

Bản án số: **10/2020/DS-ST**

Ngày: 27-10-2020

“V/v Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HƯƠNG THỦY- TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Văn Phú.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quang Bình và ông Trần Đức Trình

-Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Thọ - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hương Thủy tham gia phiên tòa:
Ông Lê Văn Đông – Kiểm sát V.

Ngày 27 tháng 10 năm 2020, tại Trụ sở Toà án nhân dân thị xã Hương Thủy, số 06 Đặng Tràm, phường Phú Bài, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 61/2019/TLST-DS ngày 12/12/2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2020/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đỗ S, sinh năm 1954; Địa chỉ: Thôn VT, xã TT, thị xã HT, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt (đã ủy quyền).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Kim L, sinh năm 1984; Địa chỉ: Thôn ĐĐ, xã PH, huyện PV, tỉnh Thừa Thiên Huế, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/02/2020. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty cổ phần viễn thông di động TC; Địa chỉ: Số 280B LLQ, phường B, quận TH thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trường P- Quyền Tổng giám đốc. Vắng mặt (đã ủy quyền).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Vương V- Giám đốc chi nhánh Đà Nẵng thuộc Công ty cổ phần viễn thông di động TC. Địa chỉ: Số 18 đường LTT, phường TT, quận HC, thành phố Đà Nẵng; Theo Văn bản ủy quyền số 18/UQ-TGD ngày 05/3/2020. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/8/2019, bản tự khai, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Đỗ S và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Đỗ S là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất tọa lạc tại Thôn VT, xã TT, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế, đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Hương Thủy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/09/1993, đăng ký biến động vào ngày 29/12/2006, số hiệu B964478 đối với thửa đất số 251, tờ bản đồ số 03, diện tích 697m² (Nay được cấp

đổi thành thửa đất số 252, tờ bản đồ số 6, diện tích 805,3m², đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất mang số hiệu CL 502574 ngày 01-10-2019).

Ngày 11/4/2016, ông S đã ký kết Hợp đồng số 128/2016/HĐLĐT-GM cho thuê quyền sử dụng thửa đất có diện tích 441m² nằm trong thửa đất này đối với Công ty cổ phần viễn thông di động TC để phía bị đơn lắp đặt trạm Ăgten viễn thông, giá thuê 2.000.000 đồng/tháng; Thời hạn thuê từ ngày 01/5/2016 đến hết ngày 31/10/2017. Ngày 22/9/2017, hai bên tiếp tục ký phụ lục hợp đồng 01, theo đó gia hạn thời gian thuê đến ngày 31/10/2018. Hợp đồng và phụ lục hợp đồng đều đã được chứng thực của Ủy ban nhân dân xã TT.

Quá trình thực hiện hợp đồng, về bị đơn là Công ty cổ phần viễn thông di động TC đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê quyền sử dụng đất theo thỏa thuận được quy định trong hợp đồng. Nguyên đơn là ông Đỗ S đã thông báo yêu Cầu trả tiền thuê quyền sử dụng đất nhiều lần nhưng bị đơn là Công ty cổ phần viễn thông di động TC vẫn không thực hiện, gây thiệt hại cho ông S nên vào ngày 24/9/2018 ông S đã thông báo lần 1, ngày 24/10/2018 thông báo lần 2, ngày 29/4/2019 thông báo lần 3 về việc đề nghị thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ và thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đối với bị đơn nhưng bị đơn là Công ty cổ phần viễn thông di động TC không chấp nhận, cố tình dây dưa không chịu trả tiền thuê, không chịu tháo dỡ trạm Ăng ten viễn thông để trả lại diện tích đất cho ông S. Ngày 20/8/2019 ông đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án và yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Hương Thủy giải quyết:

- Buộc Công ty cổ phần viễn thông di động TC phải chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất diện tích 441m² để lắp đặt trạm Ăng ten viễn thông còn nợ trong hạn, là từ ngày 01/11/2017 đến ngày 31/10/2018 là 12 tháng x 2.000.000 đồng/tháng = 24.000.000 đồng và tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ từ ngày 01/11/2018 đến ngày 30/8/2020 là 22 tháng, mỗi tháng 2.000.000 đồng, tương ứng số tiền: 22 tháng x 2.000.000 đồng/tháng = 44.000.000 đồng; Tổng cộng tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ là 68.000.000 đồng;

- Buộc Công ty cổ phần viễn thông di động TC phải chịu trách nhiệm thanh toán tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 8% trên số tiền chậm thanh toán, tương ứng số tiền là 44.000.000 đồng x 8% = 3.520.000 đồng. Tổng cộng cả hai khoản là 71.520.000 đồng.

- Buộc Công ty cổ phần viễn thông di động TC chịu trách nhiệm tháo dỡ công trình trạm Ăngten để trả lại quyền sử dụng đất đã thuê cho nguyên đơn là ông Đỗ S ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 11/3/2020 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, về phía bị đơn là Công ty cổ phần viễn thông di động TC và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Vào ngày 11/4/2016, Công ty cổ phần viễn thông di động TC đã ký kết Hợp đồng số 128/2016/HĐLĐT-GM thuê quyền sử dụng đất diện tích 441m², tọa lạc tại Thôn VT, xã TT, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế của ông Đỗ S để lắp đặt trạm Ăgten viễn thông, giá thuê 2.000.000 đồng/tháng; Thời hạn thuê từ ngày 01/5/2016 đến hết ngày 31/10/2017. Đến ngày 22/9/2017, hai bên tiếp tục ký tiếp phụ lục hợp đồng 01, theo đó gia hạn thời gian thuê đến ngày 31/10/2018, Hợp đồng và phụ lục hợp đồng đều có chứng thực của Ủy ban nhân dân

xã TT. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do Công ty đang tái cấu trúc Doanh nghiệp theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên Công ty đã gửi Công văn xin tạm ngừng hợp đồng cho ông S nên chưa thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ cho nguyên đơn là ông Đỗ S. Kể từ ngày 01/11/2017 đến nay 14/11/2019 là 24 tháng 15 ngày (ngày tạm dừng phát sóng) phía Công ty còn nợ ông Đỗ S số tiền 49.000.000 đồng và từ ngày 15/11/2019 đến nay, Công ty chưa thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất cho ông Đỗ S. Nay phía bị đơn là Công ty cổ phần viễn thông di động TC đồng ý thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ trong thời hạn của hợp đồng là 12 tháng (từ ngày 01/11/2017 đến ngày 31/10/2018) tương ứng với số tiền là: 12 tháng x 2.000.000 đồng/tháng = 24.000.000 đồng, và tiền phạt do vi phạm 8% trên số tiền chậm trả; còn tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ từ ngày 01/11/2018 đến nay bị đơn chỉ đồng ý thanh toán tiền gửi giữ thiết bị Ăng ten mỗi năm là 3.000.000 đồng cho nguyên đơn. Còn về các yêu cầu khởi kiện khác của nguyên đơn thì đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng các bên đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Tại phiên tòa các bên đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau; Các bên đương sự, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn đều đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Kiểm sát V phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Về tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 220, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 3, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016 của UBTVQH14; Áp dụng các Điều 275, 385, 401, 422, 481, 482, 500 Bộ luật dân sự; Điều 167, điều 203 Luật đất đai năm 2013 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.200.000 đồng, buộc phía bị đơn phải chịu; Về án phí dân sự sơ thẩm, buộc bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo pháp luật của bị đơn vắng mặt nhưng đã có mặt người đại diện theo ủy quyền nên Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Phía nguyên đơn khởi kiện yêu Cầu Tòa án buộc bị đơn Công ty cổ phần viễn thông di động TC phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết, đồng thời yêu cầu bị đơn tiến hành tháo dỡ Công trình Trạm Ăng-ten viễn thông để trả lại quyền sử dụng đối với phần đất đã thuê, có diện tích 441m² tại thửa đất số 251, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Thôn VT, xã TT, thị xã Hương Thủy, tỉnh

Thừa Thiên Huế theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Cơ quan có thẩm quyền cấp cho ông Đỗ S.

Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì: *“Đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ Tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết”*. Do đó, việc Tòa án nhân dân thị xã Hương Thủy thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

- Về điều kiện khởi kiện: Thì Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất lắp đặt trạm Ăng ten viễn thông số 128/2016/HĐLĐT-GM được xác lập và ký kết vào ngày 11 tháng 4 năm 2016 đã được Ủy ban nhân dân xã TT, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế chứng thực, giữa bên cho thuê là ông Đỗ S và bên thuê là Công ty cổ phần viễn thông di động TC; Thời hạn thuê là từ ngày 01/5/2016 đến hết ngày 31/10/2017, có hiệu lực kể từ ngày ký kết, giá thuê 2.000.000 đồng/tháng. Đến ngày 22/9/2017, hai bên ký tiếp phụ lục hợp đồng số 01, theo đó gia hạn thời hạn thuê là thêm 01 năm, kể từ ngày 01/11/2017 đến hết ngày 31/10/2018.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên thuê quyền sử dụng đất là Công ty cổ phần viễn thông di động TC đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê theo quy định tại Điều 3, khoản 4.2.4 Điều 4 của Hợp đồng nên bên cho thuê là nguyên đơn ông Đỗ S đã yêu Cầu bên thuê quyền sử dụng đất trả số tiền thuê còn nợ nhưng bị đơn là Công ty cổ phần viễn thông di động TC không thực hiện. Vào ngày 24/9/2018 ông S đã thông báo lần 1, đến ngày 24/10/2018 thông báo lần 2, đến ngày 29/4/2019 thông báo lần 3 về việc đề nghị thanh toán tiền thuê còn nợ và thanh lý hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm Ăng ten viễn thông nhưng bị đơn Công ty cổ phần viễn thông di động TC không thực hiện, cố tình dây dưa không chịu trả tiền thuê và tháo dỡ trạm Ăng ten viễn thông để trả lại diện tích đất cho ông S. Ngày 20/8/2019 ông Đỗ S đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án. Theo quy định tại điểm a khoản 1 và khoản 2 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Bên đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc chấm dứt hợp đồng, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường”. Như vậy, về việc báo trước của nguyên đơn là đảm bảo, do đó nguyên đơn đủ điều kiện khởi kiện tại Tòa án theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung:

Thửa đất có diện tích 805,3m² tọa lạc tại Thôn VT, xã TT, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế thuộc sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của ông Đỗ S, đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Hương Thủy cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/09/1993, đăng ký biến động ngày 29/12/2006, có số hiệu B964478 đối với thửa đất số 251, tờ bản đồ số 03, nay được cấp đổi thành thửa đất số 252, tờ bản đồ số 06, diện tích 805,3m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số hiệu CL 502574 ngày 01-10-2019.

Về Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất để lắp đặt công trình trạm Ăng ten viễn thông số 128/2016/HĐLĐT-GM được xác lập và ký kết vào ngày 11 tháng 4 năm 2016 đã được Ủy ban nhân dân xã TT, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế chứng thực, giữa bên cho thuê ông Đỗ S và bên thuê là Công ty cổ phần viễn thông di động TC là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật và có hiệu lực từ thời điểm ký kết hợp đồng là ngày 11 tháng 4 năm 2016.

Theo hợp đồng thuê quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết thì ông Đỗ S đồng ý cho Công ty cổ phần viễn thông di động TC thuê quyền sử dụng đất với diện

tích 441m² tọa lạc tại Thôn VT, xã TT, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế; Mục đích thuê quyền sử dụng đất là để Công ty cổ phần viễn thông di động TC lắp đặt công trình trạm thu phát sóng di động (trạm Ăngten viễn thông); Thời hạn thuê là từ ngày 01/5/2016 đến hết ngày 31/10/2017, có hiệu lực kể từ ngày ký, giá thuê 2.000.000 đồng/tháng. Đến ngày 22/9/2017, hai bên tiếp tục ký phụ lục hợp đồng số 01, gia hạn thời hạn thuê thêm 1 năm (từ ngày 01/11/2017 đến hết ngày 31/10/2018).

Về phương thức thanh toán được quy định tại khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì bị đơn đã thanh toán tiền thuê từ ngày 01/5/2016 đến 30/10/2017 cho nguyên đơn. Nhưng kể từ ngày 01/11/2017 đến nay chưa thanh toán. Như vậy, theo thỏa thuận quy định trong hợp đồng, tại Điều 3, khoản 4.2.4 Điều 4 của hợp đồng thì bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê quyền sử dụng đất nên nguyên đơn đã thông báo nhiều lần về việc đề nghị thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ, thanh lý hợp đồng và tháo dỡ công trình trạm Ăngten viễn thông để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng về phía bị đơn vẫn cố tình không thực hiện, gây thiệt hại cho nguyên đơn nên nguyên đơn mới khởi kiện tại Tòa án.

Về phía bị đơn thừa nhận đã ký kết Hợp đồng số 128/2016/HĐLĐT-GM thuê quyền sử dụng đất của ông Đỗ S. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, do Công ty đang tái cấu trúc Doanh nghiệp theo quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên Công ty nên chưa thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ kể từ ngày 01/11/2017 đến nay và chưa tháo dỡ công trình để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là ông Đỗ S.

Xét thấy Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được xác lập, ký kết vào ngày 11 tháng 4 năm 2016 giữa hai bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành. Trong quá trình thực hiện hợp đồng về phía bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 3, khoản 4.2.4 Điều 4 của Hợp đồng, gây thiệt hại cho nguyên đơn. Theo quy định tại Mục 6.2 Điều 6 của Hợp đồng, hai bên cũng không tiếp tục gia hạn hợp đồng sau khi hết hạn hợp đồng. Do đó, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa là có căn cứ, theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự nên cần được chấp nhận, cụ thể:

- Chấm dứt hợp đồng thuê sử dụng đất được ký kết vào ngày 11 tháng 4 năm 2016 giữa bên cho thuê ông Đỗ S và bên thuê là Công ty cổ phần viễn thông di động TC;

- Buộc bị đơn là Công ty cổ phần viễn thông di động TC phải chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ cho nguyên đơn, cụ thể thanh toán tiền thuê còn nợ trong hạn, là từ ngày 01/11/2017 đến ngày 31/10/2018 là 12 tháng x 2.000.000 đồng/tháng = 24.000.000 đồng và tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ từ ngày hết hạn hợp đồng (từ ngày 01/11/2018 đến ngày 30/8/2020) là 22 tháng, mỗi tháng 2.000.000 đồng, tương ứng số tiền: 22 tháng x 2.000.000 đồng/tháng = 44.000.000 đồng; Tổng cộng tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ là 68.000.000 đồng; Đối với yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng thì xét thấy theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng, về phía bị đơn là Công ty cổ phần viễn thông di động TC do chậm thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ, gây thiệt hại cho nguyên đơn, nên phải chịu phạt vi phạm hợp đồng là 8% trên số tiền chậm thanh toán, tương ứng số tiền 44.000.000 đồng x 8% = 3.520.000 đồng. Tổng cộng hai khoản là 71.520.000 đồng.

Đồng thời buộc bị đơn là Công ty cổ phần viễn thông di động TC phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình trạm Ăng ten viễn thông để trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 441m² tọa lạc tại Thôn VT, xã TT, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế cho nguyên đơn là ông Đỗ S, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đã được cấp mang số hiệu CL 502574 ngày 01-10-2019.

Về thời hạn tháo dỡ công trình Trạm Ăng ten viễn thông, xét thấy: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2020 cho thấy công trình Trạm Ăng ten viễn thông đã hư hỏng, rỉ sét, có khả năng gây đổ, gây nguy hiểm cho gia đình nguyên đơn là ông Đỗ S và những hộ dân xung quanh nên cần phải buộc bị đơn tháo dỡ công trình Trạm Ăng ten viễn thông trong thời hạn là 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

Về ý kiến và yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa là không có căn cứ nên không có cơ sở để chấp nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng khác: Là chi phí xem xét thẩm định tại chỗ hết 1.200.000 đồng. Phía nguyên đơn là ông Đỗ S đã nộp tạm ứng số tiền trên, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn là Công ty cổ phần viễn thông di động TC phải chịu trách nhiệm hoàn trả lại số tiền trên cho nguyên đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Cần buộc bị đơn là Công ty cổ phần viễn thông di động TC phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại Điều 3, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, tức là: 71.520.000 đồng x 5% = 3.576.000 đồng. Trả lại cho nguyên đơn là ông Đỗ S số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 220, Khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 3, khoản 2 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Áp dụng Điều 275, Điều 280, Điều 385, Điều 398, Điều 401, Điều 403, khoản 1 và khoản 4 Điều 422, Điều 481, Điều 482, Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Đỗ S đối với bị đơn là Công ty cổ phần viễn thông di động TC.

- Chấm dứt Hợp đồng cho thuê quyền sử dụng được xác lập và ký kết vào ngày 11 tháng 4 năm 2016 giữa bên cho thuê là ông Đỗ S và bên thuê là Công ty cổ phần viễn thông di động TC.

- Buộc bị đơn là Công ty cổ phần viễn thông di động TC phải chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuê quyền sử dụng đất còn nợ là 68.000.000 đồng và tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 3.520.000 đồng. Tổng cộng hai khoản là 71.520.000 đồng cho nguyên đơn là ông Đỗ S ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bị đơn là Công ty cổ phần viễn thông di động TC phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình trạm Ăng ten viễn thông đã lắp đặt để trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 441m², tọa lạc tại Thôn VT, xã TT, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất số CL 502574 ngày 01-10-2019) cho nguyên đơn là ông Đỗ S. Thời hạn tháo dỡ công trình trạm Ăng ten viễn thông là 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

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 khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn là Công ty cổ phần viễn thông di động TC phải chịu 3.576.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 1.698.000 đồng cho nguyên đơn là ông Đỗ S, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 005469 ngày 12/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hương Thủy.

3. Về chi phí tố tụng khác: Là chi phí xem xét thẩm định tại chỗ hết 1.200.000 đồng, ông Đỗ S đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền trên. Do yêu cầu của nguyên đơn là ông Đỗ S được chấp nhận nên bị đơn là Công ty cổ phần viễn thông di động TC phải chịu chi phí này và buộc phải nộp lại số tiền 1.200.000 đồng để hoàn trả cho ông Đỗ S.

4. Báo cho nguyên đơn, bị đơn biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, 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, 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TTHuế;
- VKSND tỉnh TTHuế;
- VKSND thị xã Hương Thủy;
- Chi Cục THADS thị xã Hương Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA;
- Lưu bản án.

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

Mai Văn Phú

