

**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: 01/2021/KDTM-ST
Ngày 18-10-2021
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê điện
tích 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 Nguyễn Thị Cẩm Tuy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú 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: Bà Võ Thị Mỹ Hạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 10 năm 2021 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: 49/2021/TLST-KDTM ngày 24 tháng 6 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng thuê điện tích lắp đặt trạm ăng-ten viễn thông theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 167/2021/QĐXXST-KDTM ngày 03 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ, trụ sở tại: Tổ X, khu vực Y, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị N là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc). Ông Phùng Ngọc Q, cư trú tại: Số nhà Z, đường P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 28 tháng 6 năm 2021). Có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần V, trụ sở tại: Số nhà N, đường L, phường B, quận T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Nguyễn Trường P là người đại diện theo pháp luật (Tổng Giám đốc). Anh Võ Vương V, nơi làm việc: Số nhà K, đường

L, quận H, thành phố Đà Nẵng, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 20/2021/UQ-TGD ngày 07 tháng 4 năm 2021). Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Võ Vương V, nơi làm việc: Số nhà K, đường L, quận H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 11 tháng 5 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ và người đại diện theo ủy quyền là ông Phùng Ngọc Q trình bày:

Ngày 02-12-2014, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ (bên A) (sau đây viết tắt là Công ty Đ) và Công ty Cổ phần V (bên B) (sau đây viết tắt là Công ty V) đã cùng nhau ký kết Hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm ăng-ten viễn thông số 310/2014/HĐLĐT-GM – Mã trạm: BQ3630A. Theo đó, bên A cho bên B thuê diện tích tầng thượng và một phòng có sẵn của căn nhà thuộc quyền sở hữu của bên A tọa lạc tại số nhà M, đường L, phường T, thành phố Q, tỉnh Bình Định; mục đích để bên B xây dựng, lắp đặt trạm ăng-ten viễn thông; thời hạn thuê 05 năm; giá thuê 4.000.000 đồng/tháng (đã bao gồm các loại thuế, phí), thanh toán bằng hình thức chuyển khoản qua ngân hàng... Sau khi hợp đồng được ký kết, hai bên lập biên bản bàn giao mặt bằng; Công ty V Chi nhánh Đ đã tiến hành lắp đặt cột thu phát sóng và trạm ăng-ten đưa vào hoạt động. Từ khi ký hợp đồng cho đến hết tháng 6-2017, Công ty V đã chuyển trả cho Công ty Đ số tiền 108.258.068 đồng; từ ngày 01-7-2017 trở đi không thanh toán nữa. Tính đến ngày 30-3-2020 hợp đồng thuê hết hạn, nhưng Công ty V còn nợ tiền thuê là 132.000.000 đồng. Công ty Đ đã gửi nhiều thông báo cho Công ty V và Chi nhánh Đ vào các ngày 21-12-2019, 15-02-2020 và 07-6-2021 nhưng phía Công ty V không trả lời. Công ty Đ cũng không nhận được văn bản nào hay gặp gỡ nhân viên nào của Công ty V. Nay Công ty Đ yêu cầu Công ty V phải thanh toán số tiền thuê còn nợ 132.000.000 đồng, tiền phạt vi phạm hợp đồng 10.560.000 đồng ($8\% \times 132.000.000$ đồng), tổng cộng là 142.560.000 đồng; và buộc phải tháo dỡ trạm ăng-ten để trả lại mặt bằng nguyên trạng ban đầu cho Công ty Đ. Công ty Đ không chấp nhận lời đề nghị của Công ty V.

* Tại bản tự khai đề ngày 02 tháng 7 năm 2021, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần V đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Võ Vương V trình bày:

Công ty V có ký Hợp đồng số 310/2014/HĐLĐT-GM ngày 02-12-2014 với Công ty Đ về việc thuê diện tích lắp đặt trạm ăng-ten viễn thông mã trạm BQ3630A. Do tình hình bất khả kháng (Công ty V 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) nên trạm BQ3630A đã tạm dừng phát sóng ngày 27-9-2019. Công ty V đã có Công văn số 30/GTM-KT ngày 31-3-2020 gửi Công ty Đ đề nghị tạm ngừng hợp đồng thuê mặt bằng kể từ ngày 27-9-2019 và hợp đồng đã hết hạn ngày 31-3-2020. Công ty V chưa thanh toán cho Công ty Đ số tiền thuê tính đến ngày 27-9-2019 là 99.272.728

đồng. Do Công ty gặp nhiều khó khăn khách quan và công nợ đến hạn quá lớn trên toàn quốc nên Công ty xin lùi thời hạn thanh toán đến tháng 4-2022 và thanh toán trong nhiều lần, mỗi lần cách nhau 2 – 3 tháng cho đến khi chấm dứt công nợ và tháo trạm.

* Ý kiến của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ được quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 472, 473, 474, 481, 482, 489, 490 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Đ. Buộc Công ty V phải thanh toán cho Công ty Đ số tiền thuê theo thỏa thuận hợp đồng từ ngày 01-7-2017 đến ngày 30-3-2020 là 132.000.000 đồng. Buộc Công ty V phải tháo dỡ trạm ăng ten, trạm phát sóng... để trả lại mặt bằng nguyên trạng cho Công ty Đ.

- Không chấp nhận yêu cầu của Công ty V đề nghị lùi thời hạn thanh toán cho Công ty Đ đến tháng 4-2022 và thanh toán trong nhiều lần, mỗi lần cách nhau 2 – 3 tháng đến khi chấm dứt công nợ và tháo trạm.

- Không xem xét yêu cầu bổ sung về phạt vi phạm hợp đồng của Công ty Đ vì vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Công ty Đ khởi kiện yêu cầu Công ty V phải thanh toán số tiền thuê theo Hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm ăng-ten viễn thông số 310/2014/HĐLĐT-GM – Mã trạm: BQ3630A ngày 02-12-2014 tổng cộng là 188.000.000 đồng và buộc phải tháo dỡ trạm ăng-ten để trả lại mặt bằng nguyên trạng ban đầu cho Công ty Đ. Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn đã thụ lý và đưa ra xét xử vụ án kinh doanh thương mại về tranh chấp hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm ăng-ten viễn thông theo khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty V đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Vương V đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng tiếp tục vắng mặt tại phiên tòa lần ba và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Theo khoản 1 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 310/2014/HĐLĐT-GM – Mã trạm: BQ3630A ngày 02-12-2014 giữa Công ty Đ (bên A) và Công ty V (bên B) mà người đại diện là anh Võ Vương V – Giám đốc Chi nhánh Đ, đã được công chứng số 685, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25-3-2015 tại Văn phòng Công chứng B, về nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 398, 472 của Bộ luật Dân sự năm 2015, các Điều 118, 119, 120, 121, 122 của Luật Nhà ở nên có hiệu lực pháp luật.

[4] Ngày 30-3-2015, hai bên đã ký Biên bản bàn giao mặt bằng (BL số 39); căn cứ theo Điều 2 của hợp đồng thuê thì thời hạn thuê 5 năm kể từ ngày 30-3-2015 đến ngày 30-3-2020, nhưng hai bên chưa ký biên bản thanh lý hợp đồng và không ký kết phụ lục gia hạn hợp đồng. Ngày 31-3-2020, Công ty V Chi nhánh Đ có Văn bản số 30/GTM-KT gửi cho Công ty Đ về việc đề nghị tạm ngừng hợp đồng thuê nêu trên kể từ ngày 27-9-2019 với điều khoản bất khả kháng là “do chưa hoàn tất thực hiện việc tái cơ cấu theo quy định về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp”; tuy nhiên, hai bên chưa ký biên bản tạm ngừng hợp đồng thuê theo khoản 6.2 Điều 6 của hợp đồng thuê. Ngày 01-7-2019, hai bên có ký Biên bản xác nhận công nợ thuê diện tích lắp đặt trạm ăng-ten viễn thông với tổng số nợ từ ngày 01-7-2017 đến ngày 30-6-2019 là 96.000.000 đồng; cho đến nay, Công ty V vẫn chưa thanh toán tiền thuê cho Công ty Đ. Tại phiên tòa, phía Công ty Đ thay đổi, bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Không tiếp tục yêu cầu Công ty V thanh toán khoản tiền thuê phát sinh từ sau ngày hết hạn hợp đồng thuê đến nay; yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng đối với Công ty V theo Điều 7 của hợp đồng thuê với số tiền 10.560.000 đồng ($8\% \times 132.000.000$ đồng). Căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu này của nguyên đơn vì không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu là tranh chấp về điều khoản thanh toán và chấm dứt hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm ăng-ten viễn thông. Do đó, việc Công ty Đ yêu cầu Công ty V phải thanh toán tiền thuê từ ngày 01-7-2017 đến ngày 30-3-2020 là 132.000.000 đồng, tiền phạt vi phạm hợp đồng 10.560.000 đồng ($8\% \times 132.000.000$ đồng), tổng cộng là 142.560.000 đồng và buộc tháo dỡ trạm ăng-ten viễn thông để giao trả lại mặt bằng thuê là có căn cứ, phù hợp với các Điều 410, 418, 422, 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Đối với việc Công ty V đề nghị thanh toán cho Công ty Đ số tiền thuê tính đến ngày 27-9-2019 là 99.272.728 đồng, xin lùi thời hạn thanh toán đến tháng 4-2022 và thanh toán trong nhiều lần, mỗi lần cách nhau 2 – 3 tháng cho đến khi chấm dứt công nợ và tháo trạm, do không có chứng cứ chứng minh và không được Công ty Đ chấp nhận nên không có cơ sở để Tòa án xem xét chấp nhận.

[6] Về án phí kinh doanh thương mại 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 V phải chịu án phí về thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 7.128.000 đồng và án phí về thực hiện nghĩa vụ tháo dỡ trạm là 3.000.000 đồng. Hoàn trả cho Công ty Đ các khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Ý kiến của Kiểm sát viên về giải quyết vụ án phù hợp một phần với nhận định nêu trên của Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 398, 410, 418, 422, 472, 481 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 118, 119, 120, 121, 122 của Luật Nhà ở; 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. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm ăng-ten viễn thông số 310/2014/HĐLĐT-GM – Mã trạm: BQ3630A ngày 02-12-2014 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ (bên A) và Công ty Cổ phần V (bên B). Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ.

1.1. Buộc Công ty Cổ phần V phải thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ số tiền là 142.560.000 đồng, trong đó: Tiền thuê mặt bằng 132.000.000 đồng, tiền phạt vi phạm hợp đồng 10.560.000 đồng.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần V phải tháo dỡ trạm ăng-ten viễn thông mã trạm BQ3630A để giao trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ diện tích nhà đã thuê theo Hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm ăng-ten viễn thông số 310/2014/HĐLĐT-GM – Mã trạm: BQ3630A ngày 02-12-2014.

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

2.1. Công ty Cổ phần V phải chịu án phí về thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 7.128.000 đồng và án phí về thực hiện nghĩa vụ tháo dỡ trạm là 3.000.000 đồng.

2.2. Hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ các khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.000.000 đồng và 4.600.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002685 và 0002686 ngày 24 tháng 6 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

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. 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.

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.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định;
- 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