TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG** Bản án số: 149/2022/DS-PT Ngày: 06/7/2022 V/v tranh chấp *"Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Minh Nguyệt**;

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Ánh Phương**;

Bà **Lâm Ngọc Tuyền.**

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Nguyễn Tấn Đạt** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên toà***: Bà **Phan Thị Thanh Xuân -** Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2022 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 85/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2022 về việc tranh chấp "*Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 11 tháng 2 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Tiền Giang bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 92/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông **Lê Văn L**, sinh năm 1929 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Ph, xã Kh, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn*: **Công ty cổ phần G (GTEL MOBILE)**

Trụ sở chính: số 280B đường Q, phường B, quận H, Thành phố Hà Nội.

Trụ sở chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh: số 47A, đường C, phường Tr, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trường P, sinh năm 1978; Chức danh: Tổng giám đốc. Địa chỉ: 26-B9 TT ĐHSPHN, Phường H, Quận G, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu L1, sinh năm 1973; Chức danh: nhân viên pháp chế. Theo Giấy ủy quyền số 59/2022/UQ-TGĐ ngày 02/6/2022 của Công ty cổ phần G (có mặt).

3. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện B .

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm:

** Nguyên đơn ông Lê Văn L tại đơn khởi kiện trình bày*:

Ông L có lập hợp đồng cho thuê diện tích đất lắp đặt trạm Ăngten viễn thông số S793/2009/HĐLĐT-GM mã trạm TG 5418A ngày 14/8/2009 và phụ lục số S793/2014/ PL-HĐLĐT-GM ngày 26/8/2014 thời hạn thuê 05 năm từ ngày 19/8/2014 đến ngày 19/8/2019. Giá thuê 2.000.000đồng/tháng. Phương thức thanh toán là tiền mặt theo hình thức chuyển khoản qua ngân hàng, thanh toán 03 tháng 01 lần, chậm nhất là cuối tháng đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán.

Tuy nhiên, từ ngày 27/9/2018 Ông L đã nhiều lần yêu cầu công ty thanh toán nhưng nhân viên kế toán trả lời chờ chỉ thị cấp trên, cho đến nay vẫn chưa thanh toán. Ông L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng thuê diện tích lắp trạm Ăng ten Viễn thông S793/2009/HĐLĐT-GM mã trạm TG 5418A ngày 14/8/2009 và phụ lục số S793/2014/ PL-HĐLĐT-GM ngày 26/8/2014. Đồng thời yêu cầu công ty tháo dỡ trụ ăngten trả lại mặt bằng cho ông.

- Yêu cầu Công ty cổ phần G thanh toán tiền thuê theo hợp đồng từ ngày 27/9/2018 đến ngày Tòa án giải quyết là 28 tháng số tiền là 56.000.000 đồng và lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật.

** Bị đơn Công ty cổ phần G tại đơn kiến nghị trình bày*:

Công ty cổ phần G thuộc Tổng công ty Viễn thông T. Đơn vị chủ quản bởi Cục An ninh mạng và phòng chống tội phạm sử dụng công nghệ cao thuộc Bộ Công an. Do có sự chỉ đạo của Cục An ninh mạng về việc không tháo dỡ các trạm BTS của Gtel mobile để bảo đảm công tác kiểm kê tài sản nhà nước. Đồng thời Công ty cổ phần G đang thực hiện tái cơ cấu theo chỉ đạo và quyết định 2845/QĐ-BCA ngày 15/4/2020 của Bộ Công an. Nên yêu cầu tạm đình chỉ vụ án. Đồng thời đối tượng tranh chấp không phải là quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân huyện B thụ lý là sai thẩm quyền.

Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 11 tháng 2 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào các Điều 147, 227, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 703, 706, 707, 709 Bộ luật dân sự 2005; Điều 166, 422, 472, 474, 480, 481, 482, 688 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L

1. Tuyên Hủy hợp đồng thuê diện tích lắp trạm ăng ten viễn thông số S793/2009/HĐLĐT-GM mã trạm TG 5418A ngày14/8/2009 và phụ lục số

S793/2014/ PL-HĐLĐT-GM ngày 26/8/2014 giữa ông Lê Văn L với Công ty cổ phần G.

2. Buộc Công ty cổ phần G phải trả cho ông Lê Văn L số tiền thuê đất là 56.000.000đồng.

3. Buộc Công ty cổ phần G phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, lắp đặt trên 484m^2 đất thuê thuộc thửa đất 384, tờ bản đồ HKC5, diện tích 1.844m^2 tại ấp Ph, xã Kh, huyện B, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00468 ngày 08/12/2005 cấp cho hộ ông Lê Văn L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 25 tháng 2 năm 2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm do những sai phạm cụ thể như sau:

- Án sơ thẩm không xác định tư cách tham gia tố tụng của những người đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, dẫn đến việc họ không có mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên tòa ngày 11/02/2022;

- Phần đất nguyên đơn cho bị đơn thuê là đất cấp cho hộ nhưng cấp sơ thẩm không đưa các thành viên trong hộ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đã vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Mặc khác, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa hai người đại diện Công ty ký Hợp đồng thuê diện tích lắp đặt trạm ăng ten viễn thông ngày 14/8/2009 và ký phụ lục hợp đồng ngày 26/8/2014 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đã vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Ngoài ra, bị đơn có đơn kiến nghị ngày 26/5/2021 xác định có chỉ đạo của Cục an ninh mạng về việc không tháo dỡ các trạm BTS, Tòa án nên xác định tính liên quan của Bộ Công an, trường hợp Bộ Công an vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới đúng quy định của khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Công ty Cổ phần di động G có đơn yêu cầu Tòa án sơ thẩm tạm đình chỉ vụ án để Công ty tái cơ cấu theo Quyết định 2845/QĐ-BCA ngày 15/4/2020 của Bộ Công an và Công văn số 370/GTEL-VP ngày 30/9/2020 của Tổng công ty Viễn thông T là vi phạm điểm h khoản 1 Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Tòa án sơ thẩm không thụ lý yêu cầu "trả lại mặt bằng" của nguyên đơn nêu trong đơn khởi kiện là thiếu sót, đã vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Kháng nghị nêu, bản án tuyên khó thi hành, cụ thể: Buộc Công ty Cổ phần di động G tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, lắp đặt … nhưng không mô tả đặc điểm công trình phải tháo dỡ và không tuyên trả lại diện tích đất thuê, trong trường hợp Công ty không tự nguyện tháo dỡ, trả lại diện tích đất thuê thì không thi hành án được.

Khi chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Tòa án có nhận "Bản tự khai" ngày 22/6/2022 của ông Nguyễn Hữu L1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Nội dung bản tự khai xác định còn nợ tiền thuê đất của Ông L từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2019 là 48.000.000 đồng; đồng thời đề nghị thanh toán mỗi tháng 5.000.000 đồng kể từ ngày 15/7/2022 và cam kết sẽ tháo dỡ, thu hồi thiết bị lắp đặt trên đất thuê hoàn tất vào ngày 31/10/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng nghị: Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát thay đổi nội dung kháng nghị do các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau, cụ thể: Bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền thuê đất còn nợ là 48.000.000 đồng, trả trong thời hạn 05 tháng vào ngày 06 tây hàng tháng, mỗi tháng trả 8.000.000 đồng, trả lần đầu vào ngày 06/8/2022, trả lần cuối vào ngày 06/12/2022 với số tiền là 16.000.000 đồng, trả thông qua tài khoản của nguyên đơn; Bị đơn tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, lắp đặt trạm thu phát sóng trên đất của nguyên đơn vào tháng 10/2022. Từ đó, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện B được thực hiện trong thời hạn luật định, đúng với quy định tại các Điều 278, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết, Tòa án sơ thẩm xác định tranh chấp "Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất" là đúng với

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thuộc phạm vi xem xét giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Lê Văn L và ông Nguyễn Hữu L1 là người đại diện đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần G đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể:

Các bên xác định, Hợp đồng thuê diện tích lắp trạm ăng ten Viễn thông S793/2009/HĐLĐT-GM mã trạm TG 5418-A ngày 14/8/2009 và phụ lục hợp đồng số S756/2014/ PL-HĐLĐT-GM ngày 26/8/2014 giữa ông Lê Văn L với Công ty cổ phần G đã chấm dứt từ ngày 19/8/2019, tuy nhiên quyền và nghĩa vụ các bên chưa thực hiện xong và cùng thỏa thuận thống nhất như sau:

- Công ty cổ phần G còn nợ ông Lê Văn L số tiền thuê diện tích đất lắp đất trạm ăngten viễn thông là 48.000.000 đồng (bốn mươi tám triệu đồng).

Công ty cổ phần G sẽ trả cho Ông L số tiền 48.000.000 đồng thông qua số tài khoản của Ông L như sau: Trả mỗi tháng 8.000.000 đồng vào ngày 06 hàng tháng, trả lần đầu vào ngày 06/8/2022, trả lần cuối vào ngày 06/12/2022 với số tiền 16.000.000 đồng.

Kể từ ngày Ông L có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu Công ty chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu thêm tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự.

- Vào tháng 10 năm 2022, Công ty cổ phần G sẽ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, lắp đặt trạm thu phát sóng trên 484m^2 đất thuê, trả đất lại cho Ông L (phần đất 484m^2 thuộc thửa số 384, tờ bản đồ HKC5, diện tích 1.844m^2 tại ấp Ph, xã Kh, huyện B, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00468 ngày 08/12/2005 cấp cho hộ Lê Văn L).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn chịu 2.400.000 đồng.

Xét, việc thỏa thuận của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự nên chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 147, 227, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 703, 706, 707, 709 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 166, 422, 472, 474, 480, 481, 482, 688 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 33/QĐ-VKS-DS ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Tiền Giang.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Tiền Giang.

Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn ông Lê Văn L và bị đơn Công ty cổ phần G (đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hữu L1), cụ thể như sau:

- Công ty cổ phần G còn nợ ông Lê Văn L số tiền thuê diện tích đất lắp đất trạm ăngten viễn thông theo hợp đồng thuê diện tích lắp trạm ăng ten viễn thông số: S793/2009/HĐLĐT-GM mã trạm TG 5418-A ngày 14/8/2009 và phụ lục hợp đồng số: S756/2014/ PL-HĐLĐT-GM ngày 26/8/2014 là 48.000.000 đồng (bốn mươi tám triệu đồng).

Công ty cổ phần G có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn L số tiền 48.000.000 đồng trong thời hạn 05 tháng, hình thức trả như sau: Vào ngày 06 hàng tháng, Công ty cổ phần G sẽ chuyển trả tiền vào số tài khoản của Ông L số tiền 8.000.000 đồng, chuyển trả lần đầu (tháng thứ nhất) vào ngày 06/8/2022, chuyển trả lần cuối (tháng thứ năm) vào ngày 06/12/2022 với số tiền 16.000.000 đồng.

Chi tiết tài khoản chuyển trả tiền cho ông Lê Văn L: Số tài khoản 6902205021457 – Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện B, tỉnh Tiền Giang.

Kể từ ngày Ông L có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu Công ty cổ phần G chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự.

- Công ty cổ phần G có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, lắp đặt trạm thu phát sóng trên 484m^2 đất thuê, trả đất lại cho Ông L vào tháng 10 năm 2022 (phần đất thuê 484m^2 thuộc thửa số 384, tờ bản đồ HKC5, diện tích 1.844m^2 tại ấp Ph, xã Kh, huyện B, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00468 ngày 08/12/2005 cấp cho hộ ông Lê Văn L).

- Về án phí: Công ty cổ phần G chịu 2.400.000 đồng (hai triệu bốn trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện B;
- THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
- Đăng cổng TTĐT.

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

Đỗ Thị Minh Nguyệt