

**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: 387/2022/KDTM-PT

Ngày: 18/7/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng dịch vụ

**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 Nguyễn Thu Chinh.

Các Thẩm phán:

Bà Trương Thị Thảo

Ông Ngô Thanh Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Hân – 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 Trần Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Vào ngày 18 tháng 7 năm 2022 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2022/TLPT-KDTM ngày 15 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp Hợp đồng dịch vụ.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 70/2021/KDTM-ST ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận 1 bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2017/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8004/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty NĐ

Địa chỉ trụ sở: Số 63-65 đường A, Phường A1, quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị V, sinh năm 1991 và bà Đinh Thụy Phương U, sinh năm 1990, địa chỉ: Số 63-65 đường A, Phường A1, quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 08/GUQ-SGND ngày 13 tháng 10 năm 2020) (Có mặt).

2. Bị đơn: Công ty AB

Địa chỉ trụ sở: Số 47-49 đường H, phường H1, Quận H2, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết H, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 16/7/2022/GUQ-AB ngày 16 tháng 7 năm 2022) (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phạm Thị Hồng N, sinh năm 1982

Địa chỉ: Căn hộ số B16-18 Chung cư S, Số 188 đường X, Phường X1, quận X2, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.2. Ông Kiều Minh L

Địa chỉ: Căn hộ số A12-09 18 Chung cư S, Số 188 đường X, Phường X1, quận X2, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.3. Ông Lý Quang Minh M, sinh năm 1975

Địa chỉ: Căn hộ số B9-06 18 Chung cư S, Số 188 đường X, Phường X1, quận X2, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.4. Ông Huỳnh Hồng X

Địa chỉ: Căn hộ số B5-15 18 Chung cư S, Số 188 đường X, Phường X1, quận X2, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

3.5. Ông Lương Hồng Thế H, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số 63-65 đường A, Phường A1, quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3.6. Ông Nguyễn Minh G, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 63-65 đường A, Phường A1, quận A2, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 05 tháng 6 năm 2020, Đơn đề nghị bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 16 tháng 11 năm 2020 của nguyên đơn- Công ty NĐ và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Trần Thị V và bà Đinh Thụy Phượng U trình bày:

Nguyên đơn - Công ty NĐ là Chủ đầu tư Chung cư S, Số 188 đường X, Phường X1, quận X2, Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 413/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ chấp thuận đầu tư và nội dung được duyệt tại Giấy phép xây dựng số 97/GPXD ngày 18 tháng 6 năm 2015 thì khu vực để xe ô tô của toà nhà được phân bổ tại tầng hầm và sân đường của khu chung cư. Trong quá trình tiến hành xây dựng, nguyên đơn luôn tuân thủ đầy đủ các phê duyệt của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đồng thời, các chi phí xây dựng khu để xe ô tô tại Chung cư S do nguyên đơn tự chi trả và không phân bổ vào giá bán căn hộ cho khách hàng.

Căn cứ khoản 1 Điều 101 Luật nhà ở năm 2014 và điểm d khoản 4 Điều 8 Thông tư số 02/2016/TT-BXD quy định về chỗ để xe và việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư có nêu: "... Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này". Như vậy, nguyên đơn là chủ thể có quyền sở hữu và quyền quản lý hợp pháp chỗ để xe ô tô của toà nhà S. Nguyên đơn không uỷ quyền cho bị đơn là Công ty AB khai thác chỗ để xe ô tô bằng bất kỳ hình thức nào. Tuy nhiên, Ban Quản trị Cụm nhà chung cư S và bị đơn đã ký Hợp đồng Quản lý vận hành cụm nhà chung cư số 01/2018.SGRP-AB ngày 26 tháng 12 năm 2018; Hợp đồng Cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành cụm nhà chung cư S số 0111/2019 BQT SGRP-AB và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 01 tháng 11 năm 2019 đã tự thoả thuận việc khai thác, giữ xe ô tô và thu phí giữ 151 chỗ để xe ô tô tại

tầng hầm và 19 chỗ để xe ô tô trên sân đường thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn trong khi chưa được sự đồng ý bằng văn bản nào từ phía nguyên đơn.

Ngoài ra, căn cứ vào bảng phân định quyền sở hữu chung, riêng giữa khách hàng là các cư dân với chủ đầu tư tại Phụ lục đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đã ghi nhận quyền sở hữu chỗ để xe ô tô là của nguyên đơn. Tại Văn bản số 2205/2019/BQT-CV ngày 22 tháng 5 năm 2019 của Ban Quản trị Cụm nhà chung cư S gửi cho nguyên đơn đã xác định bãi để xe ô tô thuộc sở hữu của nguyên đơn và uỷ quyền cho bị đơn làm việc về nội dung này.

Căn cứ nội dung tại Văn bản số 0604/CV2020/AB-CDTSGR ngày 13 tháng 4 năm 2020 của bị đơn thì bị đơn đang thu tiền cho thuê 151 chỗ để xe ô tô tại tầng hầm và 19 chỗ để xe ô tô trên sân đường này với giá 95.000.000 đồng/tháng (sau khi đã trừ đi toàn bộ các chi phí liên quan đến chỗ để xe và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng). Nhưng đến nay nguyên đơn không nhận được khoản tiền từ việc cho thuê chỗ để xe ô tô này mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền thu được từ việc cho thuê chỗ để xe hoặc ký kết hợp đồng để nguyên đơn giao quyền khai thác nhưng bị đơn vẫn cố tình chiếm giữ, không hoàn trả cho nguyên đơn khoản tiền nêu trên. Nhận thấy, quyền và lợi ích chính đáng của mình bị xâm phạm, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Tuyên vô hiệu tiểu mục 38, mục 1 và tiểu mục 7, mục 2, Phần III quy định Mô hình dịch vụ và chi phí của Phương án Quản lý – Vận hành cụm nhà chung cư S đính kèm Hợp đồng Quản lý vận hành cụm nhà chung cư số 01/2018.SGRP-AB ngày 26 tháng 12 năm 2018 có nội dung chi trả phí thu hộ ô tô và thu phí ô tô;

- Tuyên vô hiệu tiểu mục 13, mục II, tiểu mục 2 mục III, Phần A (Tổng Thu dự kiến) Điều 1 quy định Phương án tài chính tự thu – tự chi, Phụ lục Hợp đồng số 01 của Hợp đồng Cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành cụm nhà chung cư S số 0111/2019 BQT SGRP-AB ngày 01 tháng 11 năm 2019 có nội dung phân chia lợi nhuận từ nguồn thu phí giữ xe ô tô, thu phí xe ô tô vắng lại;

- Buộc bị đơn bàn giao 151 chỗ để xe ô tô tại tầng hầm và 19 chỗ để xe ô tô trên sân đường cho nguyên đơn;

- Buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn tiền thu được từ việc cho thuê 151 chỗ để xe ô tô tại tầng hầm và 19 chỗ để xe ô tô trên sân đường từ tháng 01 năm 2019 tạm tính đến hết tháng 10 năm 2021 là 3.230.000.000 đồng (theo mức giá khoán trọn gói sau khi trừ hết tất cả các chi phí quản lý liên quan đến bãi xe ô tô là 95.000.000 đồng/tháng và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng);

- Buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn tiền lãi chậm trả phát sinh từ số tiền cho thuê chỗ để ô tô với lãi suất 12%/năm tính từ tháng 01 năm 2019 đến ngày thực tế bàn giao, tạm tính đến ngày xét xử là 587.456.055 đồng.

- Nguyên đơn đồng ý thanh toán phí giữ xe ô tô của Trung tâm thương mại từ tháng 02 năm 2019 tạm tính đến hết tháng 5 năm 2021 là 42.000.000 đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng);

- Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn phí giữ xe máy từ tháng 01 đến tháng 3 năm 2019 theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0000039 ngày 14 tháng 3 năm 2019 nên nguyên đơn đồng ý thanh toán phí giữ xe máy từ tháng 4 năm 2019 tạm tính đến hết tháng 5 năm 2021 là 339.200.000 đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng);

- Nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn 105.454.556 đồng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) tiền thuê mặt bằng của Công ty Sao Phương Nam từ tháng 01 năm 2019 tạm tính đến hết tháng 5 năm 2021.

- Theo Quyết định số 413/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì phần diện tích thương mại – dịch vụ (bao gồm trung tâm thương mại của Vincom và rạp chiếu phim CGV) thuộc sở hữu của nguyên đơn nên nguyên đơn không đồng ý thanh toán cho bị đơn tiền cho thuê đặt máy ATM và bảng quảng cáo.

Bà Trương Thị Anh T là người đại diện hợp pháp của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố, trình bày:

Bị đơn xác nhận có ký với Ban Quản trị Cụm nhà chung cư S Hợp đồng Quản lý vận hành cụm nhà chung cư số 01/2018.SGRP-AB ngày 26 tháng 12 năm 2018; Hợp đồng Cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành cụm nhà chung cư S số 0111/2019 BQT SGRP-AB và Phụ lục hợp đồng số 01, số 2, số 3 ngày 01 tháng 11 năm 2019. Từ tháng 01 năm 2019 đến nay, bị đơn đã thực hiện cung cấp dịch vụ quản lý vận hành đúng nội dung và đạt chất lượng theo thỏa thuận trong hợp đồng. Theo đó, bị đơn được phép thu phí giữ xe máy, xe ô tô gửi tại bãi xe, phí cho thuê vị trí đặt máy ATM, đặt bảng quảng cáo, mặt bằng IBS (tầng hầm) tại cụm nhà chung cư. Qua thông tin do ông Lý Quang Minh Mãnh cung cấp chứng minh bãi xe ô tô không phải thuộc sở hữu riêng của nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn giao nộp là chưa đầy đủ, thống nhất. Bị đơn khẳng định chưa được Ban Quản trị Cụm nhà chung cư S cung cấp thông tin như trên trước đây và với vai trò là đơn vị quản lý, vận hành, bị đơn chỉ cung cấp dịch vụ dựa trên cơ sở hợp đồng đã ký với Ban Quản trị Cụm nhà chung cư S đúng quy định pháp luật. Do chưa có sự thống nhất, rõ ràng trong việc xác định chủ sở hữu bãi xe ô tô cũng như chủ thể có quyền nhận số tiền thu được từ việc khai thác bãi xe ô tô mà bị đơn đang quản lý, vận hành. Bị đơn xác nhận hiện đang tạm giữ 95.000.000 đồng/tháng x 34 tháng = 3.230.000.000 đồng (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) tiền thu được từ việc cho thuê 151 chỗ để xe ô tô tại tầng hầm và 19 chỗ để xe ô tô trên sân đường từ tháng 01 năm 2019 đến hết tháng 10 năm 2020 và không xác nhận đây là số tiền mà bị đơn đang nợ nguyên đơn. Sau khi có quyết định của Tòa án về chủ sở hữu bãi xe ô tô thì bị đơn đồng ý thanh toán số tiền nêu trên cho chủ sở hữu hợp pháp.

Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn thanh toán các khoản tiền sau:

- 339.200.000 đồng (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) phí giữ xe máy của Trung tâm thương mại từ tháng 4 năm 2019 tạm tính đến hết tháng 5 năm 2021 (Căn cứ hồ sơ Chào giá cạnh tranh của Ban Quản trị Cụm nhà chung cư S và điểm b mục 1 Văn bản số 157/SGNĐ-KHHC ngày 18 tháng 10 năm 2019 thể hiện nguyên đơn đồng ý thanh toán khoản phí này theo đơn giá cố định 100.000 đồng/xe máy/tháng và 750.000 đồng/xe ô tô/tháng và định kỳ hàng tháng nguyên đơn cung cấp cho bị đơn thông tin về số lượng xe gửi ở bãi xe để tính phí giữ xe hàng tháng);

- 42.000.000 đồng (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) phí giữ xe ô tô của Trung tâm thương mại từ tháng 02 năm 2019 tạm tính đến hết tháng 5 năm 2021;

- 1.005.000.000 đồng (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) phí thuê đặt máy ATM (02 trụ) ở khu vực hành lang công cộng từ tháng 01 năm 2019 tạm tính đến hết tháng 10 năm 2021 và tiền cho thuê thực tế phát sinh từ tháng 11 năm 2021 đến khi thanh toán hết (Theo Phụ lục 1 của Hợp đồng Cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành cụm nhà chung cư S số 0111/2019 BQT SGRP-AB ngày 01 tháng 11 năm 2019 với mức thu dự kiến đối với cho thuê đặt bảng quảng cáo là 28.000.000 đồng/tháng và đặt trụ ATM là 30.000.000 đồng/tháng, tuy nhiên, nguyên đơn đã chủ động ký các hợp đồng cho bên thứ ba thuê, trực tiếp thu tiền và không thanh toán cho bị đơn);

- 594.000.000 đồng (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) phí thuê đặt bảng quảng cáo BIDV từ tháng 01 năm 2019 tạm tính đến hết tháng 10 năm 2021 và tiền cho thuê thực tế phát sinh từ tháng 11 năm 2021 đến khi thanh toán hết;

- 105.454.556 đồng (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) phí thuê mặt bằng tầng hầm của Công ty SPN từ tháng 01 năm 2019 tạm tính đến hết tháng 5 năm 2021 (Theo Phụ lục 1 của Hợp đồng Cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành cụm nhà chung cư S số 0111/2019 BQT SGRP-AB ngày 01 tháng 11 năm 2019 thì bị đơn được phép thu phí cho thuê với mức thu dự kiến là 4.000.000 đồng/tháng và điểm d mục 1 Văn bản số 157/SGND-KHHC ngày 18 tháng 10 năm 2019 thể hiện nguyên đơn đồng ý thanh toán tiền này cho bị đơn và chuyển giao lại hợp đồng thuê cho Ban Quản trị Cụm nhà chung cư S hoặc bị đơn nhưng không thực hiện).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Kiều Minh L, ông Lương Hồng Thế H, ông Nguyễn Minh G trình bày tại Bản ý kiến về yêu cầu khởi kiện đề ngày 27 tháng 11 năm 2020: Ông Lương Hồng Thế H là Phó Ban Quản trị Cụm nhà chung cư S ; Ông Kiều Minh L và ông Nguyễn Minh G là Thành viên Ban Quản trị Cụm nhà chung cư S được công nhận theo Quyết định số 12831/QĐ-UBND-QLĐT ngày 16 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân quận Bình Thạnh. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các ông có ý kiến như sau: Căn cứ khoản 1 Điều 101 Luật nhà ở năm 2014 và điểm d khoản 4 Điều 8 Thông tư số 02/2016/TT-BXD và các hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, phụ lục đính kèm được ký giữa nguyên đơn và khách hàng có quy định phân diện tích để xe ô tô thuộc sở hữu của nguyên đơn. Ban Quản trị Cụm nhà chung cư S và bị đơn không có quyền quản lý và khai thác khu vực bãi xe ô tô này. Do đó, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn số tiền thu được từ việc cho thuê bãi xe ô tô.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Lý Quang Minh M trình bày tại Bản khai ngày 11 tháng 12 năm 2020:

Căn cứ Bản vẽ thiết kế được Bộ Xây dựng thẩm duyệt và hồ sơ bản vẽ hoàn công khi nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng mà nguyên đơn bàn giao cho ông ngày 29 tháng 12 năm 2018 thì số chỗ để xe ô tô tại tầng hầm là 102 chỗ phù hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 5 Thông tư số 02/2016/TT-BXD. Sau khi đưa công trình vào sử dụng, nguyên đơn tự ý đập phá ram dốc xe máy vốn là tài sản sở hữu chung, phân luồng lại giao thông nội bộ khác với thỏa thuận kết nối giao thông được Sở Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt và bản vẽ hoàn công rồi tự ý lấn chiếm bãi xe máy để kê thêm 44 chỗ để xe ô tô tại tầng hầm. Nguyên đơn đã ký hợp đồng bán nhà cho cư dân trong đó có bãi xe ô tô ở tầng hầm là diện tích sở hữu chung quy định tại Phụ lục 2 của hợp đồng (đính kèm bản sao hợp đồng mua bán căn hộ) nên nguyên đơn không thể sở hữu tài sản mà nguyên đơn đã ký hợp đồng bán. Như vậy, 102 chỗ để ô tô tại tầng hầm theo hồ sơ dự án khi nghiệm thu đưa vào sử dụng là tài sản sở hữu chung do nguyên đơn đã bán cho cư dân và 44 chỗ để xe ô tô do nguyên đơn tự ý lấn chiếm thuộc quyền quản lý của Ban Quản trị Cụm nhà chung cư S vì vốn là chỗ để xe máy, không có tranh chấp, là tài sản chung. Công văn hướng dẫn của Cục Quản lý nhà không phải là văn bản pháp quy và không có giá trị hồi tố sau khi công trình đã hoàn công, nghiệm thu và đưa vào sử dụng.

Về 20 chỗ để xe ô tô trên sân là diện tích đường nội bộ có kê ô để xe ô tô dành cho khách vãng lai tại các không gian công cộng như trung tâm thương mại, rạp chiếu phim, nhà trẻ. Theo khoản 2 Điều 63 Nghị định 71/2010/NĐ-CP thì trong hợp đồng mua bán nhà “phải ghi rõ thêm phần diện tích thuộc quyền sở hữu chung, phần diện tích thuộc quyền sở hữu riêng”. Trong các hợp đồng mua bán nhà tại S đã không “ghi

rõ” 20 chỗ để xe ô tô này thuộc sở hữu chung hay riêng của nguyên đơn nên nguyên đơn cần công khai minh bạch hồ sơ dự án và thương lượng ký bổ sung phụ lục hợp đồng với cư dân ghi rõ phân diện tích này. Ngoài ra, S là dự án nhà ở thương mại theo Luật Nhà ở năm 2005 và bán nhà theo Nghị định 71/2010/NĐ-CP, nguyên đơn cho rằng bán nhà theo Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở năm 2014 dù đến ngày 10 tháng 12 năm 2015 luật này mới có Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn thi hành có điều khoản ghi hết hiệu lực Nghị định 71/2010/NĐ-CP. Tại khoản 4 Điều 182 Luật Nhà ở năm 2014 quy định chuyển tiếp thì dự án S không thuộc đối tượng cần ký lại hợp đồng theo luật mới. Về mẫu hợp đồng, theo Quyết định số 02/2012/QĐ-TTg tại thời điểm mở bán căn hộ năm 2015, ngành nghề kinh doanh bất động sản thuộc danh mục ngành nghề phải đăng ký hợp đồng mẫu. Tuy nhiên, nguyên đơn không đăng ký hợp đồng mẫu theo quy định pháp luật.

Bà Phạm Thị Hồng N, ông Huỳnh Hồng X không nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ kèm theo mặc dù đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút yêu cầu tiền lãi do chậm thanh toán và giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện còn lại; Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lương Hồng Thế H, ông Nguyễn Minh G giữ nguyên ý kiến trình bày; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Kiều Minh L vắng mặt tại phiên tòa có đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Hồng N, ông Huỳnh Hồng X, ông Lý Quang Minh M được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

Với nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số 70/2021/KDTM-ST ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 130 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 70 của Luật Nhà ở năm 2005; Điều 49 Nghị định số 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; Các điều 100, 101 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 8 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Quyền sở hữu và việc quản lý chỗ để xe của nhà chung cư; các khoản 4, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty NĐ

Tuyên bố tiêu mục 38, mục 1 và tiểu mục 7, mục 2, Phần III quy định Mô hình dịch vụ và chi phí của Phương án Quản lý – Vận hành cụm nhà chung cư S đính kèm Hợp đồng Quản lý vận hành cụm nhà chung cư số 01/2018.SGRP-AB ngày 26 tháng 12 năm 2018 có nội dung chi trả phí thu hộ ô tô và thu phí ô tô là giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của Hợp đồng Quản lý vận hành cụm nhà chung cư số 01/2018.SGRP-AB ngày 26 tháng 12 năm 2018.

Tuyên bố tiêu mục 13, mục II, tiểu mục 2 mục III, Phần A (Tổng thu dự kiến) Điều 1 quy định Phương án tài chính tự thu – tự chi, Phụ lục Hợp đồng số 01 của Hợp đồng Cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành cụm nhà chung cư S số 0111/2019 BQT SGRP-AB ngày 01 tháng 11 năm 2019 có nội dung phân chia lợi nhuận từ nguồn thu phí giữ xe ô tô, thu phí xe ô tô vãng lai là giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng không ảnh

hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của Hợp đồng Cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành cụm nhà chung cư S số 0111/2019 BQT SGRP-AB ngày 01 tháng 11 năm 2019.

Buộc Công ty AB hoàn trả cho Công ty NĐ 151 chỗ để xe ô tô tại tầng hầm và 19 chỗ để xe ô tô trên sân đường (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25 tháng 3 năm 2021; Bản vẽ mặt bằng tổng thể tầng hầm ký hiệu TT-KT-05 được Sở Xây dựng duyệt đính kèm theo giấy phép xây dựng số 97/GPXD ngày 18 tháng 6 năm 2015 và Bản vẽ Mặt bằng tổng thể mái ký hiệu B-KT01-01 của bản vẽ hoàn công ngày 13 tháng 11 năm 2016).

Buộc Công ty AB có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty NĐ 3.230.000.000 đồng (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) tiền thuê chỗ để xe ô tô từ tháng 01 năm 2019 tạm tính đến hết tháng 10 năm 2021.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty NĐ về việc yêu cầu Công ty AB thanh toán 587.456.055 đồng tiền lãi chậm trả phát sinh từ số tiền cho thuê chỗ để ô tô.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty AB

Buộc Công ty NĐ có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty AB 339.200.000 đồng (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) phí giữ xe máy của Trung tâm thương mại từ tháng 4 năm 2019 tạm tính đến hết tháng 5 năm 2021; 42.000.000 đồng (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) phí giữ xe ô tô của Trung tâm thương mại từ tháng 02 năm 2019 tạm tính đến hết tháng 5 năm 2021 và 105.454.556 đồng (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) phí thuê mặt bằng tầng hầm của Công ty Sao Phương Nam từ tháng 01 năm 2019 tạm tính đến hết tháng 5 năm 2021.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty AB về việc yêu cầu Công ty NĐ thanh toán 1.005.000.000 đồng (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) phí thuê đặt máy ATM ở khu vực hành lang công cộng từ tháng 01 năm 2019 đến hết tháng 10 năm 2021 và 594.000.000 đồng (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) phí thuê đặt bảng quảng cáo BIDV từ tháng 01 năm 2019 tạm tính đến hết tháng 10 năm 2021 và tiền cho thuê thực tế phát sinh từ tháng 11 năm 2021 đến khi thanh toán hết.

5. Về án phí: Công ty NĐ phải chịu 23.466.182 đồng án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 34.113.750 đồng theo biên lai số AA/2019/0029779 ngày 09 tháng 10 năm 2020; 300.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0030067 ngày 17 tháng 11 năm 2020; 7.122.033 đồng theo biên lai số AA/2019/0030068 ngày 17 tháng 11 năm 2020 và 300.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0030069 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Công ty NĐ được hoàn trả số tiền chênh lệch là 18.369.601 đồng.

Công ty AB phải chịu 118.829.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0030380; 3.000.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0030381; 9.450.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0030382; 14.900.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0030383 và 6.260.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0030384 cùng ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Công ty AB còn phải nộp 82.219.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07 tháng 12 năm 2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 6521/QĐKNPT-VKS-KDTM với nội dung kháng nghị toàn bộ bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 70/2021/KDTM-ST ngày 11/11/2021 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:* Việc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể nội dung kháng nghị như sau:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng:

Thứ nhất, tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, Công ty NĐ yêu cầu tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng 01 và Hợp đồng 011 ký giữa Ban Quản trị và Công ty AB. Căn cứ vào khoản 1 Điều 17, khoản 1 Điều 18 và Điều 41 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng; khoản 3 Điều 103 Luật Nhà ở năm 2014 và Quyết định số 9663/QĐ-UBND-QLĐT ngày 14/12/2018 của UBND quận Bình Thạnh thì xác định Ban Quản trị là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần theo trình tự, quyền và nghĩa vụ được quy định từ Điều 149 đến Điều 156 Luật Doanh nghiệp năm 2014. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đưa các thành viên của Ban Quản trị với tư cách cá nhân tham gia tố tụng, nhưng không đưa Ban Quản trị với tư cách pháp nhân vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Thứ hai, tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét Hợp đồng số 64/HĐ-KD ngày 27/6/2015 ký kết giữa người mua là ông Tạ Quốc H và chủ đầu tư là Công ty NĐ (trước ngày 01/7/2015, Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực), tại Phụ lục 02 đính kèm theo Hợp đồng thể hiện chỗ giữ xe ô tô hầm hầm là thuộc sở hữu chung. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định phần chỗ giữ xe ô tô tại tầng hầm thuộc sở hữu riêng của Công ty NĐ, nhưng lại không đưa ông Hoàng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H.

Tương tự như trường hợp của ông Hoàng, Tòa án cấp sơ thẩm đã không thu thập những hợp đồng ký trước ngày 01/7/2015 để xem xét và đưa những người mua căn hộ tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

2. Về nội dung vụ án.

Tại Mục [11] phần Nhận định của Bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Hợp đồng mua bán nhà số 64/HĐ-KD ngày 27/6/2015 cho cư dân trong đó có bãi giữ xe ô tô ở tầng hầm là diện tích sở hữu chung quy định tại Phụ lục 2 là không có cơ sở xem xét, do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty NĐ là không có cơ sở, bởi vì:

Căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 70 Luật Nhà ở năm 2005 quy định: “*Phần sở hữu chung trong nhà chung cư bao gồm: ... nơi để xe..*”. Căn cứ vào

điểm b khoản 3 Điều 22 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 quy định: “*Trường hợp bán căn hộ chung cư hoặc một phần nhà chung cư thì phải gắn với quyền sử dụng đất, các phần sử dụng chung và các trang bị, thiết bị trong nhà thuộc sở hữu chung*”. Tại điểm c khoản 2 Điều 49 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định: “ 2. *Phần sở hữu chung nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu bao gồm phần diện tích và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư được quy định như sau: ...c/ Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư. Đối với khu vực để xe ô tô thì phải xây dựng theo quy chuẩn xây dựng nhưng do chủ đầu tư tự quyết định thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu chung cư hoặc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định tại khoản 1 điều này*”.

Từ những quy định nêu trên, đối với các nhà chung cư được hình thành và bán tại thời điểm Luật Nhà ở năm 2005 đang có hiệu lực, thì tầng hầm dùng làm nơi để xe ô tô sẽ được xem là sở hữu chung, nếu trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa chủ đầu tư và người mua căn hộ không thỏa thuận là sở hữu riêng của chủ sở hữu. Như vậy, các hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa người mua và chủ đầu tư là Công ty NĐ (trước ngày 01/7/2015, Luật Nhà ở năm 2014 có hiệu lực) thì tầng hầm được dùng làm nơi để xe ô tô sẽ được xem là sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của chủ sở hữu.

Tại Quyết định số 413/QĐ-UBND ngày 30/01/2015 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận cho Công ty NĐ đầu tư dự án đã căn cứ vào Luật Nhà ở năm 2005 và Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ và tại Hợp đồng số 64/HĐ-KD ngày 27/6/2015 giữa ông Tạ Quốc H và Công ty NĐ cũng căn cứ vào Luật Nhà ở năm 2005, tại Phụ lục 2 thể hiện nơi để xe là sở hữu chung. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định là sở hữu riêng của chủ đầu tư là không phù hợp với quy định pháp luật và vi phạm với nguyên tắc tự thỏa thuận của hai bên tham gia ký kết hợp đồng.

Mặt khác, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 100 Luật Nhà ở năm 2014 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2015): “*Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng*”.

Căn cứ vào Kết quả thẩm định số 134/HĐXD-DAXD ngày 13/5/2015 và Giấy phép xây dựng ngày 18/6/2015, tầng hầm được mở rộng hai khối có diện tích 10.754 m² và tầng lửng hầm Khối B diện tích 1530 m², bố trí để xe ô tô và xe máy như vậy là một thể thống nhất từ nền móng (phần khuất) đến các tầng thuộc hai khối. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu kế toán để xác định chi phí đầu tư xây dựng riêng đối với tầng hầm để xe ô tô, mà chỉ căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty NĐ để xác định phần chi phí đầu tư tầng hầm đã được chủ đầu tư tách ra thành tài sản cố định để ghi tăng nguyên giá là chưa có cơ sở. Hơn nữa, tầng hầm để xe ô tô chịu chi phí chung với phần móng của tòa nhà việc tách bạch chi phí là không thể thực hiện được. Với những lý do trên Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh Kháng nghị toàn bộ Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 70/2021/KDTM-ST ngày 11/11/2021 của Tòa án nhân dân Quận 1. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo hướng nêu trên .

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Kháng nghị của Viện kiểm sát là không có cơ sở. Khu vực để xe ô tô của chung cư được nguyên đơn xây dựng theo đúng quy chuẩn và không phân bổ vào giá bán căn hộ trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với cư dân, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sở hữu chỗ để xe ô tô cho Công ty NĐ là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với các hồ sơ pháp lý dự án, luật chuyên ngành và phù hợp với nội dung đã hướng dẫn tại án lệ 51/2021/AL của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao. Mặt khác tòa án cấp sơ thẩm cũng đã triệu tập đầy đủ tất cả các thành viên của Ban quản trị vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan đến vụ án do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Xác định không kháng cáo, đề nghị tòa chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Lương Hồng Thế H và ông Nguyễn Minh G trình bày:* Hai ông là thành viên của ban quản trị nhà Chung cư S . Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập tất cả các thành viên của ban quản trị vào tham gia tố tụng và các thành viên đã có bản tự khai và tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện cho các cư dân của Chung cư S . Tất cả các văn bản tố tụng, bản án sơ thẩm và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát thành phố Hồ Chí Minh đều đã được ban quản trị gửi Thông báo công khai lên bản thông báo và lên bản tin điện tử của Chung cư S , không có cư dân nào có tranh chấp trong vụ án này. Với tư cách là thành viên của ban quản trị ông Huân và ông Giàu đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:* Việc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý và giải quyết vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, hủy án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đúng qui định của pháp luật.

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; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát trình bày bản kháng nghị và nghe các đương sự trình bày, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Tại phiên tòa hôm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, Viện kiểm sát đã kháng nghị không rút kháng nghị nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[1] Xét quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên là tranh chấp hợp đồng dịch vụ, tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh giữa hai pháp nhân và đều có mục đích lợi nhuận, bị đơn - Công ty AB có địa chỉ trụ sở làm việc tại Quận 1 , Tòa án

nhân dân Quận 1 xét xử sơ thẩm là phù hợp quy định về thẩm quyền giải quyết theo qui định tại Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 36 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành trong thời hạn quy định là hợp lệ, nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp qui định tại Điểm b Khoản 3 Điều 38 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Xét bà Phạm Thị Hồng N, ông Lý Quang Minh M, ông Kiều Minh L, ông Huỳnh Hồng X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo nhưng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng nghị đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét nội dung Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 6521/QĐKNPT-VKS-KDTM ngày 7 tháng 12 năm 2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nhận thấy:

Công ty NĐ là Chủ đầu tư dự án Chung cư S tại số 188 (số cũ 78/49) đường X, Phường X1, quận X2, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định chấp thuận đầu tư dự án số 413/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Dự án đã được Sở Xây dựng TP.HCM cấp giấy phép xây dựng số 97/GPXD ngày 18/06/2015. Căn cứ nội dung phê duyệt thi khu vực để xe ô tô của tòa nhà được phân bổ tại tầng hầm và sân đường của khu chung cư.

[4] Nguyên đơn cho rằng: Trong quá trình tiến hành xây dựng, Công ty NĐ luôn tuân thủ đầy đủ các phê duyệt của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đồng thời, các chi phí xây dựng khu để xe ô tô tại tòa nhà S do chủ đầu tư tự chi trả và không phân bổ vào giá bán căn hộ cho khách hàng. Giá bán trên Hợp đồng cũng không bao gồm giá trị của chỗ để xe ô tô. Do đó nguyên đơn là chủ thể có quyền sở hữu và quyền quản lý hợp pháp chỗ để xe ô tô của tòa nhà Chung cư S .

Căn cứ Quyết định chấp thuận đầu tư dự án số 413/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận Công ty NĐ (Công ty NĐ) là Chủ đầu tư dự án Khu chung cư kết hợp thương mại – dịch vụ và văn phòng làm việc tại số 188 (số cũ 78/49) Số 188 đường X, Phường X1, quận X2, Tp. Hồ Chí Minh và Giấy phép xây dựng số 97/GPXD ngày 18/06/2015 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh thì *“Chủ đầu tư phải thực hiện các yêu cầu của cơ quan quản lý chuyên ngành tại: ...*

Giấy phép quy hoạch số 11/GPQH ngày 16/01/2014 đã nêu: các tiện ích công cộng cần bố trí trong phạm vi dự án như sau: chỗ để xe ô tô đảm bảo tiêu chuẩn quy phạm đối với các chức năng sử dụng của dự án;

Văn bản số 134/HĐXD-DAXD của Cục QL hoạt động xây dựng ngày 13/03/2015 của cục quản lý hoạt động xây dựng về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở xây dựng công trình khu nhà ở hỗn hợp cao tầng tại địa điểm 79/81 đường X, Phường X1, quận X2”. Phần V đã kết luận: hồ sơ thiết kế cơ sở thuộc dự án.....đủ điều kiện để trình phê duyệt thiết kế và triển khai các bước tiếp theo.

Văn bản số 625/HĐXD-KSTK ngày 01/07/2015, Cục QL hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình S tại khoản 3.1 Điều 3 Mục II về thiết kế kiến trúc: “... Tầng hầm được mở rộng dưới 2 khối nhà có diện tích 10.693 m², tầng lửng hầm khối B có diện tích 1.514 m² bố trí để ô tô và xe máy, đáp ứng chỗ để xe cho 345 ô tô và 1312 xe máy”; tại Điều 2 Mục IV “*Sự phù hợp của thiết kế xây dựng bước sau so với thiết kế xây dựng bước trước đã đánh giá: Căn cứ báo cáo kết quả thẩm tra thì hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công phù hợp với thiết kế cơ sở và nhiệm vụ thiết kế đã được phê duyệt*” và tại Điều 3 Mục IV “*Sự hợp lý của các giải pháp thiết kế xây dựng công trình; Căn cứ báo cáo kết quả thẩm tra thì giải pháp thiết kế kiến trúc, kết cấu hợp lý với quy mô, yêu cầu công năng, vị trí và đặc điểm của Công trình*”.

Văn bản số 122/QLN ngày 23/07/2019 của cục quản lý nhà và thị trường BĐS đã nêu: “*Theo quy định tại khoản 2 điều 58 và điều 83 của Luật Xây dựng 2014 thì trong quá trình thẩm định chỉ thực hiện kiểm tra tổng diện tích bố trí chỗ để xe của dự án (bao gồm cả chỗ để xe ô tô và xe máy) đảm bảo đáp ứng đủ diện tích để xe, số lượng xe tối thiểu theo quy định phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn. Mặt khác, thông tư 15/2016/TT-BXD về cấp giấy phép xây dựng của bộ xây dựng không quy định việc xác định cụ thể vị trí, số lượng chỗ để xe ô tô, xe máy. Đối chiếu với các quy định nêu trên thì trong quá trình triển khai thực hiện dự án, công ty có thể bố trí cụ thể vị trí đỗ xe ô tô, xe máy theo nhu cầu thực tế sử dụng của dự án...*”.

Căn cứ nội dung phê duyệt thì khu vực để xe ô tô của tòa nhà được phân bổ tại tầng hầm và sân đường của khu chung cư. Tại thời điểm thực hiện dự án, quy định về quyền sở hữu chỗ để xe ô tô được đề cập tại Luật Nhà ở 2005; Nghị định 71/2010/NĐ-CP và Thông tư số 02/2016/TT-BXD:

[5] Theo quy định tại Điểm c, khoản 2, khoản 3, Điều 49 Nghị định số 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 qui định phần sở hữu chung nhà chung cư như sau: “*c) Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư. Đối với khu vực để xe ô tô thì phải xây dựng theo quy chuẩn xây dựng nhưng do chủ đầu tư quyết định thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư hoặc thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 1 Điều này; 3. Phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung nhà chung cư quy định tại Điều này phải được ghi rõ trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư*”.

[6] Theo quy định tại Điều 101 của Luật Nhà ở năm 2014 về Chỗ để xe và việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư: “... *Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau: b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này...*” và Điều 8 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số

02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Quyền sở hữu và việc quản lý chỗ để xe của nhà chung cư: “1. Chỗ để xe của nhà chung cư được xây dựng căn cứ vào tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và hồ sơ thiết kế được duyệt. Chỗ để xe có thể được bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư và được ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ; chỗ để xe phải được sử dụng đúng mục đích theo nội dung dự án được phê duyệt và theo đúng quy định tại Điều 101 của Luật Nhà ở...”

[7] Theo hồ sơ dự án, Báo cáo tài chính đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Thành phố Hồ Chí Minh kiểm toán và tại công văn số 50/CV-KT ngày 20/5/2021 Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học Thành phố Hồ Chí Minh gửi cho Tòa án nhân dân Quận 1 xác nhận: “Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn ND đã đầu tư xây dựng dự án Khu chung cư kết hợp thương mại – dịch vụ và văn phòng làm việc tọa lạc tại Số 188 (Số cũ 79/81) đường X, Phường X1, quận X2, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong đó, chi phí đầu tư xây dựng tầng hầm (bao gồm bãi đỗ xe ô tô), các công trình hạ tầng xã hội (Bao gồm: khu nhà trẻ, khu dịch vụ y tế) và các tầng thương mại có tổng giá trị là 133.781.490.188 đồng. Phần giá trị đầu tư này đã được ghi nhận tăng nguyên giá bất động sản đầu tư và không phân bổ giá thành vào căn hộ chung cư”. Như vậy lời trình bày của nguyên đơn cho rằng Công ty ND không tính chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô vào giá bán căn hộ là có căn cứ.

[8] Mặt khác tại các Hợp đồng mua bán căn hộ Cao ốc S đã quy định tại Phụ lục số 02 đính kèm hợp đồng về việc chỗ để xe ô tô thuộc sở hữu riêng của Công ty ND. Trong các Hợp đồng mua bán căn hộ không có thỏa thuận nào thể hiện việc bán chỗ để xe ô tô, bàn giao vị trí để xe ô tô cho khách hàng, giá bán trên Hợp đồng cũng không bao gồm giá trị của chỗ để xe ô tô.

[9] Căn cứ vào các chứng cứ và các tài liệu do nguyên đơn xuất trình nêu trên có đủ căn cứ chứng minh khu vực để xe ô tô của chung cư được xây dựng theo đúng quy chuẩn và không được chủ đầu tư phân bổ vào giá bán căn hộ nên có cơ sở xác định là sở hữu riêng của chủ đầu tư. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Công ty ND về việc xác định 151 chỗ để xe ô tô tại tầng hầm và 19 chỗ để xe ô tô trên sân đường của Tòa nhà Khu chung cư kết hợp thương mại – dịch vụ và văn phòng làm việc tọa lạc tại Số 188 đường X, Phường X1, quận X2, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư (nguyên đơn- công ty ND) là có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp thỏa thuận giữa các bên và đúng quy định tại Điều 70 của Luật Nhà ở năm 2005; Điều 49 Nghị định số 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; Các điều 100, 101 của Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 8 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Quyền sở hữu và việc quản lý chỗ để xe của nhà chung cư và đúng tinh thần của Án lệ số 51/2021 Về xác định quyền sở hữu đối với khu vực để xe ô tô của nhà chung cư (án lệ số 51 đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2021 và được công bố theo Quyết định số 594/QĐ-CA ngày 1 tháng 12 năm 2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao) do đó yêu cầu kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về phần nội dung này là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[10] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cho rằng: nguyên đơn – công ty NĐ yêu cầu tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng Quản lý vận hành cụm nhà chung cư số 01/2018.SGRP-AB ngày 26 tháng 12 năm 2018; Hợp đồng Cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành cụm nhà chung cư S số 0111/2019 BQT SGRP-AB và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 01 tháng 11 năm 2019 được ký kết giữa Ban Quản trị Cụm nhà chung cư S và Công ty AB. Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng khi không triệu tập Ban Quản trị Cụm nhà chung cư S vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Xét thấy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát hiện sai sót việc tòa án cấp sơ thẩm không đưa pháp nhân Ban Quản trị Cụm nhà chung cư S vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, phù hợp với qui định tại khoản 1 Điều 17, khoản 1 Điều 18 và Điều 41 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ Xây dựng; khoản 3 Điều 103 Luật nhà ở 2014 và Khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử chấp nhận đối với nội dung kháng nghị này.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tòa án cấp sơ thẩm cũng đã triệu tập đầy đủ tất cả các thành viên của Ban Quản trị cụm nhà Chung cư S, đường X, Phường X1, quận X2 lần thứ nhất (nhiệm kỳ I) theo Quyết định số 12831/QĐ-UBND-QLĐT ngày 16/12/2019 của Ủy ban nhân dân Quận Bình Thạnh (gồm các thành viên: Bà Phạm Thị Hồng N, ông Lý Quang Minh M, ông Lương Hồng Thế H, ông Nguyễn Minh G, ông Kiều Minh L, ông Huỳnh Hồng X) vào tham gia tố tụng tại tòa án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời Ban Quản trị cụm nhà Chung cư S cũng đã có Giấy ủy quyền số 2105/2019/BQT-CV ngày 21/5/2019 và Giấy ủy quyền số 2205/2019/BQT-CV ngày 22/5/2019 gửi cho công ty AB và công ty NĐ với nội dung “Ban quản trị ủy quyền cho công ty AB làm việc trực tiếp với công ty NĐ về việc quản lý, thống nhất các khoản thu chi liên quan tới hầm xe oto tại cụm nhà chung cư S” Sau khi xét xử sơ thẩm tất cả các thành viên ban quản trị đều đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, không kháng cáo. Xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập Ban Quản trị Cụm nhà chung cư S với tư cách là pháp nhân vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm thủ tục tố tụng, tuy nhiên việc vi phạm thủ tục tố tụng này không gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án và không làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của cơ quan, tổ chức, cá nhân khác, mặt khác sai sót này cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án nếu phải xét xử sơ thẩm lại nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm mà cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[11] Xét kháng nghị cho rằng tòa án cấp sơ thẩm đã xét Hợp đồng mua bán căn hộ Cao ốc S số 64/HĐ-KD ngày 27/6/2015 được ký kết giữa Công ty NĐ và ông Tạ Quốc H nhưng không đưa ông H và những người mua căn hộ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều không có yêu cầu hoặc tranh chấp gì đối với hợp đồng mua bán căn hộ Cao ốc S số 64/HĐ-KD ngày 27/6/2015 được ký kết giữa Công ty NĐ và ông Tạ Quốc H. Ngày 01/10/2021 vợ chồng ông H cũng đã chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ Cao ốc S số 64/HĐ-KD cho bà Cao Thị L, căn cứ Phụ lục 2 đính kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ Cao ốc S số 64/HĐ-KD tại phần số 5 có chữ

ký của ông H xác nhận cũng ghi rõ “chỗ để xe ô tô là thuộc sở hữu riêng của công ty NĐ”. Đồng thời quá trình giải quyết vụ án Ông H và những người mua căn hộ tại Cao ốc S cũng không có đặt yêu cầu gì giải quyết về quyền hoặc nghĩa vụ của người mua nhà trong vụ án và trong phần nhận định của bản án sơ thẩm tại cuối mục 11 cũng đã xác định “do các đương sự không có yêu cầu gì đối với hợp đồng này nên Hội đồng xét xử không xem xét” nên không cần thiết phải triệu tập ông H và những người mua căn hộ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án như quan điểm kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Nếu sau này người mua nhà có phát sinh tranh chấp với chủ đầu tư thì họ có quyền khởi kiện vụ án khác. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án không có đương sự nào tranh chấp các Hợp đồng mua bán căn hộ Cao ốc S nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người mua căn hộ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng theo qui định tại Khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng phải thu thập những hợp đồng mua bán căn hộ ký trước ngày 01/7/2015 để xem xét và đưa những người mua căn hộ tham gia tố tụng là không cần thiết.

[12] Những phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 về phạm vi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên.

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm số 70/2021/KDTM-ST ngày 11/11/2021 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 30, Điểm b Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Khoản 1 Điều 273 và Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 130 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 70 của Luật Nhà ở năm 2005; Điều 49 Nghị định số 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; Các điều 100, 101 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 8 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Quyền sở hữu và việc quản lý chỗ để xe của nhà chung cư; các khoản 4, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 51 đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2021; Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty NĐ:

Tuyên bố tiểu mục 38, mục 1 và tiểu mục 7, mục 2, Phần III quy định Mô hình dịch vụ và chi phí của Phương án Quản lý – Vận hành cụm nhà chung cư S đính kèm Hợp đồng Quản lý vận hành cụm nhà chung cư số 01/2018.SGRP-AB ngày 26 tháng 12 năm 2018 có nội dung chi trả phí thu hộ ô tô và thu phí ô tô là giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của Hợp đồng Quản lý vận hành cụm nhà chung cư số 01/2018.SGRP-AB ngày 26 tháng 12 năm 2018.

Tuyên bố tiểu mục 13, mục II, tiểu mục 2 mục III, Phần A (Tổng Thu dự kiến) Điều 1 quy định Phương án tài chính tự thu – tự chi, Phụ lục Hợp đồng số 01 của Hợp đồng Cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành cụm nhà chung cư S số 0111/2019 BQT SGRP-AB ngày 01 tháng 11 năm 2019 có nội dung phân chia lợi nhuận từ nguồn thu phí giữ xe ô tô, thu phí xe ô tô vãng lai là giao dịch dân sự vô hiệu, nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của Hợp đồng Cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành cụm nhà chung cư S số 0111/2019 BQT SGRP-AB ngày 01 tháng 11 năm 2019.

Buộc Công ty AB hoàn trả cho Công ty NĐ 151 chỗ để xe ô tô tại tầng hầm và 19 chỗ để xe ô tô trên sân đường (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25 tháng 3 năm 2021; Bản vẽ mặt bằng tổng thể tầng hầm ký hiệu TT-KT-05 được Sở Xây dựng duyệt đính kèm theo giấy phép xây dựng số 97/GPXD ngày 18 tháng 6 năm 2015 và Bản vẽ Mặt bằng tổng thể mái ký hiệu B-KT01-01 của bản vẽ hoàn công ngày 13 tháng 11 năm 2016).

Buộc Công ty AB có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty NĐ 3.230.000.000 đồng (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) tiền thuê chỗ để xe ô tô từ tháng 01 năm 2019 tạm tính đến hết tháng 10 năm 2021.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty NĐ về việc yêu cầu Công ty AB thanh toán 587.456.055 đồng tiền lãi chậm trả phát sinh từ số tiền cho thuê chỗ để ô tô.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty AB

Buộc Công ty NĐ có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty AB 339.200.000 đồng (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) phí giữ xe máy của Trung tâm thương mại từ tháng 4 năm 2019 tạm tính đến hết tháng 5 năm 2021; 42.000.000 đồng (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) phí giữ xe ô tô của Trung tâm thương mại từ tháng 02 năm 2019 tạm tính đến hết tháng 5 năm 2021 và 105.454.556 đồng (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) phí thuê mặt bằng tầng hầm của Công ty Sao Phương Nam từ tháng 01 năm 2019 tạm tính đến hết tháng 5 năm 2021.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty AB về việc yêu cầu Công ty NĐ thanh toán 1.005.000.000 đồng (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) phí thuê đặt máy ATM ở khu vực hành lang công cộng từ tháng 01 năm 2019 đến hết tháng 10 năm 2021 và 594.000.000 đồng (Chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) phí thuê đặt bảng quảng cáo BIDV từ tháng 01 năm 2019 tạm tính đến hết tháng 10 năm 2021 và tiền cho thuê thực tế phát sinh từ tháng 11 năm 2021 đến khi thanh toán hết.

5. Về án phí:

- Công ty NĐ phải chịu 23.466.182 đồng án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 34.113.750 đồng theo biên lai số AA/2019/0029779 ngày 09 tháng 10 năm 2020; 300.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0030067 ngày 17 tháng 11 năm 2020; 7.122.033 đồng theo biên lai số AA/2019/0030068 ngày 17 tháng 11 năm 2020 và 300.000 đồng theo biên lai số

AA/2019/0030069 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Công ty NĐ được hoàn trả số tiền chênh lệch là 18.369.601 đồng.

- Công ty AB phải chịu 118.829.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0030380; 3.000.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0030381; 9.450.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0030382; 14.900.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0030383 và 6.260.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0030384 cùng ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh; Công ty AB còn phải nộp 82.219.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án 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.

Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Chinh

