TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 128/2026/KDTM-PT
Ngày: 30-3-2026
V/v tranh chấp hợp đồng thuê tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Tài

Bà Mai Thị Thanh Tú

Thư ký phiên toà: Bà Lâm Hỷ Ngọc – Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Phương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17-12-2025, các ngày 07, 19-01-2026, ngày 04-02-2026 và các ngày 05, 20, 30-3-2026; tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 307/2025/TLPT-KDTM ngày 13-11-2025 về việc "tranh chấp hợp đồng thuê tài sản".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 109/2025/KDTM-ST ngày 29-9-2025 của Toà án nhân dân Khu vực Z, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6876/2025/QĐ-PT ngày 17-11-2025, Quyết định hoãn phiên toà số 22336/2025/QĐ-PT ngày 05-12-2025; Quyết định tạm ngừng phiên toà số 23217/2025/QĐ-PT ngày 17-12-2025; Quyết định tạm ngừng phiên toà số 2481/2026/QĐ-PT ngày 04-02-2026; Quyết định tạm ngừng phiên toà số 2934/2026/QĐ-PT ngày 05-3-2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K Địa chỉ: 360A đường B3, phường A5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thị Liên K1 – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; địa chỉ: 27/7B đường G2, phường I3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Anh T, sinh năm 1988 (vắng mặt khi tuyên án); Bà Lê Thị Ánh N, sinh năm 1993 (có mặt); địa chỉ liên hệ: 360A đường B3, phường A5, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 15-12-2025).

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành Cao ốc K2.

Địa chỉ: Tầng G7, 360C đường B3, phường A5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Hoài P - chức vụ: Tổng giám đốc. Địa chỉ: 188 đường L5, khu phố A1, phường D4, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền: Ô*ng Võ Nam S, sinh năm 1980 (có mặt); địa chỉ: 43/25 đường I3, phường U5, Thành phố Hồ Chí Minh; Ông Vương Đình H, sinh năm 1986 (có mặt); địa chỉ: 458/10/9B, khu phố Z2, phường J4, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền số 07-UQ/KSV.2025 ngày 18-11-2025).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ban Quản trị Chung cư K2.

Địa chỉ: 360C đường B3, phường A5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Giáng H1, ông Đặng Ngọc K3, bà Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thu H2, ông Nguyễn Ngọc T2.

Địa chỉ: 360C đường B3, phường A5, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền: B*à Lê Thị Giáng H1, sinh năm 1969 (có mặt); địa chỉ: 360C đường B3, phường A5, Thành phố Hồ Chí Minh. (theo Biên bản họp ngày 22-11-2025)

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K trình bày:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K (sau đây gọi là Nguyên đơn) là chủ sở hữu nhà để xe (tầng hầm) tại Chung cư cao tầng O, địa chỉ: 360C đường B3, phường W3, quận F5, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A5, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích sàn là 2.625,44 m^2 theo Giấy chứng nhận chủ sở hữu công trình xây dựng số 10/2006/GCN-CTXD ngày 07-3-2006 do Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu K (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K).

Ngày 02-01-2018, Nguyên đơn và Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành Cao ốc K2 (sau đây gọi là Bị đơn) ký kết Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 05/2018/HĐTVP-KHM với nội dung: Bị đơn thuê nhà để xe (tầng hầm) tại Chung cư cao tầng O, địa chỉ: 360C đường B3, phường W3, quận F5, Thành phố Hồ Chí Minh để giữ xe, diện tích thuê là 2.625,44m^2, giá thuê 56.000.000 đồng/ tháng, thời hạn thuê 01 năm, bắt đầu từ ngày 01-01-2018 đến hết ngày 31-12-2018. Ngày 02-01-2018, Nguyên đơn bàn giao mặt bằng thuê cho Bị đơn theo nội dung hợp đồng đã ký kết.

Ngày 01-06-2018, Nguyên đơn và Bị đơn ký kết Phụ lục 03 về việc điều chỉnh giá thuê mặt bằng từ ngày 01-6-2018 là 40.116.000 đồng/ tháng và phí dịch vụ Bị đơn thanh toán trực tiếp cho Ban Quản trị Chung cư K2.

Ngày 05-12-2018, Nguyên đơn và Bị đơn ký Phụ lục 04 về việc gia hạn thời gian thuê thêm 01 năm, tức là từ ngày 01-01-2019 đến ngày 31-12-2019.

Ngày 06-12-2018, Nguyên đơn và Bị đơn tiếp tục ký kết Phụ lục 05 về việc gia hạn thời gian thuê thêm 01 năm, tức là từ ngày 01-01-2020 đến ngày 31-12-2020.

Ngày 28-10-2020, Nguyên đơn ban hành Thông báo số 378/CV.KHM gửi Bị đơn về việc Nguyên đơn không đồng ý tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê mặt bằng, đề nghị Bị đơn bàn giao lại mặt bằng cho Nguyên đơn vào lúc 00 giờ 00 phút ngày 01-01-2021.

Ngày 18-12-2020, Nguyên đơn ban hành Thông báo số 441/CV.KHM gửi Ban Quản trị Chung cư K2 (sau đây gọi là Ban Quản trị) với nội dung Nguyên đơn là người trực tiếp quản lý dịch vụ giữ xe tại tầng hầm Chung cư cao tầng O kể từ lúc 00 giờ 00 phút ngày 01-01-2021.

Ngày 26-12-2020, Ban Quản trị ban hành Công văn số 35/BQT-KH1 yêu cầu Nguyên đơn không được ký hợp đồng cho thuê diện tích tầng hầm giữ xe với bất kỳ đơn vị nào; không được lắp bất cứ hệ thống kiểm soát hay lắp đặt các phương tiện, thiết bị gì tại tầng hầm giữ xe của Chung cư cao tầng O. Ban Quản trị sẽ trực tiếp quản lý và giao lại việc trông giữ xe tại tầng hầm cho đơn vị quản lý vận hành hiện tại. Thời gian tiếp nhận là 00 giờ 00 phút ngày 01-01-2021.

Ngày 22-3-2022, Nguyên đơn ban hành Công văn số 87/2022/CV.KH yêu cầu Bị đơn bàn giao nhà để xe (tầng hầm) tại Chung cư O, số 360C đường B3, phường W3, quận F5, Thành phố Hồ Chí Minh vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 31-3-2022, sau đó hai bên sẽ tiến hành thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng cũng như xác nhận công nợ và trách nhiệm bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có).

Ngày 29-3-2022, Nguyên đơn và Bị đơn lập Biên bản làm việc số 86/2022/BBLV.KH về việc ghi nhận nội dung hai bên thống nhất thanh lý Hợp đồng thuê mặt bằng số 05/2018/HĐTVP-KHM ngày 02-01-2018 và tiến hành bàn giao mặt bằng vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 31-3-2022. Ngày 31-3-2022, nhân viên của Nguyên đơn đến Chung cư cao tầng O, địa chỉ: 360C đường B3, phường W3, quận F5, Thành phố Hồ Chí Minh để tiến hành làm các thủ tục nhận bàn giao tầng hầm với Bị đơn theo nội dung Biên bản làm việc số 86/2022/BBLV.KH ngày 29-3-2022; tuy nhiên, việc bàn giao không tiến hành được do Bị đơn và Ban Quản trị cố tình ngăn cản, gây mất trật tự ngay tại cổng chung cư không cho nhân viên của Nguyên đơn vào tầng hầm để nhận bàn giao mặt bằng, vụ việc đã được Nguyên đơn lập vi bằng ghi nhận. Sau đó, Bị đơn đã tự ý bàn giao nhà để xe (tầng hầm) tại Chung cư O số 360C đường B3, phường W3, quận F5, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ban Quản trị quản lý, chiếm giữ và sử dụng trái phép đến nay.

Như vậy, Hợp đồng thuê mặt bằng số 05/2018/HĐTVP-KHM ngày 02-01-2018 được ký kết giữa Nguyên đơn và Bị đơn chưa được thanh lý. Tuy

nhiên, Bị đơn tự ý chiếm dụng, quản lý, sử dụng tài sản bất hợp pháp của Nguyên đơn đối với nhà để xe (tầng hầm) Chung cư cao tầng O, địa chỉ: 360C đường B3, phường W3, quận F5, Thành phố Hồ Chí Minh. Mặc dù Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu Bị đơn trả lại mặt bằng cho thuê nhưng Bị đơn cố tình không hợp tác.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau đây:

1. Buộc Bị đơn và Ban Quản trị Chung cư K2 phải có trách nhiệm liên đới trong việc trả lại mặt bằng là nhà để xe (tầng hầm) tại Chung cư cao tầng O, địa chỉ: 360C đường B3, phường W3, quận F5, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích sàn là 2.625,44 m^2 theo Giấy chứng nhận sở hữu công trình xây dựng số 10/2006/GCN-CTXD ngày 07-3-2006.

2. Buộc Bị đơn và Ban Quản trị Chung cư K2 phải có trách nhiệm liên đới trong việc bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng được tính từ ngày 01-01-2021 cho đến ngày xét xử vụ án là ngày 29-9-2025, được làm tròn là 57 tháng với số tiền 40.116.000 đồng x 57 tháng = 2.286.612.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố, Nguyên đơn không đồng ý, vì các lý do sau:

Thứ nhất, Bị đơn chưa hoàn tất nghĩa vụ bàn giao tài sản thuê cho Nguyên đơn.

Thứ hai, Bị đơn tự ý bàn giao mặt bằng đã thuê cho Ban Quản trị để quản lý và thu lợi khi chưa được sự đồng ý của Nguyên đơn và cùng nhau chia lợi ích theo Hợp đồng quản lý vận hành Chung cư K2 số 01/BQTKH1/QLVH-21 ngày 01-10-2021.

Như vậy, Bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên thuê được quy định tại Điều 15 của Hợp đồng; Điều 482 Bộ luật Dân sự 2015; đồng thời tạo điều kiện cũng như phối hợp với Ban Quản trị chiếm giữ, sử dụng trái phép tài sản và gây thiệt hại cho Nguyên đơn.

Bị đơn Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành Cao ốc K2 trình bày:

Bị đơn và Nguyên đơn có ký hợp đồng thuê mặt bằng là nhà để xe (tầng hầm) tại Chung cư cao tầng O, địa chỉ: 360C đường B3, phường W3, quận F5, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích sàn là 2.625,44 m^2 theo Hợp đồng số 05/2018/HĐTVP-KHM ngày 02-01-2018 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 05) và các phụ lục kèm theo. Mục đích sử dụng là giữ xe. Ngày 28-10-2020, Bị đơn nhận được Thông báo số 378/CV.KHM của Nguyên đơn về việc chấm dứt Hợp đồng số 05 và các phụ lục kèm theo. Đồng thời, Nguyên đơn đề nghị Bị đơn bàn giao lại nhà để xe (tầng hầm) nói trên cho Nguyên đơn vào lúc 00 giờ 00 phút ngày 01-01-2021.

Trên cơ sở đó, Bị đơn đã gửi công văn đến Ban Quản trị và cư dân với nội dung là Bị đơn sẽ thực hiện việc bàn giao mặt bằng là nhà để xe (tầng hầm) tại chung cư cho Nguyên đơn vào lúc 00 giờ 00 phút ngày 01-01-2021.

Ngày 26-12-2020, Bị đơn nhận được văn bản số 35/BQT.KH1 của Ban Quản trị về việc liên quan đến công tác quản lý vận hành tầng hầm giữ xe tại Chung cư O.

Ngày 30-12-2020, Bị đơn gửi Công văn số 26/2020-CV.KSV đến Nguyên đơn về việc Ban Quản trị yêu cầu Bị đơn bàn giao mặt bằng là nhà để xe (tầng hầm) tại chung cư cho Ban Quản trị, đồng thời đề nghị Nguyên đơn làm việc trực tiếp với Ban Quản trị để thống nhất cách giải quyết. Tuy nhiên, đến hết ngày 31-12-2020, Nguyên đơn không có bất kỳ văn bản hay thông tin phản hồi nào.

Vào lúc 00 giờ 00 phút ngày 01-01-2021, Bị đơn đã bố trí và cử nhân sự tiến hành công tác bàn giao mặt bằng cho Nguyên đơn, tuy nhiên đến 00 giờ 30 phút ngày 01-01-2021, Nguyên đơn không đến tiếp nhận mặt bằng cho thuê như thời gian đã thông báo. Để đảm bảo các phương tiện của cư dân đang gửi trong hầm xe chung cư không bị mất mát, thiệt hại (nếu có) nên Ban Quản trị và toàn bộ người dân trong chung cư đã tự kiểm đếm xe trong hầm và ký tên trên biên bản xác nhận xe. Đồng thời, Ban Quản trị đã trực tiếp quản lý, trông giữ xe tại hầm xe Chung cư K2 cho đến nay. Đối với các tài sản khác được ghi nhận tại Biên bản bàn giao khi ký kết Hợp đồng thuê số 05 và các phụ lục kèm theo vẫn được giữ nguyên theo hiện trạng ban đầu, Bị đơn không đem bất kỳ tài sản nào ra khỏi mặt bằng thuê.

Kể từ ngày 01-01-2021 đến nay, Bị đơn không còn kinh doanh, khai thác diện tích tầng hầm để xe tại Chung cư O, mà do Ban Quản trị trực tiếp quản lý, trông giữ xe có thu phí nộp vào quỹ cư dân để vận hành toà nhà.

Do đó, Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Đồng thời, Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố: Buộc Nguyên đơn có trách nhiệm trả lại tiền đặt cọc thuê mặt bằng là 56.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban Quản trị Chung cư K2 trình bày:

Chung cư cao tầng O được xây dựng và đưa vào sử dụng từ năm 2005 theo Giấy phép xây dựng số 13/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20-01-2004. Căn cứ Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD ngày 03-4-2003 của Bộ Xây dựng về ban hành quy chế và sử dụng nhà chung cư quy định như sau "nơi để xe là phần diện tích sở hữu chung tại chung cư"; như vậy, Chung cư cao tầng O được đưa vào sử dụng trước khi Luật nhà ở 2005 có hiệu lực thi hành. Đồng thời, tại Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD ngày 03-4-2003 của Bộ Xây dựng cũng quy định rõ về tính pháp lý của diện tích nơi để xe tại nhà chung cư là thuộc sở hữu chung, không phải là sở hữu riêng của bất kỳ chủ sở hữu nào khác.

Mặt khác, Nguyên đơn có Quyết định số 01/2005/QĐQC/KHM ngày 08-3-2005 về việc ban hành Quy chế tạm thời về Quản lý sử dụng nhà chung cư cao tầng số 360C đường B3, phường W3, quận F5, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Mục 1 của Quy chế cũng đã nêu rõ về quản lý sử dụng phần sở hữu chung, bao gồm: phần diện tích còn lại trừ phần diện tích sở hữu riêng; phần không

gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư (khung cột, tường sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy đường thoát hiểm, ống xả rác, hộp kỹ thuật, nơi để xe, hệ thống cấp điện, nước, ga, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể chứa nước, thu lôi, cứu hỏa, báo cháy, camera bảo vệ…). Tại Quy chế cũng đã khẳng định nơi để xe thuộc phần sở hữu chung, không phải sở hữu riêng của Nguyên đơn.

Ngày 01-10-2015, Ban Quản trị chính thức tiếp nhận và quản lý vận hành Chung cư cao tầng O từ Nguyên đơn; tuy nhiên, Nguyên đơn không bàn giao tầng hầm giữ xe tại chung cư mà tự quản lý, cho thuê thu tiền trông giữ xe của cư dân và hưởng lợi riêng là không tuân thủ các quy định pháp luật.

Ngày 13-11-2020, Ban Quản trị nhận được văn bản số 11 ngày 13-11-2020 của Bị đơn về việc chấm dứt trông giữ xe và bàn giao mặt bằng tầng hầm Chung cư O cho Nguyên đơn vào lúc 00 giờ 00 phút ngày 01-01-2021.

Ngày 18-12-2020, Ban Quản trị nhận được Thông báo số 441/TB.KHM của Nguyên đơn về việc Nguyên đơn chính thức quản lý, thực hiện việc giữ xe tại hầm Chung cư O, số 360C đường B3, phường W3, quận F5, Thành phố Hồ Chí Minh kể từ 00 giờ 00 phút ngày 01-01-2021.

Ngày 26-12-2020, Ban Quản trị gửi công văn số 35/BQT.KH1 đến Ủy ban nhân dân quận F5, Ủy ban nhân dân phường W3, quận F5, Công an phường W3, quận F5, Nguyên đơn, Bị đơn, Ban Quản lý chung cư với nội dung như sau: "Đề nghị Công ty Đầu tư và Dịch vụ không được ký kết hợp đồng cho thuê tầng hầm Chung cư K2 để quản lý và khai thác giữ xe của cư dân với bất kỳ đơn vị nào cũng như không được lắp đặt bất cứ hệ thống giữ xe nào tại tầng hầm để xe của Chung cư K2". Tại thời điểm gửi văn bản đến các cơ quan chính quyền địa phương, Ban Quản trị và cư dân sinh sống tại Chung cư O không nhận được bất kỳ phản hồi thông tin từ cơ quan chức năng cũng như Nguyên đơn về tầng hầm để xe.

Từ 00 giờ 00 phút đến 00 giờ 30 phút ngày 01-01-2021, Nguyên đơn không đến tiếp nhận bàn giao mặt bằng cho thuê tại nhà để xe (tầng hầm) Chung cư O, do đó Ban Quản trị và toàn bộ người dân đang sinh sống tại chung cư đã tự kiểm đếm, lấy lại các phương tiện của mình và tự bảo quản. Ban Quản trị đã chủ động tiếp nhận và trực tiếp trông giữ xe thu tiền nộp vào quỹ cư dân để phục vụ cho công tác quản lý vận hành toà nhà đến nay. Đồng thời, các tài sản khác theo thiết kế tại tầng hầm vẫn còn nguyên hiện trạng và được Ban Quản trị dùng kinh phí của chung cư để bảo trì, bảo dưỡng. Ngày 01-01-2021, Ban Quản trị gửi Công văn số 36/BQT.KH1 cho Bị đơn thông báo về việc chính thức tiếp quản công tác giữ xe tại Chung cư O vào lúc 00 giờ 00 phút ngày 01-01-2021 và hoàn toàn chịu trách nhiệm bất cứ việc gì liên quan đến hầm xe tại Chung cư O.

Trước đó, ngày 23-12-2020, Ban Quản trị Chung cư K2 gửi văn bản số 30/BQT.KH1 đến Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc đề nghị hỗ trợ công tác quản lý vận hành chung cư liên quan đến việc quản lý tầng hầm

Chung cư O. Thực hiện theo Phiếu chuyển số 73158/PC-VP của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc trả lời văn bản số 30/BQT.KH1 ngày 23-12-2020 của Ban Quản trị Chung cư K2, ngày 18-02-2021, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đã gửi văn bản số 2135/SXD-QL&CS phản hồi trong đó có nội dung như sau: "Trường hợp đã xác định được phần diện tích khu vực giữ xe tầng hầm là thuộc quyền sở hữu riêng của Công ty Đầu tư và Dịch vụ; đồng thời hợp đồng cho thuê giữa Công ty Đầu tư và Dịch vụ với Công ty Quản lý và Vận hành đã hết hạn, nên Công ty Đầu tư và Dịch vụ có thể thu hồi mặt bằng giữ xe tầng hầm để tự khai thác trông giữ xe tại Chung cư K2". Đến thời điểm hiện tại, Nguyên đơn vẫn không cung cấp được "sổ hồng riêng" hoặc "các giấy tờ chứng minh được quyền sở hữu riêng" đối với diện tích tầng hầm để xe tại Chung cư O.

Việc Nguyên đơn căn cứ vào Giấy chứng nhận sở hữu công trình số 10/2006/GCN-CTXD do Sở Xây dựng cấp ngày 07-3-2006 để cho rằng mình là chủ sở hữu tầng hầm (nhà để xe), Ban Quản trị Chung cư không đồng ý, bởi lẽ:

Căn cứ khoản 2 Điều 3 Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15-7-2005 về việc cấp giấy chứng nhận về quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu công trình xây dựng: "Trường hợp công trình xây dựng có mục đích sử dụng hỗn hợp (dùng để ở vào các mục đích khác) của một chủ sở hữu thì cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cho chủ sở hữu đó ". Do đó, Nguyên đơn xin cấp giấy sở hữu công trình xây dựng là thực hiện đúng theo quy định vì lúc này chưa bán căn hộ cho các khách hàng. Ngày 07-3-2006, Sở Xây dựng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cho Nguyên đơn số 10/2006/GCN-CTXD với 03 hạng mục:

1/ Văn phòng và 330 căn hộ: Diện tích xây dựng 2874,93m^2, diện tích sàn xây dựng 4050,87m^2.

2/ Công trình kỹ thuật (tầng hầm): Diện tích xây dựng 582,08m^2, diện tích sàn xây dựng 582,08m^2.

3/ Nhà để xe (tầng hầm): Diện tích xây dựng 2625,44m^2, diện tích sàn xây dựng 2625,44m^2.

Thời điểm này, quyền sử dụng đất của toàn bộ công trình vẫn ghi là hình thức sử dụng riêng 5.238,7m^2.

Ngày 15-6-2012, Nguyên đơn đã bán 265 căn hộ và 63 gian hàng tại Chung cư O. Ngày 16-6-2015, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển thửa đất sang hình thức đất sử dụng và đã cập nhật tại Trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 10/2006/GCN-CTXD. Do đó, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình số 10/2006/GCN-CTXD do Sở xây dựng cấp ngày 07-03-2006 cho Nguyên đơn với hình thức sở hữu riêng các công trình và sử dụng riêng đối với diện tích đất 5.238,7m^2 đã không còn giá trị pháp lý, bởi vì các lý do sau đây:

1/ Giấy chứng nhận này cấp cho Nguyên đơn với hình thức sở hữu riêng cho cả 03 hạng mục công trình và thửa đất. Nhưng sau khi đã bán xong 330

căn hộ (hạng mục số 1) thì Nguyên đơn đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận sở hữu riêng cho chủ sở hữu các căn hộ trong đó có Giấy chứng nhận quyền sở hữu riêng của Nguyên đơn đối với công trình Tầng G7 và Lửng (Giấy chứng nhận số CT65521 ngày 29-8-2017).

2/ Tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu riêng các công trình xây dựng của Nguyên đơn số 10/2006/GCN-CTXD được cấp ngày 07-3-2006 còn lại thông tin về công trình kỹ thuật (tầng hầm), (hạng mục 2) và nhà để xe (tầng hầm), (hạng mục 3) mặc nhiên không còn giá trị pháp lý, vì hiện tại diện tích đất đã được cập nhật biến động sang hình thức sử dụng chung.

3/ Theo nguyên tắc áp dụng pháp luật, nếu trong hợp đồng mua bán căn hộ của Nguyên đơn với khách hàng không có quy định cụ thể về sở hữu chung và sở hữu riêng thì phần diện tích riêng và chung trong toà nhà sẽ được áp dụng theo quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm đó. Trong các "Hợp đồng thỏa thuận mua bán căn hộ chung cư cao tầng O" giữa Nguyên đơn ký với các khách hàng cũng thể hiện "Căn cứ Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD ngày 03-4-2003 của Bộ Xây dựng" và khoản 6 Điều 5 trên các hợp đồng ghi rõ nội dung: "chịu trách nhiệm cá nhân và trước pháp luật nếu gây ra các tổn thất liên đới cho tập thể và tài sản chung trong toàn khu vực chung cư theo quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD ngày 03-4-2003 của Bộ Xây dựng".

Bên cạnh đó, Nguyên đơn đã ban hành Quyết định 01/2005/QĐ QC/KHM ngày 08-3-2005 về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư 360C đường B3, tại Mục 1 của Quy chế tạm thời xác định "Phần sở hữu chung": bao gồm cả nơi để xe. Quy chế tạm thời hiện nay vẫn chưa bị thay thế, hủy bỏ.

Như vậy, các văn bản pháp luật hiện hành tại thời điểm này đều quy định nơi để xe là thuộc sở hữu chung của nhà chung cư.

4/ Toàn bộ người dân đang sinh sống tại Chung cư O đang chiếm hữu, quản lý phục vụ cho nhu cầu để xe của cư dân từ nhiều năm nay, Nguyên đơn muốn kiện đòi lại thì phải chứng minh chi phí đầu tư xây dựng tầng hầm nhà để xe dành cho ô tô chưa phân bổ vào giá bán căn hộ theo quy định của pháp luật.

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh Chung cư cao tầng O, địa chỉ 360C đường B3, phường W3, quận F5, Thành phố Hồ Chí Minh của Nguyên đơn (do Nguyên đơn bàn giao hồ sơ cho Ban Quản trị Chung cư K2 theo quy định) trình cho Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Sở Kế hoạch đầu tư thành phố, Sở Nhà đất thành phố thì tầng hầm (nhà để xe cư dân) đã phân bổ chi phí vào giá bán căn hộ nên có thể khẳng định tầng hầm để xe thuộc sở hữu chung của chung cư O.

Vì những lý do trên, Ban Quản trị không đồng ý với bất kỳ yêu cầu khởi kiện nào của Nguyên đơn. Đối với yêu cầu phản tố của Bị đơn, Ban Quản trị không có ý kiến.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 109/2025/KDTM-ST ngày 29-9-2025 của Toà án nhân dân Khu vực Z, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K về việc buộc Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành Cao ốc K2 và Ban Quản trị Chung cư K2 phải có trách nhiệm liên đới về việc trả lại mặt bằng là Nhà để xe (tầng hầm) tại Chung cư cao tầng O theo Giấy chứng nhận sở hữu công trình xây dựng số 10/2006/GCN-CTXD ngày 07-03-2006 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07-3-2006.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K về việc buộc Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành Cao ốc K2 và Ban Quản trị Chung cư K2 phải có trách nhiệm liên đới trong việc bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng được tính từ ngày 01-01-2021 cho đến ngày xét xử vụ án với số tiền là 2.286.612.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành Cao ốc K2 về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K phải có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc là 56.000.000 (năm mươi sáu triệu) đồng.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên 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 306 Luật Thương mại.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K đã nộp xong chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 06-10-2025, Nguyên đơn có đơn kháng cáo đề ngày 03-10-2025, kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn; giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, do Nguyên đơn không chứng minh được Nguyên đơn có quyền sở hữu đối với tầng hầm (nhà để xe) tại Chung cư O. Trường hợp xác định việc bồi thường thiệt hại thì phải xem xét giai đoạn dịch Covid; Ban Quản trị xác nhận các khoản thu từ việc giữ xe của cư dân

cũng như các khoản thu khác Ban Quản trị không mở tài khoản gửi tại ngân hàng mà được cất giữ ở két sắt của Ban Quản trị để duy trì hoạt động tại chung cư, do đó trường hợp bồi thường thiệt hại thì cư dân tại chung cư có trách nhiệm bồi thường, Ban Quản trị không đồng ý bồi thường.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên toà và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn; giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 109/2025/KDTM-ST ngày 29-9-2025 của Toà án nhân dân Khu vực Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn và Bị đơn có ký kết Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 05/2018/HĐTVP-KHM ngày 02-01-2018; quá trình thực hiện hợp đồng các bên phát sinh tranh chấp; Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban Quản trị Chung cư K2 có trách nhiệm liên đới trả lại mặt bằng nhà để xe (tầng hầm) tại Chung cư Cao tầng O và bồi thường thiệt hại. Đây là tranh chấp về hợp đồng thuê tài sản phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại giữa tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận; Bị đơn có trụ sở tại phường A5, nên Toà án nhân dân Khu vực Z xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 29-9-2025, Toà án nhân dân Khu vực Z xét xử sơ thẩm; ngày 06-10-2025, Toà án nhân dân Khu vực Z nhận được Đơn kháng cáo đề ngày 03-10-2025 của Nguyên đơn. Xét thấy, đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và hợp lệ nên Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo thủ tục phúc thẩm quy định tại khoản 1 Điều 37, khoản 3 Điều 38 của Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] *Xét kháng cáo của Nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, buộc Bị đơn và Ban Quản trị Chung cư K2 có trách nhiệm giao trả mặt bằng là nhà để xe (tầng hầm) tại Chung cư Cao tầng O, địa chỉ số 360C đường B3, phường A5, Thành phố Hồ Chí Minh; Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[4] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 10/2006/GCN-CTXD do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày

07-3-2006 cho Nguyên đơn có 3 hạng mục: (1) Văn phòng và 330 căn hộ: diện tích xây dựng 2.874,93m^2, diện tích sàn xây dựng 4.050,87m^2; (2) Công trình kỹ thuật (tầng hầm): diện tích xây dựng 582,08m^2, diện tích sàn xây dựng 582,08m^2; (3) Nhà để xe (tầng hầm): diện tích xây dựng 2.625,44m^2, diện tích sàn xây dựng 2.625,44m^2. Sau khi Nguyên đơn đã chuyển nhượng các căn hộ cho cư dân, quyền sử dụng đất được chuyển đổi hình thức sử dụng đất từ riêng sang chung (từ ngày 22-6-2010), tuy nhiên việc chuyển đổi không làm mất đi quyền sở hữu riêng đối với công trình xây dựng trên đất, đặc biệt khi công trình đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu từ ngày 07-3-2006, trước khi Luật Nhà ở có hiệu lực ngày 01-7-2006; đồng thời tại Công văn số 531/VPĐK-ĐK ngày 20-5-2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đã khẳng định: *"Hạng mục công trình kỹ thuật và nhà để xe chưa được tách cấp giấy chứng nhận, vì vậy 02 GCN sử dụng đất số T00320/2a ngày 15-6-2005 và Giấy chứng nhận sở hữu công trình số 10/2006-CTXD ngày 07-3-2006 nêu trên chưa thực hiện thu hồi và còn giá trị pháp lý"*. Tại Biên bản bàn giao quản lý vận hành Chung cư Cao tầng O số 170.KH-KHM ngày 30-6-2015, Mục 2 Phần B về quyết toán vốn đầu tư có ghi nhận: *"Diện tích Công ty O giữ lại không bán thuộc tài sản của Công ty: Tầng hầm để xe, Tầng trệt phía trước sảnh A Block B và toàn bộ tầng lửng Block A và B"*. Đồng thời tại các biên bản thoả thuận mua bán căn hộ, hợp đồng mua bán căn hộ, giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cũng không ghi nhận phần diện tích tầng hầm (nhà để xe) thuộc quyền sử dụng chung của cư dân.

[5] Ngày 02-01-2018, Nguyên đơn ký kết Hợp đồng cho Bị đơn thuê mặt bằng số 05/2018/HĐTVP-KHM với nội dung: Bị đơn thuê nhà để xe (tầng hầm) tại Chung cư Cao tầng O, địa chỉ 360C đường B3, phường W3, quận F5, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là 360C đường B3, phường A5, Thành phố Hồ Chí Minh) để làm nơi giữ xe, tổng diện tích thuê mặt bằng là 2.625,44m^2, giá thuê 56.000.000 đồng/ tháng, thời hạn thuê 01 năm, bắt đầu từ ngày 01-01-2018 đến hết ngày 31-12-2018. Ngày 02-01-2018, Nguyên đơn đã tiến hành bàn giao mặt bằng cho Bị đơn theo Biên bản bàn giao mặt bằng cùng ngày. Quá trình thuê, hai bên có ký các phụ lục hợp đồng điều chỉnh giá thuê giảm còn 40.116.000 đồng/ tháng (Phụ lục 3) và gia hạn thời gian thuê đến ngày 31-12-2020 (Phụ lục 5). Xét thấy, Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 05/2018/HĐTVP-KHM ngày 02-01-2018 được ký kết bởi người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn, Bị đơn; Hợp đồng được các bên thực hiện liên tục và gia hạn nhiều lần bằng các phụ lục một cách tự nguyện; hình thức và nội dung không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết hợp đồng.

[6] Ngày 28-10-2020, Nguyên đơn ban hành Thông báo số 378/CV.KHM gửi Bị đơn về việc Nguyên đơn không tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê mặt bằng, đồng thời đề nghị Bị đơn bàn giao lại mặt bằng cho Nguyên đơn vào lúc 00 giờ 00 phút ngày 01-01-2021. Ngày 18-12-2020, Nguyên đơn ban hành Thông báo số 441/CV.KHM gửi Ban Quản trị Chung cư K2 với nội dung

Nguyên đơn là người trực tiếp quản lý dịch vụ giữ xe tại tầng hầm Chung cư Cao tầng O kể từ lúc 00 giờ 00 phút ngày 01-01-2021; nhưng vào ngày 01-01-2021, hai bên đã không thể tiến hành việc bàn giao mặt bằng do Ban Quản trị và một số cư dân ngăn cản. Ngày 29-3-2022, Nguyên đơn và Bị đơn có Biên bản làm việc số 86/2022/BBLV.KH ghi nhận việc hai bên chưa tiến hành bàn giao mặt bằng vào ngày 01-01-2021, đồng thời Bị đơn có ý kiến sẽ thực hiện việc giao mặt bằng vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 31-3-2022, tuy nhiên Nguyên đơn không tiếp nhận được mặt bằng thuê do có sự ngăn cản của Ban Quản trị và một số cư dân; Nguyên đơn có nhắn tin, gọi điện cho Bị đơn để Bị đơn ra cổng toà nhà làm việc nhưng Bị đơn không hợp tác; sự việc được Nguyên đơn lập vi bằng ghi nhận (Vi bằng số 110/2022/VB-TPLTPHCM ngày 01-4-2022, Vi bằng số 111/2022/VB-TPLTPHCM ngày 01-4-2022); Đơn trình báo số 101/2022/CV.KH ngày 31-3-2022 do Nguyên đơn gửi cho BCH Công an phường W3, quận F5 (nay là phường A5), Thành phố Hồ Chí Minh. Thực tế đến nay, Bị đơn vẫn chưa tiến hành bàn giao mặt bằng thuê cho Nguyên đơn, các bên chưa thanh lý hợp đồng số 05/2018/HĐTVP-KHM ngày 02-01-2018 theo thoả thuận; và hiện tại Bị đơn đang quản lý giữ xe tại tầng hầm theo Hợp đồng số 01/BQTKH1/QLVH-21 ngày 01-10-2021 với Ban Quản trị.

[7] Ngày 23-12-2020, Ban Quản trị có văn bản số 30/BQT-KH gửi Sở Xây dựng xin ý kiến về việc Nguyên đơn là Chủ đầu tư có được phép thực hiện việc thu hồi mặt bằng giữ xe tại tầng hầm Chung cư O để tự quản lý vận hành và khai thác giữ xe tại tầng hầm Chung cư O khi đang có đơn vị quản lý vận hành tại chung cư hay không. Ngày 18-02-2021, Sở Xây dựng có Công văn số 2135/SXD-QLN&CS gửi Ban Quản trị và Nguyên đơn trả lời về việc quản lý vận hành nhà chung cư tại Chung cư Cao tầng O có nội dung: *"Trường hợp đã xác định được phần diện tích khu vực giữ xe tầng hầm là thuộc quyền sở hữu riêng của Công ty Khahomex (Nguyên đơn); đồng thời hợp đồng cho thuê giữa Công ty Khahomex với Công ty Khaservices (Bị đơn) đã hết thời hạn, nên Công ty Khahomex có thể thu hồi mặt bằng giữ xe tầng hầm để tự khai thác trông giữ xe tại Chung cư K2…"*.

[8] Xét việc Ban Quản trị tiếp quản, chiếm giữ tầng hầm (nhà để xe) chung cư O; Hội đồng xét xử nhận thấy: căn cứ quy định tại Điều 23 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15-02-2016, thủ tục công nhận Ban Quản trị được quy định như sau:*"1. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày có biên bản bầu Ban quản trị hoặc thành viên Ban quản trị theo quy định, Ban quản trị có trách nhiệm nộp hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư. 2. Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ đề nghị của Ban quản trị, Ủy ban nhân dân cấp xã kiểm tra hồ sơ và ban hành quyết định công nhận Ban quản trị"*. Như vậy, Ban Quản trị chung cư chỉ được thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định sau khi có Quyết định công nhận Ban Quản trị của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư. Ngày 13-5-2021, Ủy ban nhân dân Phường 9, quận F5 (nay là phường A5) ra Quyết định số 691/QĐ-UBND-NC công nhận Ban Quản trị Chung cư K2 nhiệm kỳ 2021-2024. Thời điểm ngày 26-12-2020, Ban Quản trị

Chung cư K2 ban hành Công văn số 35/BQT – KH1 tuyên bố: *"Ban quản trị sẽ trực tiếp tiếp quản và giao lại công tác trông giữ xe tại tầng hầm cho đơn vị quản lý vận hành hiện tại. Thời gian tiếp nhận là 00 giờ ngày 01-01-2021"* và thực tế vào ngày 01-01-2021, Ban Quản trị đã tổ chức ngăn cản Nguyên đơn nhận bàn giao tầng hầm để thực hiện việc tiếp quản, giao cho Bị đơn giữ xe là trái quy định của pháp luật. Tại thời điểm này, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện Ban Quản trị đã được Ủy ban nhân dân phường A5 công nhận theo đúng quy định pháp luật, phù hợp với xác nhận của đại diện Ban Quản trị tại phiên toà, sau khi Ban Quản trị nhiệm kỳ trước hết hạn, chung cư chưa tổ chức bầu được Ban Quản trị mới cho đến thời điểm Uỷ ban nhân dân phường A5 ra Quyết định công nhận Ban Quản trị Chung cư K2 ngày 13-5-2021.

[9] Căn cứ Điều 15.4 của Hợp đồng các bên thoả thuận: *"Trường hợp hết thời hạn thuê, hai bên không gia hạn Hợp đồng thì Bên A cho thời hạn 03 ngày hoặc thời gian dài hơn do Bên A quyết định để Bên B thu xếp trả lại Mặt bằng. Bên B có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê Mặt bằng và các khoản chi phí phát sinh khác (nếu có) cho Bên A trong khoảng thời gian Bên B chưa trả lại Mặt bằng"*. Nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ thông báo cho Bị đơn, cụ thể: Thông báo số 378/CV.KHM ngày 28-10-2020 gửi Bị đơn về việc không gia hạn, yêu cầu bàn giao mặt bằng vào 00 giờ ngày 01-01-2021; Thông báo số 441/CV.KHM ngày 18-12-2020 gửi Ban Quản trị về việc Nguyên đơn sẽ trực tiếp quản lý dịch vụ giữ xe từ 00 giờ ngày 01-01-2021.

[10] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở xác định Nguyên đơn là chủ sở hữu nhà để xe (tầng hầm) tại Chung cư Cao tầng O theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 10/2006/GCN-CTXD do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07-3-2006. Căn cứ khoản 1 Điều 482 của Bộ luật Dân sự 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, buộc Bị đơn thực hiện nghĩa vụ bàn giao mặt bằng thuê là nhà để xe (tầng hầm) tại Chung cư cao tầng O, số 360C đường B3, phường A5, Thành phố Hồ Chí Minh cho Nguyên đơn theo Biên bản bàn giao mặt bằng giữa Nguyên đơn và Bị đơn ngày 02-01-2018; Ban Quản trị là bên đang chiếm giữ mặt bằng phải có trách nhiệm cùng Bị đơn giao trả mặt bằng cho Nguyên đơn. Thời hạn thực hiện việc bàn giao là 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[11] *Xét kháng cáo của Nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn buộc Bị đơn và Ban Quản trị chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do chiếm giữ tài sản thuê tạm tính từ ngày 01-01-2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 2.286.612.000 đồng và tiếp tục phát sinh cho đến thời điểm Nguyên đơn nhận bàn giao mặt bằng thực tế.* Tại phiên toà, Bị đơn cho rằng Bị đơn đã bàn giao mặt bằng cho Nguyên đơn vào ngày 01-01-2021 nhưng Nguyên đơn không đến nhận, do hợp đồng hết hạn nên Bị đơn không thể tiếp tục giữ mặt bằng và để Ban Quản trị tiếp quản việc giữ xe; việc Nguyên đơn không nhận bàn giao được do Ban Quản trị và một số cư dân ngăn cản là thuộc trường hợp bất khả kháng, không thuộc trách nhiệm của Bị đơn; Hội đồng xét xử xét thấy:

[12] Căn cứ khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *"Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép";* khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng cho thuê số 05/2018/HĐTVP-KHM ngày 02-01-2018 quy định: *"2. Việc không thực hiện hoặc trì hoãn thực hiện nghĩa vụ hợp đồng của một bên sẽ không được xem là hành vi vi phạm hợp đồng hoặc làm phát sinh khiếu nại nếu vi phạm đó có nguyên nhân bắt nguồn từ sự kiện bất khả kháng. Tuy nhiên, Bên bị ảnh hưởng trong việc thực hiện nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng phải: (i) nhanh chóng gửi Thông báo ngay cho bên kia khi nhận thấy rằng mình không thể thực hiện được nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng; (ii) dùng mọi nỗ lực để tránh hoặc loại trừ nguyên nhân của sự kiện bất khả kháng này; (iii) tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này (bao gồm các nghĩa vụ thanh toán) trong phạm vi có thể".* Trong trường hợp này, hành vi ngăn cản của Ban Quản trị không thuộc trường hợp sự kiện bất khả kháng theo khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng: *"1. Sự kiện bất khả kháng là các sự kiện xảy ra ngoài tầm kiểm soát của Bên bị tác động bao gồm nhưng không giới hạn bởi các sự kiện như: thiên tai, chiến tranh, bạo loạn, phá hoại, các quy định, quy tắc, mệnh lệnh, chỉ thị hoặc quyết định của các cơ quan hành chính nhà nước hoặc các cơ quan tư pháp."* mà có chủ ý thể hiện qua Công văn số 35/BQT – KH1 ngày 26-12-2020 của Ban Quản trị gửi cho các bên. Tranh chấp giữa Nguyên đơn và Ban Quản trị đã tồn tại được thể hiện qua nhiều văn bản, vụ kiện tranh chấp liên quan đến tầng hầm chung cư. Bị đơn với tư cách là bên thuê nhà để xe (tầng hầm) và là đơn vị quản lý vận hành toà nhà Chung cư Cao tầng O nên biết rõ về tranh chấp này cũng như biết rõ thời điểm ngày 01-01-2021, Ban Quản trị chưa được bầu thông qua Hội nghị nhà chung cư, chưa được chính quyền địa phương công nhận, phù hợp với xác nhận của Bị đơn tại phiên toà; đồng thời Bị đơn đã không thực hiện các biện pháp khắc phục cần thiết nhằm giải toả hành vi ngăn cản của Ban Quản trị, cư dân; bảo vệ tài sản thuê, thông báo và phối hợp với Nguyên đơn để có biện pháp xử lý; thực tế ngày 01-01-2021, Bị đơn tiếp tục trông giữ xe tại tầng hầm Chung cư K2 (Thông báo số 36/BQT.KH1 ngày 01-01-2021); và ngày 01-10-2021, Bị đơn ký hợp đồng dịch vụ với Ban Quản trị (Hợp đồng số 01/BQTKH1/QLVH-21). Do đó, không có căn cứ để xác định đây là sự kiện bất khả kháng để Bị đơn được miễn trách nhiệm theo khoản 2 Điều 351 của Bộ luật Dân sự 2015, không làm chấm dứt nghĩa vụ của Bị đơn đối với Nguyên đơn đối với Hợp đồng cho thuê số 05/2018/HĐTVP-KHM ngày 02-01-2018.

[13] Mặt khác, Bị đơn cho rằng từ ngày 01-01-2021, Bị đơn không còn quản lý nhà để xe (tầng hầm) Chung cư Cao tầng O mà do Ban Quản trị tiếp quản; Bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ của bên thuê theo Thông báo chấm dứt hợp đồng, bàn giao mặt bằng thuê cho Nguyên đơn là mâu thuẫn với nội dung biên bản làm việc số 86/2022/BBLV.KH ngày 29-3-2022 giữa Nguyên đơn, Bị đơn ghi nhận việc hai bên chưa tiến hành bàn giao mặt bằng ngày 01-01-

2021; cũng như văn bản ngày 30-3-2022, Bị đơn xác nhận sẽ bàn giao nhà để xe (tầng hầm) Chung cư Cao tầng O cho Nguyên đơn vào ngày 31-3-2022.

[14] Căn cứ Điều 482 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *"4. Khi bên thuê chậm trả tài sản thuê thì bên cho thuê có quyền yêu cầu bên thuê trả lại tài sản thuê, trả tiền thuê trong thời gian chậm trả và phải bồi thường thiệt hại, bên thuê phải trả tiền phạt vi phạm do chậm trả tài sản thuê, nếu có thoả thuận"*. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn buộc Bị đơn bồi thường thiệt hại là không phù hợp với thoả thuận của các bên tại Điều 15.4 của Hợp đồng cho thuê số 05, Điều 482 của Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho Nguyên đơn do chậm trả tài sản thuê tạm tính từ ngày 01-01-2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 40.116.000 đồng/tháng x 57 tháng = 2.286.612.000 đồng; và tiếp tục phát sinh cho đến khi Nguyên đơn thực tế nhận bàn giao tài sản thuê là nhà để xe (tầng hầm) Chung cư Cao tầng O. Trường hợp Bị đơn có tranh chấp với Ban Quản trị liên quan đến khoản tiền bồi thường thiệt hại cho Nguyên đơn do chậm trả tài sản thuê thì Bị đơn có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác. Các tài liệu chứng cứ liên quan đến khoản tiền thu từ việc giữ xe tại tầng hầm chung cư do Ban Quản trị cung cấp tại phiên toà sẽ được xem xét trong vụ kiện nếu các bên có yêu cầu.

[15] *Xét yêu cầu của Nguyên đơn buộc Ban Quản trị có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại do Bị đơn chậm trả tài sản thuê cho Nguyên đơn;* Hội đồng xét xử nhận thấy: Quan hệ tranh chấp trong vụ kiện là tranh chấp hợp đồng thuê tài sản, cụ thể là Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 05/2018/HĐTVP-KHM ngày 02-01-2018 được ký kết giữa Nguyên đơn và Bị đơn. Ban Quản trị không phải là bên tham gia giao kết và không có bất kỳ cam kết nào về nghĩa vụ đối với Nguyên đơn trong Hợp đồng số 05. Nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc Bị đơn vi phạm hợp đồng, chậm bàn giao mặt bằng thuê cho Nguyên đơn kể từ ngày 01-01-2021 theo quy định tại Điều 15.4 của Hợp đồng và Điều 482 Bộ luật Dân sự 2015; đây là trách nhiệm của Bị đơn (Bên thuê) phát sinh do hành vi vi phạm hợp đồng. Về trách nhiệm liên đới, xét thấy không có thỏa thuận nào giữa Nguyên đơn, Bị đơn và Ban Quản trị về việc Ban Quản trị phải liên đới bồi thường thiệt hại phát sinh từ việc vi phạm hợp đồng của bên thuê. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc buộc Ban Quản trị Chung cư K2 liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 2.286.612.000 đồng cùng với Bị đơn.

[16] *Xét kháng cáo của Nguyên đơn không đồng ý hoàn trả tiền đặt cọc cho Bị đơn;* Hội đồng xét xử nhận thấy, theo Hợp đồng số 05, các bên không thoả thuận xử lý tiền đặt cọc trong trường hợp một bên vi phạm hợp đồng. Tại Điều 3 của Hợp đồng hai bên thoả thuận: *"khoản tiền đặt cọc này được Bên A trả lại cho Bên B trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Hợp đồng này được thanh lý hoặc được cấn trừ để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán như các khoản tiền thuê Mặt bằng, điện, nước, điện thoại, vệ sinh và các chi phí khác, ... của Bên B mà Bên B chưa thanh toán cho Bên A"*, như vậy khi Bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ bàn giao tài sản thuê và bồi thường thiệt hại cho

Nguyên đơn, hợp đồng thuê giữa các bên được thanh lý, Nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả tiền đặt cọc 56.000.000 đồng cho Bị đơn; do đó kháng cáo của Nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận.

[17] Xét ý kiến của Ban Quản trị Chung cư K2 (do bà Lê Thị Giáng H1 đại diện) cho rằng tầng hầm để xe tại Chung cư Cao tầng O là tài sản thuộc sở hữu chung của các cư dân trên cơ sở Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD, Luật Nhà ở 2005, Quy chế tạm thời của Nguyên đơn và một số văn bản khác nên không đồng ý giao trả cho Nguyên đơn. Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến của Ban Quản trị không có cơ sở, bởi lẽ:

[18] Ngày 07-3-2006, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh (thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 10/2006/GCN-CTXD cho Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu O (tiền thân của Nguyên đơn). Giấy chứng nhận này thể hiện quyền sở hữu của Nguyên đơn đối với toàn bộ công trình Chung cư Cao tầng O, bao gồm công trình kỹ thuật và nhà để xe tại tầng hầm. Giấy chứng nhận được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo đúng trình tự, thủ tục và đến thời điểm hiện tại không có bất kỳ văn bản pháp lý nào thể hiện việc Nguyên đơn đã chuyển giao quyền sở hữu tầng hầm cho cư dân. Ban Quản trị cho rằng Giấy chứng nhận này đã bị thu hồi vào tháng 8-2017, "không còn giá trị", do đó Nguyên đơn không còn quyền sở hữu; tuy nhiên theo quy định tại khoản 2 Điều 18 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19-5-2014, sau khi các căn hộ được bán hết cho cư dân thì cơ quan Nhà nước sẽ cập nhật biến động ghi nhận quyền sử dụng đất được chuyển sang hình thức sử dụng chung. Tại Công văn số 531/VPDK-DK ngày 20-5-2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai phúc đáp Công văn số 174/CV-TAQ4 ngày 18-4-2025 của Toà án nhân dân quận F5 (nay là Toà án nhân dân Khu vực Z) xác định: *"Hạng mục công trình kỹ thuật và nhà để xe chưa được tách cấp giấy chứng nhận, vì vậy 02 GCN sử dụng đất số T00320/2a ngày 15-6-2005 và GCN sở hữu công trình số 10/2006-CTXD ngày 07-3-2006 nêu trên chưa thực hiện thu hồi và còn giá trị pháp lý."*

[19] Mặt khác, từ năm 2013 đến năm 2021, Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành nhiều văn bản liên quan đến tình trạng pháp lý của tầng hầm Chung cư Cao tầng O, cụ thể: Công văn số 8901/SXD-QLN&CS ngày 22-10-2013 trả lời cho Ban Quản trị về việc xác định diện tích để xe tại tầng hầm là thuộc sở hữu chung hay riêng của chủ đầu tư, hướng dẫn Ban Quản trị phối hợp với Nguyên đơn để thoả thuận về phần diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng; nếu không thoả thuận được thì có quyền khởi kiện; các công văn số 8901/SXD-QLN&CS ngày 22-10-2013, số 311/SXD-QLN&CS ngày 10-01-2014, số 1316/SXD-QLN&CS ngày 02-02-2014, số 2375/SXD-QLN&CS ngày 25-3-2014, số 9476/SXD-QLN&CS ngày 27-10-2014 xác định *"việc công nhận quyền sở hữu phần diện tích tầng hầm tại chung cư cho Nguyên đơn theo Giấy chứng nhận sở hữu công trình xây dựng số 10/2006/GCN-CTXD ngày 07-3-2006 là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 95/2005/NĐ-CP ngày 15-7-2005 của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Xây*

dựng tại Công văn số 144/BXD-QLN ngày 25-11-2009". Công văn số 2135/SXD-QLN&CS ngày 18-02-2021 có nội dung: *"Trường hợp đã xác định được phần diện tích khu vực giữ xe tầng hầm là thuộc quyền sở hữu riêng của Công ty O, đồng thời hợp đồng cho thuê đã hết thời hạn, nên Công ty O có thể thu hồi mặt bằng giữ xe tầng hầm để tự khai thác trông giữ xe tại Chung cư K2"*.

[20] Ban Quản trị cho rằng "theo Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD, nơi để xe thuộc sở hữu chung"; tuy nhiên, Quyết định số 10/2003/QĐ-BXD là văn bản quy định chung về quản lý sử dụng nhà chung cư, có hiệu lực từ năm 2003. Tại Công văn số 144/BXD-QLN ngày 25-11-2009 của Bộ Xây dựng nêu: *"cần xem xét nội dung Hợp đồng mua bán nhà ở mà chủ đầu tư đã ký với khách hàng và những hồ sơ, tài liệu, dự án liên quan để xác định phần diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng trong nhà chung cư."*. Trong các Hợp đồng mua bán căn hộ mà Nguyên đơn ký với cư dân, không có bất kỳ điều khoản nào thể hiện việc chuyển giao quyền sở hữu tầng hầm cho cư dân cũng như xác định phần diện tích sử dụng chung có nhà để xe (tầng hầm); trong khi đó, tại Biên bản bàn giao số 170/KH.KHM ngày 30-6-2015 cho Ban Quản trị được ký giữa Nguyên đơn, Ban Quản trị và đại diện các cơ quan chức năng thể hiện: *"Diện tích Công ty O giữ lại không bán thuộc tài sản của Công ty: Tầng hầm để xe, tầng trệt phía trước sảnh A Block A và toàn bộ tầng lửng Block A và B"*. Do đó, Ban Quản trị viện dẫn Quyết định 10/2003/QĐ-BXD tách rời khỏi hồ sơ dự án và hợp đồng mua bán cụ thể để cho rằng nhà để xe (tầng hầm) chung cư thuộc sở hữu chung của cư dân là không phù hợp với hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

[21] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của Nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 109/2025/KDTM-ST ngày 29-9-2025.

[22] Tại phiên toà, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận định Bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ bàn giao mặt bằng thuê lại cho Nguyên đơn vào lúc 00 giờ 00 phút ngày 01-01-2021 theo Thông báo chấm dứt hợp đồng của Nguyên đơn, tuy nhiên do Nguyên đơn không đến nhận bàn giao; từ đó không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là không phù hợp với các phân tích, nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[23] Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm tổng cộng 80.732.240 đồng (bao gồm án phí không có giá ngạch 3.000.000 đồng và án phí có giá ngạch 77.732.240 đồng; hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Bị đơn 3.000.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của Bị đơn được chấp nhận là 3.000.000 đồng; hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Nguyên đơn 27.643.000 đồng và 3.000.000 đồng.

[24] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí do kháng cáo được chấp nhận. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 2.000.000 đồng cho Nguyên đơn.

[25] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng và tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K; Sửa một phần Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 109/2025/KDTM-ST ngày 29-9-2025 của Toà án nhân dân Khu vực Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Áp dụng khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 357, Điều 468, Điều 482 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí toà án; Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K.

Buộc Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành Cao ốc K2 và Ban Quản trị Chung cư K2 có trách nhiệm bàn giao nhà để xe (tầng hầm) tại Chung cư Cao tầng O, địa chỉ số 360C đường B3, phường A5, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích 2.625,44 m^2 (Giấy chứng nhận sở hữu công trình xây dựng số 10/2006/GCN-CTXD ngày 07-3-2006 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07-3-2006 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K), theo hiện trạng Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 02-01-2018 cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K. Thời hạn bàn giao là 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành Cao ốc K2 bồi thường thiệt hại do chậm bàn giao tài sản thuê cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K, tạm tính từ ngày 01-01-2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền là 2.286.612.000 (hai tỷ, hai trăm tám mươi sáu triệu, sáu trăm mười hai nghìn) đồng. Khoản tiền bồi thường thiệt hại sẽ tiếp tục phát sinh cho đến khi các bên thực tế giao nhận mặt bằng là nhà để xe (tầng hầm) tại Chung cư Cao tầng O, địa chỉ số 360C đường B3, phường A5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành Cao ốc K2.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành Cao ốc K2 số tiền đặt cọc 56.000.000 (năm mươi sáu triệu) đồng.

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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K về việc buộc Ban Quản trị Chung cư K2 liên đới cùng Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành Cao ốc K2 bồi thường thiệt hại số tiền là 2.286.612.000 (hai tỷ, hai trăm tám mươi sáu triệu, sáu trăm mười hai nghìn) đồng do chậm giao trả tài sản thuê là nhà để xe (tầng hầm) tại Chung cư Cao tầng O, địa chỉ số 360C đường B3, phường A5, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K.

4. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành Cao ốc O phải chịu án phí 80.732.240 (tám mươi triệu, bảy trăm ba mươi hai nghìn, hai trăm bốn mươi) đồng; hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành Cao ốc K2 3.000.000 (ba triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0034369 ngày 15-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1 (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1), Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K phải chịu án phí 3.000.000 (ba triệu) đồng; hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K 27.643.000 (hai mươi bảy triệu, sáu trăm bốn mươi ba nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số AA/2023/0042820 ngày 27-12-2023 và 3.000.000 (ba triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số AA/2023/0042821 ngày 27-12-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1 (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1), Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K không phải chịu án phí phúc thẩm; hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 2.000.000 (hai triệu) đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí toà án số 0024302 ngày 08-10-2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ K đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng và tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

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

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Toà án nhân dân KV Z- TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, Hs (T12).

THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Trương Thị Quỳnh Trâm

