

**DỰ THẢO ÁN LỆ 06<sup>1</sup>**  
**ÁN LỆ SỐ ...../2021/AL**

**Về xác định quyền sở hữu đối với khu vực để xe ô tô của nhà chung cư**

*Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày tháng năm 2021 và được công bố theo Quyết định số /QĐ-CA ngày tháng năm 2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.*

**Nguồn án lệ:**

Bản án số 82/2020/DS-PT ngày 06, 23/3/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội về vụ án “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng dịch vụ vô hiệu, yêu cầu công nhận quyền sở hữu tầng hầm*” giữa nguyên đơn là Công ty cổ phần đầu tư Xây dựng và phát triển đô thị S với bị đơn là Ban Quản trị tòa nhà hỗn hợp H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm 03 người.

**Vị trí nội dung án lệ:**

Đoạn 22 phần “*Nhận định của Tòa án*”.

**Khái quát nội dung của án lệ:**

**- Tình huống án lệ:**

Khu vực để xe ô tô của chung cư được xây dựng theo quy chuẩn và không được phân bổ vào giá bán căn hộ trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.

**- Giải pháp pháp lý:**

Trường hợp này, phải xác định diện tích khu để xe ô tô thuộc quyền sở hữu riêng của chủ đầu tư.

**Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:**

- Điều 70 Luật Nhà ở năm 2005;

- Điểm b, khoản 1 và điểm c, khoản 2, khoản 3 Điều 49 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

**Từ khóa của án lệ:**

“Nhà chung cư”; “Tầng hầm để xe ô tô”; “Quyền sở hữu riêng của chủ đầu tư”.

---

<sup>1</sup> Dự thảo án lệ này do Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đề xuất.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty cổ phần đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị S (gọi tắt là Công ty S) được cơ quan có thẩm quyền cấp phép làm chủ đầu tư dự án Tòa nhà hỗn hợp H, tại địa chỉ km 10 đường A, phường B, quận C, Hà Nội (nay là số 131 Đường A, phường B, quận C, Hà Nội).

Theo hồ sơ pháp lý dự án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Tòa nhà gồm 34 tầng nổi (chưa bao gồm tầng kỹ thuật và tầng mái) và 02 tầng hầm. Trong đó, khu thương mại dịch vụ, văn phòng từ tầng 1 đến tầng 8 do Công ty S trực tiếp kinh doanh hoặc cho thuê kinh doanh. Tòa nhà được khởi công xây dựng từ cuối năm 2008 đến cuối năm 2010 thì hoàn thành; Khu vực 02 tầng hầm và các tầng thương mại dịch vụ của Tòa nhà thuộc quyền sở hữu riêng của Công ty, được đưa vào danh mục bất động sản đầu tư để trích khấu hao theo quy định; Chi phí xây dựng khu tầng hầm và khu dịch vụ thương mại được tính riêng không phân bổ vào giá bán khu căn hộ của Tòa nhà. Từ tháng 11/2008, Công ty mở bán căn hộ và cuối năm 2010 Tòa nhà chính thức đi vào sử dụng.

Sau khi đi vào hoạt động, Công ty S đã thuê một đơn vị chuyên nghiệp quản lý, vận hành Tòa nhà, sau đó giao cho Ban quản lý dự án nhà ở H một đơn vị trực thuộc của Công ty S thực hiện. Từ tháng 8/2016, Ban quản lý dự án nhà ở H đã chuyển thành Công ty TNHH MTV quản lý và kinh doanh dịch vụ D để đáp ứng yêu cầu về công tác quản lý, vận hành Tòa nhà theo đúng quy định của Thông tư số 02/2016/TT-BXD về ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Ngày 26/9/2016, Công ty S và các chủ sở hữu tại Tòa nhà đã tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để bầu Ban quản trị Tòa Nhà và ban hành quy chế hoạt động của Ban quản trị Tòa nhà hỗn hợp H. Theo đó, thành viên Ban quản trị Tòa nhà có 05 người gồm 03 người đại diện cho khối cư dân, 01 người đại diện cho khối thương mại, văn phòng và 01 người đại diện cho phía Chủ đầu tư. Ban quản trị Tòa nhà được tổ chức hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của Hợp tác xã. Ban quản trị Tòa nhà được UBND quận Hà Đông công nhận theo Quyết định số 10974/QĐ- UBND ngày 15/11/2016.

Sau khi Ban quản trị Tòa nhà được thành lập, Công ty TNHH MTV quản lý và kinh doanh dịch vụ D vẫn tiếp tục là đơn vị thực hiện quản lý, vận hành Tòa nhà. Tuy nhiên đến ngày 24/8/2017, Ban Quản trị tòa nhà đại diện là ông Đỗ Thái S1 - Trưởng Ban quản trị đã ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư số

01/2017/HĐDV với đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mới là Công ty cổ phần G nhưng không tuân theo quy định của pháp luật, đó là:

- Ban Quản trị Tòa nhà chưa tổ chức họp và lập biên bản để đạt được sự nhất trí, đồng thuận của ít nhất 75% thành viên Ban quản trị Tòa nhà về việc đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại Điều 25 Thông tư số 02/2016/TT- BXD;

- Ban quản trị Tòa nhà chưa tổ chức họp Hội nghị nhà chung cư để đạt được sự đồng thuận của ít nhất trên 50% đại diện chủ sở hữu của Tòa nhà về việc đồng ý thay đổi đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 14 Thông tư số 02/2016/TT-BXD;

- Nội dung hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành ký giữa ông Đỗ Thái S1 - Trưởng Ban quản trị Tòa nhà và Công ty cổ phần G ngày 24/8/2017 có điều khoản xâm phạm đến quyền sở hữu của Chủ đầu tư, cụ thể: Ban quản trị Tòa nhà đã tự định đoạt phần tài sản thuộc quyền sở hữu riêng của Công ty S khi chưa được sự đồng ý của Công ty: *tại điểm n khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng dịch vụ giữa Ban quản Trị và Công ty cổ phần G, hai bên đã tự thoả thuận dịch vụ trông giữ xe tại 02 tầng hầm của Tòa nhà, nơi thuộc quyền sở hữu riêng của Công ty S.*

Trong Hợp đồng mua bán căn hộ cũng như trong toàn bộ tài liệu hồ sơ liên quan, không có điều khoản nào ghi nhận hay thể hiện nội dung tầng hầm trông giữ xe ô tô, xe máy và các tầng từ tầng 1 đến tầng 8 là thuộc sở hữu chung của Tòa nhà, tuy nhiên Ban quản trị Tòa nhà đã tự ý thuê Công ty G và Công ty Y chiếm giữ và thu tiền trông giữ xe bất chính tại 02 tầng hầm từ tháng 9/2017 đến nay. Ban quản trị Tòa nhà cho người xây bịt cửa kho siêu thị tầng 1 phía sau Tòa nhà nên đã làm cản trở hoạt động kinh doanh và lối thoát nạn của siêu thị Mediamart Thanh Xuân suốt từ tháng 10/2017 đến nay.

Công ty S đề nghị Tòa án công nhận phần diện tích trông giữ xe theo hồ sơ hoàn công tại tầng hầm 1 với diện tích là 2.330m<sup>2</sup>, tầng hầm 2 với diện tích là 2.050m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu của Chủ đầu tư. Buộc Ban quản trị tòa nhà và Công ty cổ phần G trả lại phần diện tích này cho Công ty S; Tuyên hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư số 01/2017/HĐDV ký ngày 24/8/2017 giữa Ban quản trị Tòa nhà với Công ty cổ phần G và Hợp đồng cung cấp dịch vụ số 02/2019/HĐDV/BQT-YB ký ngày 1/2/2019 giữa Ban Quản trị Tòa nhà với Công ty TNHH quản lý vận hành nhà chung cư Y vô hiệu; Buộc Ban quản trị tòa nhà và Công ty cổ phần G khôi phục lại nguyên trạng cửa phía sau của tầng 1 siêu thị Mediamart Thanh Xuân và bồi thường thiệt hại do hành vi xâm phạm trái phép, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty S.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường thiệt hại do hành vi xâm phạm trái phép đối với diện tích trồng giữ xe tại 02 tầng hầm làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty S, bảo lưu quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại này bằng một vụ án khác.

Bị đơn: Ban quản trị tòa nhà hỗn hợp H

- Ông Đỗ Thái S1 trình bày:

Ban quản trị tòa nhà hỗn hợp H được thành lập hợp pháp và được công nhận theo Quyết định số 10974 ngày 15/11/2016 của Ủy ban nhân dân quận Hà Đông. Theo quyết định này, thành viên Ban quản trị gồm: ông Đỗ Thái S1, ông Trần Văn T, ông Nguyễn Vũ G1, ông Trịnh Xuân T1, ông Nguyễn Khánh T2. Đến khoảng tháng 3/2017 thì bà Bùi Thị N thay ông Nguyễn Khánh T2. Đến ngày 27/8/2018, ông Nguyễn Văn L thay bà Bùi Thị N, hiện tại Ban quản trị gồm 5 thành viên là ông Đỗ Thái S1, ông Trần Văn T, ông Nguyễn Vũ G1, ông Trịnh Xuân T1 và ông Nguyễn Văn L. Ban đầu khi chung cư mới đi vào vận hành chưa có Ban quản trị thì việc quản lý, vận hành Tòa nhà do một Công ty chuyên nghiệp được Công ty S thuê thực hiện nhưng không hợp pháp, đến ngày 15/11/2016 khi Ban quản trị Tòa nhà được thành lập đã thuê Công ty G thực hiện việc vận hành quản lý Tòa nhà này. Quá trình thực hiện hợp đồng dịch vụ do Công ty G thực hiện không đúng hợp đồng nên Ban quản trị đã thanh lý hợp đồng với Công ty G vào ngày 23/3/2019. Ngay sau đó, Ban quản trị tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ vận hành quản lý tòa nhà với Công ty TNHH quản lý vận hành nhà chung cư Y.

Đối với việc nguyên đơn có yêu cầu tuyên Hợp đồng quản lý vận hành vô hiệu thì bị đơn không đồng ý vì nguyên đơn không có thẩm quyền yêu cầu giải quyết việc này, lý do cuối năm 2010 tòa nhà mới được đưa vào sử dụng. Theo quy định Thông tư số 02 của Bộ xây dựng thì sau khi sử dụng 01 năm, chủ đầu tư có trách nhiệm bầu ra Ban quản trị tòa nhà. Tuy nhiên quá thời hạn trên, chủ đầu tư đã không thành lập Ban quản trị theo quy định pháp luật. Ban quản trị tòa nhà chỉ được thành lập sau 6 năm, cụ thể là vào ngày 26/9/2016. Ngày 24/8/2017, Ban quản trị ký hợp đồng dịch vụ với Công ty G. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty G đã thực hiện đầy đủ và đúng theo các quy định của pháp luật, không xảy ra vi phạm gì. Mặt khác, đến thời điểm này, Ban quản trị cũng đã thanh lý hợp đồng đối với Công ty G. Hơn nữa, diện tích của chủ đầu tư không còn ở Tòa nhà này nữa nên không có quyền được yêu cầu tuyên hủy hợp đồng dịch vụ với Công ty G.

Đối với yêu cầu xác định diện tích trồng giữ xe tại tầng hầm thuộc chủ đầu tư. Căn cứ vào nội dung của hợp đồng thì không có bất cứ điều khoản nào quy định tầng

hầm này thuộc quyền quản lý, sử dụng của chủ đầu tư, như vậy diện tích 2 tầng hầm này là diện tích sở hữu chung. Theo báo cáo tài chính từ năm 2010 đến 2016 của Công ty đều không nhắc đến diện tích để xe của 2 tầng hầm. Từ năm 2016 đến nay, Công ty lại đưa thêm diện tích này vào báo cáo. Đề nghị chủ đầu tư xuất trình phương án tài chính được Sở Tài chính phê duyệt gồm: hồ sơ xây dựng tòa nhà được Sở Xây dựng phê duyệt và hồ sơ hoàn công kiểm toán nhà nước phê duyệt và văn bản của Sở Tài chính. Nếu như 3 đơn vị này xác định chủ đầu tư có bỏ vốn xây dựng 2 tầng hầm, theo Luật nhà ở năm 2015, phần để xe của Tòa nhà là nơi để xe cho dân cư nên phải xác định đó là sở hữu chung. Do vậy sẽ không trả lại cho chủ đầu tư diện tích trông giữ xe tại 2 tầng hầm này mà tính giá trị để trả cho chủ đầu tư.

Đối với yêu cầu khôi phục lại nguyên trạng cửa kho phía sau của siêu thị tầng 1 và yêu cầu Ban quản trị bồi thường thiệt hại do hành vi xâm phạm, chiếm dụng trái phép tài sản của Công ty theo quy định của pháp luật, Ban quản trị không liên quan và không thực hiện những việc này nên không có trách nhiệm phải bồi thường hay khôi phục hiện trạng.

- Ông Trịnh Xuân T1 và ông Trần Văn T, thành viên Ban quản trị trình bày:

Ông T1 và ông T có cùng quan điểm với Công ty S. Đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư số 01/2017/HĐDV ký ngày 24/8/2017 giữa Ban quản trị Tòa nhà với Công ty cổ phần G và Hợp đồng cung cấp dịch vụ số 02/2019/HĐDV/BQT-YB ký ngày 01/2/2019 giữa Công ty TNHH quản lý vận hành nhà chung cư Y với Ban Quản trị tòa nhà là vô hiệu; Công nhận phần diện tích trông giữ xe tại tầng hầm 1 với diện tích là 2.330m<sup>2</sup>, tầng hầm 2 với diện tích là 2.050m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu của Chủ đầu tư; Buộc Ban quản trị tòa nhà và Công ty cổ phần G trả lại phần diện tích này cho Công ty S; Buộc Ban quản trị tòa nhà và Công ty cổ phần G khôi phục lại nguyên trạng cửa phía sau của siêu thị tầng 1 và bồi thường thiệt hại do hành vi xâm phạm trái phép làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Cổ phần G (gọi tắt là Công ty G) trình bày:

Công ty G có đăng ký kinh doanh về lĩnh vực quản lý vận hành nhà chung cư. Ngày 24/8/2017, Công ty có ký Hợp đồng dịch vụ với Ban quản trị tòa nhà hỗn hợp H, đại diện là ông Đỗ Thái S1 để cung cấp dịch vụ vận hành tòa nhà chung cư số 131 Đường A, phường B, quận C. Theo thỏa thuận trong hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày 01/9/2017 đến ngày 30/12/2019. Công việc theo hợp đồng là cung cấp các dịch vụ an ninh, vệ sinh, kỹ thuật và các dịch vụ khác...Hợp đồng được thỏa thuận lấy thu

và chi trên nguyên tắc đơn giá do Ban quản trị quy định. Số lượng xe và m<sup>2</sup> tính tiền dịch vụ do Ban quản trị cung cấp. Công ty G thu tiền trên cơ sở số liệu do Ban quản trị đưa ra và Ban quản trị quy định mức phí đối với tất cả các loại dịch vụ.

Sau khi ký hợp đồng, Công ty G đã trả toàn bộ kinh phí đầu tư ban đầu như: thanh toán tiền điện cho Điện lực Hà Đông tháng 8; trang thiết bị kỹ thuật phục vụ vận hành, bãi xe thông minh... cho tới hiện tại Công ty vẫn chưa thu hồi hết vốn đầu tư, vẫn hỗ trợ tại dự án tòa nhà này khoảng hơn 100.000.000đồng. Đến ngày 15/01/2019 Công ty được biết Ban quản trị đã ký hợp đồng dịch vụ vận hành tòa nhà với Công ty khác. Ban quản trị tự ý đưa Công ty khác vào vận hành tòa nhà, đơn phương chấm dứt hợp đồng với Công ty G mà không có sự trao đổi, đến nay cũng chưa có văn bản nào về việc thanh lý hợp đồng. Thực tế từ ngày 20/01/2019, Công ty G đã không hoạt động quản lý vận hành tại tòa nhà này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công ty hiện tại không còn thực hiện việc quản lý vận hành tòa nhà này, không còn liên quan nên không có ý kiến gì, những vấn đề phát sinh giữa Công ty G với Ban quản trị tòa nhà, Công ty sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

*2. Công ty TNHH quản lý vận hành nhà chung cư Y (gọi tắt là Công ty Y) trình bày:*

Hiện tại công ty Y đang ký kết và thực hiện Hợp đồng cung cấp dịch vụ cho Tòa nhà hỗn hợp H từ ngày 01/3/2019. Công ty có ký kết hợp đồng với Ban quản trị, không ký với Công ty D. Công ty đã ký kết và thực hiện hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Khi Công ty đến thực hiện việc quản lý vận hành tòa nhà thì không phải đầu tư trang bị kỹ thuật phục vụ: như máy quét thẻ.... Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty Y đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

*3. Công ty cổ phần M Việt Nam (gọi tắt là Công ty M) trình bày:*

Tháng 9/2010, Công ty M có ký hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty S tại tòa nhà U, địa chỉ 131 Đường A, phường B, quận C. Ban đầu hai bên ký hợp đồng thuê tầng hầm và các tầng từ tầng 1 đến tầng 5 của tòa nhà, đến khoảng năm 2014, Công ty M chỉ thuê tầng 1, 2, 3 của tòa nhà để kinh doanh và làm văn phòng. Quá trình thực hiện hợp đồng không xảy ra vấn đề gì, đến năm 2017, sau khi Ban quản trị tòa nhà được thành lập, Ban quản trị đã liên tục gây khó khăn và gây thiệt hại cho việc kinh doanh của Công ty M. Nay Công ty S khởi kiện, Công ty M đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty S, đề nghị Ban quản trị chấm dứt hành động cản trở hoạt động kinh doanh của Công ty M và phá bỏ bức tường bao phía sau tầng 1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DSST ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, Hà Nội đã xét xử:

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị S.

- Xác định và công nhận diện tích trông giữ ô tô tại tầng hầm 1 là 942,5 m<sup>2</sup> và diện tích trông giữ xe ô tô tại tầng hầm 2 là 1.882,5m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị S.

- Tuyên bố hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 01 ngày 24/8/2017 giữa ông Đỗ Thái S1 - Trưởng Ban quản trị Tòa nhà và Công ty CP G và Hợp đồng cung cấp dịch vụ số 02/2019/HDDV/BQT-YB ngày 01/2/2019 giữa Công ty TNHH quản lý vận hành nhà chung cư Y với Trưởng ban quản trị Tòa nhà hỗn hợp H vô hiệu.

- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị S có quyền tháo dỡ, khôi phục nguyên trạng cửa phía sau tầng 1 của Tòa nhà hỗn hợp H như ban đầu theo đúng hồ sơ thiết kế của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

**2.** Đình chỉ yêu cầu buộc Công ty G và ông Đỗ Thái S1 bồi thường thiệt hại của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị S.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, ngày 02/12/2019, ông Đỗ Thái S1 kháng cáo với tư cách là đại diện cho bị đơn - Ban Quản trị toà nhà hỗn hợp H và cho rằng, Toà án cấp sơ thẩm xét xử không khách quan, không đúng quy định của pháp luật, tự trích dẫn điều luật không có trong văn bản Luật được ban hành bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích chính đáng của cư dân toà nhà. Đề nghị:

- Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm;

- Xác định và công nhận toàn bộ diện tích hai tầng hầm để xe thuộc quyền sở hữu chung của toà nhà hỗn hợp H.

- Làm rõ quyền sở hữu 03 tầng thương mại của Toà nhà hỗn hợp H, trong đó có bức tường phía sau tầng 1 mà Chủ đầu tư đang cho đơn vị khác thuê kinh doanh.

- Yêu cầu nguyên đơn phải quyết toán và bàn giao kinh phí bảo trì, bàn giao hồ sơ toà nhà, hoàn thiện và bàn giao hệ thống phòng cháy và chữa cháy, bàn giao và kiểm đếm các thiết bị toà nhà, bàn giao diện tích chung, riêng cho Ban quản trị đại diện cho cư dân theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nhất trí với bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm và đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn sau khi trình bày quan điểm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi quyền sở hữu hợp pháp đối với diện tích chỗ để xe tại hai tầng hầm và huỷ hai hợp đồng dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư đã ký giữa Ban quản trị với Công ty cổ phần G và Công ty TNHH quản lý vận hành nhà chung cư Y, tại toà nhà 131 đường A, phường B, quận C, Hà Nội.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

*Về tố tụng:* Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

*Về nội dung:* Sau khi phân tích nội dung vụ án và xem xét đơn kháng cáo của bị đơn, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

Căn cứ để xác định quyền sở hữu một phần diện tích tại hai tầng hầm toà nhà 131 đường A, phường B, quận C, Hà Nội:

- Tại thời điểm mua bán căn hộ từ cuối năm 2008 - 2010, chưa có quy định về quyền sở hữu chung, riêng nên trong hợp đồng mua bán căn hộ với cư dân chưa thể hiện rõ diện tích chung, riêng. Căn cứ Công văn số 279/BXD ngày 18/10/2017 của Bộ xây dựng hướng dẫn Công ty S; Căn cứ Quyết định số 12 ngày 25/4/2008 của Hội đồng quản trị Công ty S về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình toà nhà hỗn hợp H; Căn cứ Công văn số 2.0005/18/CV-AC ngày 6/11/2017 và Công văn số 2.0014/18/CV-AC ngày 18/1/2018 của Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn E xác nhận: *“Doanh thu và chi phí từ việc kinh doanh 2 tầng hầm đã được hạch toán và kê khai thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm. Chi phí xây dựng toà nhà hỗn hợp H phân bổ cho 2 tầng hầm là 30.229.191.000 đồng được ghi nhận tăng tài sản cố định của Công ty, không phân bổ vào giá thành căn hộ chung cư”*. Có đủ căn cứ xác định diện tích trông giữ xe tại hai tầng hầm 1, 2 tại Toà nhà hỗn hợp H thuộc quyền quản lý của Công ty S.

Tuy nhiên theo quy định tại điểm c khoản 2, khoản 3 Điều 49 Nghị định 71/2010/NĐ-CP quy định về phần sở hữu chung nhà chung cư thì nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) được xác định là sở hữu chung của nhà chung cư. Đối với khu vực để xe ô tô, do không phân bổ vào giá bán căn hộ nên thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư là có căn cứ.



- Đối với Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư số 01/2017/HĐDV ký ngày 24/8/2017 giữa Ban quản trị toà nhà với Công ty cổ phần G và Hợp đồng cung cấp dịch vụ số 02/2019/HĐDV/BQT-YB ký ngày 01/2/2019 giữa Công ty TNHH quản lý vận hành nhà chung cư Y với Ban quản trị toà nhà. Theo quy định tại Điều 14, Điều 25 khoản 2 điểm a Thông tư 02/2016/TT- BXD ngày 15/2/2016 của Bộ xây dựng và Quy chế hoạt động của Ban quản trị thì Ban quản trị được phép ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với Công ty có chức năng về quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải thực hiện đúng theo trình tự pháp luật quy định, tuy nhiên khi ký hợp đồng dịch vụ với hai công ty trên, Ban quản trị đã không thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định, tự ý thay đổi công ty quản lý vận hành nhưng không tổ chức Hội nghị nhà chung cư, không được tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự hội nghị đồng ý; không tổ chức họp thành viên Ban quản trị, không được tối thiểu 75% thành viên của Ban quản trị nhà chung cư tán thành; nội dung xâm phạm đến quyền lợi của chủ đầu tư (quản lý cả hai tầng hầm). Do vậy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố hai hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nêu trên vô hiệu là có căn cứ.

- Đối với việc xác định quyền sở hữu 3 tầng hầm thương mại của toà nhà hỗn hợp H trong đó có bức tường xây phía sau tầng 1. Căn cứ Quyết định số 461 ngày 4/3/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây về việc duyệt dự án đầu tư xây dựng toà nhà hỗn hợp H; Công văn số 6606 ngày 06/12/2010 của UBND thành phố Hà Nội về việc thay đổi chức năng tầng 6, 7, 8 từ chức năng căn hộ sang chức năng Văn phòng; Công văn 7494 ngày 05/11/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc chuyển tầng 4, 5 từ chức năng thương mại sang chức năng văn phòng, nội dung thể hiện: Dự án toà nhà hỗn hợp H có 34 tầng nổi, 02 tầng hầm, trong đó từ tầng 1 đến tầng 8 là khu dịch vụ, thương mại, văn phòng. Thực hiện đúng quy định Công ty đã bán và cho thuê diện tích trong toà nhà theo đúng công năng sử dụng. Do đó có căn cứ xác định 03 tầng thương mại toà nhà hỗn hợp H thuộc quyền sở hữu của chủ đầu tư. Bản án sơ thẩm đã quyết định Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị S có quyền tháo dỡ, khôi phục nguyên trạng cửa phía sau tầng 1 của toà nhà hỗn hợp H như ban đầu theo đúng hồ sơ thiết kế của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là có căn cứ.

- Đối với việc bị đơn có yêu cầu nguyên đơn phải quyết toán và bàn giao kinh phí bảo trì, bàn giao hồ sơ toà nhà, hoàn thiện và bàn giao hệ thống phòng cháy, chữa cháy, bàn giao và kiểm đếm các thiết bị toà nhà, bàn giao diện tích chung, riêng cho Ban quản trị đại diện cho cư dân. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án tại giai

đoạn sơ thẩm, bị đơn không có yêu cầu phản tố nên không có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét.

Từ những phân tích nêu trên thấy kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên bản án sơ thẩm không xác định rõ vị trí chỗ để ô tô và chỗ để xe máy dẫn đến khó khăn cho việc thi hành án, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, bổ sung việc xác định vị trí chỗ để xe ô tô, chỗ để xe máy làm căn cứ thi hành án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng:

[3] Bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

[4] Đối với sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo, mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên toà không có lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[5] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn

[6] Căn cứ xác định quyền sở hữu diện tích trông giữ xe tại hai tầng hầm:

[7] Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị S được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp phép là chủ đầu tư dự án Tòa nhà hỗn hợp H, địa chỉ tại 131 đường A, phường B, quận C, Hà Nội. Dự án này có 34 tầng nổi (chưa bao gồm tầng kỹ thuật và tầng mái) và 2 tầng hầm, trong đó từ tầng 1 đến tầng 8 là khu dịch vụ, Thương mại, Văn phòng. Công ty đã bán và cho thuê diện tích trong Tòa nhà theo đúng công năng sử dụng. Ngày 26/9/2016, tại Hội nghị nhà chung cư lần đầu đã ban hành Quy chế và thành lập Ban quản trị Tòa nhà hỗn hợp H gồm 03 người đại diện cho khối cư dân, 01 người đại diện cho phía Chủ đầu tư và 01 người đại diện cho khối Thương mại, Văn phòng. Ban quản trị Tòa nhà được tổ chức hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của Hợp tác xã và được UBND quận Hà Đông công nhận theo Quyết định số 10974/QĐ - UBND ngày 15/11/2016 (sau đó được sửa đổi 2 lần). Theo quy chế hoạt động của Ban quản trị thì phải có một Công ty quản lý vận hành tòa nhà. Công ty TNHH MTV quản lý và kinh doanh dịch vụ D đang làm quản lý vận hành tiếp tục là đơn vị thực hiện quản lý, vận hành Tòa nhà. Ngày 24/8/2017,

Ban Quản trị tòa nhà đã ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư số 01/2017/HĐDV với đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mới là Công ty cổ phần G. Tháng 2/2019 Ban Quản trị lại ký Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với Công ty Y.

[8] Nguyên đơn - Công ty S cho rằng, Ban Quản trị đã xâm phạm quyền sở hữu của Công ty S vì đã chiếm đoạt diện tích trồng giữ xe tại hai tầng hầm, tự xây bịt cửa kho phía sau siêu thị tầng 1. Việc Ban quản trị ký hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư không thực hiện theo đúng quy định tại Điều 14 và điều 25 Thông tư số 02/2016/TT-BXD: *Không có sự đồng thuận của ít nhất 75% (4/5) thành viên Ban quản trị Tòa nhà về việc đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành; không đạt được sự đồng thuận của ít nhất trên 50% đại diện chủ sở hữu Tòa nhà; Nội dung hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành xâm phạm đến quyền sở hữu của Chủ đầu tư (tự định đoạt phần trồng giữ xe tại 02 tầng hầm).*

[9] Xét thấy, thời điểm Công ty được duyệt dự án đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp H cũng như thời điểm Công ty thực hiện dự án và ký Hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng được thực hiện từ cuối năm 2008 - 2010. Căn cứ Luật Nhà ở năm 2005 và Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở, tại điểm b, khoản 1, Điều 49 quy định: *“Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư (chủ đầu tư giữ lại, không bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu căn hộ)”*;

[10] Điểm c, khoản 2, khoản 3, Điều 49 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định phần sở hữu chung nhà chung cư như sau:

[11] c) *Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư.*

[12] *Đối với khu vực để xe ô tô thì phải xây dựng theo quy chuẩn xây dựng nhưng do chủ đầu tư quyết định thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư hoặc thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư...”*.

[13] 3. *Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung nhà chung cư quy định tại điều này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư.*

[14] Điểm c khoản 8 Điều 4. Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 04 tháng 01 năm 2013 quyết định về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội. Trong phần giải thích từ ngữ (Thực hiện Điều 70 Luật Nhà ở, Điều 49 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, Điều 4 Quyết định số 08/2008/QĐ-

BXD) (Theo QĐ số 01 của UBND thành phố Hà Nội giải thích từ ngữ của Nghị Định này thì: Đối với khu vực để xe ô tô trong tầng hầm do Chủ đầu tư quyết định thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư hoặc thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; Trường hợp nơi để ô tô trong tầng hầm được phân bổ vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì thuộc phần sở hữu chung, trường hợp chưa phân bổ vào giá bán căn hộ thì thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư”.)

[15] Tại Công văn số 279 ngày 18/10/2017 của Bộ xây dựng gửi Công ty cổ phần đầu tư Xây dựng và phát triển Đô thị S (BL370) trích dẫn: “...theo tài liệu gửi kèm thì trong hợp đồng mua bán căn hộ ký giữa Công ty và khách hàng không có thoả thuận về phần sở hữu chung, sở hữu riêng. Do vậy, chủ đầu tư cần phải có các giấy tờ tài liệu để chứng minh chưa phân bổ chi phí đầu tư xây dựng đối với phần diện tích khu tầng hầm và khu dịch vụ thương mại vào giá bán căn hộ. Trong trường hợp giấy tờ, tài liệu chứng minh chủ đầu tư chưa tính các chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nêu trên vào giá bán căn hộ cho người mua thì phần diện tích này thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư, và chủ đầu tư phải đảm bảo sử dụng đúng mục đích, công năng thiết kế các diện tích này theo hồ sơ dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cũng như những quy định có liên quan trong hợp đồng mua bán với khách hàng.

[16] Việc xác định chủ đầu tư đã phân bổ hay chưa phân bổ chi phí đầu tư xây dựng đối với phần diện tích tầng hầm và khu dịch vụ thương mại vào giá bán căn hộ được căn cứ vào nội dung dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và báo cáo tài chính đã được kiểm toán..”

[17] Tại Công văn số 2.0018/19/CV/KTTV ngày 23/10/2019 của Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn E tại Hà Nội gửi Toà án nhân dân quận Hà Đông thể hiện:

[18] “1. Chi phí xây dựng Tòa nhà hỗn hợp H phân bổ cho 2 tầng hầm là 30.229.191.000đồng được ghi nhận tăng tài sản cố định của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị S, không phân bổ vào giá thành căn hộ chung cư

[19] 2. Trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán hàng năm của Công ty thể hiện các loại thuế Công ty phải nộp cho nhà nước gồm: Thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, thuế môn bài, thuế đất...trong đó:

[20] - Thuế GTGT và thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan đến hoạt động kinh doanh dịch vụ trông giữ xe tại hai tầng hầm được Công ty CPĐT XD và phát triển đô thị S kê khai và nộp thuế thể hiện trên Báo cáo tài chính hàng năm từ 2017 trở về trước. Báo cáo tài chính năm 2018 và 6 tháng năm 2019 của Công ty không còn phản ánh hoạt động kinh doanh này.

[21] - *Thuế đất đối với diện tích xây dựng toà nhà hỗn hợp H, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và Phát triển Đô thị S nộp theo thông báo của Chi cục Thuế quận Hà Đông là 23.850.000đồng/năm.*”

[22] Căn cứ vào các quy định cũng như các văn bản trả lời của Bộ Xây dựng và Chi nhánh Công ty Kiểm toán và Tư vấn E nêu trên xác định, phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư là nơi để xe (*xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh*). Riêng đối với khu vực để xe ô tô trong tầng hầm do chủ đầu tư quyết định thuộc quyền sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư. Theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thì nơi để xe ô tô trong tầng hầm không được phân bổ vào giá bán căn hộ nên xác định là sở hữu riêng của chủ đầu tư. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty S về việc công nhận quyền sở hữu phần diện tích trông giữ xe ô tô tại tầng hầm 1 và tầng hầm 2 của Tòa nhà hỗn hợp H có địa chỉ tại 131 đường A, phường B, quận C, Hà Nội thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư là có căn cứ.

[23] Theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được Công ty phê duyệt tại Quyết định số 32 QĐ/CT-KT ngày 27/3/2009; bản vẽ hoàn công ngày 31/12/2010 và trình bày của nguyên đơn thì diện tích sàn để xe tầng hầm 1 là 2.330m<sup>2</sup>, trong đó bố trí 26 chỗ để ô tô và 555 chỗ để xe máy, tuy nhiên do khi thiết kế thi công vị trí đặt máy phát điện tại tầng hầm 2 không đảm bảo nên Công ty S đã chuyển máy phát điện từ tầng hầm 2 lên tầng hầm 1. Tại bản vẽ chi tiết thể hiện vị trí máy phát điện được bố trí vào vị trí chỗ để 16 xe máy, nằm trong phạm vi từ trục A đến trục B phía ngoài cùng từ trục 1 kéo dài, diện tích khoảng 42m<sup>2</sup> (giáp khu kỹ thuật thông gió), chỗ để 16 xe máy được bố trí vào vị trí hai chỗ để xe ô tô (ô số 12, 13) nằm trong phạm vi từ trục C đến trục D, từ trục 5 đến trục 6. Như vậy chỗ để xe ô tô tại tầng hầm 1 thực tế chỉ bố trí 24 xe;

[24] Diện tích sàn để xe tầng hầm 2 là 2.050m<sup>2</sup>, trong đó bố trí 68 chỗ để ô tô và 67 chỗ để xe máy;

[25] Để có cơ sở xác định vị trí chỗ để xe ô tô, chỗ để xe máy, sau phân tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm ngày 06/3/2020, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét, thẩm định, xác định vị trí nơi để xe làm cơ sở giải quyết vụ án, tuy nhiên ngày 19/3/2020 khi Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đến vị trí tầng hầm của toà nhà để tiến hành xem xét, thẩm định theo Quyết định tạm ngừng phiên tòa ngày 06/3/2020, phía bị đơn đã triệu tập nhiều người không phải đương sự trong vụ án đến tham gia buổi xem xét thẩm định, những người này

đã cản trở và không cho thực hiện việc xem xét, thẩm định của Tòa án nên việc xem xét, thẩm định không thực hiện được, lỗi thuộc về phía bị đơn.

[26] Do vậy để có cơ sở xác định vị trí chỗ để xe ô tô, xe máy, sau khi nghe các đương sự trình bày tại phiên toà; xem xét văn bản giải thích của phía nguyên đơn kèm theo bản vẽ chi tiết, Hội đồng xét xử thấy phù hợp với bản vẽ thiết kế thi công và bản vẽ hoàn công do phía nguyên đơn cung cấp tại giai đoạn sơ thẩm, trên cơ sở đó xác định vị trí và diện tích chỗ để xe ô tô, xe máy tại hai tầng hầm toà nhà này làm căn cứ giải quyết vụ án.

[27] Căn cứ Quyết định số 26/2004 ngày 2/11/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành TCXDVN 323:2004 “Nhà ở Cao tầng - tiêu chuẩn thiết kế”

[28] - Chỗ để xe ô tô tiêu chuẩn diện tích là  $25m^2/x$ ;

[29] - Chỗ để xe mô tô, xe máy: tính 2 xe máy/hộ với tiêu chuẩn diện tích từ  $2,5m^2/x$  đến  $3,0m^2/x$  và 1 xe đạp/hộ với tiêu chuẩn diện tích:  $0,9m^2/x$ .

[30] Tòa nhà hỗn hợp H có 228 căn hộ x 2 xe máy/1 hộ = 456 xe máy x  $2,5m^2/x$  =  $1.140m^2$  và 01 xe đạp/01 hộ =  $228x \times 0,9m^2 = 205,2m^2$ . Tổng diện tích bố trí làm nơi để xe máy, xe đạp là  $1.345,2m^2$ . Theo bản vẽ thiết kế và hồ sơ hoàn công thì nơi bố trí để xe máy tầng hầm 1 là 555 xe máy; tầng hầm 2 là 67 xe máy, tổng cộng  $622x \times 2,5m^2/x = 1.555m^2$  (nhiều hơn phần diện tích bố trí nơi để xe cho 228 căn hộ).

[31] Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ lấy tổng diện tích chỗ để xe của hai tầng hầm trừ đi diện tích chỗ để xe máy, diện tích còn lại được xác định là chỗ để xe ô tô của Chủ đầu tư là không chính xác, không phù hợp với bản vẽ thiết kế và hồ sơ hoàn công, khó khăn cho việc thi hành án, do vậy Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại phần này, phù hợp với diện tích và vị trí chỗ để xe ô tô, xe máy trên thực tế của các bên.

[32] Đối với yêu cầu tuyên bố hai Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư số 01/2017/HĐDV ký ngày 24/8/2017 giữa Ban quản trị Tòa nhà với Công ty cổ phần G và Hợp đồng cung cấp dịch vụ số 02/2019/HĐDV/BQT-YB ký ngày 01/2/2019 giữa Công ty TNHH quản lý vận hành nhà chung cư Y với Ban quản trị tòa nhà là vô hiệu, xét thấy:

[33] Ban quản trị Tòa nhà hỗn hợp H được Hội nghị nhà chung cư bầu ra và được UBND quận Hà Đông công nhận theo Quyết định số 10974 ngày 15.11.2016 (thay đổi lần 1 ngày 03.4.2018 và thay đổi lần 2 ngày 27/8/2018). Theo quy định của pháp luật thì Ban quản trị được phép ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với Công ty có chức năng về quản lý vận hành nhà chung cư nhưng phải thực hiện đúng theo trình tự pháp luật quy định, tuy nhiên khi ký hợp đồng dịch vụ với hai công ty quản lý vận hành nêu trên, Ban quản trị đã không thực hiện đúng theo

trình tự, thủ tục quy định tại Thông tư số 02/2016/TT- BXD, ngày 15/2/2016 của Bộ xây dựng và Quy chế hoạt động của Ban quản trị, tự ý thay đổi công ty quản lý vận hành; không tổ chức Hội nghị nhà chung cư, không được tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự hội nghị đồng ý; không tổ chức họp thành viên Ban quản trị, không được tối thiểu 75% thành viên của Ban quản trị nhà chung cư tán thành; Bị đơn trình bày đã thanh lý hợp đồng với Công ty G, nhưng Công ty G trình bày thực tế đã chấm dứt việc quản lý vận hành tòa nhà từ tháng 2/2019 đến nay nhưng hai bên chưa có văn bản thanh lý hợp đồng. Việc Ban quản trị ký tiếp hợp đồng cung cấp dịch vụ với Công ty TNHH quản lý vận hành nhà chung cư Y khi chưa thanh lý hợp đồng với Công ty cổ phần G là không đúng quy định của pháp luật. Hai hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nêu trên hiện vẫn tồn tại trên thực tế. Nội dung hợp đồng xâm phạm đến quyền lợi của chủ đầu tư (quản lý cả hai tầng hầm). Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố hai hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nêu trên vô hiệu là có căn cứ.

[34] Tuy nhiên do các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp không thoả thuận được, các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[35] Đối với việc xác định quyền sở hữu 3 tầng thương mại của tòa nhà hỗn hợp H trong đó có bức tường xây phía sau tầng 1. Căn cứ Quyết định số 461/QĐ-UBND ngày 04/3/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây về việc Duyệt dự án đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp H; Công văn 9906/UBND-XD ngày 06/12/2010 của UBND thành phố Hà Nội về việc chuyển đổi chức năng các tầng 6, 7, 8 từ chức năng căn hộ sang chức năng Văn phòng; Công văn số 7495/VP-QHKT ngày 05/11/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc chuyển đổi công năng tầng 4, 5 từ chức năng thương mại sang chức năng văn phòng. Đây là cơ sở xác định 03 tầng thương mại tại tòa nhà hỗn hợp H thuộc quyền sở hữu của chủ đầu tư. Chủ đầu tư đã thực hiện bán và cho thuê theo đúng công năng sử dụng. Trên cơ sở đó, ngoài việc xác định về quyền sở hữu, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị S có quyền tháo dỡ, khôi phục nguyên trạng cửa phía sau tầng 1 của tòa nhà hỗn hợp H như ban đầu theo đúng hồ sơ thiết kế của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là có căn cứ.

[36] Đối với việc bị đơn có yêu cầu chủ đầu tư phải quyết toán và bàn giao kinh phí bảo trì, bàn giao hồ sơ tòa nhà, hoàn thiện và bàn giao hệ thống phòng cháy, chữa cháy, bàn giao và kiểm đếm các thiết bị tòa nhà, bàn giao diện tích chung, riêng

cho Ban quản trị đại diện cho cư dân... Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là đúng quy định của pháp luật, Toà án cấp phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn đối với nội dung này.

[37] Đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Đỗ Thái S1 và Công ty G phải bồi thường thiệt hại do hành vi xâm phạm trái phép làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty S. Việc rút một phần yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ là đúng quy định của pháp luật.

[38] Tuy nhiên trong phần trích dẫn các quy định của pháp luật, có một số nội dung Toà án cấp sơ thẩm trích dẫn chưa đầy đủ, thiếu chính xác. Bị đơn kháng cáo nội dung này là có cơ sở, Toà án cấp phúc thẩm cần sửa lại cho phù hợp quy định của pháp luật. Các nội dung kháng cáo khác của bị đơn không có căn cứ nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận.

[39] Phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội là có căn cứ nên được chấp nhận.

[40] Về án phí: Ban quản trị Tòa nhà hỗn hợp H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị S được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận;

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 163, Điều 164, Điều 169 Bộ Luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 40/2019/DSST ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

***Tuyên xử:***



1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị S đối với Ban Quản trị toà nhà hỗn hợp H về việc công nhận diện tích trông giữ xe ô tô tại tầng hầm 1 và tầng hầm 2 của Tòa nhà hỗn hợp H có địa chỉ tại 131 Đường A, phường B, quận C, thành phố Hà Nội, thuộc quyền sở hữu của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị S.

- Xác định và công nhận diện tích trông giữ xe ô tô tại tầng hầm 1 là  $600m^2$  ; diện tích trông giữ xe ô tô tại tầng hầm 2 là  $1.700m^2$  thuộc quyền sở hữu của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển đô thị S.

Căn cứ vào bản vẽ chi tiết (*kèm theo bản án*), xác định vị trí chỗ để xe ô tô và xe máy cụ thể như sau:

\* Diện tích sàn để xe tầng hầm 1 là  $2.330m^2$ :

- Trong đó  $600m^2$  (bao gồm cả đường lưu thông) được chia làm 24 chỗ để xe ô tô. Vị trí nơi để xe ô tô được xác định từ chiều dài của trục E đến trục F, từ trục E đến trục C, từ trục 1 đến trục 6 kéo dài (*đánh số thứ tự từ 1 đến 11 và từ 14 đến 26 trong bản vẽ chi tiết, trừ diện tích lõi thang máy*).

- Phần diện tích để xe máy là  $1.387,5m^2$  (bao gồm cả đường lưu thông) được chia làm 555 chỗ để xe máy. Vị trí để xe máy được xác định từ  $\frac{1}{2}$  chiều dài của trục F đến trục E, từ trục F đến trục G kéo dài; từ trục D đến trục A kéo dài và từ trục 1 đến trục 6 kéo dài (trừ diện tích các khu chức năng).

- Vị trí để máy phát điện là  $42m^2$ , từ trục A đến trục B, phía ngoài cùng từ trục 1 kéo dài.

Phần diện tích còn lại của tầng hầm 1 được xác định là:  $2.330m^2 - 600m^2 - 1.387,5m^2 - 42m^2 = 300,5m^2$ , đây là diện tích lưu không của chủ đầu tư tạo sự thông thoáng trong tầng hầm 1.

\* Diện tích sàn để xe tầng hầm 2 là  $2.050m^2$ :

- Trong đó  $1.700m^2$  là diện tích để xe ô tô (bao gồm cả đường lưu thông) được chia làm 68 chỗ để xe ô tô. Vị trí nơi để xe ô tô được xác định từ  $\frac{3}{4}$  chiều dài của trục F đến trục G, từ trục F đến trục A kéo dài và trong phạm vi từ trục 1 đến trục 6 kéo dài (trừ diện tích lõi thang máy và diện tích các khu chức năng).

- Phần diện tích để xe máy là  $167,5m^2$  (bao gồm cả đường lưu thông) được chia làm 67 chỗ để xe máy. Vị trí để xe máy được xác định từ  $\frac{1}{4}$  chiều dài của trục G kéo dài đến trục F cộng trục G kéo dài, trong phạm vi từ trục 2 đến trục 5 và trong phạm vi từ  $\frac{1}{4}$  chiều dài trục 1 đến trục 2 và trục G đến trục D (trừ diện tích các khu chức năng).

- Phần diện tích còn lại tầng hầm 2 được xác định:  $2.050\text{m}^2 - 1.700\text{m}^2 - 167,5\text{m}^2 = 182,5\text{m}^2$ , đây là diện tích lưu không của chủ đầu tư tạo sự thông thoáng trong tầng hầm 2.

**2.** Tuyên bố hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà số 01/2017/HĐDV ký ngày 24/8/2017 giữa ông Đỗ Thái S1 - Trưởng Ban quản trị Tòa nhà và Công ty CP G và Hợp đồng cung cấp dịch vụ số 02/2019/HDDV/BQT-YB ngày 01/2/2019 giữa Công ty TNHH quản lý vận hành nhà chung cư Y với Trưởng ban quản trị Tòa nhà hỗn hợp H là vô hiệu.

Trong trường hợp các đương sự không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì có quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

**3.** Công ty cổ phần đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị S có quyền tháo dỡ, khôi phục nguyên trạng cửa phía sau tầng 1 của Tòa nhà hỗn hợp H như ban đầu theo đúng hồ sơ thiết kế của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

**4.** Đình chỉ một phần yêu cầu của Công ty cổ phần đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị S đối với yêu cầu buộc Công ty G và ông Đỗ Thái S1 phải bồi thường thiệt hại.

**5.** Về án phí: Ban quản trị tòa nhà hỗn hợp H phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0008476 ngày 05/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông, thành phố Hà Nội được trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm phải chịu. Xác nhận bị đơn đã nộp xong tiền án phí.

Công ty cổ phần đầu tư Xây dựng và Phát triển đô thị S phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001681 ngày 30/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông, thành phố Hà Nội được trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm phải chịu. Xác nhận nguyên đơn đã nộp xong tiền án phí.

**6.** 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, người phải thi hành án có quyền thoả 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, 7, 7a, 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.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

## **NỘI DUNG ÁN LỆ:**

*“[22] Căn cứ vào các quy định cũng như các văn bản trả lời của Bộ Xây dựng và Chi nhánh Công ty Kiểm toán và Tư vấn E nêu trên xác định, phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư là nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh). Riêng đối với khu vực để xe ô tô trong tầng hầm do chủ đầu tư quyết định thuộc quyền sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư. Theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thì nơi để xe ô tô trong tầng hầm không được phân bổ vào giá bán căn hộ nên xác định là sở hữu riêng của chủ đầu tư. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty S về việc công nhận quyền sở hữu phần diện tích trông giữ xe ô tô tại tầng hầm 1 và tầng hầm 2 của Tòa nhà hỗn hợp H có địa chỉ tại 131 đường A, phường B, quận C, Hà Nội thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư là có căn cứ.”*