

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 44/2024/DS-ST
Ngày: 21/5/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Văn Thảo;

2/ Ông Nguyễn Thanh Cần.

- **Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Hồng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 398/2023/TLST-DS ngày 26/12/2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1946; địa chỉ: Tổ 5, khu phố Phú B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Cao Văn Đ, sinh năm 1994; địa chỉ: Khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2023). Có mặt

Bị đơn: Công ty Cổ phần viễn thông di động C; địa chỉ: Số 280B Lạc Long Quân, phường B, quận Y, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 47A C, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/01/2024). Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/8/2014, bà Nguyễn Thị U và Công ty Cổ phần viễn thông di động C (gọi tắt là Công ty C) có ký hợp đồng thuê đất, theo đó bà Nguyễn Thị U cho Công ty C thuê một phần đất diện tích khoảng 441m² thuộc thửa đất số 285 tờ bản đồ số 6 tại phường Phú Chánh, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Mục đích để Công ty C xây dựng, lắp đặt trạm ăng ten viễn thông gồm 01 trụ ăng ten, phòng đặt thiết bị, hệ thống tiếp đất cho trạm, thiết bị chống sét. Thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 13/4/2014. Giá thuê 2.500.000 đồng/tháng. Sau khi ký hợp đồng bà Nguyễn Thị U đã bàn giao mặt bằng và Công ty C đã hoàn tất xây dựng, lắp đặt trạm, đưa vào vận hành, sử dụng trạm thu, phát sóng. Hết thời hạn hợp đồng nhưng Công ty C không di dời trạm ăng ten để trả lại đất cho bà. Hiện tại trạm đã xuống cấp, có thể gãy đổ bất cứ lúc nào vào mùa mưa bão nhưng Công ty C không di dời, tháo dỡ mặc dù rất nhiều lần bà gửi văn bản yêu cầu.

Về số tiền thuê, Công ty C thanh toán tiền thuê từ khi ký hợp đồng cho đến tháng 5/2018 thì không thanh toán. Theo thời hạn Hợp đồng thì Công ty C còn thiếu bà Nguyễn Thị U từ tháng 5/2018 đến tháng 4/2019 số tiền 27.500.000 đồng. Nhiều lần yêu cầu Công ty C thanh toán nhưng Công ty C không thanh toán. Do vậy bà Nguyễn Thị U khởi kiện Công ty C, yêu cầu:

- Buộc Công ty C phải tháo dỡ, di dời trạm ăng ten viễn thông có mã trạm BD4790 ra khỏi thửa đất số 285 tờ bản đồ số 6 tại phường Phú Chánh, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương để trả lại nguyên trạng mặt bằng ban đầu trước khi thuê.

- Buộc Công ty Cổ phần viễn thông di động C thanh toán số tiền còn chưa thanh toán là 27.500.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán từ tháng 05/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa nguyên đơn rU một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền chưa thanh toán, tiền lãi chậm thanh toán.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Thống nhất với nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày để xây dựng lắp đặt trạm viễn thông có mã trạm BD4790. Hiện nay Công ty C đang thực hiện tái cơ cấu theo Quyết nghị của Ban thường vụ Đảng ủy Công an Trung ương và lãnh đạo Bộ Công an ngày 17/3/2020, trọng tâm là tái cơ cấu Công ty C đây là sự việc mà các bên không thể biết trước được khi giao kết hợp đồng. Để thực hiện đề án tái cơ cấu theo chỉ đạo của cơ quan chủ quản, ngày 20/3/2020, Công ty C đã có Công văn số 43/GTM-KT về việc tạm dừng hợp đồng thuê vị trí lắp đặt trạm kể từ ngày 31/12/2019 cho đến khi Công ty C triển khai mạng mới 5G. Việc tạm dừng hợp đồng thuê vị trí lắp đặt trạm phát sóng được thống nhất thực hiện vào ngày 01/01/2020 của tất cả các hợp đồng trên toàn quốc, đối với trạm BD4790 thực hiện tạm dừng từ ngày 12/4/2019. Công ty C chưa thanh toán cho bà U số tiền thuê từ ngày 01/6/2018 đến ngày 12/4/2019 là 10,4 tháng tổng số tiền 26.000.000 đồng. Bà U yêu cầu thanh toán lãi do chậm thanh toán thì Công ty không đồng ý. Do Công ty C gặp khó khăn khách quan nên đề nghị bà Nguyễn Thị U xóa khoản nợ nêu trên. Về yêu cầu tháo dỡ thiết bị trạm

phát sóng BD4790 nêu trên để trả lại mặt bằng cho bà U, Công ty sẽ có văn bản xin ý kiến của cơ quan chủ quản và tiến hành việc tháo dỡ, thu hồi thiết bị khi có quyết định của cơ quan chủ quản.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết, xét xử đúng trình tự tố tụng. Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét thấy tại phiên tòa nguyên đơn xin rU yêu cầu bị đơn thanh toán tiền chưa thanh toán, tiền lãi chậm thanh toán là hoàn toàn tự nguyện nên đề nghị đình chỉ. Do hợp đồng thuê đất giữa hai bên đã hết hạn, các bên không gia hạn hợp đồng, trạm viễn thông hiện đã ngưng hoạt động, hư hỏng, xuống cấp, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, di dời trạm viễn thông để trả lại quyền sử dụng đất là có căn cứ, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Xét thấy, các đương sự có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, di dời công trình để trả lại quyền sử dụng đất, đồng thời yêu cầu trả tiền thuê đất còn thiếu nợ, quyền sử dụng đất tại thành phố Tân Uyên. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; bị đơn được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần 2 nhưng vắng mặt, căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Tại phiên tòa nguyên đơn rU một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền thuê đất chưa thanh toán, tiền lãi chậm thanh toán. Xét thấy việc rU yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, do đó xem xét đình chỉ yêu cầu này theo quy định.

[3] Về hiệu lực của Hợp đồng: Các bên thừa nhận có giao kết và thực hiện Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và mặt bằng đặt trạm điện thoại di động (BTS) số S729/2014/HĐLĐT-GM ngày 11/8/2014. Tại Điều 2 của Hợp đồng, các bên xác định thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 13/4/2014, các đương sự xác định không thỏa thuận việc gia hạn hợp đồng. Tại Điều 6 của Hợp đồng quy định Hợp đồng chấm dứt trong trường hợp hết thời hạn hợp đồng mà hai bên không gia hạn. Như vậy hợp đồng này chấm dứt kể từ ngày 13/4/2019. Do hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã chấm dứt, theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Dân sự bị đơn phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời các tài sản của mình trên đất để trả lại tài sản thuê trong tình trạng như khi nhận cho nguyên đơn. Tuy nhiên từ khi chấm dứt hợp đồng thuê đất đến nay bị đơn vẫn không tháo dỡ, di dời tài sản của mình để

trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn. Hiện tại trạm viễn thông do bị đơn lắp đặt đã ngưng hoạt động thời gian dài, các hạng mục, thiết bị đã xuống cấp, hư hỏng mà không được bảo trì, có nguy cơ gây đổ gãy nguy hiểm cho nguyên đơn và người dân lân cận.

[4] Từ những phân tích, nhận định nêu trên xét thấy yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ chấp nhận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận do đó bị đơn phải chịu án phí, chi phí tố tụng theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 472, Điều 474, Điều 482 của Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị U về việc tranh hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với bị đơn Công ty Cổ phần viễn thông di động C.

Buộc Công ty Cổ phần viễn thông di động C phải tháo dỡ, di dời trạm viễn thông (BTS) có mã trạm BD4790 (Gồm: 01 cột ăngten, 01 Phòng lắp đặt thiết bị có diện tích 14m², dây điện, dây cáp, tủ điện, thiết bị thu phát sóng, 02 máy điều hòa và hàng rào cột sắt lưới B40) để trả lại cho bà Nguyễn Thị U quyền sử dụng đất thuộc thửa 285 tờ bản đồ số 6 tại phường Phú Chánh, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị U về việc tranh chấp tiền thuê đất đối với bị đơn Công ty Cổ phần viễn thông di động C.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc Công ty Cổ phần viễn thông di động C phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị U số tiền 1.000.000 đồng do bà Nguyễn Thị U đã tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí sơ thẩm:

Buộc Công ty Cổ phần viễn thông di động C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

Trần Đình Hưởng