

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ QUY NHƠN,  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 87/2020/DS-ST

Ngày 06-7-2020

V/v Tranh chấp hợp đồng thuê vị trí  
lắp đặt trạm ăng-ten viễn thông.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hà Trần Duyên Anh.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phạm Ngọc Đông.
2. Bà Trần Thị Bích Hợp.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Minh Chánh là Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đức Cảnh – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 195/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 9 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng thuê vị trí lắp đặt trạm ăng-ten viễn thông theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2020/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2020/QĐST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Lê Anh Q, cư trú tại: Số nhà B, đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Viễn thông Di động T, trụ sở tại: Số nhà B, đường L, phường B, quận T, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Viễn thông Di động T:* Ông Nguyễn Trường P là người đại diện theo pháp luật (Quyền Tổng Giám đốc). Anh Võ Vương V, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 18/UQ-TGD ngày 05 tháng 3 năm 2020). Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Võ Vương V, nơi làm việc: Công ty Cổ phần Viễn thông Di động T chi nhánh Đ – Số nhà A, đường L, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Tại đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 9 năm 2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Lê Anh Q trình bày:

Ngày 03-3-2015, giữa anh với Công ty Cổ phần Viễn thông Di động T (sau đây viết tắt là Công ty G) mà người đại diện là anh Võ Vương V – Giám đốc chi nhánh Đ, có ký kết Hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm ăng-ten viễn thông số 315/2014/HĐLĐT-GM – Mã trạm BQ3632A. Hợp đồng này đã được Văn phòng Công chứng A công chứng số 0263, quyền số 01/2015/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 05-3-2015. Nội dung của hợp đồng là anh cho Công ty G thuê diện tích tầng thượng của căn nhà số B, đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định thuộc quyền sở hữu của anh, để lắp đặt trạm thu phát sóng di động, thời hạn là 05 năm kể từ ngày 05-3-2015.

Thực hiện hợp đồng, anh đã cho Công ty G xây dựng lắp đặt trạm ăng-ten viễn thông đúng với các nội dung đã ký kết. Việc lắp đặt đã hoàn thành từ ngày 03-3-2015 và trạm ăng-ten bắt đầu hoạt động từ ngày 05-3-2015. Theo Điều 3 hợp đồng, Công ty G sẽ phải thanh toán cho anh mỗi tháng 4.000.000 đồng qua chuyển khoản ngân hàng 03 tháng/01 lần theo tài khoản số 58010000358336 của anh tại BIDV B. Tuy nhiên, từ tháng 7-2017 đến nay Công ty G không thanh toán tiền thuê như thỏa thuận mặc dù anh đã nhiều lần yêu cầu thanh toán. Đến ngày 05-3-2020 thời hạn thuê theo hợp đồng đã hết, nhưng Công ty G không có thông báo gì về việc gia hạn hợp đồng hay thanh lý hợp đồng. Do vậy, anh yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty G phải thanh toán cho anh tiền thuê từ tháng 7-2017 đến tháng 3-2020:  $31 \text{ tháng} \times 4.000.000 \text{ đồng/tháng} = 124.000.000 \text{ đồng}$ ; tiền phạt vi phạm hợp đồng:  $8\% \times 124.000.000 \text{ đồng} = 9.920.000 \text{ đồng}$ ; tổng cộng là 133.920.000 đồng.

- Buộc Công ty G phải tháo dỡ trạm ăng-ten viễn thông để trả lại mặt bằng tầng thượng cho anh.

\* Tại bản tự khai ngày 16 tháng 4 năm 2020, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần Viễn thông Di động T đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Vương V trình bày: Công ty G có ký Hợp đồng số 315/2014/HĐLĐT-GM ngày 17-11-2014 hết hạn ngày 05-3-2020 về việc thuê diện tích lắp đặt trạm viễn thông mã trạm BQ3632 với anh Lê Anh Q. Hiện nay, Công ty thực hiện tái cấu trúc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà các bên không thể biết được khi giao kết hợp đồng, do đó Công ty G chưa thực hiện thanh toán cho anh Lê Anh Q số tiền thuê tính đến ngày 10-9-2019 là 104.000.000 đồng như đơn kiện của anh Q. Do Công ty gặp nhiều khó khăn khách quan và công nợ đến hạn quá lớn trên toàn quốc, do đó Công ty đề nghị anh Q cho phép Công ty lùi thời hạn

thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến tháng 10-2020 và thanh toán trong nhiều lần, mỗi lần cách nhau 02 – 03 tháng đến khi chấm dứt công nợ và tháo trạm.

\* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc thụ lý, xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo các Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo các Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 472, 473, 474, 476, 477, 480, 481, 482 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

- Chấp nhận yêu cầu của anh Lê Anh Q, buộc Công ty Cổ phần Viễn thông Di động T phải có nghĩa vụ trả cho anh Q số tiền chậm thanh toán và tiền phạt vi phạm hợp đồng tính đến ngày 05-3-2020 là 133.920.000 đồng, tiến hành thanh lý hợp đồng, tháo dỡ trạm ăng-ten và trả lại mặt bằng cho anh Q.

- Buộc Công ty Cổ phần Viễn thông Di động T phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguyên đơn anh Lê Anh Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty G phải thanh toán cho anh tiền thuê và tiền phạt vi phạm hợp đồng tổng cộng là 133.920.000 đồng, buộc Công ty G phải tháo dỡ trạm ăng-ten viễn thông để trả lại mặt bằng tầng thượng cho anh. Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn đã thụ lý, giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng thuê vị trí lắp đặt trạm ăng-ten viễn thông theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Anh Võ Vương V có đơn yêu cầu chuyển vụ án đến Tòa án nơi có trụ sở chi nhánh của bị đơn là Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng để giải quyết theo thẩm quyền; Tòa xét thấy không có cơ sở chấp nhận chuyển vụ án bởi lẽ: Hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm ăng ten viễn thông số 315/2014/HĐLĐT-GM ngày 03-3-2015 được thực hiện tại thành phố Q; cho nên, theo điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn có quyền lựa chọn Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết tranh chấp.

[2] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty G đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Vương V tiếp tục vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ và không có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Theo khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm ăng-ten viễn thông số 315/2014/HĐLĐT-GM – Mã trạm BQ3632A được ký kết ngày 03-3-2015, giữa anh Lê Anh Q với Công ty G mà người đại diện là anh Võ Vương V – Giám đốc chi nhánh Đ và đã được công chứng số 0263, quyền số 01/2015/TP/VPCC-SCC/HĐGD ngày 05-3-2015 tại Văn phòng Công chứng A. Các thỏa thuận của hợp đồng này do các bên tự nguyện xác lập, đúng thẩm quyền, phù hợp với các Điều 402, 492 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên có hiệu lực pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty G đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, cụ thể: Từ tháng 7-2017 đến ngày hết hạn hợp đồng ngày 05-3-2020, Công ty G đã không thanh toán tiền thuê như thỏa thuận mặc dù anh Q đã nhiều lần yêu cầu, tiền thuê còn thiếu là  $(31 \text{ tháng} \times 4.000.000 \text{ đồng/tháng}) = 124.000.000 \text{ đồng}$ . Do đó, việc anh Q yêu cầu Công ty G thanh toán tiền thuê 124.000.000 đồng thời phạt vi phạm nghĩa vụ  $(8\% \times 124.000.000 \text{ đồng}) = 9.920.000 \text{ đồng}$ , tổng cộng 133.920.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với các Điều 412, 422, 494, 495, 499, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Công ty G có nghĩa vụ tháo dỡ trạm ăng-ten viễn thông đã lắp đặt theo Hợp đồng số 315/2014/HĐLĐT-GM – Mã trạm BQ3632A ngày 03-3-2015 để trả lại mặt bằng tầng thượng cho anh Q tại số nhà B, đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm, theo Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, Công ty G phải chịu án phí về thực hiện nghĩa vụ thanh toán 6.696.000 đồng và án phí về thực hiện nghĩa vụ tháo dỡ trạm 300.000 đồng; hoàn trả các khoản tiền tạm ứng án phí cho anh Q.

[5] Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị về giải quyết vụ án phù hợp với nhận định nêu trên của Tòa án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 402, 412, 422, 492, 494, 495, 499, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

#### **1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Anh Q.**

1.1. Buộc Công ty Cổ phần Viễn thông Di động T phải thanh toán cho anh Lê Anh Q 133.920.000 đồng, gồm: Tiền thuê mặt bằng 124.000.000 đồng, tiền phạt vi phạm nghĩa vụ 9.920.000 đồng.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần Viễn thông Di động T phải tháo dỡ trạm ăng-ten viễn thông đã lắp đặt theo Hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm ăng-ten viễn thông số 315/2014/HĐLĐT-GM – Mã trạm BQ3632A ngày 03-3-2015 để trả lại mặt bằng tầng thượng cho anh Q tại số nhà B, đường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

## **2. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

2.1. Công ty Cổ phần Viễn thông Di động T phải chịu án phí về thực hiện nghĩa vụ thanh toán 6.696.000 đồng và án phí về thực hiện nghĩa vụ tháo dỡ trạm 300.000 đồng.

2.2. Hoàn trả cho anh Lê Anh Q các khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng và 2.808.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002010 và 0002011 ngày 19 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

## **3. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:**

3.1. 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 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.

3.2. 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 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 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.

**4.** Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

### **Nơi nhận:**

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Quy Nhơn;
- Chi cục Thi hành án dân sự Tp. Quy Nhơn;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Hà Trần Duyên Anh**