

Bản án số: 25/2019/ DS-ST

Ngày 02/5/2019

“Tranh chấp Hợp đồng thuê đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA - TỈNH LONG AN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Lưu Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Bà Nguyễn Thị Dạ Thảo

2- Bà Lê Thị Vân

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa.

Ngày 02 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2019/TLST- DS ngày 22 tháng 02 năm 2019 về việc “ tranh chấp hợp đồng thuê đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2019/QĐXXST-DS ngày 29/03/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Ngô Thị Kiều H, sinh năm: 1980. Địa chỉ: ấp 4, xã A, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. (có mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc Thùy Tr, sinh năm: 1973. Địa chỉ: ấp 4, xã A, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/9/2018 và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn là bà Ngô Thị Kiều H trình bày: ngày 05/4/2015 (âm lịch) bà H có thuê 3.000m² đất của bà Nguyễn Ngọc Thùy Tr, thời hạn thuê là 05 năm, từ ngày 05/4/2015 (al) đến ngày 05/4/2020 (al), giá thuê 1.000 m² là 2.000.000 đồng, bà H đã đưa toàn bộ tiền thuê đất trong thời hạn 05 năm cho bà Tr số tiền 30.000.000 đồng (có làm giấy tay cho mượn ruộng) nhưng bà H mới làm ruộng được 03 năm thì bà Tr lấy lại ruộng bán cho người khác không cho bà H làm và không thông báo cho bà H biết việc bán ruộng, cũng không thỏa thuận gì với bà H. Nay bà H yêu cầu tòa án giải quyết hủy giấy tay cho mượn ruộng giữa bà Nguyễn Ngọc Thùy Tr và bà Ngô Thị Kiều H và yêu cầu bà Tr phải trả cho bà H số tiền 30.000.000 đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tòa án đã thông báo cho bà Nguyễn Ngọc Thùy Tr biết nhưng bà Tr không có văn bản trình bày, không tham gia hòa giải.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định tranh chấp giữa bà Ngô Thị Kiều H và bà Nguyễn Ngọc Thùy Tr là tranh chấp hợp đồng dân sự thuê đất là tranh chấp dân sự theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; bà Nguyễn Ngọc Thùy Tr có chỗ ở hiện nay ấp 4, xã A, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa theo Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn là bà Nguyễn Ngọc Thùy Tr đã được thông báo việc mở phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt bà Tr theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Qua lời trình bày của bà H cùng tài liệu đã thu thập xác định ngày 05/4/2015 (âm lịch) bà H và bà Tr có giao kết hợp đồng thuê đất, bà H có thuê 3.000m² đất của bà Nguyễn Ngọc Thùy Tr, thời hạn thuê là 05 năm, từ ngày 05/4/2015 (al) đến ngày 05/4/2020 (al), giá thuê 1.000 m² là 2.000.000 đồng, bà H đã đưa toàn bộ tiền thuê đất trong thời hạn 05 năm cho bà Tr số tiền 30.000.000 đồng (có làm giấy tay cho mượn ruộng) nhưng bà H mới làm ruộng được 03 năm thì bà Tr lấy lại ruộng, như vậy thời hạn thuê đất vẫn còn mà bà Tr lấy lại đất là vi phạm hợp đồng giữa hai bên. Tại phiên tòa bà H xác định tiền thuê đất mỗi năm là 6.000.000 đồng, bà H đã canh tác được 03 năm tương ứng với số tiền thuê đất là 18.000.000 đồng, tiền thuê đất 02 năm còn lại bà H chưa canh tác là 12.000.000 đồng nên bà H đồng ý chỉ yêu cầu bà Tr trả tiền thuê đất còn lại là 12.000.000 đồng. Như vậy bà H kiện yêu cầu bà Tr trả lại số tiền thuê đất còn lại là có cơ sở.

Tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”. Do đó, bị đơn không đến Tòa để trình bày ý kiến, không có phản đối gì đối với yêu cầu của bà H là từ bỏ quyền lợi của mình, nên Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án trên những chứng cứ phía nguyên đơn cung cấp có trong hồ sơ vụ án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: yêu cầu của bà Ngô Thị Kiều H được chấp nhận nên bà Nguyễn Ngọc Thùy Tr phải chịu toàn bộ tiền án phí theo quy định Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Kiều H đối với bà Nguyễn Ngọc Thùy Tr về việc đòi tiền thuê đất.

Buộc bà Nguyễn Ngọc Thùy Tr phải trả cho bà Ngô Thị Kiều H số tiền thuê đất là 12.000.000 đồng.

Từ khi có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền chưa trả thì bà Nguyễn Ngọc Thùy Tr còn phải trả thêm tiền lãi tương ứng với thời gian chậm thi hành, theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Ngọc Thùy Tr phải chịu 300.000 đồng. Bà Ngô Thị Kiều H không phải chịu tiền án phí, hoàn trả bà H 750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 19/02/2019 theo biên lai thu số 0001719 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Án này xử sơ thẩm, báo cho nguyên đơn biết nếu không đồng ý thì có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 02/5/2019. Bị đơn là bà Nguyễn Ngọc Thùy Tr vắng mặt thì có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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 Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi Nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện, tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

(Đã ký)

Nguyễn Lưu Thủy