TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 568/2023/DS-PT
Ngày: 27/11/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: **Bà Ngô Tuyết Băng**

Các Thẩm phán **:** **Bà Trần Thị Liên Anh**

Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

- Thư ký phiên toà: **Bà Nguyễn Lưu Ly** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:

Bà Ngô Phương Liên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 27 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 467/2023/DS- PT ngày 02/11/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản".

Do bản án sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 17/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 542/2023/QĐ-PT ngày 13/11/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ủy ban nhân dân xã Quảng Bị, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội (sau đây viết tắt là UBND xã Quảng Bị); Trụ sở: Thôn 2, xã Quảng Bị, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội; *Đại diện theo pháp luật*: Ông Vũ Văn Mạnh-Chủ tịch UBND xã Quảng Bị. *Đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Trọng Long-Công chức Tư pháp hộ tịch - UBND xã Quảng Bị (giấy ủy quyền ngày 21/9/2020), có mặt.

- ***Bị đơn*: Công ty cổ phần viễn thông di động toàn cầu** (sau đây viết tắt là GTEL-MOBILE); Trụ sở: 280B Lạc Long Quân, phường Bưởi, quận Tây Hồ, TP Hà Nội; Địa chỉ văn phòng: Số 105 Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật*: Ông Nguyễn Việt Trung-Tổng giám đốc; *Đại diện theo ủy quyền:* Bà Đinh Thị Ngọc Hà-chuyên viên pháp chế (Giấy ủy quyền 09/GUQ-TGĐ ngày 18/4/2023), có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/9/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ủy ban nhân dân xã Quảng Bị trình bày:

Ngày 22/01/2015 UBND xã Quảng Bị và Công ty cổ phần viễn thông di động toàn cầu (GTEL-MOBILE) có ký Hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm ăng ten viễn thông số 717/2015/HĐLĐT-GM, mã trạm: HT1951, nội dung: UBND xã Quảng Bị là bên cho thuê, GTEL-MOBILE là bên thuê, hai bên thống nhất ký hợp

đồng thuê mặt bằng lắp đặt trạm ăng ten viễn thông, diện tích 14m x 19m, tại UBND xã Quảng Bị (địa chỉ: Thôn 2 xã Quảng Bị, huyện Chương Mỹ, Hà Nội); Mục đích: GTEL-MOBILE tiến hành xây dựng, lắp đặt trạm ăng ten; Thời hạn thuê: 05 năm kể từ ngày 01/3/2015 đến ngày 28/02/2020; Giá thuê: 3.800.000đồng/tháng. Tiền thuê được tính từ ngày 01/3/2015 (sau đây viết tắt là HĐ số 717/2015/HĐLĐT-GM).

Sau khi ký hợp đồng UBND xã Quảng Bị đã bàn giao mặt bằng cho GTEL-MOBILE, GTEL-MOBILE đã tiến hành xây dựng, lắp đặt trạm ăng ten, vận hành trạm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng GTEL-MOBILE mới thanh toán tiền thuê cho UBND xã Quảng Bị từ tháng 3/2015 đến hết tháng 02/2017. Từ tháng 3/2017 đến nay GTEL-MOBILE không trả tiền thuê cho UBND xã Quảng Bị. Ngày 28/02/2020 khi HĐ số 717/2015/HĐLĐT-GM hết hạn, hai bên cũng không ký kết hợp đồng khác. UBND xã Quảng Bị đã có nhiều văn bản yêu cầu GTEL-MOBILE thực hiện nghĩa vụ trả tiền, tuy nhiên đến nay GTEL-MOBILE vẫn chưa thanh toán tiền thuê còn nợ cho UBND xã Quảng Bị. Do GTEL-MOBILE vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên UBND xã Quảng Bị khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc:

- GTEL-MOBILE có nghĩa vụ trả tiền thuê còn chưa thanh toán theo hợp đồng (36 tháng) số tiền là: 36 tháng x 3.800.0000/tháng = 136.800.000đồng.

- GTEL-MOBILE đã vi phạm theo Điều 7 của HĐ nên ngoài số tiền thuê mặt bằng chưa trả bị đơn còn phải trả số tiền do vi phạm HĐ là 8% giá trị phần nghĩa vụ vi phạm HĐ (136.800.000đồng x8%).

- GTEL-MOBILE phải tháo dỡ và vận chuyển thiết bị trạm ăng ten để bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí giải quyết vụ án.

***Bị đơn Công ty cổ phần viễn thông di động toàn cầu* (*GTEL-MOBILE) trình bày:** GTEL-MOBILE xác nhận GTEL-MOBILE và UBND xã Quảng Bị đã ký HĐ số 717/2015/HĐLĐT-GM, mã trạm HT1951 với nội dung như đại diện nguyên đơn nêu là đúng. Mục đích thuê, thời hạn thuê, giá thuê, việc thanh toán như đại diện nguyên đơn nêu là đúng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý và xác nhận số tiền công nợ 136.800.000đồng như trên, bị đơn có nghĩa vụ phải thanh toán cho nguyên đơn. Tuy nhiên hiện nay GTEL-MOBILE đang trong giai đoạn khó khăn, đề nghị nguyên đơn tạo điều kiện xóa nợ số tiền thuê trên, nếu nguyên đơn đồng ý xóa nợ thì bị đơn sẽ tự nguyện tháo dỡ trạm, nếu không được thì đề nghị được giữ nguyên trạm ăng ten, bị đơn sẽ trả tiền thuê cho nguyên đơn trong vòng 24 tháng kể từ thời điểm thỏa thuận. Ngày 01/8/2023 bị đơn có đơn đề nghị cho phép tiếp tục duy trì trạm ăng ten nêu trên.

Tại bản án sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 17/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ, Hà Nội đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ủy ban nhân dân xã Quảng Bị, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội đối với bị đơn Công ty cổ phần viễn thông di động toàn cầu **(**GTEL-MOBILE**)** về yêu cầu thanh toán tiền thuê diện tích lắp đặt trạm ăng ten viễn thông chưa trả; Thanh toán tiền do vi phạm Hợp đồng; Tháo dỡ và vận chuyển thiết bị trạm ăng ten để bàn giao mặt bằng cho nguyên đơn.

1. Buộc Công ty cổ phần viễn thông di động toàn cầu (GTEL-MOBILE) phải trả cho Ủy ban nhân dân xã Quảng Bị, huyện Chương Mỹ, Thành phố Hà Nội số tiền theo Hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm ăng ten viễn thông số: 717/2015/HĐLĐT-GM, mã trạm: HT1951, tổng số tiền là: **147.744.000đ** ***(****một trăm bốn mươi bảy triệu, bảy trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).*Trong đó:

- Tiền thuê chưa trả: 136.800.000đ *(một trăm ba mươi sáu triệu, tám trăm nghìn đồng).*

- Tiền phạt do vi phạm Hợp đồng: 10.944.000đ *(mười triệu, chín trăm bốn mươi bốn nghìn đồng).*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Buộc Công ty cổ phần viễn thông di động toàn cầu phải tháo dỡ và chuyển toàn bộ các thiết bị trạm ăng ten viễn thông do GTEL-MOBILE đã xây dựng, lắp đặt tại Ủy ban nhân dân xã Quảng Bị, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội và bàn giao lại mặt bằng cho Ủy ban nhân dân xã Quảng Bị, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 30/8/2023 Công ty cổ phần viễn Thông di động Toàn Cầu có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 17/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội căn cứ Nghị quyết số 149/NQ-CP sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc Công ty cổ phần viễn thông di động Toàn Cầu tháo dỡ trạm ăng ten đang đặt tại diện tích thuê của Ủy ban nhân dân xã Quảng Bị.

Tại phiên tòa hôm nay Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự thống nhất xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã nộp cho Tòa án ra thì không còn tài liệu chứng cứ nào khác để nộp cho Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án từ thủ tục thụ lý vụ án, mở phiên tòa và tại phiên tòa xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi tóm tắt nội dung vụ án và phân tích nội dung vụ án, xét thấy, căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ xét thấy quá trình thực hiện Hợp đồng Công ty cổ phần viễn thông di động Toàn Cầu đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận trong Hợp đồng, hơn nữa hiện nay trạm ăng ten không còn

hoạt động, thời hạn Hợp đồng đã hết, vì vậy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần viễn thông di dộng Toàn Cầu. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DSST ngày 17/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

Về án phí các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty cổ phần viễn thông di dộng Toàn Cầu làm trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên việc kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2].Về nội dung: Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm ăng ten viễn thông số 717/2015/HĐLĐT-GM, mã trạm HT1951 được ký ngày 22/01/2015 giữa đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã Quảng Bị và đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần viễn thông di động toàn cầu được các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, về hình thức và nội dung của Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 117, 385, 398, 472 Bộ luật dân sự, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Sau khi ký Hợp số 717/2015/HĐLĐT-GM, UBND xã Quảng Bị đã bàn giao mặt bằng cho Công ty cổ phần viễn thông di động toàn cầu, Công ty cổ phần viễn thông di động Toàn Cầu đã tiến hành xây dựng, lắp đặt trạm ăng ten và vận hành trạm.

Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều xác nhận, Công ty cổ phần viễn thông di động Toàn Cầu mới thanh toán tiền thuê cho UBND xã Quảng Bị từ tháng 3/2015 đến hết tháng 02/2017. Từ tháng 3/2017 đến nay Công ty cổ phần viễn thông di động Toàn Cầu không thanh toán tiền thuê cho UBND xã Quảng Bị với số tiền là 136.800.000đồng. Căn cứ các Điều 280, 281, 481 BLDS năm 2015 Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân xã Quảng Bị, buộc Công ty cổ phần viễn thông di dộng Toàn Cầu phải thanh toán trả cho cho UBND xã Quảng Bị số tiền thuê mặt bằng chưa thanh toán theo Hợp đồng số 717/2015/HĐLĐT-GM số tiền là: 3.800.0000/tháng x 36 tháng = 136.800.000đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi xét xử các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

+ Đối với yêu cầu của Ủy ban nhân dân xã Quảng Bị đề nghị buộc bị đơn trả số tiền vi phạm Hợp đồng (8% giá trị phần nghĩa vụ HĐ bị vi phạm): Xét thấy, tại Điều 7 HĐ số 717/2015/HĐLĐT-GM về trách nhiệm vật chất khi vi phạm Hợp đồng quy định: Các bên cam kết tuân thủ những nội dung đã thỏa thuận. Bên vi phạm Hợp đồng sẽ chịu phạt 8% giá trị phần nghĩa vụ Hợp đông bị vi phạm. Như phân tích ở trên thì từ tháng 3/2017 đến thời điểm hết hạn Hợp đồng (tháng 02/2020) Công ty cổ phần viễn thông di động Toàn Cầu đã vi phạm nghĩa vụ thanh

toán theo thỏa thuận trong hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Ủy ban nhân dân xã Quảng Bị buộc Công ty cổ phần viễn thông di động Toàn Cầu phải thanh toán trả cho Ủy ban nhân dân xã Quảng Bị số tiền vi phạm Hợp đồng là 136.800.000 đồng x 8% = 10.944.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi xét xử các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

+ Đối với yêu cầu của Ủy ban nhân dân xã Quảng Bị đề nghị Công ty cổ phần viễn thông di động Toàn Cầu phải tháo dỡ và vận chuyển thiết bị trạm ăng ten để bàn giao mặt bằng cho Ủy ban nhân dân xã Quảng B**ị**: Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần viễn thông di động Toàn Cầu cho rằng căn cứ Nghị quyết số 149/NQ-CP ngày 10/10/2020 về phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 9/2020 về việc lắp trạm thu phát sóng di động của các doanh nghiệp viễn thông di động trên tài sản công, nên Công ty cổ phần viễn thông di động Toàn Cầu không đồng ý tháo dỡ và vận chuyển thiết bị trạm ăng ten để bàn giao mặt bằng cho Ủy ban nhân dân xã Quảng Bị. Hội đồng xét xử xét thấy, Nghị quyết số 149/NQ-CP ngày 10/10/2020 chỉ cho phép tiếp tục duy trì các trạm BTS đã lắp đặt trên tài sản công, chứ không quy định về trường hợp nếu có vi phạm Hợp đồng thì vẫn được duy trì.

Theo quy định tại Điều 2 của Hợp đồng thể hiện: Thời hạn thuê: 05 năm kể từ ngày 01/3/2015 đến ngày 28/02/2020. Do vậy, ngày 28/02/2020 Hợp đồng số 717/2015/HĐLĐT-GM hết hạn. Kể từ khi hết hạn Hợp đồng cho đến nay giữa hai bên cũng không ký kết hợp đồng khác.

Tại Điều 6, mục 6.3.1 của Hợp đồng quy định hợp đồng sẽ chấm dứt khi hết hạn hợp đồng mà hai bên không gia hạn.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/6/2023 thể hiện hiện trạng như sau: Theo Hợp đồng số 717/2015/HĐLĐT-GM trạm ăng ten có: phòng lắp đặt thiết bị 6,25m^2, cột ăng ten có độ cao 36m; hệ thống tiếp đất cho trạm; khoan thả 1 tổ hợp cọc đất trong khuôn viên và đấu các dây tiếp đất lên phòng đặt các thiết bị để chống sét. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện phòng lắp đặt thiết bị và cột ăng ten được lắp đặt trong diện tích đất do UBND xã Quảng Bị quản lý, sử dụng; phòng lắp đặt thiết bị được đặt trên 4 trụ bê tông, độ cao khoảng 1m, có bậc thang sắt để đi lên, cột ăng ten có chất liệu là kim loại, có các dây giằng để đỡ. Theo đại diện của Công ty cổ phần viễn thông di động Toàn Cầu, hiện tại trạm ăng ten trên không hoạt động.

Theo Mục 6.3.1 Điều 6 của Hợp đồng số 717/2015/HĐLĐT-GM quy định: Khi Hợp đồng chấm dứt bên B (GTEL-MOBILE) có trách nhiệm hoàn trả mặt bằng cho bên A (UBND xã Quảng Bị). Do vậy Công ty cổ phần viễn thông di động Toàn Cầu phải có nghĩa vụ tháo dỡ và vận chuyển toàn bộ các thiết bị lắp đặt trạm ăng ten viễn thông nêu trên để trả lại mặt bằng cho Ủy ban nhân dân xã Quảng Bị theo quy định của pháp luật. Do vậy, Tòa án cấp sở thẩm chấp nhận yêu cầu của Ủy ban nhân dân xã Quảng Bị buộc Công ty cổ phần viễn thông Toàn Cầu phải tháo dỡ và vận chuyển thiết bị trạm ăng ten để bàn giao mặt bằng cho UBND xã Quảng Bị là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần viễn thông Toàn Cầu, nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ nên được chấp nhận.

Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty cổ phần viễn thông di động Toàn Cầu phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, 220; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 17/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Tấy Hồ, thành phố Hà Nội.

2. Về án phí phúc thẩm: Công ty cổ phần viễn thông Toàn Cầu phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí công ty đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0033354 ngày 13/9/2023 của chi cục thi hành án quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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 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, Điều 7, Điều 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;

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
-Tòa án ND quận Tây Hồ, Hà Nội
- VKSND TP Hà Nội
- Chi cục thi hành án quận Tây Hồ
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Ngô Tuyết Băng