TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 615/2024/DS-PT Ngày: 04/7/2024 V/v Tranh chấp chỗ để xe ô tô và bồi thường thiệt hại	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Dung

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tú Oanh

Bà Nguyễn Thị Kim Cương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đồng Văn Nam - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 02, 04 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 414/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024 về việc "Tranh chấp chỗ để xe ô tô và bồi thường thiệt hại".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 448/2023/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị, kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2720/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2024 giữa:

- *Nguyên đơn:* **Công ty trách nhiệm hữu hạn P2**.

Địa chỉ: Lầu A, tòa nhà L.ting, số H đường N, khu A - Đô thị mới Nam thành phố, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Tseng Fan C** – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

Bà **Lê Nguyễn Hoàng N**, sinh năm 1976. (Có mặt)

(Theo Giấy ủy quyền số 614/PMH-PV.2023 ngày 19/7/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Thụy A**, Văn phòng luật sư Nguyễn Văn H và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. (Có mặt)

Địa chỉ: Số B đường X, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: **Ban quản trị chung cư G**.

Địa chỉ: Chung cư G, khu phố T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

Bà **Vương Tuyết L**, sinh năm 1980 - Chức vụ: Trưởng ban quản trị chung cư Grand View.

Địa chỉ: D, Grand View D, CN1-3, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1/ Ông **Nguyễn Hữu D**, sinh năm 1971. (Vắng mặt ngày 02, có mặt ngày 04/7/2024)

Địa chỉ: A, G, CN1-3, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh – Phó Trưởng Ban quản trị.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 18/7/2023).

2/ Ông **Lâm Văn D1**, sinh năm 1975. (Vắng mặt)

Địa chỉ: C, Grand View C, CN1-3, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh – Thành viên Ban quản trị.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 18/7/2023).

3/ Ông **Hồ Ngọc T**, sinh năm 1980. (Có mặt ngày 02, xin vắng mặt ngày 04/7/2024)

Địa chỉ: B, Grand View B, CN1-3, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh – Thành viên Ban quản trị.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 18/7/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Luật sư **Lê Thanh T1** (Có đơn xin vắng mặt); Luật sư **Vũ Đình M** (Vắng mặt); Luật sư **Nguyễn Thị Bích N1** (Có mặt) - Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Cùng địa chỉ: Tầng B, Tòa nhà I, số D đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ **Công ty cổ phần Q (SSPM)**.

Địa chỉ: Số D B, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hoàng Mạnh T2** – chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông **Trần Hoàng D2**, sinh năm 1967. (Có mặt)

Địa chỉ: Số G M, đường C, P, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo giấy ủy quyền số 04/2023/UQ-NSG ngày 01/6/2024).

2/ **Công ty cổ phần Q (PMC).**

Địa chỉ: số E H, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ chi nhánh :, số D đường P, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại điện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Hồng M1** – chức vụ: Tổng Giám đốc. (xin vắng mặt)

3/ **Công ty cổ phần Q.**

Địa chỉ: Số F đường H, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại điện theo pháp luật: Bà **Phạm Thị Thùy L1** – chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông **Lê Trầm Đại P**, sinh năm 1988. (Có mặt)

Địa chỉ liên lạc: M2-20.16 góc A chung cư J, rạch B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 20/2024/UQ-KCX ngày 10/6/2024).

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Ban quản trị chung cư G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Nguyễn Hoàng N trình bày:

Về yêu cầu công nhận quyền sở hữu với chỗ để xe ô tô:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00032/1a QSDĐ/2599/UB do Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp ngày 07/8/2002; Quyết định số 62/QĐ-BQLKN ngày 03/12/2004 của Trưởng ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng K về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu căn hộ cao tầng CN1-3; Quyết định số 705/QĐ-BXD ngày 27/4/2006 của Bộ X về việc thẩm định thiết kế kỹ thuật Công trình chung cư cao tầng The Grand V tại Lô C. Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 (gọi tắt Công ty P2) được Nhà nước giao đất và đầu tư xây dựng Chung cư G (Khu nhà ở cao tầng CN1-3) thuộc Khu A – Đô thị mới Nam thành phố Hồ Chí Minh vào năm 2004. Công trình được nghiệm thu đưa vào sử dụng từ năm 2007 theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng ngày 22/6/2007.

Căn cứ Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Công ty P2 đã đầu tư xây dựng 252 chỗ để xe ô tô tại tầng hầm Chung cư G (được duyệt 258 ô nhưng thực tế Công ty chỉ bố trí 252 ô để cư dân thuận tiện đậu xe). Trong số đó có 16 chỗ đã được Công ty P2 bán cho khách hàng từ năm 2007 đến 2013, cụ thể các ô số: [16], [17], [33], [47], [49] (khối nhà A), [21], [26], [50], [56], [79], [90], [91], [93], [107], [112] và [122] (khối nhà B) (được đánh dấu theo bản vẽ mặt bằng tầng hầm)

Còn lại 236 chỗ đậu xe còn lại là thuộc sở hữu riêng của Công ty P2 theo các căn cứ, cơ sở pháp lý sau:

Thứ nhất, dự án Khu đô thị M (bao gồm Chung cư G) là dự án đầu tiên tại thành phố Hồ Chí Minh được Thủ tướng Chính phủ cho phép thực hiện thí điểm việc cho nhà đầu tư nước ngoài thuê đất xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê đối với người Việt Nam và cho người nước ngoài thuê (theo Công văn số 865/CP-DDP1 ngày 28/07/1998 của Thủ tướng Chính phủ).

Thứ hai, dự án được thực hiện theo Cơ chế đặc thù do Chính phủ và Ủy ban nhân dân thành phố P, cụ thể như sau:

- Giấy phép đầu tư số 28/GP-HCM ngày 27/4/1998 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc cho phép Công ty P2 thí điểm xây dựng khu phố M tại Khu A để bán cho các đối tượng là công dân Việt Nam.

- Công văn số 134/CP-QHQT ngày 01/02/2002 Chính phủ về "Cơ chế và phương thức kinh doanh của Công ty Liên doanh P2" tại Dự án Khu đô thị M.

- Quyết định số 112/2002/QĐ-UB ngày 08/10/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố H "Quy định cơ chế và phương thức kinh doanh của Công ty Liên doanh P2 thuộc Khu đô thị M thành phố Hồ Chí Minh". Theo khoản 6.1 Điều 6 Cơ chế kinh doanh, Công ty P2 có trách nhiệm "Thực hiện thủ tục thuê nhà ở, bán nhà ở, chuyển quyền sử dụng đất ở nghĩa vụ tài chính của Công ty theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố".

- Công văn số 4584/UB-ĐT ngày 17/09/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố H về việc chấp thuận việc cấp giấy chứng nhận cho người mua chỗ để xe trong tầng hầm chung cư do Công ty P2 đầu tư xây dựng. Theo đó, Ủy ban nhân dân T đã chỉ đạo: "*1. Chấp nhận việc ghi phần diện tích sử dụng chung (hành lang, cầu thang, chỗ xe hai bánh trong tầng hầm, do Công ty P2 đã phân bổ cho người mua căn hộ tại chung cư, tại "Mục IIc/ Sơ đồ" của M2 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Bộ X phát hành. 2. Chấp thuận việc cấp giấy chứng nhận cho người mua chỗ để xe trong tầng hầm chung cư (ngoài chỗ để xe hai bánh đã nêu tại điểm 1); Công ty Liên doanh P2 chịu trách nhiệm trong việc phân chia, xác định diện tích chỗ để xe, nhằm tính chỗ để xe đã tính vào giá bán căn hộ trong chung cư và quyền sử dụng đảm bảo diện dụng đất đã giao cho người mua. Giấy chứng nhận cấp cho phần diện tích này sẽ được thể hiện tại trang 1 mẫu giấy chứng nhận như đối với diện tích căn hộ chung cư và ghi chú tại góc trái, phía dưới (về công năng sử dụng): "chỗ để xe"*""

Thứ ba, thực hiện theo đúng phê duyệt của các cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền, Công ty P2 đã tiến hành đầu tư xây dựng riêng khu vực để xe ô tô tại tầng hầm Chung cư G, toàn bộ chi phí xây dựng các ô đậu xe ô tô được tính riêng và không phân bổ vào giá bán các căn hộ trong Chung cư G. Khi giao dịch mua bán căn hộ với Khách hàng, Công ty P2 luôn xác định chỗ để xe ô tô là một trong những loại sản phẩm kinh doanh tại Chung cư G, ngoài khu căn hộ và cửa hàng, được Công ty kinh doanh riêng chứ không mặc nhiên thuộc về người mua căn hộ.

Đối với dự án Chung cư G, Công ty đã ký 352 hợp đồng mua bán nhà với khách hàng trong giai đoạn mở bán đầu tiên vào năm 2007 – 2009 ("Giai đoạn 1") và giai đoạn từ 2010 đến nay ("Giai đoạn 2"):

- Hợp đồng của Giai đoạn 1 không đề cập các diện tích thuộc sở hữu chung, sở hữu riêng. Tuy nhiên, trước khi ký hợp đồng mua bán, khách hàng đều được giải thích rất rõ nội dung hợp đồng mua bán sẽ ký không bao gồm chỗ để xe ô tô (*tại Phụ lục 1 của Hợp đồng quy định: "4. Mỗi căn hộ được phân bổ một chỗ đậu xe hai (02) bánh trong khuôn viên khu phố (chỉ đối với các căn hộ để ở, các căn hộ cho mục đích kinh doanh sẽ không có)"*). Trong quá trình thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho người mua, theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tùy từng thời điểm Công ty và khách hàng phải ký thêm hợp đồng công chứng, hoặc biên bản thanh lý, hoặc phụ lục hợp đồng trong đó xác định các phần diện tích sử dụng chung nhằm để tính diện tích đất đóng tiền sử dụng đất. Theo đó, các phần diện tích sử dụng chung trong hợp đồng công chứng, biên bản thanh lý, hay phụ lục hợp đồng được xác định rõ chỉ bao gồm chỗ để xe hai bánh mà không có chỗ để xe ô tô (*Diện tích xây dựng sử dụng chung: 7.760,61 m^2 (gồm lối đi chung, cầu thang, thang máy, các phòng kỹ thuật, phòng bảo vệ, lối đi có mái che, vách ngăn, phòng thể hình, phòng cộng đồng, sân chơi trẻ em, phòng thay đồ, hồ bơi, sân vườn, chỗ đậu xe 2 bánh)*. Ngoài ra, hợp đồng mua bán Công ty ký với khách hàng Giai đoạn 1 cũng bao gồm cả khách hàng là các thành viên Ban quản trị Chung cư G. Điều này có nghĩa là B quản trị Grand View đã biết và hiểu rõ phần diện tích sử dụng chung tại Chung cư G không bao gồm các chỗ để xe ô tô, nhưng vẫn cố tình chiếm dụng và ngăn cản Công ty P2 thực hiện quyền của chủ sở hữu đối với 236 chỗ để xe ô tô tại Chung cư G như đã nêu ở trên.

- Hợp đồng của Giai đoạn 2, nhằm thống nhất nội dung với hợp đồng của Giai đoạn 1 về các phần diện tích sử dụng chung, đều được xác định rõ các phần diện tích thuộc sử dụng chung (*Diện tích xây dựng sử dụng chung: 11.910,80 m^2 gồm lối đi chung, cầu thang, thang máy, sảnh, lối đi có mái che, vách ngăn, ống thông hơi, các phòng kỹ thuật, hồ nước, phòng chứa máy bơm, máy phát điện, phòng bảo vệ, bể tự hoại, PCCC, hồ cơ khí, phòng thể hình, phòng cộng đồng, sân chơi trẻ em, phòng thay đồ, hồ bơi, sân vườn, chỗ đậu xe 2 bánh*).

Đối với chỗ đậu xe ô tô, Công ty P2 luôn xác định đây là một trong những sản phẩm kinh doanh tại Chung cư G. Do đó, Công ty đã ký riêng các Hợp đồng chuyển nhượng chỗ đậu xe với khách hàng có nhu cầu.

Khi mua chỗ để xe ô tô của Công ty P2, khách hàng sẽ được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất đối với diện tích của chỗ để xe ô tô và phải đóng tiền sử dụng đất tương ứng với diện tích chỗ để xe trước khi được Ủy ban nhân dân Thành phố H ra quyết định giao đất.

(*Điển hình, ngày 22 tháng 05 năm 2008, Công ty P2 ký hợp đồng mua bán một phần nhà để xe chuyên dụng làm chỗ để xe ô tô với khách hàng Nguyễn Hữu D (Phó Ban quản trị), các bên trong Hợp đồng thỏa thuận "Chỗ để xe là một phần diện tích Tầng hầm, của tòa nhà G, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí*

Minh, diện tích 13m^2 (± 1%), được đánh số Be-47, có nguồn gốc do Công ty P2 xây mới để bán". Trên cơ sở Hợp đồng đã ký kết, ngày 15/11/2011, ông Nguyễn Hữu D được giao quyền sử dụng đất chỗ để xe trong Chung cư Grand View theo quyết định số 5496/QĐ-UBND ngày 15/11/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố H.)

Đến thời điểm hiện tại, Công ty P2 đã chuyển nhượng 16 chỗ đậu xe tại Chung cư G cho khách hàng và 15 trường hợp đã được Ủy ban nhân dân Thành phố ra Quyết định giao đất (*Theo Quyết định số 5445/QD-UBND ngày 11/11/2011, Quyết định số 5496/QD-UBND ngày 15/11/2011; Quyết định số 5564/QD-UBND ngày 18/11/2011, Quyết định số 5713/QD-UBND ngày 26/11/2011, Quyết định số 5844/QD-UBND ngày 02/12/2011; Quyết định số 6141/QD-UBND ngày 19/12/2011*).

Cũng liên quan đến việc quản lý, sử dụng chỗ để xe ô tô tại Khu đô thị M do Công ty P2 là chủ đầu tư, tại Công văn số 4988/TNMT-QLDĐ ngày 06/08/2013 về việc giải quyết một số vấn đề vướng mắc liên quan đến nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trong Khu đô thị P, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H đã khẳng định "*Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng chỗ để xe trong chung cư, Sở nhận thấy không có vấn đề gì vướng mắc vì trước đây Ủy ban nhân dân quận G đã thực hiện cấp giấy chứng nhận sau khi Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định thu hồi và giao đất cho người nhận chuyển nhượng, cơ quan thuế thu tiền sử dụng đất*". Ngày 27/06/2015, Ủy ban nhân dân Thành phố H đã ban hành Văn bản số 3592/UBND-ĐTMT về giải quyết vướng mắc nộp tiền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Khu đô thị P, theo đó Ủy ban nhân dân Thành phố H đã chấp nhận giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận chỗ để xe tại các chung cư cho các trường hợp khách hàng đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng chỗ để xe với Công ty P2. Trên cơ sở hướng dẫn của Ủy ban nhân dân và Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H, Công ty P2 đã tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Khách hàng nhận chuyển nhượng chỗ để xe trong tầng hầm chung cư G. Đến nay, bốn trong số các chỗ để xe được Công ty P2 bán cho khách hàng tại Chung cư G đã được Nhà nước công nhận quyền sở hữu riêng của người mua.

Thứ tư, phù hợp với nội dung các hợp đồng đã ký với khách hàng tại Chung cư G về việc chỗ để xe ô tô không bao gồm trong giá bán căn hộ, Công ty P2 có đủ tài liệu để chứng minh rằng Công ty P2 đã không phân bổ chi phí đầu tư chỗ để xe ô tô vào giá bán/giá thành căn hộ trong Báo cáo kiểm toán độc lập của Công ty TNHH K. Như vậy, quyền sở hữu chỗ để xe ô tô chỉ thuộc về Bên mua khi và chỉ khi khách hàng ký kết hợp đồng mua bán chỗ để xe ô tô với Công ty. Như vậy, những ô đậu xe ô tô, cũng như các căn hộ/cửa hàng chưa bán, thì đương nhiên vẫn thuộc sở hữu của Công ty P2. Trên cơ sở các hợp đồng Công ty P2 đã ký với khách hàng và hồ sơ, tài liệu dự án được duyệt, việc Công ty P2 khẳng định chỗ để xe ô tô là phần sở hữu riêng của Công ty trong nhà Chung cư G là có cơ sở.

* Về việc bố trí diện tích chỗ để xe:

Theo Quyết định số 62/QĐ-BQLKN ngày 03/12/2004 của Ban Q1 về phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C (G), Chung cư G có 60 cửa hàng, 313 căn hộ, 610 chỗ để xe 2 bánh và 258 chỗ để xe 4 bánh. Trên thực tế, Công ty đã bố trí 389 ô xe 2 bánh, có diện tích "net" là 3,6 m^2, tương 2 ô xe có kích thước 0,9m x 2m = 1,8 m^2. Như vậy Công ty đã bố trí 778 ô xe 2 bánh với diện tích bao gồm cả đường chạy xe, tại Block A và B mỗi ô xe 2 bánh có diện tích là 17,62 m^2; tại Block C và D mỗi ô có diện tích 20,298 m^2/ô, cao hơn so với diện tích tiêu chuẩn là 2,5 m^2 đến 3 m^2/xe máy và 0,9 m^2/xe đạp theo quy định tại Quyết định số 26/2004/QĐ-BXD ngày 02/11/2004 của Bộ X mặc dù tại thời điểm phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu C (G) thì Quyết định 26 chưa có hiệu lực thi hành.

Về chỗ để xe ô tô, mặc dù Công ty bán riêng chỗ để xe ô tô nhưng Công ty chỉ bố trí 252 ô, giảm 6 ô so với quy hoạch để cư dân thuận tiện đậu xe với tổng diện tích chỗ để xe ô tô là 7.098,97 m^2, như vậy cao hơn so với tiêu chuẩn là 4 đến 6 hộ có 1 chỗ theo quy định tại Quyết định số 26/2004/QĐ-BXD ngày 02/11/2004 của Bộ X.

Về việc Giấy chứng nhận quyền sở hữu ghi nhận phần diện tích chỗ đậu xe được phân bổ và công nhận không thống nhất với nhau thì được hiểu như sau:

Diện tích của mỗi ô đậu xe 2 bánh tại chung cư G là 2m x 1,8m = 3,60 m^2. Diện tích công cộng được phân bổ cho đậu xe 2 bánh theo nguyên tắc:

- Lối đi lại, ram dốc được sử dụng cho cả xe ô tô và xe 2 bánh: chia đều 50%-50% cho xe ô tô và xe 2 bánh.

- Hệ thống thông gió cho bãi đậu xe: chia đều 50%-50% cho xe ô tô và xe 2 bánh.

- Diện tích lối đi lại trong khu vực chỉ dành cho xe 2 bánh mà xe ô tô không vào được.

Căn cứ trên nguyên tắc phân bổ trên, diện tích chỗ đậu xe 2 bánh của khối nhà A và B bao gồm cả diện tích công cộng được phân bổ, tính toán lại như sau: Block A (diện tích phân bổ + diện tích xe máy tầng hầm) + Block B (diện tích phân bổ + diện tích xe máy tầng trệt) = 3.047,82 m^2

Block A và B có tổng số 173 căn hộ. Do đó, mỗi căn hộ tại block A và B được phân bổ diện tích chỗ đậu xe 2 bánh tương ứng là 3.047,82 / 173 căn hộ = 17,617 m^2.

Giấy chứng nhận của các căn hộ Block A và B ghi nhận diện tích chỗ để xe thuộc sở hữu chung là 17,62m^2, có Giấy chứng nhận thì chỉ ghi "chỗ để xe", có giấy thì ghi rõ "chỗ để xe hai bánh" (căn B12-1, căn A7-6, căn A8-3, căn A8-5, B9-3, căn B9-4, căn B10-5, căn B16-2…).

Tương tự đối với B1 và D: Block C (diện tích phân bổ + diện tích xe 2 bánh tầng hầm) + block D (diện tích phân bổ + diện tích xe máy tầng hầm) = 2.840,52 m^2.

Block C và D có 140 căn hộ, nên sẽ được phân bổ đều cho 140 căn. Do đó, mỗi căn hộ tại block C và D sẽ được phân bổ diện tích chỗ đậu xe 2 bánh tương ứng là 2.840,52 / 140 = 20,289 m^2.

Tuy nhiên do sơ suất trong quá trình nhập và gửi số liệu về diện tích phân bổ chỗ để xe 2 bánh của các căn hộ tại B1 và D cho cơ quan thẩm quyền, Công ty đã lấy nhầm diện tích "net" của ô đậu xe 2 bánh là 3,6 m^2 thay vì phải lấy 20,289 m^2. Giấy chứng nhận của các căn hộ Block C và D ghi nhận diện tích chỗ để xe 2 bánh thuộc sở hữu chung là 3,6 m^2.

Mặc dù có sự không thống nhất về cách ghi số diện tích chỗ để xe hai bánh trên Hợp đồng (hoặc các Phụ lục bổ sung/Biên bản thanh lý) và trên Giấy chứng nhận của các căn hộ giữa Block A và Block C, nhưng trong các thỏa thuận giữa Công ty P2 và khách hàng đều ghi nhận mỗi căn hộ được phân bổ 01 chỗ để xe 2 bánh (3,60m^2) và chỉ có chỗ đậu xe hai bánh trong tầng hầm mới thuộc sở hữu chung.

* Về cách tính diện tích đất phân bổ cho các căn hộ:

Tại Điểm 1.2 Công văn số 89/UB-QLĐT ngày 06/01/2000 của Ủy ban nhân dân Thành phố về quy định thủ tục thuê nhà ở, bán nhà ở, chuyển quyền sử dụng đất ở, nghĩa vụ tài chính của Công ty Liên doanh P2 có quy định "*Diện tích giao đất là một phần của khu đất xây dựng chung cư tương ứng với diện tích căn hộ được chuyển cho người mua căn cứ vào phần diện tích sàn nhà được chuyển cho người mua so với tổng diện tích sàn của chung cư*."

Ví dụ:

- Diện tích sàn của căn hộ là A,

- Diện tích sàn của toàn chung cư là B,

- Diện tích khuôn viên đất xây dựng chung cư là C

=> Diện tích chuyển nhượng sẽ là: C x EQ \F(A,B)

Diện tích sàn của toàn chung cư (B) bao gồm diện tích các căn hộ và diện tích sử dụng chung (*diện tích sử dụng chung của dự án Grand View gồm: Lối đi chung, cầu thang, thang máy, sảnh, các phòng kỹ thuật, máy bơm, PCCC, bể tự hoại, hố rác, phòng chứa đường ống, phòng tập thể dục, phòng thay đồ, hồ bơi, vườn, chỗ đậu xe 2 bánh…*).

Cách tính này đã được Ủy ban nhân dân Thành phố, Ban Q1, Chi cục thuế Q2 áp dụng để tính diện tích đất phân bổ cho các căn hộ khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận đối với các dự án thuộc diện khách hàng nộp tiền sử dụng đất.

Cụ thể, đối với dự án Chung cư G (CN1-3)

Diện tích khuôn viên đất xây dựng chung cư (C) là: 13.761,99 m^2 (không tính vạt góc 52,77m^2 theo Bản đồ Quy hoạch 1/500)

Diện tích tổng sàn của toàn chung cư (B) là 76.472,87 m^2 (căn cứ theo Quyết định số 62/QĐ-BQLKN ngày 03/12/2004 về phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 khu CN1-3); trong đó:

- Tổng diện tích sàn hai khối nhà từ tầng 1-16: 63.205,22 m^2

- Tầng hầm bố trí bãi xe và hệ thống kỹ thuật: 13.267,65 m^2

=> Công thức để tính diện tích đất phân bổ của căn hộ thuộc dự án Chung cư G được tính như sau:

$$13.761,99 \times \frac{A}{76.472,87}$$

Do Công ty không bán kèm chỗ đậu xe ô tô nên diện tích sàn của căn hộ (A) sẽ chỉ bao gồm diện tích *"net"* của căn hộ, diện tích sử dụng chung và diện tích chỗ để xe 2 bánh, không bao gồm diện tích chỗ đậu xe ô tô.

Công ty P2 khẳng định và cam đoan rằng Công ty P2 không cộng diện tích chỗ để xe ô tô vào diện tích căn hộ để tính diện tích đất phân bổ đóng tiền sử dụng đất, cư dân mua nhà trong khu CN1-3 chưa hề đóng tiền sử dụng đất đối với phần diện tích ô đậu xe ô tô trong tầng hầm (*trừ 16 trường hợp đã mua ô đậu xe ô tô riêng từ công ty*). Các phần diện tích này đều có Quyết định giao đất của của cơ quan có thẩm quyền. Do đó, Công ty P2 xin cam đoan cách tính diện tích phân bổ là hoàn toàn chính xác và đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và ra Quyết định giao đất.

Về yêu cầu bồi thường thiệt hại:

Chung cư G được Công ty P2 bàn giao cho Ban Q3 quản lý từ tháng 02/2013. Theo phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Trưởng Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Khu đô thị mới Nam thành phố Q1, Công ty P2 đã đầu tư xây dựng 255 ô đậu xe ô tô (nhưng thực tế Công ty chỉ bố trí 252 ô để cư dân thuận tiện đậu xe) tại tầng hầm Chung cư G. Trong số đó có 16 ô đậu xe đã được Công ty bán cho khách hàng, 05 ô đậu xe được Công ty cho thuê trước khi bàn giao việc quản lý khu phố cho Ban quản trị và 234 ô đậu xe để trống.

Bắt đầu từ năm 2013, Công ty P2 đã phát hiện có nhiều ô đậu xe bị chiếm hữu, sử dụng trái phép, nhiều người sử dụng ô đậu xe không thực hiện việc đăng ký thuê với Công ty. Do đó, ngày 21/05/2013, Công ty P2 đã gửi Công văn số 61-13/CSC-CV đến Ban quản trị đề nghị hỗ trợ hướng dẫn cư dân liên hệ để đăng ký thuê ô đậu xe hoặc cung cấp thông tin khách hàng có xe ô tô đang đậu tại hầm Chung cư để hướng dẫn thủ tục đăng ký, tuy nhiên Công ty P2 đã không nhận được sự hợp tác từ phía Ban quản trị.

Từ năm 2013 đến nay, Công ty P2 đã liên tục gửi văn bản đến Ban quản trị và Ban Q3 để giải thích cơ sở pháp lý về quyền sở hữu chỗ để xe ô tô của Công ty P2 cũng như đề nghị phối hợp chặn xe chưa đăng ký thuê ô đậu xe tại tầng hầm Chung cư G, đồng thời cử nhân viên của Công ty vào tầng hầm để kiểm tra tình hình sử dụng chỗ đậu xe ô tô nhưng Ban quản trị và Công ty quản lý nhiều lần

không hợp tác, có hành vi ngăn chặn, gây khó khăn khi nhân viên Công ty R, do đó Công ty P2 không thể thực hiện sở hữu đối với chỗ để xe ô tô do mình đầu tư xây dựng theo quy định tại Điều 158 Bộ luật Dân sự 2015; Công ty có ghi hình và lập vi bằng lại đối với hành vi cản trở này. Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ của mình, B quản trị Chung cư G có trách nhiệm kiểm tra đôn đốc người sử dụng nhà chung cư thực hiện đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư, tạo điều kiện để Chủ đầu tư, doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoàn thành tốt nhiệm vụ theo nội dung hợp đồng đã ký kết. Tuy nhiên, Ban quản trị Chung cư G đã có những hành vi ngăn cản Chủ đầu tư – Công ty P2 thực hiện quyền sở hữu của chính mình. Theo đó, doanh thu hàng tháng của Công ty P2 trước khi bàn giao cho B quản trị Chung cư G là 62.573.077 đồng, doanh thu hàng tháng của Công ty P2 sau khi bàn giao cho Ban Q3 là 18.352.540 đồng. Chênh lệch bị thiệt hại là 44.220.537 đồng/tháng (*số tháng bị thiệt hại là 126 tháng*).

Để xác định thời điểm bàn giao, Công ty P2 căn cứ văn bản số 01-2013/BQTGV ngày 01/3/2013 về việc Ban quản trị đề nghị Công ty P2 thanh toán phí quản lý ô đậu xe ô tô, phí quản lý các cửa hàng, cung cấp danh sách chủ sở hữu các ô đậu xe ô tô để xem như việc bàn giao đã hoàn tất vào tháng 02 năm 2013. Việc làm của Ban quản trị đã gây thiệt hại không những cho Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 mà còn gây thiệt hại cho Nhà nước bởi Công ty P2 là một doanh nghiệp có 30% phần vốn góp của Nhà nước.

Từ những phân tích trên, Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Công nhận quyền sở hữu hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 đối với 236 chỗ để xe ô tô tại Chung cư G. Buộc Ban quản trị Chung cư G phải chấm dứt ngay hành vi chiếm hữu, sử dụng bất hợp pháp và ngăn cản Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 thực hiện quyền sở hữu đối với 236 chỗ để xe ô tô.

2/ Buộc Ban quản trị Chung cư G bồi thường thiệt hại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 với số tiền bị thất thu từ tháng 03/2013 tạm tính đến 31/8/2023 là 5.571.787.692 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Thụy A thống nhất ý kiến của bà Lê Nguyễn Hoàng N.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, đại diện hợp pháp của bị đơn bà Vương Tuyết L, ông Nguyễn Hữu D trình bày:

Ban quản trị nhà Chung cư G (gọi tắt Ban quản trị) hiện tại chỉ mới được công nhận chính thức bởi Ủy ban nhân dân Quận G theo Quyết định số 1766/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân Quận G ký vào ngày 10/6/2022 với 4 thành viên gồm: Bà Vương Tuyết L (Trưởng ban), ông Nguyễn Hữu D (Phó ban), ông Lâm Văn D1 (Thành viên), ông Hồ Ngọc T (Thành viên). Vì thế, tư cách Ban quản trị hiện tại chỉ được xác lập theo đúng trình tự và quy định của pháp luật kể từ ngày 10/6/2022.

Ý kiến về các vấn đề cụ thể của người khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Về việc công nhận quyền sở hữu hợp pháp của Công ty P2 đối với 236 chỗ để xe ô tô tại chung cư G: Ban quản trị đề nghị Tòa án nhân dân Quận 7 căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết theo đúng quy định pháp luật. Ban quản trị xác định không có tranh chấp chỗ đậu xe với Công ty P2.

Về việc chấm dứt ngay hành vi ngăn cản Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 thực hiện quyền sở hữu đối với 236 chỗ để xe ô tô tại chung cư G: Ban quản trị khẳng định Ban quản trị không hề có hành vi ngăn cản Công ty P2 trong việc thực hiện quyền sở hữu đối với 236 ô đậu xe ô tô tại tầng hầm Chung cư G. Ban quản trị hiện tại chỉ được thành lập từ tháng 6/2022, trong khi đó, việc Công ty P2 không thu được tiền cho thuê ô xe tại G đã là sự việc xảy ra hơn 10 năm nay. Vậy trong 10 năm trước đó, Ban quản trị hiện tại chưa được hình thành không thể ngăn cản Công ty P2, và không thể là bị đơn trong vụ kiện. Ngược lại, Ban quản trị hoàn toàn có thể chứng minh được Ban quản trị hiện tại từ ngày được thành lập đã rất cố gắng cùng Công ty P2 làm rõ các ô đậu xe hơi ở tầng hầm là phần sở hữu riêng hay chung. Cụ thể, trong thời gian không đầy nửa năm kể từ ngày được thành lập, Ban quản trị đã thiện chí cùng họp với Công ty P2 bốn cuộc họp để giải quyết vấn đề ô đậu xe: Ngày 28/7/2022, ngày 12/10/2022, ngày 23/11/2022 và ngày 13/12/2022. Trong tất cả các cuộc họp, biên bản họp đều ghi nhận Ban quản trị luôn khẳng định không tranh chấp quyền sở hữu ô đậu xe cùng Công ty P2. Ngoài ra, Ban quản trị còn nhiều lần giải thích trên Group chung cư, tại các cuộc họp hay tại Hội nghị nhà chung cư năm 2022 các căn cứ của quyền sở hữu, thậm chí còn nhiều lần bị cư dân lên án và nghi ngờ. Vì thế, hoàn toàn không có căn cứ để cho rằng B quản trị có hành vi ngăn cản quyền sở hữu của Công ty P2.

Thời gian qua, Công ty P2 đã nhiều lần cử người đến kiểm tra để đòi lại quyền sở hữu 236 ô đậu xe ô tô (lần gần nhất là ngày 12/01/2023) nhưng tiếp tục gặp phải sự phản đối gay gắt từ một số cư dân vì không đồng ý với việc Công ty P2 đòi thay đổi một hiện trạng đã tồn tại ổn định hơn 10 năm nay. Quan điểm của các cư dân phản đối là: *"Dự án Grand View triển khai xây dựng và ký hợp đồng mua bán với khách hàng trong giai đoạn 2004-2005 và bàn giao cho khách hàng tháng 3/2007, theo điểm b khoản 3 Điều 70 Luật nhà ở năm 2005 là luật hiện hành trong giai đoạn đó quy định nơi để xe là phần sở hữu chung trong nhà chung cư, đồng thời rất nhiều cư dân cũng đưa ra sổ hồng của căn hộ họ sở hữu trong đó ghi rõ phần diện tích chỗ đậu xe phân bổ cho căn hộ cũng thuộc dạng sở hữu chung"*. Ngoài ra, tại thời điểm xảy ra sự việc, Công ty P2 vẫn chưa làm rõ và thuyết phục được đa số cư dân rằng các ô đậu xe hơi ở tầng hầm là phần sở hữu riêng nên Công ty P2 nói Ban quản trị ngăn cản là không phù hợp. Việc Công ty P2 gửi người tới kiểm tra trong khi hai bên chưa cùng làm rõ các ô đậu tầng hầm là phần chung hay riêng là một hành động thiếu thiện chí giải quyết văn minh.

Dù Ban quản trị hiện tại đã rất thiện chí giải quyết vấn đề cùng Công ty P2, tuy nhiên, một nguyên tắc rất rõ ràng là Ban quản trị được chính quyền công nhận thành lập để đại diện cho phần diện tích sở hữu chung của chung cư, đại diện cho các chủ sở hữu trong chung cư G để thực hiện các công việc quản lý và vận hành

nhà chung cư. Ban quản trị chỉ có thẩm quyền và trách nhiệm trong phạm vi chung. Mọi câu hỏi về thẩm quyền/quyết định/trách nhiệm của Ban quản trị chỉ được trả lời nếu câu hỏi có liên quan đến phần chung. Với trường hợp ô đậu xe hơi ở tầng hầm G đang có tranh chấp, Ban quản trị cũng không có thẩm quyền/quyết định/trách nhiệm gì đối với phần diện tích này. Chỉ khi nào chính quyền hay Tòa án có sự xác định chắc chắn ô đậu xe hơi ở tầng hầm thuộc quyền sở hữu chung hay riêng thì Ban quản trị mới có quyết định phù hợp.

Để làm rõ vấn đề này, Ban quản trị cũng đã gửi Công văn đến Sở Xây dựng Thành phố H và nhận được Công văn trả lời *"theo điểm b khoản 3 Điều 70 Luật nhà ở năm 2005 quy định nơi để xe là phần sở hữu chung trong nhà chung cư, ngoài ra còn nêu thêm khoản 5, Điều 3 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD ngày 03/04/2003 và điểm b khoản 6 Điều 4 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 do Bộ trưởng Bộ X ban hành cũng quy định nơi để xe là phần sở hữu chung trong nhà chung cư, tức là đối với dự án G (được ký hợp đồng bán cho khách hàng trong giai đoạn 2004-2005, hoàn thành và bàn giao cho cư dân tháng 3 năm 2007 theo các điều luật và quy định liên quan ở thời điểm đó nơi để xe là sở hữu chung*".

Ban quản trị khẳng định không chiếm dụng bất hợp pháp 236 chỗ để xe ô tô tại Chung cư G. Ban quản trị chỉ đại diện cho các chủ sở hữu thực hiện quyền quản lý trên phần diện tích thuộc sở hữu chung, thuê đơn vị có chức năng để vận hành nhà chung cư. Ban quản trị không hề có một nghị quyết hay chủ trương nào về việc sử dụng 236 chỗ đậu xe ô tô này. Những quyết định của Ban quản trị đều lấy ý kiến chung của cư dân thông qua các Hội nghị nhà chung cư, Ban quản trị không lạm quyền để chiếm dụng bất cứ tài sản nào của cư dân và của chung cư. Hiện trạng thực tế là đã hơn 10 năm nay, khu vực tầng hầm đậu xe của chung cư G luôn được sử dụng như là một diện tích sử dụng chung, các cư dân của G1 sử dụng tự do, cư dân đậu xe trên các ô xe này và toàn bộ khu vực tầng hầm mà không phải trả bất kỳ khoản tiền nào cho B quản trị hay Ban quản lý cũ cũng như mới. Ban quản trị chỉ thực hiện việc thuê các đơn vị có chức năng vận hành nhà chung cư vệ sinh, bảo trì, PCCC, quản lý an ninh trật tự … theo đúng quy định pháp luật và Nội quy nhà chung cư. Đối với 236 chỗ để xe ô tô tại chung cư G, Ban quản trị đã nhiều lần có cuộc họp với công ty P2, thông qua các cuộc họp Ban quản trị đều thể hiện thiện chí hợp tác với công ty P2 để làm rõ quyền sở hữu đối với 236 chỗ để xe ô tô này. Tuy nhiên, cho đến nay Ban quản trị vẫn chưa nhận được hồ sơ nào có tính thuyết phục chứng minh được 236 chỗ để xe ô tô này thuộc quyền sở hữu của công ty P2.

Đối tượng tranh chấp ở đây là diện tích 236 chỗ đậu xe ô tô tại chung cư G, Ban quản trị hiểu rõ 236 chỗ đậu xe này không thuộc quyền sở hữu của Ban quản trị, Ban quản trị cũng không đang trong tình trạng chiếm hữu và khai thác nó. Do đó, việc Công ty P2 yêu cầu Ban quản trị bồi thường thiệt hại số tiền tạm tính đến 31/8/2023 là 5.571.787.692 đồng là không có căn cứ. Việc để tình trạng bị thiệt hại và tranh chấp kéo dài hơn 10 năm là lỗi phần lớn do bên Công ty P2.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Thứ nhất, yêu cầu Tòa án xác định tư cách tham gia tố tụng, cụ thể bị đơn trong vụ án. Vì Ban quản trị nhiệm kỳ 2022 - 2025 mới được thành lập từ ngày 10/6/2022 và chủ thể xâm phạm đến quyền và lợi ích của Công ty P2 là cá nhân nào thì chưa được làm rõ.

Thứ hai, về việc yêu cầu công nhận 236 chỗ để xe ô tô là sở hữu hợp pháp của Công ty P2. Căn cứ Công văn số 10402/SXD-QLN7CS ngày 11/7/2023 của Sở Xây dựng Thành phố H tại "*khoản 5 Điều 3 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư (Ban hành kèm Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD ngày 03/4/2003); Điểm b khoản 3 Điều 70 Luật nhà ở năm 2005; Điểm b khoản 6 Điều 4 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư (Ban hành kèm Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008); Điểm c khoản 2, khoản 3 Điều 49 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010; Khoản 15 Điều 3 Luật nhà ở 2014*" thì tại thời điểm chung cư G được phê duyệt và khởi công năm 2004, đưa vào nghiệm thu năm 2007 thì chủ đầu tư có quyền quyết định khu vực để xe ô tô thuộc sở hữu chung của chung cư hoặc thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư, tuy nhiên phải ghi rõ trong hợp đồng mua bán căn hộ. Trên thực tế thì cư dân mua căn hộ tại chung cư G, các hợp đồng mua bán căn hộ giữa khách hàng ký với Công ty P2 đều không thể hiện cụ thể diện tích sử dụng chung, diện tích sử dụng riêng là bao nhiêu, không có quy định cụ thể về chỗ đậu xe hai bánh hoặc chỗ đậu xe ô tô.

Mỗi cư dân khi mua căn hộ tại dự án chung cư G đều được phân bổ diện tích đất để tính thu tiền sử dụng đất và cư dân có nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước. Theo văn bản 4988/TNMT-QLĐĐ của Sở Tài nguyên Môi trường thành phố H đã xác nhận áp dụng văn bản 89/UB-QLĐT của Ủy ban nhân dân Thành phố, quy định về phương thức xác định diện tích đất giao trong trường hợp là nhà chung cư. Như vậy, đối với diện tích sử dụng chung và chỗ để xe trong hầm mà Công ty P2 đã phân bổ cho người mua căn hộ chung cư thì được chấp thuận ghi vào Mục IIc/Sơ đồ của mẫu Giấy chứng nhận quyền sử sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất do bộ X phát hành.

Công ty P2 còn có trách nhiệm phân chia xác định diện tích chỗ để xe trong hầm chung cư trên cơ sở đảm bảo diện tích chỗ để xe đã tính vào giá bán căn hộ trong chung cư và quyền sử dụng đất đã giao cho người mua. Trường hợp Công ty P2 không thực hiện theo nội dung công văn trên của Ủy ban nhân dân thành phố thì Công ty P2 phải chứng minh chi phí xây dựng chỗ để xe ô tô không được phân bổ vào giá bán căn hộ chung cư G. Trên thực tế cư dân tại Block A - B khi phân bổ diện tích đất để tính thu tiền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã công nhận phần diện tích sử dụng chung cho cư dân bao gồm chỗ đậu xe. Công ty P2 đã tính sai phần diện tích đất được phân bổ cho cư dân, có sự chênh lệch diện tích.

Do đó căn cứ vào hồ sơ tài liệu có trong vụ án không có cơ sở để khẳng định 236 chỗ để xe ô tô tại chung cư G thuộc sở hữu hợp pháp của Công ty P2 vì bản chất ngay từ khi ký hợp đồng mua bán và khi cấp Giấy chứng nhận cho cư dân đã thể hiện chỗ đỗ xe là điện tích sử dụng chung. Ngoài ra tại chung cư G từ trước

đến nay cư dân đều không phải trả phí chỗ đỗ xe hai bánh hay ô tô vì các phí này cư dân đã thực hiện việc đóng vào quỹ bảo trì và quỹ vận hành.

Thứ ba, đối với yêu cầu chấm dứt ngay các hành vi ngăn cản Công ty P2 thực hiện quyền sở hữu đối với 236 chỗ để xe ô tô và yêu cầu Ban quản trị chung cư Grand View chấm dứt ngay hành vi chiếm dụng bất hợp pháp 236 chỗ để xe ô tô cùng yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền là 5.571.787.692 đồng.

Căn cứ vào Điều 169 Bộ luật dân sự 2015, Công ty P2 muốn thực hiện quyền sở hữu đối với tài sản bằng việc yêu cầu người có hành vi cản trở trái pháp luật chấm dứt hành vi cản trở đó thì Công ty P2 phải có nghĩa vụ chứng minh quyền sở hữu hợp pháp đối với diện tích 236 chỗ để xe ô tô tại chung cư G. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại Công ty P2 vẫn chưa thể chứng minh được nội dung này. Ban quản trị nhiệm kỳ 2022-2025 luôn thể hiện lập trường xuyên suốt là không tranh chấp quyền sở hữu các chỗ để xe với Công ty P2, trong các video và các đoạn ghi âm thể hiện rõ tại thời điểm video và ghi âm được lập, trong nhóm trò chuyện trên ứng dụng Zalo những cư dân chung cư thể hiện sự phản đối gay gắt với B quản trị khi họ biết rằng Công ty P2 có ý định vào khu vực chỗ để xe ở tầng hầm. Do đó, để đảm bảo hòa khí và sự ổn định trong nội bộ dân cư, Ban quản trị và Ban quản lý đã có động thái trấn an cư dân bằng việc đề nghị Công ty P2 nên tạm hoãn việc kiểm tra tình trạng chỗ để xe ô tô cho đến khi Ban quản trị hoàn tất việc khảo sát ý kiến cư dân. Như vậy, có thể khẳng định Ban quản trị chung cư Grand View hoàn toàn không có hành vi ngăn cản Công ty P2 trong việc tiếp cận các chỗ để xe ô tô.

Hơn nữa kể từ khi Ban quản trị chung cư được công nhận thành lập chưa từng thực hiện việc chiếm hữu sử dụng hay khai thác các chỗ để xe ô tô. Thực tế hơn 10 năm qua khu vực tầng hầm đậu xe của chung cư luôn được xem là diện tích sử dụng chung, cư dân không phải trả bất cứ khoản tiền nào cho Ban quản trị chung cư nhiệm kỳ cũ hay mới. Và vì hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty P2 ký với khách hàng không quy định giải thích rõ phần diện tích để xe ô tô là sở hữu riêng của Công ty P2, không tính vào phí mua căn hộ.

Căn cứ vào thời hiệu khởi kiện tại Điều 588 Bộ luật dân sự 2015 thì Công ty P2 cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình đã bị xâm phạm từ năm 2013 nhưng đến năm 2023 Công ty P2 mới khởi kiện và yêu cầu bồi thường, nên xét thấy yêu cầu của Công ty P2 đã hết thời hiệu khởi kiện. Số tiền yêu cầu bồi thường cũng không có cơ sở rõ ràng.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty P2.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, đại diện Công ty cổ phần Q - Đơn vị quản lý vận hành Chung cư G là bà Nguyễn Thị Thanh C1 trình bày:

Công ty cổ phần Q là đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư G theo Hợp đồng quản lý vận hành số 03/2023/HĐDV/BQT, ký ngày 26/6/2023 giữa Công ty cổ phần Q và Ban quản trị nhà chung cư G nhiệm kỳ 2022-2025. Công ty cổ phần

Q chính thức nhận bàn giao vào ngày 01/7/2023 và triển khai cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư G từ đó đến nay. Trong thời gian quản lý vận hành, Công ty cổ phần Q luôn cung cấp dịch vụ trong phạm vi được Hợp đồng quy định và theo đúng quy định pháp luật liên quan.

Từ ngày nhận bàn giao và triển khai cung cấp dịch vụ tại nhà chung cư G, Công ty cổ phần Q không quản lý, không tổ chức giữ xe/thu phí giữ xe, không thu phí quản lý, không ngăn chặn cản trở các phương tiện ra/vào/đậu trên 236 ô xe này. Công ty Cổ phần Q mới tiếp nhận quản lý vận hành dự án nên sự việc tranh chấp xảy ra trước đây giữa Công ty P2 và B quản trị nhà chung cư G, Công ty Cổ phần Q không tham gia trực tiếp nên không nắm rõ vụ việc. Từ lúc tiếp nhận dự án, Công ty cổ phần Q không có hành vi ngăn cản hay trợ giúp Ban quản trị ngăn cản Công ty P2 trong việc thực hiện quyền sở hữu đối với 236 ô đậu xe ô tô và Công ty cổ phần Q cũng không lạm quyền chiếm dụng hay trợ giúp cho B quản trị lạm quyền chiếm dụng 236 ô đậu xe ô tô này. Ngoài ra, do đây là tranh chấp giữa Công ty P2 và Ban quản trị nhà chung cư G, Công ty cổ phần Q không có ý kiến gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện Công ty cổ phần Q tòa nhà VNPT (PMC) có ông Lê Tiến T3, ông Phạm Cao N2 trình bày:

Trong Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành chung cư Grand View số 2712/2019/HĐQL-GRANDVIEW/BQT – PMC ký ngày 27/12/2019, PMC không có nghĩa vụ cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tại bãi đỗ xe của chung cư G. Tại công văn số 225/PMC của PMC về việc miễn trừ trách nhiệm bãi xe ô tô tại tầng hầm R2 chung cư Grand View ngày 17/06/2021, PMC đã nêu rõ vì lý do Ban quản trị và chủ đầu tư đang trong quá trình phân định sở hữu chung – riêng với phần diện tích bãi đỗ xe ô tô tại bãi đỗ xe chung cư nên PMC chưa có phương án để quản lý phần diện tích đỗ xe ô tô trên cũng như không chịu trách nhiệm đến an toàn tài sản và đảm bảo an ninh tại diện tích đỗ xe ô tô trên. PMC đã yêu cầu được miễn trừ trách nhiệm đối với phần diện tích bãi đỗ xe ô tô trên cho đến thời điểm hai bên phân định được rõ ràng sở hữu diện tích chung – riêng với phần đỗ xe ô tô. PMC không thực hiện quản lý phần bãi đỗ xe ô tô này và sẽ chỉ đề xuất phương án quản lý vận hành bãi đỗ xe ô tô này khi hai bên Ban quản trị và chủ đầu tư đã xác định rõ ràng phần diện tích chung riêng của bãi đỗ xe ô tô. Hợp đồng quản lý vận hành chung cư The Grand View số 20210628 HDQLVH ký ngày 28/06/2021 giữa Ban quản trị nhà chung cư G và Công ty cổ phần Q tòa nhà VNPT, Hợp đồng này quy định PMC chỉ có trách nhiệm quản lý vận hành đối với khu vực trông giữ xe hai bánh của cư dân và đến chung cư và không có trách nhiệm liên quan đến các ô đậu xe và quản lý việc ra/vào tầng hầm của xe ô tô. Trong suốt thời gian là đơn vị quản lý vận hành chung cư Grand View, PMC không thực hiện quản lý các ô đậu xe ô tô tại chung cư T và không thu bất kỳ một khoản tiền nào liên quan đến việc vận hành, khai thác các ô đậu xe ô tô tại chung cư G. Thêm nữa, trong quá trình thực hiện công tác quản lý vận hành tại chung cư, PMC không hề cản trở việc Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 tiếp cận các ô đậu xe ô tô tại chung cư T.

Căn cứ theo "Biên bản bàn giao giữa ba bên Công ty cổ phần Q, Ban quản trị chung cư Grand View và Chi nhánh Công ty cổ phần Q và khai thác tòa nhà VNPT", kể từ ngày 30/06/2023, P1 đã không còn là đơn vị quản lý vận hành tại nhà chung cư T. Ngày 30/06/2023, các bên đã tiến hành bàn giao công tác quản lý vận hành tòa nhà, bao gồm 03 (ba) bên là Công ty cổ phần Q, Ban quản trị chung cư Grand View và Chi nhánh Công ty cổ phần Q tòa nhà VNPT.

Tại khoản 3.4 Biên bản bàn giao đã ghi rõ "Sau khi biên bản bàn giao này được hai bên ký kết, PMC không còn nghĩa vụ, trách nhiệm gì liên quan đến quản lý, vận hành chung cư G". Do vậy, từ thời điểm ngày 30/06/2023, PMC sẽ không còn bất cứ trách nhiệm liên quan đến công tác quản lý, vận hành nhà chung cư T. Do đây là tranh chấp giữa Công ty P2 và Ban quản trị nhà chung cư G, Công ty cổ phần Q tòa nhà VNPT không có ý kiến, yêu cầu gì thêm và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện Công ty cổ phần Q có ông Trần Hoàng D2 trình bày:

Công ty cổ phần Q chính thức tiếp nhận bàn giao vào ngày 19/01/2013 và triển khai cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư G từ đó đến tháng 12 năm 2020. Trong thời gian quản lý vận hành công ty cổ phần Q luôn cung cấp dịch vụ trong phạm vi được hợp đồng quy định và đúng theo quy định pháp luật

Liên quan đối với tranh chấp quyền sở hữu 236 chỗ để xe ô tô và bồi thường thiệt hại giữa nguyên đơn Công ty P2 và Ban quản trị chung cư G, Công ty cổ phần Q không có ý kiến, yêu cầu gì. Kể từ ngày tiếp nhận bàn giao và triển khai cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tại chung cư, Công ty không được bàn giao quyền quản lý, không tổ chức giữ xe thu phí giữ xe, không ngăn chặn cản trở phương tiện ra vào đậu trên 236 ô xe này. Đối với các yêu cầu của nguyên đơn, Công ty cổ phần Q không có hành vi ngăn cản Công ty P2 trong việc thực hiện sở hữu đối với 236 ô để xe và cũng không lạm dụng quyền chiếm dụng mặt khác vì đây là việc tranh chấp giữa Công ty P2 và Ban quản trị nên Công ty không liên quan đến nội dung tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn do đó không có ý kiến, yêu cầu gì thêm và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 448/2023/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

Căn cứ khoản 2, khoản 6 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 96; Điều 147; Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 357, Điều 468, Điều 584, Điều 585, Điều 588 và Điều 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006;

Căn cứ Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ Điều 70 Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ khoản 15 Điều 3, Điều 100 và khoản 1 Điều 101 Luật Nhà ở năm 2005;

Căn cứ điểm b, khoản 1 và điểm c khoản 2, khoản 3 Điều 49 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

Căn cứ Điều 2 và Điều 5 Nghị quyết 02/2022/NQ-Hội đồng thẩm phán ngày 06/9/2022 hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật dân sự về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

Căn cứ Điều 8 Nghị quyết 04/2019/NQ-Hội đồng thẩm phán ngày 18/6/2019 về quy trình lựa chọn, công bố và áp dụng án lệ;

Căn cứ Án lệ số 51/2021/AL1 được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân tối cao thông qua ngày 25/11/2021 và được công bố theo Quyết định số 594/QĐ-CA ngày 31/12/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao.

Căn cứ Mục 5.10 Quyết định số 26/2004 ngày 2/11/2004 của Bộ trưởng Bộ X về việc ban hành TCXDVN 323:2004;

Căn cứ khoản 4 Điều 12 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 về việc ban hàng Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Điều 17, Điều 22 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 12/2/2016 về ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Điều 22 Thông tư số 05/2021/TT-BXD ngày 07/9/2021 về ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Luật phí, lệ phí và Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung 2014;

Tuyên xử:

1. Về hình thức: Xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Q (PMC), Công ty cổ phần Q (SSPM).

2. Về nội dung: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn P2.

2.1. Công nhận quyền sở hữu hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 đối với 236 chỗ để xe ô tô tại Chung cư G, địa chỉ Chung cư G, khu phố T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng diện tích là 3.242,9 m^2.

Vị trí và diện tích cụ thể của 236 chỗ để xe ô tô theo Bản vẽ hoàn công ngày 30/01/2007 cùng Bản vẽ chi tiết thực tế.

2.2. Buộc Ban quản trị chung cư Grand View không được ngăn cản Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 thực hiện quyền sở hữu đối với 236 chỗ để xe ô tô tại Chung cư G.

2.3. Buộc Ban quản trị chung cư Grand View bồi thường thiệt hại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 với số tiền bị thất thu từ ngày 21/12/2018 tạm tính đến ngày 21/12/2023 là 2.609.011.683 đồng (Hai tỷ sáu trăm lẻ chín triệu không trăm mười một ngàn sáu trăm tám mươi ba đồng). Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau đó, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị và bị đơn Ban quản trị chung cư Grand View kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Bị đơn Ban quản trị chung cư G có người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Ngọc T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Nguyễn Thị Bích N1 cùng trình bày:*

Đề nghị hủy án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết về yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn do thời hiệu khởi kiện đã hết. Đối với các nội dung khác của bản án sơ thẩm, đề nghị hủy án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không tiến hành thu thập thêm chứng cứ theo yêu cầu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 và của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, không cho đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án mà vẫn tuyên án.

** Nguyên đơn Công ty TNHH P2 có bà Lê Nguyễn Hoàng N là người đại diện theo uỷ quyền và Luật sư Nguyễn Thụy A là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cùng trình bày:*

Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Ông Trần Hoàng D2 là người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần Q và ông Lê Trầm Đại P là người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần Q:* không có ý kiến trình bày tại phiên tòa.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ giải quyết đối với kháng nghị.

Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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] Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 14/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 7.

Căn cứ theo quy định tại Điều 284, 289, 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa.

[2] Đối với kháng cáo của bị đơn cho rằng việc nguyên đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân Quận 7 xác định Ban quản trị chung cư Grand View nhiệm kỳ 2022-2025 là bị đơn - là không đúng đối tượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác định Công ty P2 khởi kiện đối với Ban quản trị chung cư G, không phân biệt khởi kiện đối với Ban quản trị chung cư Grand View nhiệm kỳ 2022-2025. Nguyên đơn trình bày do B quản trị chung cư G đã có hành vi ngăn cản Công ty P2 thực hiện quyền sở hữu, khai thác, sử dụng các chỗ đậu xe ô tô nên Công ty yêu cầu Ban quản trị chung cư phải bồi thường thiệt hại.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại khoản 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện hoặc bị cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Toà án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm"*.

Theo Quyết định số 1766/QĐ-UBND ngày 10/6/2022 của Ủy ban nhân dân Quận G thì B quản trị chung cư Grand View hiện nay gồm bà Vương Tuyết L là Trưởng ban, ông Nguyễn Hữu D là Phó ban, ông Lâm Văn D1 và ông Hồ Ngọc T là Thành viên. Tại Điều 17 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 12/02/2016 của Bộ X ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư thì Ban quản trị chung cư là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu, có tài khoản và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phầQ, nhiệm kỳ hoạt động của Ban quản trị chung cư là 03 năm và có tính kế thừa theo từng nhiệm kỳ.

Như vậy, việc Tòa án nhân dân Quận 7 xác định Ban quản trị chung cư Grand View là bị đơn, do bà Vương Tuyết L – Trưởng ban là người đại diện hợp pháp là đúng theo quy định của pháp luật. Do đó không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự trong vụ án.

[3] Bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không cho đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa sơ thẩm.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo biên bản phiên tòa sơ thẩm thể hiện thì sau khi kết thúc phần tranh luận của các đương sự, Chủ tọa phiên tòa cấp sơ thẩm đã đề nghị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 đã phát biểu ý kiến theo đó đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm hồ sơ, tài liệu chứng cứ. Tại Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 14/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 cũng thể hiện rõ nội dung Kiểm sát viên đã phát biểu đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ. Nội dung của quyết định kháng nghị cũng không đề cập đến việc Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không cho đại diện Viện kiểm sát phát biểu.

Như vậy, không có việc Tòa án cấp sơ thẩm không cho đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 phát biểu ý kiến như phía bị đơn trình bày. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo này của bị đơn.

[4] Đối với kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn do đã hết thời hiệu khởi kiện.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo các tài liệu do nguyên đơn cung cấp thì từ năm 2013 cho đến khi khởi kiện vụ án, Công ty P2 đã liên tục có các văn bản để giải thích, xác định quyền sở hữu của Công ty P2 đối với các chỗ đậu xe ô tô tại chung cư G; đồng thời yêu cầu Ban quản trị chung cư Grand View tạo điều kiện cho Công ty được vào tầng hầm chung cư để tiếp cận, kiểm tra tình hình sử dụng chỗ đậu xe ô tô; phối hợp ngăn chặn đối với các xe chưa đăng ký thuê ô đậu xe tại tầng hầm chung cư… Tuy nhiên, Ban quản trị chung cư liên tục ngăn cản khiến cho Công ty P2 không thể tiếp cận một cách bình thường, hợp pháp với các ô để xe ô tô tại chung cư.

Cấp sơ thẩm nhận định hành vi gây thiệt hại tiếp diễn liên tục đến hiện tại từ đó xác định không có cơ sở xem xét yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo này của phía bị đơn.

[4] Đối với kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để xác định quyền sở hữu hợp pháp của Công ty P2 với 236 chỗ để xe ô tô tại chung cư G:

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo các tài liệu, chứng cứ do Công ty P2 cung cấp thì từ khi đưa vào hoạt động, Công ty P2 đã ký 352 hợp đồng mua bán nhà với khách hàng trong giai đoạn từ năm 2007-2009 và giai đoạn từ năm 2010 đến nay. Trong đó, các hợp đồng từ năm 2007-2009 không đề cập các diện tích thuộc sở hữu chung, sở hữu riêng nhưng trong hợp đồng hai bên đều thỏa thuận không bao gồm chỗ để xe ô tô, mỗi căn hộ để ở được phân bổ một chỗ đậu xe 02 bánh

trong khuôn viên khu phố. Đối với các hợp đồng ký kết từ năm 2010 đến nay, các phần diện tích sử dụng chung đều được xác định rõ trong đó chỉ gồm chỗ đậu xe 02 bánh, không bao gồm chỗ đậu xe ô tô. Công ty P2 cũng chứng minh đã tiến hành bán 16 ô đậu xe trên tổng 252 ô để xe ô tô thực tế xây dựng. Đến nay, 15 trường hợp người mua ô đậu xe ô tô tại chung cư G đã được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định giao đất và đã có 04 trường hợp đã được công nhận quyền sở hữu riêng đối với chỗ để xe đã mua.

Theo Án lệ số 51/2021/AL1 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân tối cao thì: *"...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 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. 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 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.."*

Tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 0911/01/BCKT-IAC ngày 12/01/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn K về việc xác định chi phí đầu tư xây dựng diện tích chỗ để xe ô tô có được Công ty P2 phân bổ vào giá bán căn hộ, cửa hàng hay chưa kết luận: "*Chi phí đầu tư xây dựng diện tích chỗ để xe ô tô không được phân bổ vào giá bán căn hộ. Các ô đậu xe ô tô chưa bán cho người mua là diện tích thuộc quyền sở hữu riêng của Công ty TNHH P2. Công ty có các quyền sử dụng, định đoạt đối với chỗ để xe ô tô chưa bán tương tự như quyền sử dụng, định đoạt của Công ty đối với các căn hộ, cửa hàng chưa bán".*

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sở hữu hợp pháp của Công ty TNHH P2 đối với 236 chỗ để xe ô tô tại chung cư G là có căn cứ, đúng quy định. Việc bị đơn yêu cầu phải thu thập thêm tài liệu, chứng cứ là toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn hộ đã cấp cho các cư dân có ký kết hợp đồng mua bán với Công ty P2 để làm rõ về việc xác định diện tích đất phân bổ cho mỗi căn hộ là không cần thiết.

Phía bị đơn còn trình bày cần thu thập tài liệu để làm rõ còn hay không diện tích đất để Công ty P2 phân bổ cho 236 chỗ để xe ô tô. Hội đồng xét xử nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 01/8/2023 đối với hiện trạng thực tế của 236 ô để xe ô tô. Theo đó xác định, hiện trạng thực tế của 236 ô để xe ô tô có vị trí đúng theo hiện trạng thực tế đã được Công ty P2 đo vẽ lại phù hợp với Bản vẽ hoàn công ngày 30/01/2007. Theo đó, vị trí 236 xe ô tô được xác định như sau: Tại Block A có tổng cộng 111 ô để xe ô tô (trong đó tầng hầm là 89 ô, tầng trệt là 16 ô và ngoài trời là 06 ô). Tại Block C có tổng cộng 150 ô tại tầng hầm. Diện tích các ô để xe ô tô không thống nhất và không thay đổi so với bản vẽ hoàn công đã được nghiệm thu. Diện tích, vị trí từng ô để xe được

xác định theo Bản vẽ hoàn công ngày 30/01/2007; tổng diện tích 236 ô để xe ô tô là 3.242,9 m^2. Do đó, lời trình bày của phía bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Đối với quyết định của bản án sơ thẩm buộc B quản trị chung cư Grand View phải bồi thường thiệt hại cho Công ty P2:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ban quản trị chung cư Grand View trình bày Ban quản trị không tranh chấp với Công ty P2 về quyền sở hữu đối với 236 chỗ để xe ô tô tại chung cư, không ngăn cản Công ty thực hiện quyền sở hữu đối với các chỗ để xe ô tô này do đó Ban quản trị chung cư Grand View không liên quan, không có trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện thì từ năm 2013, Công ty P2 đã bàn giao việc quản lý chỗ đậu xe ô tô tại chung cư G cho Ban quản trị chung cư. Ban quản trị chung cư đã có các văn bản đề nghị Công ty P2 phải thanh toán chi phí quản lý đối với các ô đậu xe ô tô này. Như vậy, Ban quản trị chung cư là chủ thể đang thực tế quản lý tầng hầm, chỗ đậu xe… của chung cư. Theo các văn bản do các bên cung cấp thì từ năm 2013, Công ty P2 đã liên tục có các văn bản giải thích, xác định quyền sở hữu của Công ty đối với các ô đậu xe ô tô tại chung cư đồng thời yêu cầu Ban quản trị chung cư hỗ trợ hướng dẫn cư dân liên hệ Công ty thực hiện việc ký hợp đồng thuê chỗ đậu xe ô tô; yêu cầu Ban quản trị tạo điều kiện cho Công ty được vào tầng hầm chung cư để tiếp cận, kiểm tra tình hình sử dụng chỗ đậu xe ô tô; phối hợp chặn xe chưa đăng ký thuê ô đậu xe tại tầng hầm chung cư… Mặc dù Ban quản trị chung cư G trình bày không tranh chấp với Công ty P2 về quyền sở hữu các chỗ đậu xe ô tô nhưng khi Công ty tiếp cận các chỗ đậu xe ô tô để thực hiện quyền khai thác, sử dụng của mình thì luôn bị ngăn cản.

Tại phiên tòa, đại diện của B quản trị chung cư cho rằng việc ngăn cản Công ty tiếp cận các chỗ đậu xe ô tô là do Bảo vệ và cư dân chung cư, không phải thành viên của Ban quản trị từ đó phủ nhận trách nhiệm của Ban quản trị chung cư trong vấn đề này.

Hội đồng xét xử nhận thấy lời trình bày của Ban quản trị chung cư là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi lẽ trước khi tiến hành kiểm tra hiện trạng đối với các chỗ đậu xe ô tô, Công ty P2 đều gửi văn bản thông báo cho Ban quản trị chung cư và Ban quản trị đều có văn bản phản hồi. Mặc dù nội dung những văn bản phản hồi này không có nội dung ngăn cản nhưng Ban quản trị luôn yêu cầu Công ty P2 phải chứng minh quyền sở hữu hợp pháp của mình đối với các chỗ đậu xe ô tô và khi Công ty P2 viện dẫn các cơ sở pháp lý để chứng minh quyền sở hữu của mình thì B quản trị chung cư vẫn không đồng ý. Ban quản trị chung cư đều biết được sự việc Công ty P2 sẽ thực hiện việc kiểm tra hiện trạng các chỗ để xe ô tô. Tại các biên bản sự việc, Vi bằng Thừa phát lại… do Công ty P2 lập đều thể hiện nội dung đội bảo vệ, đội trị an tòa nhà ngăn cản, không cho Công ty P2 vào kiểm tra bãi đậu xe ô tô do đội bảo vệ chưa nhận được sự đồng ý của B quản trị tòa nhà. Sau mỗi lần bị ngăn cản, Công ty P2 đều có văn bản phản hồi vấn đề này với Ban quản trị; Ban quản trị nhận được văn bản nhưng sự việc Công ty P2 bị ngăn cản, không được tiếp cận các chỗ để xe ô tô với lý do chưa được sự đồng ý của Ban

quản trị vẫn tiếp tục tái diễn. Việc Ban quản trị chung cư yêu cầu Công ty P2 phải chứng minh quyền sở hữu đối với các chỗ để xe ô tô là đã vượt quá quy định về Quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư, vi phạm điểm e khoản 1 Điều 104 Luật nhà ở năm 2014.

So sánh các Báo cáo kiểm toán độc lập về việc kiểm toán doanh thu cho thuê ô đậu xe ô tô tại chung cư G trong giai đoạn từ ngày 01/01/2011 đến ngày 28/02/2013 là giai đoạn Công ty P2 đang là người quản lý và vận hành nhà chung cư với giai đoạn từ ngày 01/3/2013 đến ngày 31/10/2023 là giai đoạn Công ty P2 đã bàn giao cho B quản trị chung cư Grand View làm người quản lý và vận hành nhà chung cư - thì thiệt hại về việc khai thác, sử dụng chỗ để xe ô tô của Công ty P2 là 44.220.537 đồng/tháng.

Cấp sơ thẩm đã buộc B quản trị chung cư G phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Công ty P2 số tiền 2.609.011.683 đồng là số tiền Công ty P2 bị thất thu trong thời gian từ ngày 21/12/2018 đến ngày 21/11/2023 là có căn cứ.

[6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên toà.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 284, 289, 298; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 357, Điều 468, Điều 584, Điều 585, Điều 588 và Điều 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006; Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; khoản 15 Điều 3, Điều 70, Điều 100 và khoản 1 Điều 101 Luật Nhà ở năm 2005;

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

Căn cứ Điều 2, Điều 5 Nghị quyết 02/2022/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán ngày 06/9/2022 hướng dẫn áp dụng một số quy định của Bộ luật Dân sự về trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

Căn cứ Án lệ số 51/2021/AL1 được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân tối cao thông qua ngày 25/11/2021 và được công bố theo Quyết định số 594/QĐ-CA ngày 31/12/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao.

Căn cứ Mục 5.10 Quyết định số 26/2004 ngày 2/11/2004 của Bộ trưởng Bộ X về việc ban hành TCXDVN 323:2004;

Căn cứ khoản 4 Điều 12 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 về việc ban hàng Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Điều 17, Điều 22 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 12/2/2016 về ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Điều 22 Thông tư số 05/2021/TT-BXD ngày 07/9/2021 về ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Luật phí, lệ phí và Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung 2014;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ban quản trị chung cư G. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn P2.

2.1. Công nhận quyền sở hữu hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 đối với 236 chỗ để xe ô tô tại Chung cư G, địa chỉ Chung cư G, khu phố T, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng diện tích là 3.242,9m^2.

Vị trí và diện tích cụ thể của 236 chỗ để xe ô tô theo Bản vẽ hoàn công ngày 30/01/2007 cùng Bản vẽ chi tiết thực tế.

2.2. Buộc Ban quản trị chung cư Grand View không được ngăn cản Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 thực hiện quyền sở hữu đối với 236 chỗ để xe ô tô tại Chung cư G.

2.3. Buộc Ban quản trị chung cư Grand View bồi thường thiệt hại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 với số tiền bị thất thu từ ngày 21/12/2018 tính đến ngày 21/12/2023 là 2.609.011.683 đồng (Hai tỷ sáu trăm lẻ chín triệu không trăm mười một ngàn sáu trăm tám mươi ba đồng). Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực thi hành.

Kể từ ngày Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, Ban quản trị chung cư Grand V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ban quản trị chung cư G phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu công nhận quyền sở hữu hợp pháp của nguyên đơn đối với 236 chỗ để xe ô tô tại Chung cư G và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu buộc bị đơn thực hiện hành vi không được ngăn cản Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 thực hiện quyền sở hữu đối với 236 chỗ để xe ô tô, nộp tại Chi cục thi hành án dân sQ2 có thẩm quyền.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với các yêu cầu trên, hoàn trả lại Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 số tiền tạm ứng án phí đã đóng là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0036902 ngày 24/5/2023 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0036903 ngày 24/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn P2: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần, bị đơn có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn nên bị đơn Ban quản trị chung cư G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 84.180.234 đồng (T4 mươi bốn triệu một trăm tám mươi ngàn hai trăm ba mươi bốn đồng), nộp tại Chi cục thi hành án dân sQ2 có thẩm quyền.

Nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cho số tiền không được chấp nhận là 91.255.520 đồng (Chín mươi mốt triệu hai trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm hai mươi đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền đã đóng tạm ứng án phí là 68.218.000 đồng (Sáu mươi tám triệu hai trăm mười tám nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0036901 ngày 24/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty trách nhiệm hữu hạn P2 còn phải nộp số tiền án phí 23.037.520 đồng (Hai mươi ba triệu không trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm hai mươi đồng), nộp tại Chi cục thi hành án dân sQ2 có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ban quản trị chung cư Grand View phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng án phí mà bị đơn đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0037858 ngày 05/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận 7;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7;
- Đương sự;

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

- Lưu.



Bùi Thị Kim Dung