TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 53/2022/DS-ST
Ngày: 07/9/2022
V/v "Tranh chấp về việc đòi lại đất cho thuê và di dời tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phú Hiệp.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Gần

Bà Trang Thị Huỳnh Phương

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Châu Thị Phượng Liên - Thư ký Tòa án.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa*:** Ông Trần Văn Thòn, Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh mở phiên tòa xét xử công khai sơ thẩm vụ án thụ lý số: 50/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2021 về việc "Tranh chấp về việc đòi lại đất cho thuê và di dời tài sản".

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2022/QĐXX-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2022/QĐST-DS ngày 24/8/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Kim Thái Ng, sinh năm 1989 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đa H, xã Phước H, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh

Người bảo vệ quyền và lợi tích hợp pháp cho anh Kim Thái Ng là ông Nguyễn Tấn L là Luật sư cộng tác của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh (xin vắng mặt)

Bị đơn: Công ty C. (vắng mặt)

Địa chỉ: số B, đường Lạc Long Qu, phường B, quận Tây H, thành phố HN

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Kim Th, sinh năm 1949

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kim Th là anh Kim Thái Ng, sinh năm 1989 (anh Ng xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đa H, xã Phước H, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện, các lời khai của anh Kim Thái Ng cùng đại diện cho ông Kim Th có ý kiến như sau:

Vào ngày 08/12/2009 giữa ông Kim Th và Công ty C có ký hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm Ăngten viễn thông số S1283/2009/HĐLĐT-GM với giá thuê 2.500.000đồng/tháng, thời hạn thuê 05 năm, diện tích thuê là 441m^2 thuộc thửa 299, tờ bản đồ số 01 (nay thuộc thửa đất số 4 diện tích 1.836,6m^2, tờ bản đồ số 12) tọa lạc tại ấp Đa H, xã Phước H, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Đến ngày 12/11/2014 ông Kim Thvà Công ty C tiếp tục ký phụ lục hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm Ăngten viễn thông số 1019/2014/PL-HĐLĐT – GM để gia hạn thời gian thuê thêm 05 năm tính từ ngày 15/12/2014 đến ngày 15/12/2019.

Hết thời hạn thuê ngày 15/12/2019 hợp đồng đã chấp dứt. Nhưng Công ty C không tiếp tục ký hợp đồng khác và cũng không di dời phòng lắp đặt thiết bị và cột Ăngten đi nơi khác. Ông Kim Th đã nhiều lần báo đến Công ty C, nhưng cho đến nay vẫn không di dời.

Đến năm 2021 ông Kim Th đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 299 cho anh Kim Thái Ng. Ngày 02/3/2021 anh Kim Thái Ng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nay là thửa đất số 4, diện tích 1.836,6m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Đa H, xã Phước H, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Đến nay Công ty C vẫn chưa di dời phòng lắp đặt thiết bị và cột Ăngten đi nơi khác. Hiện nay cột Ăngten đang xuống cấp nghiêm trọng có thể gây ra nguy hiểm cho người dân xung quanh.

Nay anh Kim Thái Ng yêu cầu Công ty C phải di dời phòng lắp đặt thiết bị và cột Ăngten đi nơi khác để trả lại cho anh Kim Thái Ng diện tích 441m^2 (diện tích thực đo 286,2m^2) thửa đất số 4, diện tích 1.836,6m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Đa H, xã Phước H, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

* Đối với bị đơn Công ty C, sau khi Tòa án thụ lý vụ án đã tiến hành liên hệ tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa đúng theo quy định pháp luật. Nhưng đến nay Công ty C đã nhiều lần vắng mặt không chấp hành theo thông báo, giấy triệu tập

của Tòa án, cũng không có văn bản nêu ý kiến của mình gửi cho Tòa án và vắng mặt tại phiên tòa.

* Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Kim Thái Ng đề nghị Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh buộc Công ty C di dời phòng lắp đặt thiết bị và cột Ăngten đi nơi khác để trả lại cho anh Kim Thái Ng diện tích 441m^2 (diện tích thực đo 286,2m^2) thửa đất số 4, diện tích 1.836,6m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Đa H, xã Phước H, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

- Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh trình bày ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng:

- Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Nguyên đơn chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70, 71, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng đối với bị đơn Công ty C, Tòa án đã triệu tập hợp lệ phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn không có mặt tham dự phiên tòa là vi phạm quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, cũng như diễn biến tại phiên tòa hôm nay thấy rằng ông Kim Thcó gửi thông báo xử lý hậu quả và chấp dứt hợp đồng ngày 08/6/2021 đến Công ty C nhưng không được phản hồi. Bị đơn đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án, nhưng không có phản hồi, không đưa ra ý kiến của mình và không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án, có thể thấy bị đơn đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình, bỏ mặt công trình đang tranh chấp. Xét thấy hợp đồng thuê đất đã hết hiệu lực, đã hoàn thành nội dung thuê, nhưng phía Công ty C đã bỏ mặt các công trình xây dựng trên phần đất đã thuê, không thương lượng với chủ đất để có biện pháp xử lý hợp lý. Từ phân tích trên, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Kim Thái Ng, buộc Công ty C di dời phòng lắp đặt thiết bị và cột Ăngten đi nơi khác để trả lại cho anh Kim Thái Ng diện tích 441m^2 (diện tích thực đo 286,2m^2) thửa đất số 4, diện tích 1.836,6m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Đa H, xã Phước H, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác đề nghị Hội đồng xét xử quyết định theo pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Công ty C phải di dời phòng lắp đặt thiết bị và cột Ăngten đi nơi khác để trả lại cho anh Kim Thái Ng diện tích 441m^2 (diện tích thực đo 286,2m^2) thửa đất số 4, diện tích 1.836,6m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Đa H, xã Phước H, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh. Căn cứ khoản 14 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là "Tranh chấp về việc đòi lại đất cho thuê và di dời tài sản" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn Công ty C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về nội dung vụ án:

Giữa ông Kim Thvới Công ty C có hợp đồng thuê đất để lắp đặt thiết bị và cột Ăngten theo hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm Ăngten viễn thông số S1283/2009/HĐLĐT-GM ngày 08/12/2009, thời hạn thuê đất là 05 năm. Khi hết hạn thuê thì giữa hai bên tiếp tục có ký phụ lục hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm Ăngten viễn thông số 1019/2014/PL-HĐLĐT – GM và ngày 12/11/2014 để gia hạn thời gian thuê thêm 05 năm tính từ ngày 15/12/2014 đến ngày 15/12/2019 (BL 06-14) tại diện tích 441m^2 (diện tích thực đo 286,2m^2) thửa đất số 4, diện tích 1.836,6m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Đa H, xã Phước H, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh, như vậy đến hết ngày 15/12/2019 thì giữa ông Kim Thvới Công ty C không có văn bản nào thỏa thuận tiếp tục thuê diện tích đất trên. Đến ngày 08/6/2021 ông Kim Thđã có Thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng nêu trên với Công ty C (BL 16) tính đến thời điểm này Công ty C không văn bản phản hồi về việc chấp dứt hợp đồng của ông Kim Th, nên hợp đồng trên đương nhiên chấp dứt theo quy định tại khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự và theo quy định tại tiểu mục 7.2.1 của mục 7.2 Điều 7 của Hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm Ăngten viễn thông số S1283/2009/HĐLĐT-GM ngày 08/12/2009 (BL 12).

Ông Kim Th đã chuyển nhượng thửa đất số 4, diện tích 1.836,6m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Đa H, xã Phước H, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh cho anh Kim Thái Ng. Đến ngày 02/3/2021 anh Kim Thái Ng đã được cấp quyền sử dụng đất (BL 15).

Do hợp đồng thuê đất nêu trên đã chấm dứt và phần đất được cho thuê trước đây thuộc quyền sử dụng của anh Kim Thái Ng. Nên anh Kim Thái Ng có yêu cầu Công ty C phải di dời phòng lắp đặt thiết bị và cột Ăngten đi nơi khác và trả lại cho anh Kim Thái Ng diện tích 441m^2 (diện tích thực đo 286,2m^2) thửa đất số 4, diện tích 1.836,6m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Đa H, xã Phước H, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh là có căn cứ chấp nhận.

Việc Công ty C không di dời các tài sản của Công ty đi nơi khác là chiếm dụng diện tích 286,2m^2 thuộc thửa đất số 4, diện tích 1.836,6m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Đa H, xã Phước H, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh của anh Kim Thái Ng, việc chiếm dụng này là không có căn cứ pháp luật.

Trên diện tích 286,2m^2 thuộc thửa đất số 4, diện tích 1.836,6m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Đa H, xã Phước H, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh thì Công ty C đã lắp đặt 01 trụ Ăngten, 04 trụ neo bê tông cốt thép có dây chằn, 01 tủ điều khiển bằng thép, hàng rào lưới B40 khung thép, trụ thép, đà kiền bê tông cốt thép có diện tích 97,22m^2 phải được di dời theo yêu cầu của anh Kim Thái Ng.

[4] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành và Luật sư phù hợp quy định pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Các đương sự khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về lệ phí thẩm định: Công ty C phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 14 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 227, 228, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 482, 579 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 166 Luật đất đai.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Kim Thái Ng.

- Buộc Công ty C phải di dời các tài sản gồm: 01 trụ Ăngten, 04 trụ neo bê tông cốt thép có dây chằn, 01 tủ điều khiển bằng thép, hàng rào lưới B40 khung thép, trụ thép, đà kiền bê tông cốt thép có diện tích 97,22m^2 ra khỏi phần diện tích 286,2m^2 thuộc thửa đất số 4, diện tích 1.836,6m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp

Đa H, xã Phước H, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh do anh Kim Thái Ng đứng tên quyền sử dụng đất.

- Buộc Công ty C phải trả lại cho anh Kim Thái Ng diện tích đất đã thuê là 286,2m^2 thuộc thửa đất số 4, diện tích 1.836,6m^2, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp Đa H, xã Phước H, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh do anh Kim Thái Ng đứng tên quyền sử dụng đất (có sơ đồ tứ cận kèm theo).

3/ Về chi phí thẩm định: Buộc Công ty C phải chịu 1.515.051đồng (một triệu năm trăm mười lăm nghìn không trăm năm mươi mốt đồng) chi phí thẩm định tại chỗ.

Các đương sự khác không phải chịu chi phí thẩm định, định giá.

Hoàn trả lại cho anh Kim Thái Ng số tiền tạm ứng đã nộp là 3.000.0000đồng (ba triệu đồng). Anh Kim Thái Ng liên hệ Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh nhận số tiền 1.484.949đồng (một triệu bốn trăm tám mươi bốn nghìn chín trăm bốn mươi chín đồng).

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh thu số tiền 1.515.051đồng (một triệu năm trăm mười lăm nghìn không trăm năm mươi mốt đồng) từ Công ty C giao lại cho anh Kim Thái Ng.

4/ Về án phí: Công ty C phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai báo cho các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại nơi cư trú.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- CC THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Phú Hiệp