

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 299/2025/DS-PT
Ngày: 08 – 5 – 2025
V/v Tranh chấp “Hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt
hại ngoài hợp đồng”

**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: Ông Võ Trung Hiếu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Huy.

Ông Võ Ngọc Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 08 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 106/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc tranh chấp “Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 211/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 783/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn K, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số B (số C) L, Phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Xuân O, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số F L, Phường D, TP M, tỉnh Tiền Giang.

Hoặc ông Nguyễn Công Duy T, sinh năm 1995 (có mặt);

Địa chỉ: P tầng H, Tòa nhà C, số G - G đường N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Bị đơn:** Công ty cổ phần V1 (gọi tắt G).

Địa chỉ trụ sở chính: Số B L, Phường B, Quận T, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh: Số D P, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Việt T1 – Tổng Giám đốc Công ty cổ phần V1 (gọi tắt G).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Số D P, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Mộng V, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B (số C) L, Phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty cổ phần V1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Trần Văn K có đại diện ủy quyền Nguyễn Công Duy T trình bày:*

Ông và bà V là chủ sở hữu căn nhà tại địa chỉ số B (số C) L, Phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang và một trụ ăngten lớn đặt tại tầng thượng của căn nhà.

Ngày 10/8/2015 vợ chồng ông và G ký kết hợp đồng thuê trạm ăngten viễn thông số 1316/2015/HDLĐT-GM (mã trạm TG5477C). Theo đó, vợ chồng ông cho G thuê trụ ăngten nêu trên và một căn phòng tại tầng thượng của căn nhà để G bố trí chảo ăngten và lắp đặt các trang thiết bị kỹ thuật cho mục đích vận hành hệ thống truyền phát sóng viễn thông trong khu vực. Đơn giá thuê trụ ăngten và mặt bằng được tính theo Điều 3.1 của hợp đồng, cụ thể như sau:

Từ ngày 01/10/2015 đến ngày 30/9/2017, đơn giá thuê là 3.919.000 đồng/tháng.

Từ ngày 01/10/2017 đến ngày 30/9/2020 đơn giá thuê là 4.409.000 đồng/tháng.

Từ ngày 01/10/2020 đến ngày 30/09/2021 đơn giá thuê là 4.899.000 đồng/tháng.

Thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông K đã cho G thuê và sử dụng trụ ăngten cũng như căn phòng tại tầng thượng của căn nhà kể từ ngày ký hợp đồng cho đến khi hết hạn vào ngày 01/10/2021. Tuy nhiên, G chỉ mới thanh toán tiền thuê cho vợ chồng ông K đến hết ngày 30/6/2017.

Vào ngày 11/7/2018 vợ chồng ông K có gửi giấy đề nghị thanh toán đề cùng ngày đến G để yêu cầu thanh toán khoản tiền thuê từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/6/2018 (12 tháng), được chia thành hai giai đoạn với số tiền tổng cộng là 51.438.000 đồng.

Sau khi vợ chồng ông K nhiều lần liên hệ G để yêu cầu trả tiền thuê còn nợ, vào ngày 26/11/2018, G gửi đến vợ chồng ông K Công văn số 209/GM-HCM-KT đề cùng ngày về việc thanh toán tiền thuê mặt bằng, cơ sở hạ tầng lắp đặt trạm BTS. Tại văn bản này, G xác nhận còn nợ tiền thuê mặt bằng với vợ chồng

ông K và cam kết sẽ thanh toán đầy đủ các khoản nợ.

Mặc dù đã có văn bản hứa trả nợ trên nhưng cho đến nay, G chưa thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào cho vợ chồng ông K và còn nợ toàn bộ tiền thuê trong thời hạn còn lại của hợp đồng từ ngày 01/7/2017 đến hết ngày 30/9/2021, tổng cộng là 229.269.000 đồng.

Vào các ngày 02/3/2023 và 06/4/2023, vợ chồng ông K đã có 02 lần gửi thông báo đến G để yêu cầu G thanh lý hợp đồng, thanh toán toàn bộ tiền thuê còn nợ và thu dọn, di dời toàn bộ trang thiết bị nhằm hoàn trả mặt bằng tầng thượng của căn nhà trở về trạng thái ban đầu cho vợ chồng ông K. Phía G đã tiếp nhận văn bản nhưng không thực hiện thanh toán, thanh lý và di dời.

Cơ sở pháp lý:

Hợp đồng đã chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 01/10/2021 do hết hạn nhưng G không tiến hành thanh lý hợp đồng với vợ chồng ông (theo Điều 2.1 và 2.2 của hợp đồng).

G có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ tiền thuê cho vợ chồng ông (theo Điều 3 và Điều 4.2.5 của hợp đồng).

G có nghĩa vụ thanh toán tiền lãi chậm trả cho vợ chồng ông (theo Điều 357 và 468 Bộ luật Dân sự 2015).

G có nghĩa vụ chịu phạt vi phạm theo thỏa thuận tại hợp đồng (theo Điều 7 của hợp đồng và Điều 418 Bộ luật Dân sự 2015).

G có trách nhiệm di dời trang thiết bị khỏi căn nhà của vợ chồng ông kể từ ngày 01/10/2021, đồng thời phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông.

Nay yêu cầu:

1. Tuyên bố Hợp đồng thuê trạm ăngten viễn thông số 1316/2015/HĐLĐT-GM (mã trạm: TG5477C) ngày 10/8/2015 chấm dứt do hết hạn kể từ ngày 01/10/2021;

2. Buộc Công ty G phải trả các khoản tiền do G vi phạm nghĩa vụ thanh toán là 304.927.770 đồng gồm các khoản sau:

- Tiền thuê nhà còn nợ tính từ ngày 01/7/2017 đến ngày 01/10/2021 là 229.269.000 đồng.

- Tiền lãi phát sinh do chậm trả tiền thuê, tạm tính từ ngày 01/10/2021 đến 01/4/2024 là 57.317.250 đồng.

- Tiền phạt vi phạm hợp đồng là 18.341.520 đồng.

3. Buộc G bồi thường các khoản thiệt hại là 236.970.000 đồng gồm các khoản sau:

- Khoản thu nhập mà vợ chồng ông đáng lẽ được hưởng từ việc cho bên khác thuê nhà nếu không bị G chiếm dụng, được tạm tính từ ngày 01/10/2021 đến ngày 01/4/2024 là 146.970.000 đồng.

- Khoản tiền bù đắp tổn thất tinh thần do G vi phạm nghĩa vụ hợp đồng số

tiền: 90.000.000 đồng.

4. Buộc G tháo dỡ, thu dọn và di dời toàn bộ các trang thiết bị, tài sản của G đang được bố trí, sử dụng tại địa điểm thuê để hoàn trả mặt bằng nhà cho vợ chồng ông trở lại tình trạng ban đầu.

5. Trong trường hợp G không thực hiện trách nhiệm tháo dỡ, thu dọn, di dời tài sản của mình và tiếp tục có hành vi xâm phạm quyền sở hữu hợp pháp tài sản của vợ chồng ông, thì vợ chồng ông được quyền tự mình xử lý các tài sản mà G bỏ lại để thu hồi mặt bằng nhà như tình trạng ban đầu, đồng thời G phải bồi thường khoản chi phí thực tế cho việc xử lý tài sản với mức tạm tính là 10.000.000 đồng.

** Bị đơn Công ty cổ phần V1 có đại diện ủy quyền ông Nguyễn Hữu L trình bày:*

Công ty cổ phần V1 gọi tắt là Công ty G (thuộc Bộ C) có ký Hợp đồng số S1316/2015/HDLĐT-GM về việc thuê diện tích lắp đặt trạm viễn thông mã trạm TG5477C với ông Trần Văn K ngày 10/8/2015.

Hiện nay Công ty thực hiện tái cơ cấu theo Quyết nghị của Ban thường vụ Đảng ủy Công an Trung ương và lãnh đạo Bộ C ngày 17/3/2020, trọng tâm là tái cơ cấu Công ty cổ phần V1 mà các bên không thể biết được khi giao kết hợp đồng.

Do Công ty phải tái cơ cấu và thay đổi chủ sở hữu theo chỉ đạo của Thường trực chính phủ tại cuộc họp ngày 27/3/2019 và chưa biết chính thức ngày nào Công ty phải thực hiện tái cơ cấu và thay đổi chủ sở hữu nên ngày 20/3/2020 Công ty có Công văn số 43/GTM-KT đề nghị tạm ngừng hợp đồng số S1316/2015/HDLĐT-GM mã trạm TG 5477C kể từ ngày 01/01/2020.

Ngày 15/4/2020 Công ty nhận được Quyết định số 2845/QĐ-BCA ngày 15/4/2020 về việc thành lập Ban chỉ đạo đề án tái cơ cấu Công ty cổ phần V1. Đây là tình huống bất khả kháng mà Công ty và ông K không thể biết trước khi tham gia ký kết hợp đồng, tuy nhiên do dự liệu trước về việc chính phủ thực hiện tái cơ cấu doanh nghiệp Viễn thông thuộc sở hữu nhà nước nên Công ty liên tục có văn bản gửi ông K về việc yêu cầu tạm dừng hợp đồng và xin giãn thời hạn thanh toán công nợ. Công ty cũng dừng phát sóng đối với trạm TG5477 vào tháng 01/2020.

Tại Điều 5.1 hợp đồng có quy định điều khoản bất khả kháng, Công ty đã thực hiện theo quy định, đã cung cấp các văn bản chứng minh điều kiện bất khả kháng xảy ra để các bên kiểm tra và quyết định dừng hợp đồng, tuy nhiên phía ông K không xem xét.

Do đó công ty chưa thực hiện thanh toán cho ông K số tiền thuê nhà trạm theo hợp đồng nêu trên từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2019 là 30 tháng, trong đó từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2019 mỗi tháng là 4.309.000 đồng, tổng cộng là $3 \times 3.919.000 \text{ đồng} + 27 \text{ tháng} \times 4.409.000 \text{ đồng} = 130.800.000 \text{ đồng}$.

Công ty đồng ý chấm dứt Hợp đồng S1316/2015/HĐLĐT-GM vào ngày 01/01/2020. Do Công ty gặp nhiều khó khăn khách quan và Công ty đang trong giai đoạn tái cơ cấu, do đó Công ty kính đề nghị ông K cho xin giảm và giảm thời hạn thanh toán khoản nợ trên để Công ty thực hiện tái cơ cấu theo yêu cầu của Bộ C, Công ty thực hiện thanh toán làm nhiều đợt cho đến khi thực hiện xong khoản nợ.

Tuy nhiên, ông K yêu cầu Công ty thanh toán các khoản ngoài hợp đồng như: Tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán là 45.853.800 đồng, phạt vi phạm hợp đồng là 18.341.520 đồng, các khoản thu nhập khác ngoài hợp đồng là 90.000.000 đồng thì Công ty không đồng ý vì Công ty gặp sự kiện bất khả kháng nêu trên, mong ông K thông cảm.

Về yêu cầu tháo dỡ thiết bị là trạm phát sóng TG 5477 để trả lại mặt bằng của ông K, Công ty sẽ xin ý kiến của cơ quan chủ quản và tiến hành tháo dỡ, thu hồi thiết bị là tài sản nhà nước để bảo quản theo quy định khi có quyết định của cơ quan chủ quản.

Ngày 08/5/2024 bị đơn Công ty cổ phần V1 có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Hữu L có văn bản trình bày về thời hiệu khởi kiện:

Ngày 20/3/2020 Công ty có Văn bản số 43/GTM-KT thông báo dừng hợp đồng số S1316/2015/HĐLĐT-GM vào ngày 01/01/2020. Đến nay hợp đồng đã hết hạn hơn 3 năm.

Ngày 15/4/2020 Công ty nhận được quyết định số 2845/QĐ-BCA ngày 15/4/2020 về việc thành lập Ban chỉ đạo Đề án tái cơ cấu Công ty cổ phần V1. Đây là tình huống bất khả kháng mà Công ty và ông K không thể biết trước khi tham gia ký kết hợp đồng, tuy nhiên do dự liệu trước việc Chính phủ thực hiện tái cơ cấu doanh nghiệp Viễn thông thuộc sở hữu nhà nước nên công ty liên tục có văn bản gửi ông K về việc yêu cầu dừng hợp đồng và xin giãn thời hạn thanh toán công nợ. Công ty cũng dừng phát sóng đối với trạm TG5477 vào tháng 01/2020.

Tại Điều 5.1 hợp đồng có quy định điều khoản bất khả kháng, Công ty đã thực hiện theo quy định, đã cung cấp các văn bản chứng minh sự kiện bất khả kháng xảy ra để các bên kiểm tra và quyết định dừng hợp đồng.

Tuy nhiên ông K khởi kiện yêu cầu Công ty thanh toán tiền thuê nhà là 293.464.320 đồng và các khoản ngoài hợp đồng như: tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán là 45.853.800 đồng, phạt vi phạm hợp đồng là 18.341.520 đồng, các khoản thu nhập khác ngoài hợp đồng là 117.576.000 đồng, tiền bù đắp tổn thất tinh thần do vi phạm hợp đồng là 90.000.000 đồng thì Công ty không đồng ý do đã hết thời hiệu khởi kiện.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Mộng V trình bày: Bà yêu cầu giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Văn K.*

*** Tại phiên tòa sơ thẩm,**

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày, xin rút yêu cầu bị đơn bồi thường cho nguyên đơn tiền tổn thất về tinh thần 90.000.000 đồng. Xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ cho ông Trần Văn K. Thay đổi yêu cầu về tháo dỡ, di dời tài sản thuê, nếu G không tháo dỡ, thu dọn và di dời toàn bộ các trang thiết bị, tài sản của G đang được bố trí, sử dụng tại địa điểm thuê để thì nguyên đơn sẽ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế di dời theo quy định. Giữ nguyên các yêu cầu còn lại, tính thời hạn đến ngày xét xử.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 130.800.000 đồng. Và sẽ thực hiện di dời, tháo dỡ tài sản. Các yêu cầu khác thì không đồng ý.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 211/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 418, 419, 357, 422, 492 Điều 116, Điều 117, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K về việc yêu cầu Công ty cổ phần V1 trả số tiền bồi thường tổn thất tinh thần là 90.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng thuê trạm ăngten viễn thông số 1316/2015/HĐLĐT-GM (mã trạm: TG5477C) ngày 10/8/2015 ký kết giữa ông Trần Văn K và bà Lê Mộng V với Công ty cổ phần V1, chấm dứt do hết hạn kể từ ngày 01/10/2021;

2.2. Buộc Công ty cổ phần V1 phải thanh toán cho ông Trần Văn K 229.269.000 đồng tiền thuê, 18.341.520 đồng tiền phạt vi phạm và 60.000.000 đồng tiền lãi phát sinh do chậm trả tiền thuê, 150.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại thu nhập bị mất. Làm tròn tổng cộng 457.610.500 đồng (bốn trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm mười nghìn năm trăm đồng).

2.3. Buộc Công ty cổ phần V1 phải tháo dỡ, di dời 01 ốn áp hiệu Hanshim 15 KVA; 01 tủ nguồn Agisson TP 48300IA; 08 Accu; 01 tủ BTS hiệu Huawei; 02 máy lạnh hiệu Toshiba; 02 thiết bị phụ trợ (01 phụ trợ hiệu DDF và 01 phân phối nguồn điện AC); 01 bộ thu phát sóng nằm trên trụ ăng ten kèm dây dẫn chuyên tải đến tủ BTS. Để trả lại căn phòng có sẵn diện tích 6.2m² và trạm ăng ten viễn thông có sẵn có tại căn nhà địa chỉ Số B (số C) L, Phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, thửa số 19, tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 807119 do

Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 11/6/2010 cho ông Trần Văn K và bà Lê Mộng V.

3. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền thỏa thuận thi hành án theo quy định pháp luật.

* Ngày 17 tháng 9 năm 2024, bị đơn Công ty cổ phần V1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 211/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với các khoản sau:

1. Buộc Công ty phải trả các khoản tiền vi phạm nghĩa vụ thanh toán là 293.464.320 đồng gồm:

- Tiền thuê nhà còn nợ tính từ ngày 30/6/2017 đến ngày 01/10/2021 là 229.269.000 đồng.

- Tiền lãi phát sinh do chậm trả tiền thuê, tạm tính từ ngày 01/10/2021 đến ngày 01/10/2023 là 45.853.800 đồng.

- Tiền phạt vi phạm hợp đồng là 18.341.520 đồng.

2. Bồi thường thiệt hại đối với khoản thu nhập mà vợ chồng ông K đáng lẽ được hưởng từ việc cho bên khác thuê nhà nếu không bị công ty chiếm dụng, được tạm tính từ ngày 01/10/2021 đến ngày 01/10/2023 là 117.576.000 đồng.

Bị đơn chấp nhận thanh toán cho nguyên đơn số tiền thuê nhà trạm theo hợp đồng từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2019 là 30 tháng, trong đó từ ngày 01/7/2017 đến ngày 30/9/2017 mỗi tháng là 3.919.000 đồng, từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2019 mỗi tháng là 4.409.000 đồng. Tổng cộng là 130.800.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đồng thời chấp nhận trả tiền nợ thời gian tính từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/3/2020 với số tiền tổng cộng là 144.027.000 đồng. Các đương sự không 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 cáo, qua tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua tranh tụng tại phiên tòa cho thấy cấp sơ thẩm tuyên bản án là có căn cứ, đúng

quy định của pháp luật. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đại diện bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đại diện Công ty cổ phần V1 nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, lời trình bày tại phiên tòa sơ thẩm cho thấy: Án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, áp dụng đúng quy định của pháp luật để giải quyết vụ án, đảm bảo cho các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ trước pháp luật.

[2]. Về nội dung xét kháng cáo:

Qua lời trình bày của các đương sự, tranh tụng tại phiên tòa và xem xét các tài liệu có trong hồ sơ, có căn cứ xác định:

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, hai bên thống nhất từ ngày 01/7/2017 đến nay phía Công ty cổ phần V1 không thực hiện việc thanh toán tiền thuê, hiện tại trạm ăngten đã ngừng hoạt động và cả hai thống nhất chấm dứt hợp đồng, tháo dỡ, di dời tài sản trả lại phần diện tích đã thuê. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê từ ngày 01/7/2017 đến ngày kết thúc hợp đồng là ngày 30/09/2021 theo đúng quy định đã thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng hợp đồng S1316/2015/HĐLĐT-GM đã chấm dứt vào ngày 01/01/2020 vì ngày 20/3/2020 Công ty có công văn số 43/GTM-KT gửi cho nguyên đơn, đề nghị tạm ngừng hợp đồng từ ngày 01/01/2020, Công ty cũng dừng phát sóng đối với trạm TG5477 vào tháng 01/2020, với lý do Công ty thực hiện tái cơ cấu theo Quyết nghị của Ban thường vụ Đảng ủy Công an Trung ương và lãnh đạo Bộ C ngày 17/3/2020, trọng tâm là tái cơ cấu Công ty cổ phần V1, bị đơn cho rằng thay đổi này các bên không thể biết được khi giao kết hợp đồng, yêu cầu xem xét thuộc trường hợp điều kiện bất khả kháng xảy ra. Do đó, bị đơn đồng ý tính tiền thuê từ ngày 01/7/2017 đến ngày 31/12/2019 là 30 tháng, với số tiền 130.800.000 đồng. Phía nguyên đơn không đồng ý kết thúc hợp đồng trước hạn.

Xét thấy, Tại khoản 1 Điều 156 Bộ Luật Dân sự năm 2015 quy định "sự kiện bất khả kháng" là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Căn cứ tại Điều 5 của hợp đồng do hai bên ký kết và Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015 việc Công ty thực hiện tái cơ cấu cũng không thuộc trường hợp bất khả kháng dẫn đến hợp đồng không thực hiện được. Hội đồng xét xử thấy rằng, Công ty cổ phần V1 đã vi phạm cam kết về nghĩa vụ

thanh toán cho ông Trần Văn K theo mục 3.2.2 điểm 3.2 Điều 3 của Hợp đồng và điểm 3.2 Điều 3 của Hợp đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án đến nay, phía bị đơn không nộp chứng cứ chứng minh được là hai bên có thỏa thuận kết thúc hợp đồng trước hạn. Phía ông K yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê trạm ăngten viễn thông số 1316/2015/HĐLĐT-GM (mã trạm: TG5477C) ngày 10/8/2015 chấm dứt do hết hạn hợp đồng kể từ ngày 01/10/2021 và yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản ra khỏi mặt bằng thuê, là có căn cứ nên cần được chấp nhận. Cần buộc bị đơn trả tiền thuê còn nợ tính từ ngày 01/7/2017 đến ngày 01/10/2021, cụ thể: (Từ 01/7/2017 đến 30/9/2017 là 3 tháng $\times$ 3.919.000 đồng + từ 01/10/2017 đến ngày 30/9/2020 là 36 tháng $\times$ 4.409.000 đồng + Từ ngày 01/10/2020 đến ngày 30/09/2021 là 12 tháng $\times$ 4.899.000 đồng = 11.757.000 + 158.724.000 + 58.788.000 = 229.269.000 đồng).

Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền lãi phát sinh do chậm trả tiền thuê, tiền bồi thường thiệt hại: Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán với nguyên đơn với số tiền vi phạm 229.269.000 đồng, căn cứ tại Điều 7 hợp đồng của hai bên ký kết, có qui định trường hợp phạt vi phạm đối với bên vi phạm hợp đồng là 8% giá trị nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm, thỏa thuận trên phù hợp với Điều 418 của Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, cần buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả tiền phạt vi phạm hợp đồng là 229.269.000 đồng $\times$ 8% = 18.341.520 đồng. Đối với yêu cầu trả tiền lãi phát sinh do chậm trả tiền thuê: xét thấy, hợp đồng thuê kết thúc vào ngày 01/10/2021, bên thuê còn nợ lại số tiền 229.269.000 đồng từ ngày 01/10/2021 đến nay chưa thanh toán, căn cứ khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự bên thuê phải chịu tiền lãi 0.83%/tháng do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, $229.269.000 \times 35 \text{ tháng} \times 0.83\% = 66.602.644$ đồng. Phía nguyên đơn cũng không yêu cầu tính lãi chậm trả tiền hàng tháng của bị đơn nên Hội đồng xét xử không xét buộc bị đơn trả số tiền trên.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán bồi thường thiệt hại là khoản thu nhập mà đáng lẽ được hưởng từ việc cho bên khác thuê nếu không bị G chiếm dụng. Xét thấy, do tại Điều 7 của Hợp đồng có hai bên cam kết bên vi phạm phải chịu nghĩa vụ phạt vi phạm và phải bồi thường thiệt hại cho bên kia. Căn cứ khoản 3 Điều 418 của Bộ luật Dân sự 2015 thì bên nguyên đơn có quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại. Nguyên đơn cho rằng số tiền thu nhập bị mất mỗi tháng 4.899.000 đồng, là dựa vào số tiền theo hợp đồng thuê với Công ty G. Xét yêu cầu trên của nguyên đơn là có căn cứ nên cần được chấp nhận. Tương đương, $4.899.000 \times 35 \text{ tháng} = 171.465.000$ đồng.

Do hiện công ty G đang khó khăn nên đại diện ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền lãi chậm trả là 60.000.000 đồng, và trả tiền bồi thường thu nhập bị mất là 150.000.000 đồng, xét yêu cầu trên là tự nguyện và có lợi cho bị đơn, Hội đồng xét xử ghi nhận là có căn cứ.

Với thực tế diễn biến vụ việc đã được xác định như nêu trên, có căn cứ cho thấy quyết định của án sơ thẩm là phù hợp, đúng quy định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần V1, giữ nguyên án sơ thẩm.

[3]. Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4]. Về án phí: Công ty cổ phần V1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5]. Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có căn cứ, phù hợp với chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần V1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 211/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 418, 419, 357, 422, 492 Điều 116, Điều 117, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K về việc yêu cầu Công ty cổ phần V1 trả số tiền bồi thường tổn thất tinh thần là 90.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng thuê trạm ăngten viễn thông số 16/2015/HĐLĐT-GM (mã trạm: TG5477C) ngày 10/8/2015 ký kết giữa ông Trần Văn K và bà Lê Mộng V với Công ty cổ phần V1, chấm dứt do hết hạn kể từ ngày 01/10/2021;

2.2. Buộc Công ty cổ phần V1 phải thanh toán cho ông Trần Văn K 229.269.000 đồng tiền thuê, 18.341.520 đồng tiền phạt vi phạm và 60.000.000 đồng tiền lãi phát sinh do chậm trả tiền thuê, 150.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại thu nhập bị mất. Làm tròn tổng cộng 457.610.500 đồng (bốn trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm mười nghìn năm trăm đồng).

2.3. Buộc Công ty cổ phần V1 phải tháo dỡ, di dời 01 ốn áp hiệu Hanshim 15 KVA; 01 tủ nguồn Agisson TP 48300IA; 08 Accu; 01 tủ BTS hiệu Huawei; 02 máy lạnh hiệu Toshiba; 02 thiết bị phụ trợ (01 phụ trợ hiệu DDF và 01 phân phối nguồn điện AC); 01 bộ thu phát sóng nằm trên trụ ăng ten kèm dây dẫn chuyên tải đến tủ BTS. Để trả lại căn phòng có sẵn diện tích 6.2m² và trạm ăng ten viễn thông có sẵn có tại căn nhà địa chỉ Số B (số C) L, Phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, thửa số 19, tờ bản đồ số 16 theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 807119 do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp ngày 11/6/2010 cho ông Trần Văn K và bà Lê Mộng V.

3. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

4. Về án phí: Công ty cổ phần V1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006625 ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

5. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật tố tụng.

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

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 dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- CCTHADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Trung Hiếu