TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN BẮC TỪ LIÊM** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **148**/2024/DSST-ST Ngày 27 tháng 9 năm 2024 *V/v: Tranh chấp hợp đồng dịch vụ trông giữ xe ô tô*	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BẮC TỪ LIÊM, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thu Trang**
- Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Nguyễn Thị Thắng và ông Trần Đức Anh**
- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: **Bà Đỗ Thùy Trang**– Thư ký Tòa án
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm tham gia phiên Tòa: Bà **Phong Thị Lan** - Kiểm sát viên

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm xét xử sở thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 108/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024 về *"Tranh chấp Hợp đồng dịch vụ trông giữ xe ô tô"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:132/2024/QĐXX-DSST ngày 06 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên Tòa số:109/2024/QĐHPT-DSST ngày 25 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn: Ông Lê Ngọc K -sinh năm 1978**

Địa chỉ: Căn hộ 3115, Tòa nhà R2 - dịch vụ số 136 H, phường P, quận BTL, Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Bà ***Trần Thị C và Bà Ngô Thùy T*** theo biên bản xác nhận ủy quyền ngày 30/7/2024.

***Bị đơn: Công ty CP đầu tư và quản lý bất động sản TNPM**

Trụ sở chính: Tầng 25, Tòa tháp A số 54A N, phường L, quận ĐĐ, Hà Nội

Địa chỉ liên hệ: Văn phòng ban quản lý, hầm B1 Tòa R4B, TNR GC, số 136 H, phường P, quận BTL, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông ***Nguyễn Khắc S***

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hà My Dạ T, bà Hoàng Thị Thùy D và bà Trần Thị N theo Giấy ủy quyền số: 14/GUQ-VH ngày 01 tháng 7 năm 2024

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

1. **Công ty cổ phần Thương mại- Quảng cáo- Xây dựng- địa ốc V**

Trụ sở chính: Số 202 H, phường P, quận BTL, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà ***Đào Thị Kim N***

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân D theo giấy ủy quyền số 188/GUQ ngày 04/7/2024

2. **Ban quản trị nhà chung cư R2- khu đô thị GC phường P.**

Địa chỉ: Tòa nhà R2- khu đô thị GC, số 136 H, phường P, quận BTL, thành phố Hà Nội
Người đại diện: **Ông Đỗ Mạnh H**- Trưởng ban quản trị
Địa chỉ: Căn hộ 3314, Tòa nhà R2 khu đô thị GC, số 136 H, phường P, quận BTL, thành phố Hà Nội

* ***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là:*** Ông **Chu Đình H**- Luật sư- Công ty Luật TNHH T thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội**.**

(Bà C, bà T, bà D, ông D, ông H có mặt; ông Hùng có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn: Ông Lê Ngọc K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Trần Thị C và bà Ngô Thùy T trình bày:

Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

1. Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNPM không được tăng Phí trông giữ xe trái pháp luật, không được vi phạm Hợp đồng dịch vụ trông giữ xe các bên đã ký kết, tiếp tục thực hiện Hợp đồng mà các bên đã ký kết với mức giá thỏa thuận là 1.100.000 đồng/tháng;

2. Yêu cầu TNPM chấm dứt hành vi chặn barie, khóa thẻ xe, chặn lốp xe, khóa bánh xe của các cư dân của tòa nhà 4R, để cư dân đỗ xe vào tầng hầm.

*Căn cứ của yêu cầu khởi kiện:

- Căn cứ vào Hợp đồng trông giữ xe xe ô tô số R2.3115/2022 ngày 01/4/2022 ký giữa nguyên đơn và TNPM thì phí dịch vụ trông giữ xe hàng tháng là 1.100.000 đồng / tháng đối với xe thứ nhất và 1.500.000 đồng / tháng đối với xe thứ hai. Phí trông giữ xe này đã bao gồm cả 10 % thuế GTGT và bảo hiểm cháy nổ tàng hầm để ô tô. Thời hạn Hợp đồng: 01 năm và được tự động gia hạn, mỗi lần gia hạn thêm 01 năm, trừ khi cư dân có thông báo với Công ty về việc không gia hạn hợp đồng. Khoảng cuối năm 2022, tôi đã bán xe ô tô hiệu Toyota Camry 2, BKS: 30A-818.49, màu cát và mua 01 chiếc xe ô tô hiệu Honda CRV, BKS: 30F-69481, màu trắng để sử dụng. Sau khi mua xe, tôi đã thông báo với công ty TNPM về việc đổi xe ô tô gửi trong hầm và đã được công ty TNPM chấp thuận.

- Ngày 15/11/2023, Công ty V thông báo điều chỉnh giá trông giữ xe ô tô tại tầng hầm các tòa nhà 4R bằng công văn số 410/2023/TB-VH, nguyên đơn không nhận

được bất kỳ thông báo nào mà chỉ biết thông qua Công ty TNPM thực hiện việc thu tiền trông giữ xe ô tô theo giá mới là 1.450.000 đồng / tháng đối với xe thứ nhất và 1.750.000 đồng / tháng đối với xe thứ hai, áp dụng bắt đầu từ ngày 15/12/2023. Khi tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô hoàn toàn không có sự thỏa thuận nào giữa bị đơn với nguyên đơn nói riêng và các cư dân cũng như Ban quản trị toà nhà là đại diện của cư dân này của cư dân vi phạm thỏa thuận tại mục 2.2 Điều 2 của Hợp đồng trông giữ xe xe ô tô số R2.3115/2022 ngày 01/4/2022 ký giữa nguyên đơn và Công ty TNPM. Mặc dù trước đó khi các cá nhân cư dân trong đó có nguyên đơn biết thông tin bị đơn tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô đã có ý kiến thông qua việc khảo sát dân cư và lấy ý kiến của từng hộ gia đình của các Tòa nhà 4R và hầu hết các cư dân đều không đồng ý việc tăng giá. Thông qua ban quản trị của các khu nhà 4R các cư dân đã đề nghị bị đơn và chủ đầu tư họp với Ban quản trị của các Tòa nhà 4R cùng một số đại diện dân cư nhưng phía chủ đầu tư không tham gia hoặc cử người không có đủ thẩm quyền để tham gia họp. Do vậy, giữa chủ đầu tư và ban quản trị đã không đạt được sự thoả thuận.

- Sau khi Công ty V thông báo điều chỉnh giá trông giữ xe ô tô, đơn vị quản lý vận hành là TNPM đã tự ý áp dụng phí trông xe mới, những cư dân có xe ô tô của các tòa nhà 4R không chấp nhận phí trông giữ xe mới sẽ không được mở barie cho vào hầm gửi xe R1, R2, R3, R4; khóa thẻ xe, chặn xe dẫn đến cư dân không có chỗ để xe phải để xe trước cửa hầm gây ùn tắc giao thông, mất an ninh trật tự trên khu vực.

-Ngày 08/12/2023, Ủy ban nhân dân phường P, quận BTL đã tổ chức cuộc họp giữa các cư dân, chủ đầu tư và Công ty vận hành nhưng không cải thiện được tình hình. Buổi làm việc này đã ra Thông báo số 1035/TB-UBND kết luận nội dung làm việc về việc chủ đầu tư tự điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại tầng hầm.

-Ngày 21/12/2023, Ủy ban nhân dân phường P, quận BTL đã mời các bên lên làm việc và ra văn bản số 2129/TB-UBND yêu cầu Công ty V và TNPM thực phải thực hiện ngay việc mở barie để các chủ xe gửi tại tầng hầm các khu chung cư 4R không gây cản trở phương tiện ra vào hầm; Tôn trọng và thực hiện nguyên tắc hành xử của các bên liên quan tại Hợp đồng gửi giữ xe, tuy nhiên TNPM vẫn không thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân phường P.

-Việc TNPM cho rằng Hợp đồng trông giữ xe ô tô giữa nguyên đơn và TNPM đã bị chấm dứt vì TNPM đã gửi mail và niêm yết tại bảng tin trong các tòa nhà 4R thông báo cho nguyên đơn biết về việc chấm dứt hợp đồng dịch vụ trong giữ xe ô tô với từng các nhân hộ dân cư thì nguyên đơn hoàn toàn không biết mà chỉ nghe cư dân trong cùng toà nhà nói chuyện là TNPM bị mất dữ liệu nên yêu cầu cư dân phải cung cấp lại thông tin, chứ không nhận được thông báo là gặp chủ đầu tư làm thủ tục đăng ký dịch vụ trông giữ xe ô tô với Chủ đầu tư. Bên cạnh đó, tại Điều 7 của Hợp đồng dịch vụ trông giữ xe ô tô này quy định việc chấm dứt Hợp đồng khi bên A (bên cư dân) không có nhu cầu tiếp tục sử dụng dịch vụ. Thực tế hiện nay bị đơn vẫn đã và đang thu tiền dịch vụ trông giữ xe theo Hợp đồng dịch vụ trông giữ xe ô tô mà 2 bên đã ký kết.

- Về tư cách khởi kiện: Các cư dân có đủ tư cách khởi kiện vì căn cứ vào hợp đồng dịch vụ trông giữ xe.

- Về đối tượng khởi kiện: Nguyên đơn xác định bị đơn là TNPM vì TNPM là công ty đã ký hợp đồng dịch vụ trông giữ xe với nguyên đơn và hiện nay vẫn đang là đơn vị quản lý vận hành trông giữ xe ô tô.

-Về việc tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô thì nguyên đơn được biết việc Chủ đầu tư; Công ty V là bên ban hành văn bản tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô, là ý chí đơn phương của chủ đầu tư, quy trình tăng giá chưa được sự thống nhất của các cư dân trong các tòa nhà 4R và không có lộ trình cụ thể. Đồng thời, việc này đã vi phạm quy định tại Điều 2.2 trong Hợp đồng dịch vụ trông giữ xe ô tô đã ký giữa cư dân với bị đơn. Mặt khác, chủ đầu tư không yêu cầu ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ mới mà chỉ yêu cầu xuống hầm để đăng ký sử dụng dịch vụ trông giữ xe ô tô. Chủ đầu tư không yêu cầu ký hợp đồng, không đảm bảo quyền và lợi ích của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn không chấp nhận đăng ký dịch vụ với chủ đầu tư, nên hợp đồng sử dụng dịch vụ giữa nguyên đơn và Công ty TNPM vẫn còn giá trị.

Hiện nguyên đơn đã đóng phí dịch vụ theo giá cũ đến hết tháng 7/2024 và xe ô tô của ông K vẫn đang được gửi giữ trong hầm xe

*****Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng, nguyên đơn có ý kiến như sau:***

Nguyên đơn không đồng ý về việc chấm dứt hợp đồng trông giữ xe ô tô đã ký . Công ty TNPM không được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà việc chấm dứt hợp đồng là do cư dân mới được quyền chấm dứt hợp đồng dịch vụ. Trong thực tế, hiện nay Công ty TNPM vẫn đang là đơn vị quản lý vận hành trông giữ xe ô tô.

**** Tại phiên Tòa:***

- Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị TNPM không được thực hiện hành vi chặn barie, khóa thẻ xe, chặn lốp xe, khóa bánh xe của nguyên đơn do nguyên đơn không bị TNPM có hành vi này đối với mình.

- Nguyên đơn khẳng định không nhận được các thông báo của bị đơn qua email hay niêm yết tại bảng tin trong các tòa nhà 4R thì nguyên đơn không biết mà chỉ nghe thông tin qua các cư dân.

- Đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vì bị đơn không được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Theo quy định tại Hợp đồng trông giữ xe ô tô ký giữa nguyên đơn và bị đơn thì việc chấm dứt hợp đồng chỉ khi nguyên đơn không có nhu cầu sử dụng dịch vụ trông giữ xe ô tô nữa và trong thực tế hiện nay TNPM vẫn đang là đơn vị quản lý vận hành trông giữ xe ô tô, thu tiền trông giữ xe ô tô hàng tháng của các cư dân.

Tại đơn yêu cầu phản tố và bản tự khai cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền

của bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư và quản lý bất động sản TNPM là bà Hoàng Thị Thùy D trình bày:

-Ngày 05/7/2021, Công ty TNPM và Ban quản trị của toà nhà 4R ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành số 0507/2021/HĐQL/BQT R1, R2, R3, R4 -GC-TNPM theo đó Công ty TNPM là đơn vị quản lý vận hành diện tích chung của các Tòa nhà 4R tại khu đô thị GC, số 136 HTM, phường P, quận BTL thành phố Hà Nội.

- Ngày 06/12/2021, đại diện Ban quản trị, đại diện TNPM, đại diện chủ đầu tư và đại diện chính quyền địa phương đã làm việc và thống nhất giao cho đơn vị quản lý vận hành là Công ty TNPM được quản lý vận hành đối với diện tích tầng hầm trông giữ xe ô tô.

- Trên cơ sở Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành phần diện tích hầm trông giữ xe ô tô giữa TNPM với chủ đầu tư và biên bản làm việc với ban quản trị của Tòa nhà 4R, Công ty TNPM đã ký hợp đồng trông giữ xe ô tô với từng cá nhân hộ gia đình sống tại các khu 4R, trong đó có nguyên đơn. Nội dung hợp đồng trông giữ xe đúng như nguyên đơn đã trình bày.

- Ngày 15/5/2023, Công ty TNPM đã nhận được văn bản số 1505/2023/CV-BQT R1,2,3,4 của Ban quản trị 4R, thông báo ban quản trị sẽ không gia hạn hợp đồng số 0507 ngày 05/7/2021 và hợp đồng này sẽ hết hiệu lực từ ngày 07/7/2023.

- Ngày 31/5/2023, Công ty V ra văn bản số 198/2023/CV-VH về việc chuẩn bị tổ chức lại dịch vụ trông giữ xe ô tô tại nhà chung cư R1, R2, R3, R4, có nội dung chấm dứt việc quản lý xe ô tô với Công ty TNPM từ ngày 07/7/2023. Nội dung văn bản nêu rõ, Chủ đầu tư sẽ cung cấp dịch vụ trông giữ xe ô tô đối với các cư dân. Văn bản này chủ đầu tư giao cho Công ty TNPM gửi và thông báo cho các ban quản trị của các Tòa nhà 4R và các cư dân.

- Ngày 01/6/2023, Công ty TNPM đã ra thông báo số 45/2023/TNPM-GMC về việc chấm dứt hợp đồng trông giữ xe ô tô gửi và gửi qua email được ghi trong hợp đồng trông giữ xe cho các cư dân nói chung và cho nguyên đơn nói riêng vào ngày 03/6/2023. Các cư dân chỉ tiếp nhận thông báo này và không phản hồi.

- Ngày 14/6/2023, Công ty V tiếp tục có có văn bản số 221/2023/CV-VH gửi các cư dân v/v đề nghị cư dân đăng ký sử dụng dịch vụ trông giữ xe ô tô với Chủ đầu tư – Công ty Việt Hân.

-Kể từ ngày hết hiệu lực của hợp đồng, giữa Công ty TNPM và ban quản trị 4R tức là sau ngày 07/7/2023, Công ty TNPM có buổi làm việc và lập biên bản bàn giao phần diện tích chung của các toà nhà 4R cho Ban quản trị các Tòa nhà 4R. Riêng phần diện tích tầng hầm trông giữ xe ô tô, Công ty TNPM chưa bàn giao được cho chủ đầu tư do hệ thống máy chủ của công ty bị tấn công, dẫn đến việc quản lý hệ thống ra vào xe ô tô bị ngừng. Hệ thống máy chủ nằm trong phần diện tích chung mà lúc đó Công ty TNPM đã bàn giao phần diện tích chung cho ban quản trị nên không còn tư cách để khắc phục. Mặc dù công ty TNPM đã có văn bản đề nghị Ban Quản trị cho vào hệ thống để khắc phục nhưng không được. Để tránh hoạt động của hầm xe bị xáo trộn nên trong lúc chờ bàn giao chủ đầu tư đã tạm giao cho Công ty TNPM tiếp tục quản lý, cụ thể:

-Ngày 11/7/2023, Chủ đầu tư đã có văn bản số 268/2023/CV-VH về việc giao cho Công ty TNPM tạm quản lý vận hành hầm gửi xe ô tô đến hết tháng 7 năm 2023, Ban quản trị không có ý kiến cũng không phản đối gì.

-Ngày 27/7/2023, Công ty V tiếp tục có văn bản số 294/2023/CV-VH về việc giao cho Công ty TNPM quản lý vận hành hầm trông giữ xe ô tô đến khi có văn bản thay thế khác của Công ty V. Công ty TNPM vẫn tiếp tục quản lý vận hành cho đến hiện tại. Các cư dân và ban quản trị đều không có ý kiến và không có tranh chấp gì

- Ngày 15/11/2023, chủ đầu tư – Công ty V có công văn số 410/2023/CV-VH về việc điều chỉnh giá trông giữ xe ô tô, chủ đầu tư đã niêm yết văn bản tại bản tin của các toà nhà 4R từ ngày 15/11/2023. Đồng thời, Công ty V có đề nghị Công ty TNPM thông báo cho toàn bộ các cư dân được biết. Trên cơ sở đó, Công ty TNPM đã gửi thông báo số 86/2023/TNPM ngày 21/11/2023 qua email vào cùng ngày cho các cư dân có sử dụng dịch vụ trông giữ xe ô tô.

-Bắt đầu từ ngày 15/12/2023, Công ty TNPM đã áp dụng thu phí theo giá mới của Chủ đầu tư. Lúc này các cư dân 4R có hành vi phản ứng dẫn đến mất trật tự an ninh, dẫn đến các cơ quan chính quyền phải vào cuộc và các bên đã tổ chức các cuộc họp cùng UBND phường; UBND quận như nguyên đơn đã trình bày. Sau các buổi họp với chính quyền địa phương, Chủ đầu tư đã có văn bản trả lời, giải thích về việc tăng giá dịch vụ gửi đến chính quyền địa phương.

-Theo bị đơn thì Hợp đồng trông giữ xe ô tô giữa cư dân và bị đơn đã chấm dứt từ ngày 07/7/2023,Công ty TNPM không còn quyền tổ chức trông giữ xe theo hợp đồng trông giữ xe ký giữa nguyên đơn với công ty TNPM. Các vấn đề liên quan về việc tăng giá xe ô tô do Công ty V quyết định, TNPM không được tăng giá trông giữ xe ô tô.

-Việc nguyên đơn trình bày không nhận được các văn bản trên qua email là hoàn toàn không đúng, bị đơn có đầy đủ các tài liệu chứng cứ để chứng minh việc đã gửi các văn bản trên qua email đến cư dân qua địa chỉ email cư dân cung cấp theo hợp đồng trông giữ xe ô tô. Ngoài ra, TNPM đã niêm yết các văn bản trên tại bảng tin tòa nhà và đã thông báo cho các trưởng ban quản trị tòa nhà 4R. Hiện nay, đã có khoảng gần 90% cư dân trong các tòa nhà 4R đã đăng ký và đóng tiền theo giá dịch vụ đã tăng.

2. Về yêu cầu TNPM chấm dứt hành vi chặn barie, khóa thẻ xe, chặn lốp xe, khóa bánh xe của nguyên đơn thì ông K bị từ chối đăng ký dịch vụ gửi xe do ông K đang nợ phí quản lý vận hành sử dụng tòa nhà trước thời điểm tháng 7/2024. Theo ý kiến của chủ đầu tư, chủ đầu tư ưu tiên đăng ký dịch vụ gửi xe cho khách hàng có lịch sử thanh toán tốt. Tuy nhiên, hiện nay ông K vẫn sử dụng các dịch vụ gửi xe và thẻ ra vào xe vẫn còn hoạt động. Vì Công ty TNPM chỉ áp dụng khoá thẻ xe đối với một số hộ gia đình đỗ xe sai vị trí, làm mất trật tự an ninh, ảnh hưởng đến cuộc sống riêng của các hộ khác. Khoản chênh lệch giá mới và giá cũ, bên Công ty TNPM đã gửi email thông báo nhắc nợ về phần chênh lệch giá đối với các cư dân chứ không hề chấp nhận việc áp dụng giá dịch vụ cũ.

** **Từ những ý kiến trên bị đơn đã có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết:***

Tuyên chấm dứt Hợp đồng trông giữ xe ô tô số R2.3115/2022 ngày 01/4/2022 ký giữa nguyên đơn: Ông Lê Ngọc K và TNPM từ ngày 07/7/2023.

**** Tại phiên Tòa***: Bị đơn vẫn giữ quan điểm như đã trình bày. Việc nguyên đơn xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện thì bị đơn không có ý kiến gì, đó là quyền của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo luật định.

-Bị đơn lý giải từ khi TNPM quản lý phần diện tích sử dụng chung và phần diện tích tầng hầm trông giữ xe ô tô từ năm 2021 thì TNPM đều lập bảng tổng hợp gồm phí vận hành tòa nhà, phí trông giữ xe ô tô, tiền điện, tiền nước... vào trong 1 thông báo và gửi mail cho tất cả các cư dân nên không thể nói là nguyên đơn không biết.

- Việc TNPM hiện đang được chủ đầu tư cho tạm thời quản lý đó là giao dịch phát sinh sau này khi chủ đầu tư chưa tìm được cơ quan quản lý vận hành thay thế.

- Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại bản tự khai cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần Thương mại- Quảng cáo- Xây dựng- địa ốc V là ông Phạm Xuân D trình bày:

- Công ty CP thương mại – Quảng cáo- Xây dựng – địa ốc V (gọi tắt là Công ty V) xác nhận lời trình bày của bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư và quản lý bất động sản TNPM về việc giao kết hợp đồng cũng như các biên bản thống nhất làm việc giao cho TNPM tiếp nhận và tổ chức trông giữ xe ô tô tại tầng hầm các tòa nhà S và R giữa Ban quản trị nhà chung cư các Tòa R1, R2, R3, R4 (gọi tắt là các Tòa nhà 4R). Căn cứ Biên bản làm việc ngày 06/12/2021 với các Ban quản trị, chủ đầu tư, chính quyền địa phương và Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành giữa chủ đầu tư và TNPM thì TNPM mới cung cấp dịch vụ trông giữ xe ô tô với nguyên đơn. Nội dung Hợp đồng trông giữ xe ô tô đúng như nguyên đơn trình bày.

-Ngày 15/5/2023, Ban quản trị các Tòa nhà 4R có công văn số 1505/2023/CV-BQTR1,2,3,4 thông báo về việc Ban quản trị các Tòa nhà 4R sẽ không gia hạn Hợp đồng quản lý vận hành với TNPM đối với diện tích sử dụng chung sau khi hợp đồng này hết hạn vào ngày 07/7/2023. Căn cứ công văn này, ngày 31/5/2023 Công ty V cũng đã gửi TNPM công văn số 198/2023/CV-VH thông báo chấm dứt giao TNPM trông giữ xe ô tô tại các tòa 4R kể từ ngày 07/7/2023.

-Ngày 14/6/2023, Công ty V đã có văn bản thông báo số 221/2023/CV-VH gửi ban quản trị 4R và cư dân khu nhà 4R với nội dung đề nghị cư dân đăng ký dịch vụ trông giữ xe ô tô với Chủ đầu tư, thời gian đăng ký từ ngày 16/6/2023 đến ngày 25/6/2023. Trên cơ sở thông báo này, hầu hết các cư dân của các toà nhà 4R đều đã đăng ký sử dụng dịch vụ trông giữ xe ô tô với chủ đầu tư. Việc đăng ký được thể hiện theo nội dung của thông báo cho chủ đầu tư.

-Ngày 16/6/2023, giữa chủ đầu tư cùng Ban quản trị đã tiến hành họp và làm việc tổ chức lại dịch vụ trông giữ xe ô tô tại tầng hầm. Ban quản trị tòa nhà 4R đã chủ trì cuộc họp này, theo buổi làm việc này, Công ty V biết được ban quản trị các nhà 4R đã thuê Công ty PMC để quản lý vận hành diện tích chung của nhà chung cư. Nội dung buổi họp này ghi nhận quan điểm của chủ đầu tư vẫn yêu cầu thực hiện theo các nội dung theo thông báo 198 và 221 là tiếp tục cho các cư dân đăng ký thông tin. Về việc bàn giao, chủ đầu tư đồng thuận chủ trương sẽ giao cho đơn vị quản lý vận hành mới do Ban quản trị thuê và Công ty vận hành mới phải làm việc với Chủ đầu tư để ký kết hợp đồng để đảm bảo các điều khoản hợp đồng như đang ký với TNPM. Trong thời gian chưa thống nhất hợp đồng, chủ đầu tư có phương án tiếp tục quản lý dịch vụ hầm xe để dịch vụ trông giữ xe không bị gián đoạn. Ngoài ra, chủ đầu tư có ý kiến về việc ban quan trị thuê đơn vị mới chưa thông qua hội nghị nhà chung cư và ý kiến của chủ đầu tư. Kết thúc cuộc họp, các bên đã ghi nhận các ý kiến kiến nghị và thống nhất như sau:

- Chủ đầu tư đã đồng ý chuyển giao thông tin tài sản đối với các hạng mục hầm xe, tuy nhiên Công ty vận hành mới do ban quản trị thuê phải đàm phán với Chủ đầu tư để đưa ra nội dung điều khoản Hợp đồng đảm bảo như TNPM đang vận hành.
- Trong trường hợp chưa thống nhất được Hợp đồng thì Chủ đầu tư sẽ có phương án quản lý vận hành hầm xe để đảm bảo chất lượng dịch vụ cho các cư dân.
- Ban quản trị cũng chưa tiến hành lấy ý kiến của chủ đầu tư và các chủ sở hữu khu nhà R1,2,3,4.

Các nội dung chưa thống nhất được sẽ tiếp tục thỏa thuận tại buổi họp khác vào ngày 20/6/2023. Tại buổi làm việc ngày 20/6/2023, các bên không thống nhất được nên Chủ đầu tư không giao cho Công ty PMC quản lý mà tạm thời giao cho công ty TNPM tiếp tục quản lý vận hành trong thời gian Chủ đầu tư tìm đơn vị quản lý vận hành mới.

-Từ ngày 07/07/2023, TNPM đã bàn giao phần diện tích sử dụng chung cho Ban quản trị các Tòa nhà 4R. Phần diện tích hầm xe ô tô tại các Tòa 4R được TNPM bàn giao về cho Công ty V. Trong quá trình bàn giao, hệ thống máy chủ tại Tòa 4R đã bị đối tượng xấu phá hoại dẫn đến mất toàn bộ thông tin xe ô tô, hệ thống kiểm soát xe ra vào hầm ô tô ngừng hoạt động. Để đảm bảo sự hoạt động ổn định của hầm xe ô tô, ngày 11/7/2023, Công ty V đã có công văn số 268/2023/CV-VH giao cho TNPM tạm thời quản lý, vận hành, khai thác hầm trông giữ xe tô tô các Tòa 4R đến hết ngày 31/7/2023. Do đến gần thời hạn này, TNPM vẫn chưa kịp bàn giao nên đã trao đổi để Công ty V cho thêm thời gian. Nên ngày 27/7/2023, Công ty V tiếp tục có công văn số 294/2023/CV-VH giao cho TNPM quản lý, vận hành, khai thác hầm trông giữ xe ô tô cho đến khi dữ liệu máy chủ được khôi phục hoàn toàn. Vì vậy, TNPM đã vận hành, khai thác hầm gửi xe ô tô tại các Tòa 4R cho đến thời điểm hiện tại. Các thông báo về việc "chấm dứt này của TNPM và Chủ đầu tư" đã được chủ đầu tư gửi trực tiếp cho các ban quản trị và niêm yết tại bảng tin các nhà 4R cho các cư dân. Công ty TNPM đã thông báo việc chấm dứt này cho các cư dân, ban quản trị bằng việc gửi email và niêm yết các văn bản tại bảng tin của các tòa nhà 4R và từ ngày

07/7/2023, TNPM không còn là đơn vị trông giữ xe ô tô tại các Tòa 4R nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng trông giữ xe với ông Đặng Lê M và việc TNPM thông báo chấm dứt hợp đồng trông giữ xe với nguyên đơn là phù hợp

-Ngày 15/11/2023, Công ty Vthông báo số 410/2023/TB-VH điều chỉnh tăng giá trông giữ xe ô tô tháng tại khu 4R tới toàn thể cư dân 4R, BQT 4R, TNPM và các Cơ quan liên quan. Theo đó, kể từ ngày 15/12/2023, giá trông giữ xe ô tô tại khu 4R được áp dụng với xe thứ nhất là 1.450.000 đ/tháng, xe thứ hai: 1.750.000 đ/tháng.

- Công ty V xác nhận Công ty V là chủ thể tăng giá trông giữ xe ô tô, Công ty V chỉ tạm giao cho TNPM quản lý vận hành việc trông giữ xe ô tô và nguyên đơn đã biết được việc này.

-Căn cứ pháp lý để Công ty V tăng giá trông giữ xe ô tô: Tại khoản 3, Điều 3, Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành giá dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô trên địa bàn thành phố Hà Nội và chi phí thực tế tại từng điểm trông giữ phương tiện giao thông để xây dựng mức giá theo hướng dẫn tại Thông tư số 25/2014/TT-BTC ngày 17/02/2014 của Bộ Tài chính và quyết định lộ trình điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ phương tiện giao thông nhưng không được cao hơn mức giá quy định tại mục I, Phụ lục đính kèm Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND.

-Mục I, Phụ lục đính kèm Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND quy định "Mức giá dịch vụ trông giữ xe ô tô đến 09 chỗ ngồi theo tháng tại các tòa nhà chung cư, trung tâm thương mại, giàn trông giữ xe cao tầng khác được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước: Bằng mức giá dịch vụ trông giữ xe ô tô đến 09 chỗ ngồi theo các tuyến đường, phố thuộc các quận nằm trong đường vành đai 2 và trên vành đai 2". Theo đó, giá dịch vụ trông giữ xe ô tô đến 09 chỗ ngồi tại các tuyến đường, phố thuộc các quận nằm trong đường vành đai 2 và trên vành đai 2 ngày, đêm là 2.300.000 đ/tháng.

- Như vậy, đơn giá trông giữ xe ô tô sau điều chỉnh của V theo thông báo số 410/2023/TB-VH ngày 15/11/2023 nằm trong khung giá do UBND thành phố Hà Nội quy định (2.300.000 đ/xe/tháng), phù hợp quy định của pháp luật. Trước khi tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô, chủ đầu tư cũng đã thông quan TNPM gửi thông báo đến cho các cư dân, ban quản trị các tòa nhà 4R, cơ quan chính quyền địa phương và công ty TNPM. Hầu hết các cư dân đã đăng ký dịch vụ trông giữ xe ô tô với chủ đầu tư đều chấp thuận giá dịch vụ mới tăng của chủ đầu tư. Còn việc nguyên đơn cho rằng việc tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô phải trên có sở sự thỏa thuận chung giữa bên trông giữ xe và ban quản trị là đại diện của cư dân tại nhà chung cư thì thức tế giữa chủ đầu tư và Ban quản trị các Tòa nhà 4R đã có các buổi làm việc và họp với nhau nhưng không có sự thống nhất.

- Việc nguyên đơn cho rằng Chủ đầu tư không ký kết hợp đồng nên không đăng ký dịch vụ trông xe với chủ đầu tư là không đúng. Vì về nguyên tắc, cư dân phải đăng ký sử dụng dịch vụ trông giữ xe ô tô thì chủ đầu tư mới xem xét tiến hành ký hợp đồng dịch vụ.

- Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên chấm dứt hợp đồng trông giữ xe với nguyên đơn.

**** Tại phiên Tòa***: Công ty V vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày, và cũng nhất trí với các ý kiến của bị đơn tại phiên Tòa, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ban quản trị nhà chung cư R2-khu đô thị GC phường P do ông Đỗ Mạnh H –Trưởng ban trình bày:

Ông H là trưởng ban quản trị nhà chung cư R2 - khu đô thị GC (số 136 HTM, phường P, quận BTL, thành phố Hà Nội theo Quyết định số 1824/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 của UBND quận BTL, thành phố Hà Nội và đồng thời là đại diện hợp pháp của các chủ sở hữu/cư dân tại khu R2 để quản lý vận hành tòa nhà chung cư và quản lý phần diện tich sở hữu chung của chủ sở hữu/cư dân tại khu R2.

Ngày 05/7/2021, các ban quản trị nhà chung cư của 4R trước đây có ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành số 0507/2021/HĐQL/BQT R1, R4, R3, R4 – GC– TNPM giữa Các Ban quản trị nhà chung cư và Công ty CP Đầu tư và Quản lý BĐS TNPM với nội dung ban quản trị nhà chung cư thuê Công ty TNPM để quản lý vận hành phần diện tích chung của nhà chung cư. Diện tích tầng hầm bao gồm 2 tầng hầm: diện tích sử dụng chung đã xác định là 162 lốt xe, phần còn lại chưa được phân định sở hữu chung hay sở hữu riêng nên đang được chủ đầu tư giao cho Công ty TNPM làm đơn vị trông giữ xe cho cư dân (phần diện tích này được chủ đầu tư giao cho TNPM ký hợp đồng dịch vụ trông giữ xe ô tô với các cư dân của các tòa nhà chung cư).

Ngày 15/5/2023, Ban quản trị 4R đã có công văn số 1505/2023/CV-BQT R1,2,3,4 thông báo ban quản trị sẽ không gia hạn hợp đồng số 0507 và hợp đồng 0507 sẽ hết hiệu lực từ ngày 07/7/2023. Theo nội dung công văn này, ban quản trị đề nghị TNPM phải bàn giao việc quản lý vận hành phần diện tích chung của nhà chung cư bắt đầu từ ngày 06/7/2023 và hoàn thành trước ngày 06/8/2023. Khoảng đầu tháng 8 năm 2023, Công ty TNPM đã hoàn thành bàn giao toàn bộ công việc quản lý vận hành toàn bộ diện tích sử dụng chung cho đơn vị mới là Công ty CP Quản lý và khai thác tòa nhà VNPT (gọi tắt là Công ty PMC), có sự chứng kiến của ban quản trị các nhà chung cư.

-Về công văn số 198/2023/CV-VH ngày 31/5/2023 của công ty V v/v "Chuẩn bị tổ chức lại dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Nhà chung cư R1, R2, R3, R4" có gửi cho ban quản trị và đề nghị trưởng ban quản trị thông báo lại cho các cư dân của nhà chung cư 4R.

-Về công văn số 45/2023/TNPM-GMC ngày 01/6/2023 của Công ty TNPM về việc "Chấm dứt hợp đồng trông giữ xe ô tô" gửi cho Ban quản trị chúng tôi có nhận

được. Ngoài ra, với tư cách là một cư dân, tôi có nhận được công văn số 45 của Công ty TNPM gửi qua email cá nhân.

* Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan điểm của Ban quản trị nhà R2 như sau:

-Về việc Công ty TNPM thông báo chấm dứt hợp đồng trông giữ xe với các cư dân, bản thân là cư dân của khu nhà, tôi có nhận được qua mail. Tuy nhiên, Hợp đồng trông giữ xe ký kết giữa Công ty TNPM với các cư dân không chấm dứt, vẫn còn hiệu lực, bởi vì: Do hai bên chưa ký kết thanh lý hợp đồng và hiện nay, công ty TNPM vẫn đang là công ty quản lý vận hành và thu tiền sử dụng dịch vụ của các cư dân.

-Khi tăng giá dịch vụ, Công ty TNPM là đơn vị thông báo cho chúng tôi về việc tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô. Nên việc bị đơn cho rằng việc tăng giá là của chủ đầu tư, không liên quan đến họ là vô trách nhiệm. Vì việc tăng giá là dựa trên quy định thỏa thuận trong hợp đồng trông giữ xe ký kết giữa Công ty TNPM với các cư dân.(Đại diện Ban quản trị sẽ làm việc với công ty TNPM theo thỏa thuận thống nhất đơn giá dịch vụ)

-Về quy trình tăng giá trông giữ xe, theo thỏa thuận tại điều 2 mục 2.2 trong Hợp đồng trông giữ xe ô tô quy định: Trường hợp có sự thay đổi phí trông giữ xe thì bên trông giữ xe phải thông báo cho bên thuê bằng văn bản trước ít nhất 30 ngày tính đến ngày thay đổi phí trông giữ xe ô tô thì bên Công ty TNPM không có thông báo. Ngoài ra, việc thay đổi phí trông giữ xe này phụ thuộc vào thỏa thuận chung giữa bên trông giữ xe và ban quản trị là đại diện của cư dân tại nhà chung cư thuộc khu Ruby – GC nhưng việc tăng giá lại không được chủ đầu tư thống nhất với ban quản trị. Mặc dù trước đó, sau khi các buổi họp lấy ý kiến của các cư dân, ban quản trị đã có văn bản gửi Công ty TNPM yêu cầu họp bàn để thỏa thuận, tuy nhiên công ty TNPM không hợp tác, không cho người tham gia họp nên dẫn đến việc tranh chấp, gây mất trật tự an ninh trên địa bàn. Do đơn vị quản lý xe có hành vi khóa bánh xe, chặn cửa ra vào hầm xe… UBND phường và UBND quận đã nhiều lần triệu tập các cuộc họp để giải quyết mâu thuẫn nhưng công ty TNPM vẫn không thực hiện theo các yêu cầu của UBND quận yêu cầu Công ty TNPM không được khóa các cửa ra vào hầm xe và phải thống nhất lại về giá dịch vụ, nhưng công ty TNPM vẫn không thực hiện.

-Do vậy, quan điểm của Ban quản trị R2 nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn và chủ đầu tư thực hiện theo đúng quy trình về việc trông giữ xe ô tô và đúng quy trình về việc tăng giá trông giữ xe ô tô. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng, Ban quản trị cũng nhất trí với ý kiến của nguyên đơn là việc bị đơn cho rằng đã chấm dứt hợp đồng trông giữ xe với nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

**** Tại phiên Tòa:*** Ban quản trị nhà chung cư R2- khu đô thị GC xin vắng mặt và giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Chu Đình H trình bày quan điểm luận cứ:

*Tại phiên Tòa nguyên đơn đã rút 1phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu TNPM chấm dứt hành vi khóa bánh xe, chặn cửa ra vào hầm xe đối với nguyên đơn thì đề nghị Tòa án giải quyết theo luật định.

*Yêu cầu khởi kiện đề nghị TNPM không được tăng phí dịch vụ trông giữ xe ô tô của nguyên đơn là không có căn cứ bởi lẽ:

- Hợp đồng dịch vụ trông giữ xe ký giữa nguyên đơn và bị đơn vẫn có giá trị pháp lý do chưa được hai bên ký thanh lý hợp đồng.

- Hiện TNPM vẫn là cơ quan quản lý vận hành vẫn đang trông giữ xe và thu tiền dịch vụ trông giữ xe. TNPM vẫn sử dụng hợp đồng này để nộp thuế cho nhà nước.

-Mặc dù việc tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô đúng là do chủ đầu tư: Công ty V tăng giá nhưng theo quy định tại mục 2.2 Điều 2 của Hợp đồng trông giữ xe ô tô giữa nguyên đơn với TNPM có quy định về việc tăng giá phải được sự thống nhất thỏa thuận với Ban quản trị là đại diện cho nguyên đơn, tuy nhiên việc tăng giá này lại không có sự thỏa thuận với Ban quản trị. Việc gia đình ông D đã đăng ký dịch vụ trông giữ xe ô tô với chủ đầu tư không có nghĩa là ông D đồng ý với việc chủ đầu tư tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô.

- Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên Tòa và những người tham gia tố tụng*:**

* *Về tố tụng*: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên Tòa sơ thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã được thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

* *Ý kiến của đại diện viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:*

Căn cứ Điều Điều 420, Điều 422, Điều 513 Bộ Luật Dân sự năm 2015

- Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về yêu cầu chấm dứt hành vi khóa bánh xe, khóa thể xe, không cho xe vào hầm…

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về yêu cầu TNPM không được tăng phí trông giữ xe và tiếp tục thực hiện Hợp đồng mà các bên đã ký kết với mức giá thỏa thuận là 1.000.000 đồng/tháng.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bi đơn đối với nguyên đơn đề nghị tuyên chấm dứt hợp đồng dịch vụ trông giữa xe ô tô giữa nguyên đơn và bị đơn.

* Về án phí DSST:

-Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận và án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận

-Bị đơn không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm và được hoàn trả khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Các bên đương sự có quyền kháng cáo theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Tòa án thụ lý vụ án dân sự về tranh chấp: "Hợp đồng trông giữ xe ô tô" tại tầng hầm trông giữa xe ô tô của Tòa nhà 4R thuộc khu đô thị GC có địa chỉ: Số 136 H, phường P, quận BTL, thành phố Hà Nội giữa: nguyên đơn: Ông Lê Ngọc K và bị đơn: Công ty CP đầu tư và quản lý bất động sản TNPM, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm theo quy định tại khoản 1 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

-Quá trình giải quyết vụ án, trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, bị đơn có yêu cầu phản tố nên Tòa án đã giải quyết theo quy định tại Điều 200 Bộ luật tố Tụng Dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập, nên Tòa án không xem xét giải quyết.

- Tại phiên Tòa, nguyên đơn xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về yêu cầu chấm dứt hành vi khóa bánh xe, khóa thể xe, không cho xe vào hầm… Hội đồng xét xử xét thấy việc nguyên đơn xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện nên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

-Ban quản trị R2 có đơn xin vắng mặt tại phiên Tòa nên Hội đồng xét xử xét căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 để xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

**Về nội dung:*

Nguyên đơn căn cứ Hợp đồng trông giữ xe ô tô số R2.3115/2022 ngày 01/4/2022, ký giữa nguyên đơn và bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn: Công ty CP đầu tư và quản lý bất động sản TNPM không được tăng phí trông giữ xe và tiếp tục thực hiện Hợp đồng mà các bên đã ký kết với mức giá thỏa thuận là 1.000.000 đồng/tháng.

*** Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:**

[1].Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử xét thấy:

-Ngày 05/7/2021, Ban quản trị nhà chung cư các Tòa R1, R2, R3, R4 (sau đây gọi tắt là Ban quản trị nhà 4R) và Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNPM ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành số 0507/2021/HĐQL/BQT R1, R2, R3, R4 -GC-TNPM theo đó Công ty TNPM là đơn vị quản lý vận hành phần diện tích chung của các Tòa nhà 4R tại khu đô thị GC, số 136 H, phường P, quận BTL, thành phố Hà Nội.

- Ngày 06/12/2021, đại diện Ban quản trị nhà 4R, đại diện Ban quản trị nhà chung cư Sapphire (BQT S) và đại diện TNPM, đại diện chủ đầu tư và đại diện chính quyền địa phương đã làm việc và thống nhất giao cho đơn vị quản lý vận hành là Công ty TNPM được quản lý vận hành đối với diện tích tầng hầm trông giữ xe ô tô.

- Ngày 31/12/2021**,** Công ty TNPM và chủ đầu tư là Công ty cổ phần Thương mại- Quảng cáo- Xây dựng- địa ốc V (sau đây gọi tắt là Công ty V) ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành số 0101/2022/HĐQLVH/TNPM-VH đối với phần diện tích hầm trông giữ xe ô tô.

-Trên cơ sở biên bản làm việc ngày 06/12/2021 và Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành phần diện tích hầm trông giữ xe ô tô ngày 31/12/2021 giữa TNPM với chủ đầu tư thì ngày 01 tháng 4 năm 2022, TNPM đã ký hợp đồng trông giữ xe ô tô với từng cá nhân hộ gia đình sống tại các khu 4R, trong đó có Hợp đồng trông giữ xe ô tô số R2.3115/2022 ngày 01/4/2022 ký với nguyên đơn: Ông Lê Ngọc K.

- Ngày 15/5/2023, Công ty TNPM đã nhận được văn bản số 1505/2023/CV-BQT R1,2,3,4 của Ban quản trị 4R, thông báo Ban quản trị sẽ không gia hạn hợp đồng số 0507 ngày 05/7/2021 và hợp đồng này sẽ hết hiệu lực từ ngày 07/7/2023.

- Ngày 31/5/2023, Công ty V ra văn bản số 198/2023/CV-VH về việc chuẩn bị tổ chức lại dịch vụ trông giữ xe ô tô tại nhà chung cư R1, R2, R3, R4, có nội dung chấm dứt việc quản lý xe ô tô với Công ty TNPM từ ngày 07/7/2023. Nội dung văn bản nêu rõ, Chủ đầu tư sẽ cung cấp dịch vụ trông giữ xe ô tô đối với các cư dân. Văn bản này chủ đầu tư giao cho Công ty TNPM gửi và thông báo cho các ban quản trị của các Tòa nhà 4R và các cư dân.

- Ngày 01/6/2023, Công ty TNPM đã ra thông báo số 45/2023/TNPM-GMC về việc chấm dứt hợp đồng trông giữ xe ô tô. Nội dung công văn có ghi:

"*Căn cứ công số 1505/2023/CV-BQT R1,2,3,4 ngày 15/5/2023 của Ban quản trị 4R và văn bản số 198/2023/CV-VH ngày 31/5/2023 của Công ty Việt Hân, TNPM thông báo đến các quý cư dân và Ban quản trị các Tòa nhà 4R biết kể từ ngày 07/7/2023, TNPM không còn là đơn vị quản lý vận hành các nhà chung cư 4R, đồng thời không còn quyền tổ chức trông giữ xe ô tô tại diện tích để xe ô tô các tòa nhà chung cứ 4R, vì vậy Hợp đồng trông giữ xe ô tô số R2.3115/2022 ngày 01/4/2022 ký giữa TNPM và quý cư dân sẽ chấm dứt từ ngày 07/7/2023. TNPM chỉ thu phí dịch vụ trông giữ xe ô tô tháng 7 (chỉ tính từ ngày 01/7/2023 đến ngày 07/7/2023). Quý cư dân và ban quản trị làm việc với đại diện chủ đầu tư về việc cung cấp dịch vụ trông giữ xe ô tô kể từ ngày 07/7/2023. Kể từ ngày 07/7/2023, TNPM sẽ không còn bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào liên quan đến việc cung cấp dịch vụ trông giữ xe ô tô tại các tòa nhà chung cư 4 R."*

-Ngày 14/6/2023, Công ty V tiếp tục có có văn bản số 221/2023/CV-VH gửi các cư dân về việc đề nghị cư dân đăng ký sử dụng dịch vụ trông giữ xe ô tô với Chủ đầu tư – Công ty V.

-Ngày 16/6/2023, Công ty V cùng Ban quản trị đã tiến hành họp và làm việc tổ chức lại dịch vụ trông giữ xe ô tô tại tầng hầm. Ban quản trị tòa nhà 4R đã chủ trì cuộc họp này. Tại buổi làm việc này, Công ty V biết được ban quản trị các nhà 4R đã thuê Công ty PMC để quản lý vận hành diện tích chung của nhà chung cư. Sau khi buổi họp kết thúc các bên mới chỉ ghi nhận ý kiến của các bên. Do có các nội dung chưa thống nhất nên các bên lại ấn định thỏa thuận họp vào ngày 20/6/2023.

- Tại buổi họp ngày 20/6/2023, các bên không thống nhất được với nhau nên Chủ đầu tư là Công ty V không giao cho Công ty PMC quản lý mà tạm thời giao cho công ty TNPM tiếp tục quản lý vận hành trong thời gian Chủ đầu tư tìm đơn vị quản lý vận hành mới.

-Từ sau ngày 07/07/2023, TNPM mới chỉ bàn giao phần diện tích sử dụng chung cho Ban quản trị các Tòa nhà 4R, còn phần diện tích hầm xe ô tô tại các Tòa 4R được thì TNPM chưa bàn giao được cho Công ty V vì hệ thống máy chủ tại Tòa 4R đã bị đối tượng xấu phá hoại dẫn đến mất toàn bộ thông tin xe ô tô, hệ thống kiểm soát xe ra vào hầm ô tô ngừng hoạt động.

-Chính vì vậy ngày 11/7/2023, Chủ đầu tư đã có văn bản số 268/2023/CV-VH gửi Ban quản trị 4R về việc giao cho Công ty TNPM tạm quản lý vận hành hầm gửi xe ô tô đến hết tháng 7 năm 2023.

-Ngày 27/7/2023, Công ty V tiếp tục có văn bản số 294/2023/CV-VH về việc giao cho Công ty TNPM quản lý vận hành hầm trông giữ xe ô tô đến khi có văn bản thay thế khác của Công ty V.

Ngày 15/11/2023, Công ty V có công văn số 410/2023/CV-VH về việc thông báo điều chỉnh giá trông giữ xe ô tô tại các khu 4R và theo công văn này thì bắt đầu từ ngày 15/12/2023, Công ty V sẽ áp dụng thu phí theo giá mới từ 1.450.000 đồng / tháng đối với xe thứ nhất và 1.750.000 đồng / tháng đối với xe thứ hai.

[2]. Theo nguyên đơn, sở dĩ nguyên đơn xác định bị đơn là TNPM vì giữa nguyên đơn và TNPM có giao kết bằng Hợp đồng trông giữ xe ô tô số R2.3115/2022 ngày 01/4/2022, bên cạnh đó trong Hợp đồng trông giữ xe ô tô này có điều khoản quy định về việc hai bên thỏa thuận tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô. Nguyên đơn không xác định bị đơn là Công ty V bởi giữa Công ty V và nguyên đơn không có giao dịch hay ký kết bằng hợp đồng. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định đối tượng tranh chấp chính là Hợp đồng trông giữ xe ô tô số R2.3115/2022 ngày 01/4/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn: Công ty TNPM.

[3]. Xét Hợp đồng trông giữ xe ô tô số R2.3115/2022 ngày 01/4/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn: TNPM được nguyên đơn và bị đơn ký kết trên có sở tự nguyện có lập thành văn bản và có các điều khoản theo quy định của pháp luật nên có giá trị để hai bên thực hiện. Nội dung của hợp đồng: Ông Lê Ngọc K là bên A đồng ý thuê và bên B (Công ty

PM) đồng ý cung cấp dịch vụ trông giữ xe ô tô của bên A tại tầng hầm B1, B2 thuộc khu đô thị GCcó địa chỉ: 136 H, phường P, quận BTL, thành phố Hà Nội; Thông tin xe ô tô: Hiệu Toyota Camry 2-5Q; BKS: 30A - 81849; màu cát; Phí dịch vụ trông giữ xe hàng tháng là 1.100.000 đồng/tháng đối với xe thứ nhất và 1.500.000 đồng / tháng đối với xe thứ hai. Phí trông giữ xe này đã bao gồm cả 10 % thuế GTGT và bảo hiểm cháy nổ tàng hầm để ô tô. Thời hạn Hợp đồng: 01 năm và được tự động gia hạn, mỗi lần gia hạn thêm 01 năm, trừ khi cư dân có thông báo với Công ty PM về việc không gia hạn hợp đồng. Cuối năm 2022, ông K đã bán xe ô tô hiệu Toyota Camry 2, BKS: 30A-818.49, màu cát và mua chiếc xe ô tô hiệu Honda CRV, BKS: 30F-69481, màu trắng để sử dụng, việc thay đổi xe đã được ông K thông báo với công ty TNPM và đã được công ty TNPM chấp thuận.

[4]. Theo nguyên đơn thì mặc dù nguyên đơn biết chủ đầu tư mới có quyền tăng giá, tuy nhiên tại mục 2.2 điều 2 của Hợp đồng trông giữ xe ô tô số R2.3115/2022 ngày 01/4/2022 ký giữa nguyên đơn và Công ty TNPM lại quy định về điều khoản tăng phí dịch vụ trông giữ xe ô tô, cụ thể là phải báo bằng văn bản trước cho nguyên đơn ít nhất 30 ngày tính đến ngày thay đổi phí và việc tăng giá trông giữ xe phụ thuộc vào thỏa thuận chung giữa bên trông giữ xe ô tô và ban quản trị là đại diện của nguyên đơn tại nhà chung cư GC, nhưng khi tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô hoàn toàn không có sự thỏa thuận nào giữa bị đơn với nguyên đơn nói riêng và các cư dân cũng như Ban quản trị toà nhà là đại diện của cư dân.

[5]. Bị đơn cho rằng Hợp đồng trông giữ xe ô tô ký giữa nguyên đơn và bị đơn đã được bị đơn thông báo chấm dứt cho nguyên đơn bằng văn bản gửi qua mail kèm file đính kèm cho nguyên đơn và các cư dân sử dụng dịch vụ trông giữ xe ô tô. Ngoài ra đã được niêm yết công khai tại bản tin của cư dân là hợp lệ và đúng quy định của pháp luật.

[6]. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do bị đơn xuất trình được kiểm tra thông qua tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 06/9/2024, Hội đồng xét xử thấy đủ căn cứ để xác định thông báo số 45/2023/TNPM-GMC ngày 01/6/2023 của TNPM về việc chấm dứt hợp đồng trông giữ xe ô tô đã được TNPM gửi cho nguyên đơn qua hình thức gửi vào địa chỉ mail của nguyên đơn được ghi trong Hợp đồng trông giữ xe ô tô số R2.3115/2022 ngày 01/4/2022 ký giữa nguyên đơn và bị đơn. Nội dung thông báo này đã thông báo đến nguyên đơn và các cư dân cùng Ban quản trị các Tòa nhà 4R biết việc TNPM không còn là đơn vị quản lý vận hành các nhà chung cư 4R, đồng thời không còn quyền tổ chức trông giữ xe ô tô tại diện tích để xe ô tô các tòa nhà chung cư 4R kể từ ngày 07/7/2023; yêu cầu nguyên đơn nói riêng và các cư dân; ban quản trị các tòa nhà 4R làm việc với đại diện chủ đầu tư về việc cung cấp dịch vụ trông giữ xe ô tô kể từ ngày 07/7/2023. Trước và sau thời điểm TNPM có thông báo số 45/2023/TNPM-GMC ngày 01/6/2023, chủ đầu tư cũng có các văn bản thông báo cho các cư dân và ban quản trị các tòa nhà 4R về việc chấm dứt và tạm giao cho TNPM quản lý vận hành cũng như thông báo việc tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại các tầng hầm dự án GC. Hình thức thông báo là gửi email và niêm yết tại bảng tin cư dân các tòa nhà 4R, điều này cũng phù hợp với lời trình bày của Ban quản trị nhà R2 về việc trưởng ban quản

trị đều đã nhận được các văn bản thông báo của TNPM và chủ đầu tư để thông báo cho các cư dân. Như vậy việc nguyên đơn cho rằng không nhận được thông báo số 45/2023/TNPM-GMC ngày 01/6/2023 của TNPM về việc chấm dứt hợp đồng trông giữ xe ô tô cùng các văn bản khác của chủ đầu tư là không có căn cứ.

[7]. Các bên đương sự đều xác nhận việc tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô là thuộc thẩm quyền của Chủ đầu tư: Công ty V . Trước khi tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô Công ty V đã có công văn số 410/2023/CV-VH ngày 15/11/2023 về việc thông báo điều chỉnh giá trông giữ xe ô tô tại các khu 4R và theo công văn này thì bắt đầu từ ngày 15/12/2023, Công ty V sẽ áp dụng thu phí theo giá mới. Trên có sở này, Công ty V đã giao cho TNPM thực hiện việc gửi thông báo cho các cư dân và Ban quản trị các tòa nhà 4R. Ngày 21/11/2023, TNPM có văn bản số 86/2023/TNPM gửi qua email vào cùng ngày cho các cư dân có sử dụng dịch vụ trông giữ xe ô tô và Ban quản trị. Đến ngảy 15/12/2023, Công ty V bắt đầu áp dụng mức thu phí mới theo thông báo 410/2023/CV-VH ngày 15/11/2023

[8]. Tại thông báo số 1121/TB-UBND ngày 28/6/2024 của Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm, thông báo kết quả kiểm tra chấp hành pháp luật của tổ chức, cá nhân đang quản lý sử dụng nhà chung cự tại khu đô thị GC, phường P thể hiện: Việc xác định giá dịch vụ đối với diện tich 112.887,12 m2 tại tầng hầm để xe ô tô thuộc sở hữu và quản lý của chủ đầu tư đã được chủ đầu tư là Công ty V áp dụng giá dịch vụ trông giữa xe tại tầng hầm với phương thức trông giữ ngày và đêm là 1.080.000 đồng từ tháng 01/2018 đến tháng 11/2023. Ngày 13/11/2023, chủ đầu tư ban hành quyết định số 409/2023/QĐ-VH về việc điều chỉnh giá trông giữ xe ô tô tại khu dự án GC. Ngày 15/11/2023, chủ đầu tư có thông báo số 410/2023/CV-VH (gửi cư dân Tòa nhà) về việc điều chỉnh mức giá lên 1.450.000 đồng / tháng , thời gian áp dụng từ ngày 15/12/2023. Việc tăng giá trên của chủ đầu tư không được sự đồng thuận của một số cư dân tại các tòa nhà 4R, chính quyền địa phương đã nhiều lần tổ chức làm việc giữa các bên để giải quyết nhưng chưa đạt được sự đồng thuận của các bên liên quan. Đối chiếu với quy định tại khoản 3, Điều 3 Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội thì chủ đầu tư được quyền quyết định lộ trình điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ xe ô tô và mức giá mới mà chủ đầu tư áp dụng phù hợp với quy định của pháp luật. Như vậy việc Công ty V tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô vẫn nằm trong khung giá do UBND thành phố Hà Nội quy định (2.300.000 đ/xe/tháng), phù hợp quy định của pháp luật.

Theo quy định tại khoản 3, Điều 3-Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành giá dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô trên địa bàn thành phố Hà Nội:

"Đối với dịch vụ trông giữ xe được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước (bên trong các tòa nhà chung cư, các trung tâm thương mại, các bãi đỗ xe,...) Chủ đầu tư căn cứ chi phí thực tế tại từng điểm trông giữ phương tiện giao thông để xây dựng mức giá theo hướng dẫn tại Thông tư số 25/2014/TT-BTC ngày 17/02/2014 của Bộ Tài chính và quyết định lộ trình điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ

phương tiện giao thông nhưng không được cao hơn mức giá quy định tại mục I, Phụ lục đính kèm, tránh gây tác động ảnh hưởng đời sống nhân dân".

Mục I, Phụ lục đính kèm Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND quy định:

"Mức giá dịch vụ trông giữ xe ô tô đến 09 chỗ ngồi theo tháng tại các tòa nhà chung cư, trung tâm thương mại, giàn trông giữ xe cao tầng khác được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước: Bằng mức giá dịch vụ trông giữ xe ô tô đến 09 chỗ ngồi theo các tuyến đường, phố thuộc các quận nằm trong đường vành đai 2 và trên vành đai 2".

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc tăng giá trông giữ xe ô tô của chủ đầu tư – Công ty V đã được Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm kết luận trong thông báo số 1121/TB-UBND ngày 28/6/2024 và đối chiếu với quy định của pháp luật thì việc chủ đầu tư tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô là đúng thẩm quyền và đúng theo quy định của pháp luật, nên không có căn cứ chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[9]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị tuyên chấm dứt Hợp đồng trông giữ xe ô tô số R2.3115/2022 ngày 01/4/2022 ký giữa nguyên đơn và bị đơn.

Như đã phân tích ở trên, việc bị đơn căn cứ số 1505/2023/CV-BQT R1,2,3,4 ngày 15/5/2023 của Ban quản trị 4R và văn bản số 198/2023/CV-VH ngày 31/5/2023 của Công ty V để ra thông báo số 45/2023/TNPM-GMC ngày 01/6/2023 gửi đến các cư dân và Ban quản trị các Tòa nhà 4R với nội dung thông báo cho các cư dân và Ban quản trị các Tòa nhà 4R biết kể từ ngày 07/7/2023, TNPM không còn là đơn vị quản lý vận hành các nhà chung cư 4R, đồng thời không còn quyền tổ chức trông giữ xe ô tô tại diện tích để xe ô tô các tòa nhà chung cứ 4R., các cư dân và ban quản trị làm việc với đại diện chủ đầu tư về việc cung cấp dịch vụ trông giữ xe ô tô kể từ ngày 07/7/2023. Kể từ ngày 07/7/2023, TNPM sẽ không còn bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào liên quan đến việc cung cấp dịch vụ trông giữ xe ô tô tại các tòa nhà chung cư 4 R là hoàn toàn có căn cứ và đúng quy định tại khoản 6 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

" 6.Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 420 của Bộ luật này"

Tại khoản 1 Điều 420 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản

" 1. Hoàn cảnh thay đổi cơ bản khi có đủ các điều kiện sau:

a.Sự thay đổi hoàn cảnh do nguyên nhân khách quan xảy ra sau khi giao kết hợp đồng

b. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên không thể lường trước được về sự thay đổi hoàn cảnh.

c.Hoàn cảnh thay đổi lớn đến mức nếu như các ben không biết trước thì hợp đồng đã không được giao kết hoặc được giao kết nhưng với nội dung khác…"

Như vậy việc chủ đầu tư chấm dứt Hợp đồng quản lý vận hành đối với TNPM là sự việc khách quan mà kể cả nguyên đơn và bị đơn khi giao kết hợp đồng đều không biết, không lường trước được. Do Chủ đầu tự khi chấm dứt hợp đồng thuê TNPM làm đơn vị quản lý vận hành đã thông báo cho nguyên đơn, bên cạnh đó TNPM cũng đã thông báo bằng văn bản cho nguyên đơn biết hợp đồng trông giữ xe giữa nguyên đơn và bị đơn bị

chấm dứt kể từ ngày 07/7/2023; yêu cầu nguyên đơn phải làm việc đăng ký với chủ đầu tư nếu tiếp tục sử dụng dịch vụ trông giữ xe ô tô với chủ đầu tư là có căn cứ.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và xác định Hợp đồng trông giữ xe ô tô số R2.3115/2022 ngày 01/4/2022 ký giữa nguyên đơn: Ông Lê Ngọc K và bị đơn bị chấm dứt từ ngày 07/7/2023.

[9]. Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm không phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

[10]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bắc Từ Liêm tại phiên tòa sơ thẩm phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[11]. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn phải chịu án phí DSST đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng và án phí DSST đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng. Tổng cộng là 600.000 đồng, bị đơn đã nộp tiền tạm ứng 300.000 đồng nên phải tiếp tục nộp số tiền là 300.000 đồng

- Bị đơn không phải chịu án phí DSST và được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[12]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39; Điều 244 ;Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 420, Điều 422; Điều 513 Bộ luật dân sự năm 2015

- Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội

- Áp dụng Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 14Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử: 1.Không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Lê Ngọc K đối với bị đơn: Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TNPM về việc không được tăng phí trông giữ xe và tiếp tục thực hiện Hợp đồng mà các bên đã ký kết với mức giá thỏa thuận là 1.000.000 đồng/tháng;

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Lê Ngọc K yêu cầu chấm dứt hành vi khóa bánh xe, khóa thể xe, không cho xe vào hầm

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN PM đối với nguyên đơn: Ông Lê Ngọc K

4. Tuyên chấm dứt Hợp đồng trông giữ xe xe ô tô số R2.3115/2022 ngày 01/4/2022 ký giữa nguyên đơn: Ông Lê Ngọc K và Công ty cổ phần đầu tư và quản lý bất động sản TNPM chấm dứt từ ngày 07/7/2023

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

-Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng(Sáu trăm nghìn đồng) được trừ vào khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0021706 ngày 17 tháng 6 năm 2024 nên phải tiếp tục nộp số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng)

- Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0021875 ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Chi cục án dân sự quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án.

Nơi nhận:
- VKSND quận Bắc Từ Liêm;
- Chi cục THA DS quận Bắc Từ Liêm;
- TAND TP. Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ văn phòng.

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

Nguyễn Thị Thu Trang

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thu Trang

-