TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN B C** **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2018/DS-ST
Ngày: 26/03/2018
V/v tranh chấp hợp đồng thuê kho, bãi

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B C TP. H

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Âu G V**.**
Các Hội thẩm nhân dân:
1.Ông Võ H T ;
2. Ông Trần V H

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn T H – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B C, Thành phố H tham gia phiên tòa: Ông Phạm Tấn Hải - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 03 năm 2018, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện B C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 302/2015/TLST-DS ngày 25 tháng 06 năm 2015 về tranh chấp " Hợp đồng thuê kho bãi" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2018/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 02 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 78/2018/QĐST-DS ngày 08 tháng 03 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T N sinh năm 1963
2. Ông Nguyễn H H sinh năm 1961

Địa chỉ: 442 Kinh Dương Vương, phường An Lạc A, quận B T, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn H H:

Bà Nguyễn Thị T N (Có mặt)

Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/6/2015)

Bị đơn: Ông Thái T T, sinh năm 1963 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Nhà số A2/33 ấp 1, xã P P, huyện B C, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T N trình bày:

Năm 2004, bà có mua của ông Nguyễn V L (Hợp đồng số 350/HĐ-MBN ngày 09/6/2004) phần nhà và đất theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 3340/2002 ngày 05/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện B C cấp. Theo đó bà nhận chuyển nhượng nhà ở tại địa chỉ C1/2 ấp 3 xã T K huyện B C thành phố H thuộc một phần thửa đất số 4353 tờ bản đồ số 3 bộ địa chính xã T K huyện B C thành phố H.

Năm 2005, Ông Thái T T có thuê khu đất thuộc địa phận hành lang bảo vệ an toàn cầu Bình Điền của Phòng tài chính - Ủy ban nhân dân huyện B C để sử dụng làm bãi bốc xếp vận chuyển hàng hóa không đăng ký kinh doanh. Khu đất trống nằm ngay tiếp giáp nhà vợ chồng bà. Sau khi ông T thuê phần đất này nhưng không có lối đi ra đường. Ông T có đề nghị được sử dụng phần đất sân, hồ nước của vợ chồng bà có diện tích 270m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 3340/2002 ngày 05/02/2002 do Ủy ban nhân dân huyện B C cấp để làm lối đi ra vào cho các phương tiện vận chuyển hành hóa.

Ngày 04/10/2006, Tại Ủy ban nhân dân xã T K, phía gia đình bà có bà Nhung làm đại diện cùng ông Thái T T thỏa thuận được những nội dung cụ thể sau:

- Bà bỏ ra toàn bộ chi phí để cải tạo phần sân, phá dỡ các bể nước trên phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để làm lối đi cho các phương tiện vận tải bốc dỡ hàng hóa của ông Trầm qua lại.

- Ông T có nghĩa vụ trả tiền sử dụng lối đi trên phần đất này với mức 4.000.000 đồng/tháng (Bốn triệu đồng/tháng).

Sau khi ký biên bản thỏa thuận tại Ủy ban nhân dân xã T K ông Thái T T chỉ thực hiện từ tháng 6/2006 đến tháng 7/2007 thì không tiếp tục thực hiện việc giao tiền từ đó đến nay nhưng ông T vẫn tiếp tục sử dụng phần đất của bà cho các phương tiện vận tải lưu thông. Đồng thời tự ý sử dụng thêm phần đất diện tích khoảng 270m^2 dùng để đậu đỗ các phương tiện. Do có nhiều phương tiện vận tải trọng tải lớn qua lại trên phần đất của bà nên hiện nay phần đất của bà trước đây làm lối đi cho ông T bị hư hỏng nặng; xuất hiện nhiều ở voi, ổ gà, lún ngập nước, mỗi lần phương tiện đi qua sóng nước tràn vào nhà bà. Nghiêm trọng hơn ông T còn tự ý đổ một xe đá trên phần đất trên mà không được sự đồng ý của bà làm mặt đường thay đổi chiều cao so với nền nhà làm nước tràn vào nhà bà khi trời mưa.

Bà đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã T K hòa giải nhưng không thành. Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B C giải quyết cho bà những yêu cầu sau:

Hủy bỏ nội dung thỏa thuận theo biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T K ngày 04/10/2006 và không cho phép ông T tiếp tục sử dụng lối đi thông hành trên phần đất của bà. Đồng thời yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B C buộc ông T thanh toán cho bà số tiền theo thỏa thuận tính từ tháng 7/2007 đến tháng 5/2015 tổng cộng 84 tháng x 4.000.000 đồng là 336.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi sáu triệu đồng) ngay khi bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Thái T T trình bày:

Năm 2005 ông có thuê của Uỷ ban nhân dân huyện B C mặt bằng khuôn viên làm bãi bốc xếp có diện tích 1123 m^2 tại địa chỉ C1/1 ấp 3, xã T K, huyện B C, Thành phố H. Ông có nộp thuế và tiền thuê đất đầy đủ cho Uỷ ban nhân dân huyện B C.

Về yêu cầu của bà N và ông H thì ông không đồng ý, theo ông trước kia là hãng nước mắm H L có lối đi chung giữa hãng nước mắm và bãi đất mà ông thuê của Uỷ ban nhân dân huyện có ba làn xe chạy. Sau này hãng nước mắm H L

chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn V L. Sau đó ông L bán lại cho bà N và ông H thì vẫn còn là lối đi chung như cũ.

Từ năm 2005 đến năm 2009, ông có phụ bà N và ông H tiền làm đường. Sau này thấy con đường tốt nên ông không phụ nữa mà ông chỉ đổ đá dăm và san lắp ổ gà bị đọng nước.

Nay yêu cầu của bà N và ông H thì ông không đồng ý vì phần đất của ông thuê của Uỷ ban nhân dân huyện B Ch. Còn lối đi chung thì trước giờ ông chỉ đóng góp tiền sửa chữa, ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện B C, thành phố H: phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3, Điều 26; điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 280 Bộ Luật dân sự năm 2005: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nhung về việc yêu cầu Tòa án hủy nội dung thỏa thuận ngày 04/10/2006 tại UBND xã T K.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về tố tụng: Quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng thuê kho bãi, bị đơn là ông Thái T T có địa chỉ tại Nhà số A2/33 ấp 1, xã P P, huyện B C, Thành phố H nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B C, Thành phố H theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà N, ông H thỏa thuận ông T sử dụng phần đất thuộc quyền sử dụng của mình để làm lối đi thông hành vào năm 2006, nay các bên tranh chấp về tiền thuê. Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu: Hủy bỏ nội dung thỏa thuận theo biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T K ngày 04/10/2006 không cho phép ông T tiếp tục sử dụng lối đi thông hành trên phần đất của ông bà. Đồng thời yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B C buộc ông T thanh toán cho ông bà số tiền theo thỏa thuận tính từ tháng 7/2007 đến tháng 5/2015 tổng cộng 84 tháng x 4.000.000 đồng là 336.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi sáu triệu đồng) ngay khi bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật là có chứng cứ chứng minh thể hiện bằng Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T K ngày 04/10/2006.

Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị T N và ông Nguyễn H H yêu cầu ông Thái T T trả số tiền theo thỏa thuận tính từ tháng 7/2007 đến tháng 5/2015 tổng cộng 84 tháng x 4.000.000 đồng là 336.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi sáu triệu đồng).

Hội đồng xét xử xét thấy: Bà N không cung cấp được biên nhận hay văn bản gì thể hiện bà N không nhận tiền ông T từ tháng 7/2007. Quá trình giải quyết vụ án ông T xác nhận từ năm 2005 đến năm 2009, ông có phụ ông H và bà N tiền làm đường. Sau này khi thấy con đường tốt nên ông không phụ nữa mà ông chỉ đổ đá

dăm và san lấp ổ gà bị đọng nước. Nay với yêu cầu của bà N và ông H ông không đồng ý vì lối đi theo ông trước đến nay đã có nên ông chỉ phụ đóng góp tiền sửa chữa ngoài ra ông không có ý kiến gì thêm.

Hội đồng xét xử xét thấy thỏa thuận giữa bà N và ông T tại Ủy ban nhân dân xã T K ngày 04/10/2006 thực chất không phải thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất cũng không phải hợp đồng thuê bãi mà là thỏa thuận sử dụng đường đi qua bất động sản liền kề. Ông T đồng ý phụ bà N mỗi tháng 4.000.000 đồng tiền làm con đường trên phần đất của bà N để xe tải chở hàng có đường đi vào kho hàng của ông T. Thỏa thuận giữa hai bên chỉ là thỏa thuận miệng không lập thành văn bản. Phía ông T từ năm 2009 không đồng ý phụ tiền làm đường cho bà N nữa bà N cũng không tranh chấp với việc ông T không phụ tiền cho mình. Đến năm 2015 bà N mới tranh chấp và không đồng ý cho ông T sử dụng phần đất của bà để làm đường cho phượng tiện vận tải đi qua vào kho của ông T nữa.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị T N tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Thái T T về việc yêu cầu ông T thanh toán cho bà số tiền theo thỏa thuận tại Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T K ngày 04/10/2006 tính từ tháng 7/2007 đến tháng 5/2015 tổng cộng 84 tháng x 4.000.000 đồng là 336.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi sáu triệu đồng. Căn cứ vào điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Nguyễn Thị T N về việc yêu cầu trả tiền phụ làm đường đi qua bất động sản

Với yêu cầu hủy bỏ nội dung thỏa thuận theo biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T K ngày 04/10/2006 và không cho phép ông T tiếp tục sử dụng lối đi thông hành trên phần đất của bà. Hội đồng xét xử xét thấy ông T cho rằng cong đường hiện ông đang sử dụng là lối đi cộng cộng và trước đây do bà N bỏ tiền ra làm đường nên ông có đồng ý phụ cho bà N tiền làm đường mỗi tháng 4.000.000 đồng. Sau này thấy con đường còn tốt ông không đồng ý phụ tiền làm đường cho phía bà N nữa và cũng không đồng ý việc bà N không cho ông sử dụng tiếp tục sử dụng con đường như hiện trạng hiện nay vì theo ông con đường hiện trạng là đường đi công cộng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố H lập ngày 13/04/2017 và công văn số 859/UBND ngày 8/09/2017 đã có đủ cơ sở xác định phần đất là đường trải đá hai bên đang tranh chấp có phần diện tích 107,4m^2 nằm trên Giấy chứng nhận số 3340/2002 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/02/2002 cho ông Nguyễn H H và bà Nguyễn Thị T N vì vậy với yêu cầu khởi kiện của bà N, ông H không đồng ý cho ông T sử dụng dụng phần đất diện tích 107,4m^2 làm lối đi thông hành cho xe vận tải hàng vào kho hàng của ông T là có căn cứ phù hợp với các Điều 245, 246, 256 của Bộ luật dân sự;

[3] Về sự vắng mặt của ông Trầm tại phiên tòa: Ông Thái T T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập phiên tòa, nhưng ông T vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T là phù hợp theo các Điều 177, 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông H, bà N được chấp nhận một phần nên theo quy định tại các Điều 3, 6, 24, 26, 27 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 thì ông T có nghĩa vụ chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc hủy bỏ thỏa thuận sử dụng phần đất của bà N, ông H làm lối đi thông hành vào kho hàng của mình.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147 , Điều 177, Điều 227 Điều 244 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 5, Điều 49; khoản 5 Điều 105, Điều 107, Điều 136 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ các Điều 245, 246, 248, 256, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

Căn cứ khoản 2 Điều 27, tiểu mục 1.3 Mục 1 Phần II (Danh mục án phí) Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1.1 Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T N về việc yêu cầu ông Thái T T phải trả tiền làm đường đi qua bất động sản của bà N theo thỏa thuận giữa hai bên đương sự tại Ủy ban nhân dân xã T K ngày 04/10/2006.

1.2 Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T N và ông Nguyễn H H hủy bỏ thỏa thuận tại Ủy ban nhân dân xã T K ngày 04/10/2006 về việc cho ông Thái T T được sử dụng phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị T N và ông Nguyễn H H làm lối đi thông hành qua phần đất của bà

Ông Nguyễn H H, bà Nguyễn Thị T N được quyền khôi phục lại ranh đất ban đầu theo số liệu diện tích 107,4 m^2 thuộc một phần thửa 4353 tờ bản đồ số 03 Bộ địa chính xã T K, huyện B C, Thành phố H. Vị trí ranh đất được thể hiện tại bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố H lập ngày 13/04/2017.

2. Buộc ông Thái T T trả cho ông Nguyễn H H, bà Nguyễn Thị T N chi phí đo vẽ và chi phí định giá, số tiền tổng cộng là 4.663.810 đồng (Bốn triệu sáu trăm sáu mươi ba ngàn tám trăm mười đồng).

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày ông H, bà N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án là ông T còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

3. Về án phí dân sự:

Bà N, ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà N, ông H 8.400.000 đồng (Tám triệu bốn trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AE/2011/09310 ngày 19 tháng 6 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B C.

Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng)

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Thái T T vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại các Điều 6, 7 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:
- TAND TP H;
- VKSND B C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Âu G V