

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN CHÂU
TỈNH SƠN LA**

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

Bản án số: 01/2025/DS-ST
Ngày: 17/6/2025
V/v Tranh chấp Hợp đồng
thuê tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN CHÂU, TỈNH SƠN LA

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Triệu Văn Quang.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hà Chí Thanh và ông Đỗ Tiến Hiệt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Văn Thiết – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Châu tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Hữu Đôn - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2025 Tòa án nhân dân huyện Yên Châu xét xử công khai vụ án thụ lý số: 12/2025/ TLST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXX-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa ngày 23/5/2025; Quyết định hoãn phiên tòa ngày 06/6/2025 giữa:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Văn T, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Bản T, xã T, huyện Y, tỉnh Sơn La, có mặt.

- Bị đơn: Công ty cổ phần Thanh Sinh học Yên Châu. Địa chỉ: Bản Cung Giao thông Tà Làng (Nay là bản T, xã T, huyện Y, tỉnh Sơn La).

Người đại diện: Ông Lê Sỹ T; chức vụ: Giám đốc Công ty, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hồ Văn T trình bày:*

Ngày 03 tháng 8 năm 2015 gia đình ông có cho Công ty cổ phần Thanh Sinh Học Yên Châu thuê đất với hợp đồng thuê số 030815TSHYC do ông Lê Sỹ T ký kết. Hợp đồng nêu cứ 03 năm sẽ phải thương lượng lại một lần theo giá thị

trường. Quá trình thực hiện Công ty đã Thanh toán tiền 03 năm đầu và chuyển khoản Thanh toán thêm được 30.000.000 đồng cho 03 năm tiếp theo. Tuy nhiên sau đó Công ty không Thanh toán tiền thuê đất từ năm 2018 cho đến nay. Gia đình ông đã liên lạc và trao đổi với ông T – Giám đốc Công ty nhiều lần nhưng ông T vẫn không chịu thực hiện việc Thanh toán tiền thuê đất như trong hợp đồng đã ký kết.

Ngày 18/3/2024 gia đình ông đã gửi một thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng với Công ty gửi ông T bằng hình thức gửi qua báo phát. Nơi gửi là tại Bưu cục huyện Yên Châu. Ngày 08 tháng 5 năm 2024 ông nhận được phiếu báo phát có mã EX 129187812Vn của Bưu điện huyện Yên Châu và thể hiện ông T đã ký và nhận bưu phẩm. Tuy nhiên sau khi nhận thông báo chấm dứt hợp đồng, công ty vẫn không Thanh toán tiền hay có thoả thuận gì với gia đình và không chịu di dời một số đồ vật tài sản của công ty ra khỏi khu vực đất của gia đình ông, để lại một khu vực có nguy cơ cháy nổ, đổ sập do đã xuống cấp, gây mất an toàn cho những hộ dân xung quanh. Tuy hợp đồng đã chấm dứt theo khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015, dù đã liên lạc nhưng phía Công ty không chịu hợp tác. Gia đình ông đã viết đơn gửi UBND xã Tú Nang nhờ giúp đỡ, UBND cũng đã phát đi 03 lần giấy mời lên làm việc nhưng Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu đại diện là ông Lê Sỹ T vẫn không hợp tác, cố tình né tránh.

Nay gia đình ông yêu cầu Toà án giải quyết xét xử với nội dung sau:

- Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê đất mà hai bên đã ký kết;
- Buộc Công ty Than sinh học Yên Châu phải tháo dỡ, di dời tài sản của Công ty để trả lại mặt bằng cho gia đình ông;
- Buộc Công ty Than sinh học Yên Châu phải Thanh toán phần tiền do chiếm dụng hợp đồng số tiền là 240.000.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án bà Hồ Thị C khai nhận:

Ngày 06/10/2014 bà và chồng là ông Nguyễn Gia Q có nhận chuyển nhượng mảnh đất của ông Vì Văn H và bà Hà Thị Q trú tại bản Tà Làng Thấp, xã Tú Nang, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La, mảnh đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BE 703522 do UBND huyện Yên Châu cấp ngày 05/11/2012, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận, nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Ngày 03/8/2015 gia đình bà có cho Công ty Than sinh học Yên Châu lập

hợp đồng thuê mảnh đất nêu trên do ông Lê Sỹ T – Giám đốc ký. Hợp đồng cho thuê là thửa đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BE 703522 do UBND huyện Yên Châu cấp ngày 05/11/2012 (Đây là đất gia đình bà đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ gia đình ông Vì Văn H và bà Hà Thị Q nhưng gia đình chưa thực hiện xong việc sang tên). Đến ngày 31/8/2015 gia đình mới thực hiện xong việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BE 703522 do UBND huyện Yên Châu cấp ngày 05/11/2012 mang tên ông Vì Văn H và bà Hà Thị Q sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BS 461485 ngày 31/8/2015 do UBND huyện Yên Châu cấp mang tên ông Nguyễn Gia Q và bà Hồ Thị C.

Ngày 10/12/2021 chồng bà là ông Nguyễn Gia Q chết nên ngày 05/3/2025 bà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BS 461485 ngày 31/8/2015 do UBND huyện Yên Châu cấp mang tên ông Nguyễn Gia Q và bà Hồ Thị C sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 00333227 mang tên bà Hồ Thị C.

Về nội dung khởi kiện: Quá trình cho Công ty Than sinh học Yên Châu thuê đất, phía công ty vi phạm hợp đồng nhiều lần, không thực hiện nội dung hợp đồng như đã ký kết. Gia đình bà đã thực hiện việc chấm dứt hợp đồng thuê đất gửi Công ty Than sinh học Yên Châu và đã có báo phát việc Công ty đã ký nhận việc đơn phương chấm dứt hợp đồng. Gia đình bà đã gửi đơn lên chính quyền xã Tú Nang để giải quyết nhưng phía Công ty không hợp tác, cố tình trốn tránh nghĩa vụ. Nên bà đã làm thủ tục uỷ quyền cho con trai bà là Hồ Văn T được quyền xử lý mọi việc liên quan đến hợp đồng thuê đất với Công ty Than sinh học Yên Châu. Ngày 12/02/2025 con trai bà là Hồ Văn T đã khởi kiện Công ty Than sinh học Yên Châu tại Toà án nhân dân huyện Yên Châu để giải quyết.

Nay bà yêu cầu Toà án nhân dân huyện Yên Châu giải quyết:

- Tuyên chấm dứt hợp đồng thuê đất mà hai bên đã ký kết;
- Buộc Công ty Than sinh học Yên Châu phải Thanh toán phần tiền do chiếm dụng hợp đồng số tiền là 240.000.000đ.
- Buộc Công ty Than sinh học Yên Châu phải tháo dỡ, di dời tài sản của Công ty để trả lại mặt bằng cho gia đình bà.

Tại phiên toà ông nguyên đơn Hồ Văn T yêu cầu Toà án buộc Công ty Than sinh học Yên Châu phải thanh toán số tiền chiếm dụng hợp đồng tính đến ngày có thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 10 tháng 3

năm 2024.

Toà án tiến hành xác minh người có liên quan trong hợp đồng:

Xác minh ông Nguyễn Đình K, trú tại bản T, xã T, huyện Y, tỉnh Sơn La, ông Nguyễn Đình K cho biết: Công ty Than sinh học Yên Châu trong thành phần cổ đông sáng lập có ghi tên ông là Nguyễn Đình K (cổ phần phổ thông) của Công ty. Thời gian đầu ông Lê Sỹ T có mời ông tham cổ đông sáng lập của công ty, nhưng ông không đồng ý tham gia, trong thành phần cổ đông sáng lập có ghi tên ông góp cổ phần phổ thông 500.000.000 đồng nhưng trên thực tế ông không đóng góp đồng nào và cũng không được hưởng lợi gì và cũng không phải làm công việc gì liên quan đến hoạt động của công ty. Việc ông Lê Sỹ T đưa tên ông vào thành phần cổ đông sáng lập của công ty ông cũng không biết vì lý do gì và cũng không bao giờ thấy ông Lê Sỹ T liên lạc gì với ông và giao cho ông làm bất cứ công việc gì. Hiện nay ông Lê Sỹ T ở đâu, làm gì ông hoàn toàn không biết.

Đối với ông Phạm Văn Đ là anh em với ông (ông Định lấy em gái vợ ông) cũng không được góp số tiền 500.000.000 đồng như trong cổ đông sáng lập của Công ty và cũng không được hưởng quyền lợi hay phải có nghĩa vụ gì đối với công ty, (hiện nay ông Phạm Văn Đ đã chết). Ông K xác định ông và ông Phạm Văn Đ không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì đối với công ty Than sinh học Yên Châu và đề nghị Toà án không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách gì trong vụ án.

Toà án xác minh bà Trần Thị H, trú tại bản T, xã T, huyện Y, tỉnh Sơn La, bà Trần Thị H cho biết:

Công ty Than sinh học Yên Châu năm 2019 có nhờ gia đình bà trông coi giúp nhà xưởng của công ty và có hứa trả tiền 2.000.000 đồng/tháng nhưng cho đến nay gia đình bà chưa nhận được tiền trông coi nhà xưởng của công ty. Hiện nay chủ công ty Than sinh học Yên Châu ở đâu, làm gì gia đình bà hoàn toàn không biết. Hiện nay bà xác định không có liên quan hay trách nhiệm gì đến việc trông coi nhà xưởng của công ty vì thực tế bà không nhận được quyền lợi gì của công ty và đề nghị Toà án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách gì trong vụ án.

Toà án xác minh ông Hoàng Văn T, Bí thư Chi bộ, trưởng bản T, xã T, huyện Y, tỉnh Sơn La, Ông Hoàng Văn T cho biết:

Trước sáp nhập bản Tà Làng Trung, ông làm bí thư, trưởng bản bản Văng

Phay, xã Tú Nang. Đến năm 2022 bản Văng Phay và bản Cung giao thông Tà Làng nhập thành bản Tà Làng Trung, xã Tú Nang và ông tiếp tục làm Bí thư, trưởng bản Tà Làng Trung cho đến nay. Từ khi làm Bí thư, trưởng bản Tà Làng Trung thì Công ty Than sinh học Yên Châu đã không còn hoạt động, các máy móc thiết bị của công ty đang bị hỏng hóc không ai trông coi. Cho đến nay ông chưa hề nhìn thấy chủ công ty Than sinh học Yên Châu và các thành viên công ty có mặt tại công ty. Công ty Than sinh học được đặt tại phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Hồ Thị C, trú tại bản T, xã T, huyện Y, tỉnh Sơn La. Hiện nay giám đốc công ty và các thành viên công ty ở đâu, làm gì chính quyền địa phương hoàn toàn không biết.

Nay bà Hồ Thị C và con trai bà là Hồ Văn T khởi kiện công ty Than sinh học Yên Châu tại Tòa án, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo yêu cầu của nguyên đơn và xét thấy cần thiết, Tòa án đã ra quyết định tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với toàn bộ tài sản của Công ty Than sinh học Yên Châu.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2025 xác định:

1. Nhà xưởng:

- 01 nhà xưởng lợp tôn, khung sắt mặt nhà xưởng hướng ra đường Quốc lộ 6 thuộc địa phận bản T, xã T, huyện Y, tỉnh Sơn La. Chiều dài theo mặt đường QL6 là 24,7m; chiều rộng 19,2m; khung nhà có 15 cột sắt chữ V hình vuông có chiều rộng mỗi cột là 23cm, trong đó: có 07 cột dài 6,93m; 06 cột dài 13,1m; 02 cột dài 9,25m; xung quanh lợp mái tôn; cửa xưởng và góc hướng đi Hà Nội cạnh cửa xưởng lợp tôn; phía sau xưởng và góc hướng đi Sơn La cạnh cửa xưởng không lợp tôn; Mái tôn phía sau xưởng có khung sắt kích thước chiều dài 24,7m; chiều rộng 3,2m; nền sân khu xưởng bằng bê tông.

2. Ống sắt: 07 ống sắt hình trụ tròn có chiều dài 1,6m, đường kính 1,4m (đã hoen rỉ); 01 ống sắt hình trụ tròn dài 3,2m dựng đứng có giá đỡ hình lục lăng, phía trước có chiều cao 0,60m, chiều dài 1,5m, rộng 1,4m bên cạnh có gắn 01 mô tơ và phía trước có 01 trục quay; 01 ống sắt hình trụ tròn dài 6,4m dựng đứng có giá đỡ hình lục lăng, phía trước có chiều cao 0,60m, dài 1,5m, rộng 1,4m, bên cạnh có gắn 01 mô tơ, 01 bộ điều khiển bằng điện và 01 máy sàng kích thước dài 1,1m, rộng 0,5m phía trước máy sàng có gắn 01 mô tơ; 02 ống trụ tròn bằng sắt có chiều dài 3,4m, đường kính 0,18m, dày 0,2mm; 03 ống trụ tròn

bằng sắt có chiều dài 5m, đường kính 0,13m, dày 1mm. Tất cả các ống sắt đã hoen rỉ.

3. 01 Thanh sắt hình chữ U có chiều dài 4,5m, rộng một cạnh 0,1m và một cạnh 0,18m đã hoen rỉ.

4. Téc nước: 07 téc nước bằng inox nhãn hiệu Việt Hàn chiều dài 3,3m, đường kính 1,5m, các téc nước có giá đỡ ở dưới téc nước, dạng téc nằm đã qua sử dụng; 03 téc nước bằng inox nhãn hiệu Việt Hàn (02 téc nằm, 01 téc đứng) dài 1,65m, đường kính 1,5m có giá đỡ ở dưới đã qua sử dụng; 01 téc nước bằng inox nhãn hiệu Việt Ý dạng nằm có chiều dài 7,5m, đường kính 02m có giá đỡ ở dưới đã qua sử dụng.

5. Lò hơi: 01 hệ thống lò hơi bằng sắt hình tròn có đường kính 0,12m nối từ lò hơi vào các téc nước, đã hoen rỉ.

6. Máy rồng rọc: 01 máy tời rồng rọc 02 dây có gắn mô tơ ở dưới có chiều dài hai bên rồng rọc khoảng 10m, ở dưới máy rồng rọc có gắn một thùng có chiều dài 1,2m, rộng 1m, cao 0,9m.

7. Trụ bê tông: 01 trụ bê tông có chiều dài 10,6m, rộng 2m, cao 0,55m, trên trụ bê tông có 03 trụ bê tông nhỏ móc trụ có kích thước dài 2,0m, rộng 1,15m, cao 0,8m.

8. Trụ sắt: 02 trụ sắt hình vuông 4 cạnh sắt chữ V có chiều dài 10,7m, rộng 0,32m đã hoen rỉ; 01 trụ sắt hình chữ L sắt chữ V song song với nhau mép trên có kích thước cạnh chiều dài 1,8m, rộng 0,32m, cạnh trên dài 1,2mm rộng 0,32m đã hoen rỉ.

9. Cuộn inox: 02 cuộn inox hình trụ tròn 06 vòng đường kính 1,3m; ống inox có đường kính 4cm, dày 01mm.

10. Phi sắt: 15 phi sắt chiều dài 0,9m, đường kính 0,6m đã hoen rỉ (trong đó có 01 phi hồng, không có nắp).

11. Chảo sắt: 06 chảo sắt không có đáy đường kính miệng chảo 1,4m, đường kính đáy chảo 0,55cm, chiều ngang 0,55m.

12. Máy đựng lõi ngô: 01 máy đựng lõi ngô có đáy hình tròn đường kính 1,4m, cao 0,8m bên trên có 01 thùng chứa kích thước dài 0,9m, cao 1,2m, đường kính 0,85m xung quanh máy có gắn 04 ống trụ tròn bằng sắt đường kính 0,34m, dài 0,9m đã hoen rỉ.

13. Ống hộp sắt hình chữ nhật: 02 hộp sắt hình chữ nhật dài 1,1m, rộng 0,5m, cao 0,43m, dày 02mm đã hoen rỉ.

14. Quạt gió: 01 quạt gió có gắn mô tơ loại 03 ký, quạt gió hình tròn đường kính 8,5cm, chiều ngang 10cm đã hoen rỉ.

15. Nhà xây: 01 nhà xây bằng gạch ba vạnh có chiều dài 4,7m, rộng 2,65m, chiều cao 2,5m, nhà không lợp mái. Toàn bộ số tài sản trên đều đã hoen rỉ, xuống cấp nằm trên diện tích đất 1.740m² nhận thừa kế toàn bộ các thửa đất số 6, 7 tờ bản đồ số 16/SĐ từ Giấy chứng nhận số phát hành BS 461485 do UBND huyện Yên Châu cấp ngày 31/8/2015 thửa đất được chỉnh lý theo mảnh trích đo số TĐ 617 2024 mang tên Hồ Thị C địa chỉ: Bản T, xã T, huyện Y, tỉnh Sơn La. Nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hồ Thị C.

** Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Châu:*

Việc T theo pháp luật của Thẩm phán: Từ khi Tòa án tiến hành thụ lý vụ án cho đến khi ra quyết định đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán đã thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định pháp luật.

Việc T theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử tham gia đúng thành phần như trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, các trình tự của phiên tòa sơ thẩm diễn ra theo đúng quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 472, 474, 480, 481 và 482 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 146, 147, Điều 203, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 18, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Chấm dứt hợp đồng số 030815TSHYC ký ngày 03/8/2015 giữa Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu với bà Hồ Thị C đã ký kết, kể từ ngày Tòa án xét xử vụ án. Do bên B không thực hiện theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng nêu trên.

- Buộc Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu phải di dời toàn bộ tài sản đã được xem xét kiểm kê theo biên bản xem xét kiểm kê tài sản ngày 18/4/2025 (có biên bản xem xét thẩm định kèm theo) để trả lại mặt bằng là phần

diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 00333227 ngày 05/3/2025 mang tên bà Hồ Thị C.

- Buộc Buộc Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu Thanh toán số tiền còn nợ thực tế phát sinh hậu quả chiếm dụng hợp đồng tính từ ngày 07/5/2019 đến ngày 10/3/2024 là: 193.000.000 đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Đề nghị chấp nhận việc nguyên đơn tự nguyện xin chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn được hoàn lại số tiền 6.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002961 ngày 24/02/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

* Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn, bản tự khai, lời khai tại phiên tòa và các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án xác nhận: Ngày 03 tháng 8 năm 2015 Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu, tỉnh Sơn La đã ký kết hợp đồng thuê tài sản là diện tích đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Sêri BE 703522 do UBND huyện Yên Châu cấp ngày 05/11/2012 nay đã được cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Sêri AA333227, thửa đất số 2952, tờ bản đồ số 01 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Châu cấp ngày 05/3/2025 mang tên Hồ Thị C, địa chỉ thửa đất cho thuê tại bản T, xã T, huyện Y, tỉnh Sơn La với ông Nguyễn Gia Q và bà Hồ Thị C thời hạn là 20 năm kể từ ngày 03/8/2015 giá thuê là 120.000.000 đồng cho 03 năm đầu tiên tính từ 04/8/2015 đến ngày 03/8/2018; Các năm tiếp theo cứ 03 năm một lần, sẽ thoả thuận tiền thuê đất dựa theo giá thị trường thực tế tại thời điểm thoả thuận, nhưng độ chênh lệch so với tiền thuê của kỳ 03 năm gần nhất không quá 10%.

Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu đã không thực hiện việc Thanh toán tiền thuê đất theo hợp đồng từ năm 2018 cho đến nay, cụ thể: Từ ngày

03/8/2018 đến ngày 07/5/2019 Công ty đã chuyển khoản 30.000.000 đồng và cam kết vài hôm sau sẽ chuyển Thanh toán nốt số tiền 03 năm tiếp theo. Tuy nhiên từ ngày 07/5/2019 cho đến nay Công ty không Thanh toán cho gia đình khoản tiền nào nữa. Tổng cộng Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu đã trả tiền thuê 150.000.000 đồng. Từ ngày 07/5/2019 cho đến ngày chấm dứt hợp đồng thuê đất thì Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu không thanh toán cho gia đình ông bà Quyền, Chuẩn số tiền còn thiếu theo hợp đồng là 193.000.000 đồng. Nên đã vi phạm Điều 3 của Hợp đồng. Do vậy xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

[2] Về thẩm quyền: Tài sản cho thuê là bất động sản có địa chỉ tại bản T, xã T, huyện Y, tỉnh Sơn La nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Hồ Thị C là chủ tài sản cho thuê không trực tiếp tham gia tố tụng tại Tòa án được nên đã ủy quyền cho Ông Hồ Văn T, sinh năm 1995, trú tại bản T, xã T, huyện Y, tỉnh Sơn La (con trai bà Hồ Thị C) theo giấy ủy quyền ngày 21/10/2024 và giấy uỷ quyền ngày 21/02/2025 thay mặt bà Hồ Thị C tham gia tố tụng giải quyết vụ án từ làm đơn khởi kiện và tham gia toàn bộ quá trình giải quyết vụ án; bị đơn: Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu – đại diện ông Lê Sỹ T – Giám đốc. Ông Lê Sỹ T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ bằng cách niêm yết tất cả các thủ tục lần thứ ba, nhưng vẫn vắng mặt, không đến Tòa án để ghi lời khai và hoà giải không có lý do. Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định.

* Về nội dung:

[1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng diện tích đất cho thuê:

Ngày 06/10/2014 bà Chuẩn và chồng là ông Nguyễn Gia Q có nhận chuyển nhượng mảnh đất của ông Vì Văn H và bà Hà Thị Q, mảnh đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BE 703522 do UBND huyện Yên Châu cấp ngày 05/11/2012, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận, nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Ngày 03/8/2015 gia đình bà Chuẩn có cho Công ty Than sinh học Yên Châu lập hợp đồng thuê mảnh đất nêu trên do ông Lê Sỹ T – Giám đốc ký. Hợp đồng cho thuê là thửa đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BE

703522 do UBND huyện Yên Châu cấp ngày 05/11/2012 (Đây là đất gia đình bà Chuẩn đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ gia đình ông Vì Văn H và bà Hà Thị Q nhưng gia đình chưa thực hiện xong việc sang tên). Đến ngày 31/8/2015 gia đình mới thực hiện xong việc sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BE 703522 do UBND huyện Yên Châu cấp ngày 05/11/2012 mang tên ông Vì Văn H và bà Hà Thị Q sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BS 461485 ngày 31/8/2015 do UBND huyện Yên Châu cấp mang tên ông Nguyễn Gia Q và bà Hồ Thị C.

Ngày 10/12/2021 chồng bà Chuẩn là ông Nguyễn Gia Q chết, nên ngày 05/3/2025 bà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BS 461485 ngày 31/8/2015 do UBND huyện Yên Châu cấp mang tên ông Nguyễn Gia Q và bà Hồ Thị C sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 00333227 mang tên bà Hồ Thị C. Do vậy hiện nay diện tích đất cho thuê theo hợp đồng là diện tích đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 00333227 mang tên bà Hồ Thị C.

[2] Về hợp đồng thuê tài sản:

[2.1] Về hình thức của hợp đồng: Ngày 03/8/2015 Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu – đại diện ông Lê Sỹ T – Giám đốc có ký kết hợp đồng thuê tài sản số 030815TSHYC với ông Nguyễn Gia Q và bà Hồ Thị C. Hai bên đã cùng nhau ký kết hợp đồng thuê tài sản là diện tích đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AA 00333227 mang tên bà Hồ Thị C, việc ký kết được đại diện hai bên ký kết là đúng thẩm quyền theo quy định.

[2.2] Về nội dung của hợp đồng: Ngày 03 tháng 8 năm 2015 Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu, tỉnh Sơn La đã ký kết hợp đồng thuê tài sản là diện tích đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Sêri BE 703522 do UBND huyện Yên Châu cấp ngày 05/11/2012 nay đã được cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Sêri AA 00333227, thửa đất số 2952, tờ bản đồ số 01 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Châu cấp ngày 05/3/2025 mang tên Hồ Thị C, địa chỉ thửa đất cho thuê tại bản T, xã T, huyện Y, tỉnh Sơn La với ông Nguyễn Gia Q và bà Hồ Thị C thời hạn là 20 năm kể từ ngày 03/8/2015 giá thuê là 120.000.000 đồng cho 03 năm đầu tiên tính từ 04/8/2015 đến ngày 03/8/2018; Các năm tiếp theo cứ 03 năm một lần, sẽ thỏa thuận tiền thuê đất dựa theo giá thị trường thực tế tại thời điểm thỏa thuận, nhưng độ chênh lệch so với tiền thuê của kỳ 03 năm gần nhất không quá 10%.

Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu đã không thực hiện việc Thanh toán tiền thuê đất theo hợp đồng từ năm 2018 cho đến nay, cụ thể: Từ ngày 03/8/2018 đến ngày 07/5/2019 Công ty đã chuyển khoản 30.000.000 đồng và cam kết vài hôm sau sẽ chuyển thanh toán nốt số tiền 03 năm tiếp theo. Tuy nhiên từ ngày 07/5/2019 cho đến ngày nguyên đơn có thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 10/3/2024. Tại thời điểm nguyên đơn có thông báo về việc chấm dứt hợp đồng thuê đất thì các bên không phát sinh quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký kết. Tuy nhiên Công ty Than sinh học Yên Châu vẫn không thanh toán cho gia đình khoản tiền chiếm dụng hợp đồng cho đến ngày 10/3/2024. Tổng cộng Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu đã trả tiền thuê 150.000.000 đồng. Từ ngày 07/5/2019 cho đến ngày 10/3/2024 (là 04 năm 10 tháng) Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu không Thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn thiếu theo hợp đồng tổng cộng là 193.000.000 đồng. Nên đã vi phạm Điều 3 của Hợp đồng. Việc hai bên thỏa thuận thuê tài sản là hoàn toàn tự nguyện, nội dung tài sản cho thuê rõ ràng, cụ thể, giá thuê phù hợp theo thỏa thuận, hình thức Thanh toán, nghĩa vụ của các bên được quy định trong hợp đồng đều phù hợp và đúng quy định của pháp luật. Do vậy hợp đồng thuê tài sản số 030815THSYC ngày 03/8/2015 hai bên ký kết là hợp pháp và phát sinh hiệu lực.

Tuy nhiên theo thỏa thuận tại hợp đồng đến hạn thanh toán tiền tiếp ông Lê Sỹ T đại diện Công ty không thanh toán tiền thuê theo thỏa thuận trong hợp đồng, nguyên đơn đã thông báo rất nhiều lần và đã gửi đơn đến UBND xã Tú Nang, huyện Yên Châu tại các giấy mời ngày 03/6/2024; ngày 24/6/2024 và ngày 22/7/2024 nhưng Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu, đại diện là ông Lê Sỹ T cố tình không thanh toán tiền thuê tài sản theo hợp đồng hai bên đã ký kết. Tính từ ngày 07/5/2019 đến ngày 10/3/2024 ngày nguyên đơn thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu còn nợ tiền chiếm dụng hợp đồng của bà Hồ Thị C theo hợp đồng số tiền 193.000.000 đồng.

Xét về việc thực hiện nghĩa vụ của các bên: Sau khi ký kết hợp đồng ông Nguyễn Gia Q và bà Hồ Thị C đã tiến hành bàn giao tài sản cho bên thuê là Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu theo thỏa thuận trong hợp đồng. Kể từ khi ký kết hợp đồng Công ty Than sinh học Yên Châu đã thanh toán một phần tiền thuê tài sản cụ thể là 120.000.000 đồng cho 03 năm đầu từ 2015 đến

03/8/2018 và từ ngày 04/8/2018 đến 07/5/2019 chuyển khoản 30.000.000 đồng và hẹn vài hôm sau sẽ thanh toán nốt phần tiền còn lại của 03 năm tiếp theo. Nhưng từ đó đến nay Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Gia Q và bà Hồ Thị C, nên đã vi phạm Điều 3 của Hợp đồng thuê tài sản. Trong hợp đồng có ghi trách nhiệm của Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu phải thanh toán tiền thuê đúng thời hạn theo quy định, quá thời hạn Công ty không thực hiện việc thanh toán thì bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng cho thuê mà không có trách nhiệm hoàn trả bất kỳ khoản tiền nào do bên thuê đã đầu tư, cụ thể bên cho thuê đã có văn bản về việc chấm dứt hợp đồng ngày 10/3/2024 và gửi cho Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu và thể hiện Công ty đã ký nhận và không có ý kiến gì. Hơn nữa ngày 19/4/2022 Sở Kế hoạch đầu tư đã có quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đối với Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu với các lý do:

Thông báo số 216/TB-CCT ngày 03/4/2019 của Chi cục thuế huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La về việc Người nộp thuế không hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký; Thông báo số 96899/QĐCB ngày 17/4/2019 của phòng Đăng ký kinh doanh tỉnh Sơn La yêu cầu doanh nghiệp báo cáo về việc T thủ các quy định của Luật doanh nghiệp; Thông báo số 30170206/QĐVP ngày 15/6/2021 của phòng Đăng ký kinh doanh tỉnh Sơn La về việc vi phạm của doanh nghiệp thuộc trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Như vậy Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê tài sản đã vi phạm hợp đồng do hai bên đã ký kết, việc bà Hồ Thị C uỷ quyền cho con trai là ông Hồ Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Chấm dứt hợp đồng số 030815TSHYC ký ngày 03/8/2015 giữa Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu với bà Hồ Thị C đã ký kết, kể từ ngày đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất. Do bên B không thực hiện theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng nêu trên.

- Buộc Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu phải di dời toàn bộ tài sản đã được xem xét kiểm kê theo biên bản xem xét kiểm kê tài sản ngày 18/4/2025 (có biên bản xem xét thẩm định kèm theo) để trả lại mặt bằng là phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 00333227 ngày 05/3/2025 mang tên bà Hồ Thị C.

- Buộc Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu thanh toán số tiền còn nợ thực tế phát sinh hậu quả chiếm dụng hợp đồng tính từ ngày 07/5/2019 đến ngày 10/3/2024 là: 193.000.000 đồng là có căn cứ, cần chấp nhận.

Từ những lý do trên cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu:

- Chấm dứt hợp đồng số 030815TSHYC ký ngày 03/8/2015 giữa Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu với bà Hồ Thị C đã ký kết, kể từ ngày Tòa án xét xử vụ án. Do bên B không thực hiện theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng nêu trên.

- Buộc Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu phải di dời toàn bộ tài sản đã được xem xét kiểm kê theo biên bản xem xét kiểm kê tài sản ngày 18/4/2025 (có biên bản xem xét thẩm định kèm theo) để trả lại mặt bằng là phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 00333227 ngày 05/3/2025 mang tên bà Hồ Thị C.

- Buộc Buộc Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu Thanh toán số tiền còn nợ thực tế phát sinh hậu quả chiếm dụng hợp đồng tính từ ngày 07/5/2019 đến ngày 10/3/2024 là: 193.000.000 đồng.

Về lãi suất phát sinh nguyên đơn không yêu cầu Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu phải thanh toán, việc không yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Cần chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật; nguyên đơn được hoàn lại số tiền 6.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002961 ngày 24/02/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La.

Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 9.650.000 đồng nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn xin tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần yêu cầu của mình. Cụ thể: Ngày 08 tháng 4 năm 2025 ông Hồ Văn T nguyên đơn đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án là 5.000.000 đồng, quá trình xem xét thẩm định tại chỗ đã chi phí số tiền 3.600.000 đồng số tiền còn lại là 1.400.000 đồng, cần

trả lại cho nguyên đơn (số tiền này đã được trả lại xong cho nguyên đơn ông Hồ Văn T).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 472, 474, 480, 481 và 482 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 146, 147, Điều 203, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 24; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH ngày 30/12/2016 của UBTW Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Chấm dứt hợp đồng số 030815TSHYC ký ngày 03/8/2015 giữa Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu với bà Hồ Thị C đã ký kết, kể từ ngày nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng. Do bên B không thực hiện theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng nêu trên.

- Buộc Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu phải di dời toàn bộ tài sản đã đã được xem xét kiểm kê theo biên bản xem xét kiểm kê tài sản ngày 18/4/2025 (có biên bản xem xét thẩm định kèm theo) để trả lại mặt bằng là phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 00333227 ngày 05/3/2025 mang tên bà Hồ Thị C.

- Buộc Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu thanh toán số tiền còn nợ thực tế phát sinh hậu quả chiếm dụng hợp đồng tính từ 07/5/2019 đến ngày 10/3/2024 là: 193.000.000 đồng.

“Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015”.

2. Về án phí: Công ty cổ phần Than sinh học Yên Châu phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 9.650.000 đồng nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La.

Nguyên đơn được hoàn lại số tiền 6.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002961 ngày 24/02/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày niêm yết bản sao bản án.

4. 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 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, 7a, 7b 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 tỉnh Sơn La;
- VKSND huyện Yên Châu;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Triệu Văn Quang