyện ký kết. Tuy nhiên Phòng Địa chính thị xã ĐS ký hợp đồng thuê tài sản khi không có Ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã ĐS là sai thẩm quyền nên hợp đồng bị vô hiệu, hậu quả của hợp đồng vô hiệu là các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên thuê mặt bằng phải trả lại mặt bằng cho Ủy ban nhân dân quận ĐS (nay là Ủy ban nhân dân phường ĐS) và tự tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại mặt bằng cho Ủy ban nhân dân phường ĐS mà không được bồi thường. Xét lỗi của hai bên là như nhau nên không phải bồi thường. Trong thời gian thuê mặt bằng, ông Lê Bá C, ông Nguyễn Văn Sử đã nộp đầy đủ tiền thuê đất hàng năm vào Ngân sách nhà nước nhưng xét thấy bên cho thuê là UBND quận ĐS không phải là người thụ hưởng và sử dụng số tiền này nên Ủy ban nhân dân quận ĐS (nay là Ủy ban nhân dân phường ĐS) không phải trả lại tiền thuê mặt bằng cho ông Lê Bá C, ông Nguyễn Văn Sử.

[5.4] Ngoài ra, theo Điều 5 của Hợp đồng 12/TB-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2001 và Điều 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khi chấm dứt hợp đồng thuê mặt bằng thì người sử dụng mặt bằng phải tự tháo dỡ vật kiến trúc....trả lại mặt bằng cho nhà nước và không được đền bù. Nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành và chịu mọi phí tổn do việc cưỡng chế, tháo dỡ nếu cơ quan nhà nước có thẩm quyền áp dụng biện pháp này. 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 ông Quảng đã không thực hiện nghĩa vụ này, tiếp tục sử dụng. Vì vậy, Ủy ban nhân dân quận ĐS (nay là Ủy ban nhân dân phường ĐS) yêu cầu ông Lê Bá C, Nguyễn Văn Sử phải trả lại mặt bằng, tháo dỡ toàn bộ tài sản để trả lại mặt bằng cho Ủy ban nhân dân phường ĐS là có căn cứ.

[6] Về yêu cầu bồi thường, hỗ trợ đối với số tiền xây dựng theo Biên bản định giá tài sản ngày 22 tháng 01 năm 2025 của Hội đồng định giá là 4.290.559.000 đồng:

[6.1] Theo nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng thuê số 05/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. Bên thuê mặt bằng là ông C chuyển nhượng và giao lại mặt bằng thuê cho ông Sử thì ông Sử phải có nghĩa vụ thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê số 05 nói trên. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng quyền thuê mặt bằng, ông Nguyễn Văn Sử đã tự ý đầu tư, sửa chữa, nâng

cấp từ Nhà nghỉ Lê C đã xuống cấp, đổi tên thành Khách sạn Hoàng Lâm đã bị lập biên bản kiểm tra, rà soát việc sử dụng đất, các công trình trên đất.

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

[7] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo 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 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; Điều 313 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 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 ông Nguyễn Văn S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2025, Tòa án nhân dân quận ĐS (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Hải Phòng):

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

Ông Lê Bá Kách (Lê Bá C), bà Hoàng Thị Hương, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Huyền phải trả lại UBND quận ĐS tài sản thuê là mặt bằng có diện tích 282,0 m² (Có ranh giới, mốc giới, kích thước, diện tích theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất khu Cây Dừa, khu II, phường Vạn Hương, quận ĐS, thành phố Hải Phòng; đo vẽ ngày 05/8/2024 kèm theo Bản án) theo Hợp đồng số 05/HĐ ngày 31/12/2001 được ký giữa Phòng địa chính - Thị xã ĐS với ông Lê Bá Kách (Lê Bá C).

Ông Lê Bá Kách (Lê Bá C), bà Hoàng Thị Hương, ông Nguyễn Văn Sử, bà Nguyễn Thị Huyền phải chấp hành nghĩa vụ tự tháo dỡ toàn bộ tài sản thuộc Khách sạn Hoàng Lâm gồm công trình xây dựng, vật kiến trúc lắp dựng tại mặt bằng, di chuyển ra khỏi mặt bằng nêu trên để trả lại UBND quận ĐS, không được bồi thường.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Trả lại UBND quận ĐS 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006724 ngày 20/12/2024 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận ĐS, thành phố Hải Phòng; ông Lê Bá Kách (Lê Bá C) được miễn nghĩa vụ nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm; bà Hoàng Thị Hương, ông Nguyễn Văn Sử, bà Nguyễn Thị Huyền không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Sử phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006694 ngày 09/4/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận ĐS (nay là Thi hành án dân sự khu vực VI-Hải Phòng).

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 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./.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 6 - Hải Phòng;
- THADS khu vực 6 - Hải Phòng;
- Dương sự (để thi hành);
- Lưu: HCTP, HS.

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

(đã ký)

Đặng Hồ Điệp

