

Bản án số: 22/2020/KDTM-ST
Ngày 28-9-2020
V/v tranh chấp hợp đồng thuê diện tích

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hải Yến

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Minh Toàn

Ông Nguyễn Xuân Tuất

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2020/TLST-KDTM ngày 10 tháng 6 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng thuê diện tích theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2020/QĐXXST-KDTM ngày 11 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông NHK và bà TTL; cùng cư trú: Số 88 đường A, phường A, quận B, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà C; nơi cư trú: Số 21 đường D, phường E, quận B, thành phố Hải Phòng; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Hợp đồng ủy quyền ngày 18/5/2020); có mặt.

- Bị đơn: Công ty TC; địa chỉ trụ sở: Số 280B đường F, phường G, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông I, chức vụ: Tổng Giám đốc; là người đại diện theo pháp luật của bị đơn; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 19 tháng 5 năm 2020, tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 05 tháng 3 năm 2009, ông NHK đại diện gia đình và Công ty TC (sau đây viết tắt là Công ty TC) ký Hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm Ăngten Viễn thông số 247/2009/HĐLĐT-GM, thể hiện nội dung: Công ty TC thuê diện tích tầng thượng căn nhà của ông NHK, bà TTL tại số 88 đường A, phường A, quận B, thành phố Hải Phòng để lắp đặt trạm thu phát sóng di động (gồm: Phòng lắp đặt thiết bị, cột Ăngten cao 18m; hệ thống tiếp đất cho trạm; khoan thả một tổ hợp cọc đất trong khuôn viên và đấu các dây tiếp đất lên phòng đặt thiết bị để trống sét; lắp đặt các thiết bị viễn thông phục vụ sản xuất kinh doanh). Sau đó, hai bên ký Phụ lục hợp đồng vào các năm 2014, 2015, 2016. Theo đó, thời hạn thuê là 03 năm; giá tiền thuê 6.000.000 đồng/tháng, thanh toán 06 tháng/lần vào giữa kỳ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, từ tháng 10 năm 2017 đến nay, Công ty TC vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không thực hiện việc kiểm định chất lượng, không sửa chữa, bảo dưỡng công trình. Gia đình ông NHK, bà TTL nhiều lần có văn bản yêu cầu Công ty TC trả số tiền thuê còn nợ nhưng Công ty TC không thực hiện.

Vì vậy, ông NHK và bà TTL có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty TC phải thanh toán tiền thuê còn nợ cho ông NHK, bà TTL theo Hợp đồng thuê diện tích số 247/2009/HĐLĐT-GM ngày 25/3/2009 và các phụ lục kèm theo tính đến ngày 28/9/2020 với tổng số tiền 248.753.918 đồng. Cụ thể:

- Tiền thuê còn nợ từ ngày 01/10/2017 đến hết ngày 28/9/2020 là: 215.600.000 đồng (6.000.000 đồng/tháng x 35 tháng 28 ngày);

- Tiền lãi tính trên số tiền thuê chậm trả hàng tháng, với mức lãi suất 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là: 33.153.918 đồng.

2. Buộc Công ty TC phải tháo dỡ toàn bộ trạm Ăngten Viễn thông thu phát sóng di động và các thiết bị kèm theo để trả lại diện tích tầng thượng của căn nhà số 88 đường A, phường A, quận B, thành phố Hải Phòng cho ông NHK, bà TTL.

Tại Biên bản trao đổi ngày 27 tháng 8 năm 2020, bị đơn là Công ty TC trình bày:

Công ty TC có ký Hợp đồng thuê số 247/2009/HĐLĐT-GM ngày 05/3/2009 và các Phụ lục hợp đồng các năm 2014, 2015, 2016 với ông NHK thuê tầng thượng của căn nhà số 88 đường A, phường A, quận B, thành phố Hải Phòng để lắp đặt trạm Ăng ten Viễn thông thu phát sóng di động. Đồng thời, Công ty TC xác nhận do hoạt động kinh doanh của Công ty TC gặp nhiều khó khăn nên hiện còn nợ tiền thuê của gia đình ông NHK từ tháng 10 năm 2017 đến nay như trình bày của nguyên đơn tại đơn khởi kiện là đúng.

Nay, quan điểm của bị đơn đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau: Về khoản tiền thuê điện tích mà bị đơn chưa trả nguyên đơn tính từ tháng 10 năm 2017 và khoản tiền lãi trên số tiền chưa trả hàng tháng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về yêu cầu buộc Công ty tháo dỡ trạm Ăngten Viễn thông thu phát sóng di động và thiết bị kèm theo, Công ty mong muốn nguyên đơn tạo điều kiện để bị đơn được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê điện tích hai bên đã ký.

Ngoài ra, Công ty TC xác nhận đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng. Vì lý do công việc, Công ty TC đề nghị được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc; phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải; cũng như được vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án và giữ nguyên quan điểm như trên.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện đề nghị bị đơn trả tiền thuê còn nợ và phải tháo dỡ trạm Ăngten Viễn thông thu phát sóng di động theo Hợp đồng thuê điện tích số 247/2009/HĐLĐT-GM ngày 05/3/2009 ngày 05/3/2009.

- Bị đơn vắng mặt nhưng có ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

- Kiểm sát viên có ý kiến như sau:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đều đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; việc chấp hành pháp luật của các đương sự kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

Quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147; khoản 1 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 275, 280, 351, 357, 428, 468, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền còn nợ theo Hợp đồng thuê điện tích số 247/2009/HĐLĐT-GM ngày 25/3/2009 tính đến ngày 28/9/2020 với tổng số tiền 248.753.918 đồng. Bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ trạm Ăngten Viễn thông thu phát sóng di động và các thiết bị kèm theo tại tầng thượng căn nhà số 88 đường A, phường A, quận B, thành phố Hải Phòng. Bị đơn phải nộp án phí tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Về áp dụng pháp luật tố tụng:

+ Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

[1] Ông NHK, bà TTL khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty TC thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng thuê diện tích hai bên đã ký. Đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại, các bên đều có mục đích lợi nhuận. Vì vậy, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn và bị đơn ký kết và thực hiện hợp đồng tại địa chỉ số 88 đường A, phường A, quận B, thành phố Hải Phòng. Căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn lựa chọn Tòa án nhân dân quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng là Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện để giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

+ Về sự vắng mặt của bị đơn:

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đối với bị đơn là Công ty TC theo quy định của pháp luật. Theo đó, tại Biên bản làm việc, Công ty TC đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc áp dụng pháp luật:

[4] Nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng thuê diện tích ngày 05/3/2009 và Phụ lục hợp đồng vào các năm 2014, 2015, 2016. Đây là giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực (01/01/2017). Thời điểm nguyên đơn khởi kiện và tại thời điểm xét xử, giao dịch dân sự giữa các bên đang được thực hiện, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử cần áp dụng Điều 688 về điều khoản chuyển tiếp để xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về áp dụng pháp luật nội dung:

+ Xét tính hợp pháp của hợp đồng:

[5] Hợp đồng thuê diện tích số 247/2009/HĐLĐT-GM ngày 25/3/2009 được ký giữa các chủ thể tham gia có đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; mục đích, nội dung và hình thức của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; nên hợp đồng là hợp pháp theo quy định tại Điều 116, Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Do vậy, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, các bên phải có trách nhiệm thực hiện các thỏa thuận đã cam kết trong hợp đồng.

+ Xét việc thực hiện hợp đồng và yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán tiền thuê và tháo dỡ trạm Ăngten Viễn thông thu phát sóng di động:

[6] Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn thực hiện đúng các thỏa thuận trong hợp đồng, bị đơn vi phạm cam kết theo thỏa thuận. Bị đơn xác nhận còn nợ nguyên đơn tiền thuê diện tích từ tháng 10 năm 2017 đến ngày xét xử sơ thẩm

28/9/2020 là 35 tháng 28 ngày với số tiền 215.600.000 đồng. Như vậy, Công ty TC đã vi phạm cam kết về nghĩa vụ thanh toán cho gia đình ông NHK theo mục 3.2.2 điểm 3.2 Điều 3 của Hợp đồng và điểm 3.2 Điều 3 của Phụ lục hợp đồng ngày 10/5/2016. Gia đình ông NHK có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê theo thỏa thuận tại mục 7.2.3 điểm 7.2 Điều 7 của Hợp đồng là có cơ sở, nên Công ty TC phải thanh toán số tiền 215.600.000 đồng cho gia đình ông NHK.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, Công ty TC có ý kiến được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê diện tích tầng thượng của gia đình ông NHK vì thực tế, Công ty TC vẫn đang khai thác, sử dụng trạm Ăngten Viễn thông trên. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng số 247/2009/HĐLĐT-GM ngày 05/3/2009 và Phụ lục hợp đồng ngày 10/5/2016 thì, khi hết thời hạn Hợp đồng các bên không có ý kiến gì về việc chấm dứt hợp đồng thì hợp đồng mặc nhiên được tiếp tục thực hiện. Tuy nhiên, gia đình ông NHK không đồng ý và giữ yêu cầu buộc Công ty TC phải tháo dỡ trạm thu phát sóng di động. Căn cứ vào Điều 3, Điều 7 của Hợp đồng; Điều 3 của Phụ lục hợp đồng và các điều 351, 357, 428 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử nhận thấy, yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

+ Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả tiền lãi tính trên số tiền thuê diện tích chậm trả hàng tháng:

[8] Hợp đồng giữa các bên ký và thực hiện với mục đích lợi nhuận. Trong đó một bên là pháp nhân có đăng ký kinh doanh, một bên là cá nhân không có đăng ký kinh doanh và các bên không thỏa thuận về mức lãi suất trong hợp đồng. Nên cần áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự để xác định trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền với mức lãi suất được tính là không quá 50% của mức lãi suất giới hạn 20%/năm (tức áp dụng mức 10%/năm). Theo đó, bảng tính lãi do nguyên đơn cung cấp là phù hợp với thời điểm bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận đối với yêu cầu của ông NHK, bà TTL về việc buộc Công ty TC phải thanh toán tiền lãi tính trên số tiền thuê chậm trả hàng tháng đến ngày xét xử sơ thẩm 28/9/2020 là 33.153.918 đồng.

[9] Từ những phân tích và nhận định như trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Công ty TC phải thanh toán cho ông NHK, bà TTL số tiền là:

$$215.600.000 \text{ đồng} + 33.153.918 \text{ đồng} = 248.753.918 \text{ đồng}.$$

+ Về án phí:

[10] Bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán là 12.437.700 đồng theo khoản 4 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

+ Về quyền kháng cáo:

[11] Các đương sự được kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 116, 117, 275, 280, 351, 357, 428, 468, 688 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông NHK và bà TTL đối với bị đơn Công ty TC.

1.1. Buộc Công ty TC phải trả cho ông NHK và bà TTL tiền thuê diện tích còn nợ tính từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 28 tháng 9 năm 2020 theo Hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm Ăngten Viễn thông số 247/2009/HĐLĐT-GM ngày 05 tháng 3 năm 2009 và Phụ lục hợp đồng ngày 06 tháng 3 năm 2016 tổng số tiền là 248.753.918 (hai trăm bốn mươi tám triệu, bảy trăm lăm ba nghìn, chín trăm mười tám) đồng. Trong đó:

- Tiền thuê từ ngày 01 tháng 10 năm 2017 đến ngày 28 tháng 9 năm 2020 là: 215.600.000 đồng (6.000.000 đồng/tháng x 35 tháng 28 ngày);

- Tiền lãi tính trên số tiền thuê chậm trả hàng tháng là: 33.153.918 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 10% (mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015) tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

1.2. Buộc Công ty TC phải tháo dỡ toàn bộ trạm Ăngten Viễn thông thu phát sóng di động và các thiết bị kèm theo tại tầng thượng căn nhà số 88 đường A, phường A, quận B, thành phố Hải Phòng do ông NHK và bà TTL là người quản lý, sử dụng hợp pháp theo Hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm Ăngten Viễn thông số 247/2009/HĐLĐT-GM ngày 05 tháng 3 năm 2009 ký giữa Công ty TC với ông NHK.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, trong trường hợp Công ty TC không thực hiện việc tháo dỡ trạm Ăngten Viễn thông thu phát sóng di động và các thiết bị kèm theo tại tầng thượng căn nhà số 88 đường A, phường A, quận B, thành phố Hải Phòng, thì ông NHK và bà TTL có quyền đề nghị Cơ quan Thi hành

án dân sự có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật để nhận lại diện tích đã cho thuê Hợp đồng thuê diện tích lấp đặt trạm Ăngten Viễn thông số 247/2009/HĐLĐT-GM ngày 05 tháng 3 năm 2009.

3. Về án phí sơ thẩm:

Công ty TC phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 12.437.700 (mười hai triệu, bốn trăm ba bảy nghìn, bảy trăm) đồng.

4. Quyền kháng cáo đối với bản án:

Ông NHK và bà TTL được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Công ty TC vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

5. 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 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 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:

- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND quận Hồng Bàng;
- Chi cục THADS quận Hồng Bàng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Hải Yến