

Bản án số: 550/2022/DS-PT

Ngày: 29/12/2022

V/v: *Tranh chấp quyền sở hữu chung,  
riêng trong nhà chung cư*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Trần Thị Liên Anh

**Các thẩm phán:** Ông Mai Tiến Dũng

Ông Đinh Như Lâm

**Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký Tòa  
án

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:** Bà Lê Thị Hồng  
Hạnh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội  
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 434/2022/TLPT-DS ngày  
28/10/2022 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu chung, riêng trong nhà chung  
cư".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 26/7/2022 của Tòa  
án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 466/2022/QĐ-PT  
ngày 5/12/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 538/2022/QĐPT- HPT ngày  
15/12/2022 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dân dụng Hà Nội

Trụ sở: Số 292 ngõ Văn Chương, phố Khâm Thiên, phường Khâm  
Thiên, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

**Đại diện theo pháp luật:** Ông Phạm Tiến Điệp, sinh năm 1979, Chức vụ:  
Giám đốc.

Địa chỉ: Số 22 H1, khu đô thị Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu  
Giấy, Thành phố Hà Nội.

**Đại diện theo ủy quyền:** Ông Đặng Hữu Biên, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 123S Thụy Khuê, phường Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Thành  
phố Hà Nội. (Theo Giấy ủy quyền số 123/UQ-HCCI ngày 15/6/2020).

**Bị đơn:** Ban quản trị Nhà chung cư E1, Khu đô thị mới Yên Hòa

Trụ sở: Phòng 1001B tầng 1, Tòa nhà Chelsea Park, số 116 Trung Kính,  
phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

**Đại diện theo pháp luật:** Bà Nguyễn Thị Hiền, Chức vụ: Trưởng Ban  
quản trị.

**Đại diện theo ủy quyền:**

- Ông Nguyễn Hồng Hà (Theo Giấy ủy quyền ngày 26/12/2022);

Địa chỉ: Tòa nhà Chelsea Park, số 116 Trung Kính, phường Yên Hòa,  
quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Nguyễn Thu Anh, Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

**Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:** Công ty TNHH dịch vụ Homecare Việt Nam.

Địa chỉ: Số 15B hẻm 475/20/49 đường Nguyễn Trãi, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

*Đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Đức Thảo và bà Võ Thị Diễm, Chức vụ: Hội đồng thành viên.

Do có kháng cáo của Ban quản trị Nhà chung cư E1, Khu đô thị mới Yên Hòa là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:**

***\*Nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng dân dụng Hà Nội trình bày:***

#### **1. Nội dung vụ việc:**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội ("HCCI") là công ty được thành lập theo pháp luật Việt Nam và có hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư xây dựng và là Chủ đầu tư dự án Khu đô thị Yên Hòa, phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Dự án Chung cư Chelsea Park thuộc Lô đất E1 Khu đô thị mới Yên Hoà ("Dự án") là một trong những dự án do HCCI là Chủ đầu tư. Từ năm 2005 đến năm 2011, HCCI đã ký các Hợp đồng mua bán căn hộ và bán toàn bộ số lượng căn hộ của Dự án cho bên mua là các cá nhân, pháp nhân Việt Nam (sau đây gọi tắt chung là "Hợp đồng mua bán căn hộ"). Trong các Hợp đồng mua bán căn hộ này, các bên đã thỏa thuận quy định về phí bảo trì, các tiện ích công cộng, phần diện tích sở hữu chung - riêng.

Theo quy định của Luật Nhà ở và các Hợp đồng Mua bán Căn hộ, HCCI là chủ sở hữu của toàn bộ diện tích đỗ xe ô tô tại tầng hầm Nhà Chung cư E1 Khu đô thị mới Yên Hòa ("Chung cư Chelsea Park") với tổng số 91 chỗ đỗ ô tô. Đối với các Hợp đồng Mua bán Căn hộ được ký trước ngày 01/7/2006 (ngày Luật Nhà ở 2005 có hiệu lực thi hành), do pháp luật tại thời điểm đó chỉ quy định chung về hình thức "sở hữu chung trong nhà chung cư mà chưa có quy định điều chỉnh cụ thể về căn cứ xác định phần sở hữu chung và phần sở hữu riêng trong nhà chung cư ngoài thỏa thuận của các bên, bởi vậy, nội dung liên quan đến các vấn đề này sẽ được xác định trên cơ sở thỏa thuận của các bên.

Do đó, căn cứ các Hợp đồng Mua bán Căn hộ (Điều 1 và Mục VII - Phụ lục 6: Quy chế quản lý Khu chung cư đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ), có thể nhận thấy rằng, tại thời điểm bán căn hộ cho các cư dân, HCCI chỉ bán phần diện tích bên trong các căn hộ từ tầng 3 của tòa chung cư trở lên và giữ lại toàn bộ phần diện tích khu vực tầng hầm, tầng 1 và tầng 2 cũng như Khu vực Tiện ích công cộng của Chung cư Chelsea Park. Toàn bộ phần diện tích giữ lại này (i) Không nằm trong khu vực căn hộ - phần sở hữu riêng của bất kỳ cư dân nào đã mua căn hộ tại Chung cư Chelsea Park và (ii) cũng không thuộc phần sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư theo thỏa thuận tại các

Hợp đồng Mua bán Căn hộ, mà thuộc sở hữu riêng của HCCI với tư cách Chủ đầu tư Dự án.

Đối với khu vực Tiện ích công cộng trong Chung cư Chelsea Park: Căn cứ quy định tại Mục VII - Phụ lục 6: Quy chế Quản lý Khu chung cư đính kèm hợp đồng, các bên đã đồng ý thỏa thuận rằng các khu vực Tiện ích Công cộng này thuộc quyền sở hữu của HCCI (bao gồm cả tầng hầm để xe ô tô) và không thuộc tài sản chung của các chủ sở hữu Khu chung cư. Phụ thuộc việc có thể hội viên và/hoặc mua vé, các cư dân tại Chung cư Chelsea Park sẽ được sử dụng các tiện ích trong Khu vực Tiện ích công cộng do HCCI quản lý và khai thác như bể bơi, câu lạc bộ thể thao, sân tennis, sân chơi trẻ em...

Đối với Phần sở hữu chung của Chung cư Chelsea Park: Căn cứ quy định tại Mục II - Phụ lục 6: Quy chế Quản lý Khu chung cư đính kèm hợp đồng, các bên đã đồng ý thỏa thuận rằng phần tài sản sở hữu chung trong tòa chung cư chỉ bao gồm hệ thống thoát nước mưa, đường dây điện, dây cáp và điện thoại... và đường đi, sân chơi cho trẻ em cũng như những khu vực được các cư dân trong Khu chung cư dùng chung. Theo nội dung quy định này, phần sở hữu chung theo thỏa thuận của các bên không bao gồm bất kỳ phần nào trong khu vực tầng hầm, tầng 1, tầng 2 hay Khu vực Tiện ích công cộng - thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư.

Đến thời điểm hiện tại, Dự án đã hoàn thành xây dựng và đưa vào sử dụng từ lâu, các căn hộ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Từ thời điểm được đưa vào sử dụng và khai thác đến tháng 12/2016, Chung cư Chelsea Park được quản lý và vận hành bởi Ban Quản lý của HCCI là Xí nghiệp Quản lý - kinh doanh dịch vụ nhà ("Xí nghiệp QLKDDV nhà"). Từ ngày 01/01/2017, HCCI đã bàn giao việc quản lý vận hành cho Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà Việt - một đơn vị khác do Ban Quản trị Chung cư Chelsea Park thuê. Ngoài ra, Ban Quản trị cũng đã nhận được bàn giao của HCCI đối với toàn bộ diện tích phần sở hữu chung cũng như các hệ thống thiết bị kỹ thuật phục vụ hoạt động vận hành của nhà chung cư như điện, nước, thang máy, phòng cháy chữa cháy... HCCI chỉ quản lý và khai thác, sử dụng một phần tầng 1 và tầng hầm, khu bể bơi cũng như một số khu tiện ích khác trong Chung cư Chelsea Park bởi các khu vực này thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư theo các Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký.

Ngày 13/3/2020, HCCI tiếp tục bàn giao công tác quản lý toàn bộ diện tích dịch vụ thương mại thuộc sở hữu riêng của HCCI tại tầng 1 và tầng 2 Chung cư Chelsea Park cho Ban Quản trị để thống nhất quản lý, vận hành theo đề nghị của Phòng Quản lý đô thị quận Cầu Giấy. Đối với diện tích đỗ xe ô tô tại tầng hầm Chung cư Chelsea Park, HCCI tiếp tục thực hiện việc trông giữ xe ô tô cho cư dân (kéo dài từ năm 2011 đến nay). Ban Quản trị là đơn vị đứng ra thu phí đỗ xe từ cư dân và thanh toán toàn bộ khoản tiền này cho HCCI hàng tháng, từ tháng 1 năm 2017 đến tháng 1 năm 2020.

Tuy nhiên, từ tháng **02/2020** đến nay, Ban Quản trị dù vẫn thu tiền gửi xe ô tô của cư dân cùng với phí dịch vụ nhà chung cư nhưng không thực hiện hoàn trả tiền trông xe ô tô cho HCCI, khiến quyền lợi hợp pháp của HCCI bị xâm hại nghiêm trọng. Ngày 15/4/2020, Xí nghiệp QLKDDV nhà thuộc HCCI

đã phát hành Công văn số 03/XN-QLKDDVN tới Ban Quản trị Chung cư Chelsea Park đề nghị Ban Quản trị thanh toán phí trông giữ 91 xe ô tô của tháng 02/2020 và tháng 03/2020 cho HCCI, tuy nhiên Ban Quản trị không có phản hồi và cũng không thanh toán cho HCCI.

Nhằm thu hồi công nợ để có kinh phí trả lương cho người lao động của HCCI đảm nhiệm việc trông giữ xe ô tô tại tầng hầm Chung cư Chelsea Park, ngày 12/5/2020, HCCI đã có Công văn số 87/CV-HCCI đề nghị UBND quận Cầu Giấy, UBND Phường Yên Hòa, Tổ trưởng Tổ dân phố số 27 phường Yên Hòa có biện pháp yêu cầu Ban Quản trị Chung cư Chelsea Park thanh toán tiền trông giữ 91 xe ô tô còn nợ của HCCI.

Việc bàn giao các phòng Kỹ thuật liên quan đến vận hành máy móc và thiết bị của Tòa nhà, Chủ đầu tư đã thực hiện đầy đủ và có biên bản bàn giao. Hiện Chủ đầu tư HCCI chỉ còn giữ lại 01 phòng máy bơm nước, bể bơi và 2 phòng có ký hiệu KT bên trong rỗng, không có thiết bị để quản lý và vận hành Bể bơi thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư HCCI.

Ngày 22/5/2020, Phòng Quản lý đô thị quận Cầu Giấy đã tổ chức họp giải quyết những vấn đề còn tồn đọng trong công tác quản lý, vận hành Chung cư Chelsea Park. Tuy nhiên, sự việc vẫn chưa được giải quyết dứt điểm. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 177 Luật Nhà ở 2014 thì: "2. Tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở thuộc sở hữu của tổ chức, cá nhân, tranh chấp liên quan đến hợp đồng về nhà ở, hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật". Do đó, Công ty khởi kiện Ban Quản trị Chung cư Chelsea Park để giải quyết triệt để sự việc nêu trên.

## **2. Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:**

2.1. Đề nghị Tòa Tuyên công nhận HCCI có quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp cũng như quyền khai thác, thụ hưởng các giá trị kinh tế đối với các phần diện tích tại tầng hầm, một số diện tích khác tại Nhà Chung cư E1 Khu đô thị mới Yên Hòa (hay còn gọi là Chung cư Chelsea Park), bao gồm các diện tích sau: toàn bộ diện tích để xe máy, xe đạp, toàn bộ phần diện tích làm chỗ đỗ cho 91 Xe ô tô khoảng 1092 m<sup>2</sup> (2,4m x 5m x 91 chỗ), (Tạm định giá khu vực diện tích để 91 xe ô tô là 8.404.000.000 đ. Theo đơn giá đất tại Quyết định 30/2019 QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà nội), các phòng có ký hiệu KT bên trong rỗng, không có thiết bị liên quan tòa nhà Công ty đã bàn giao cho ban quản trị Chung cư Chelsea Park và hai phòng có ký hiệu KT bên trong rỗng, không có thiết bị công ty đang giữ lại quản lý tại tầng hầm tòa Bắc chung cư E1 phục vụ Bể bơi; Văn phòng ban quản lý; phòng thay đồ.

2.2 Buộc Ban Quản trị Chung cư Chelsea Park thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho HCCI phí trông giữ 91 xe ô tô tại tầng hầm Chung cư Chelsea Park từ tháng 02/2020 tạm tính đến hết tháng 05/2020 là: 451.360.000 đồng (bao gồm cả tiền lãi khoảng: 14,560.000 đồng).

2.3 Đề nghị Tòa tuyên HCCI được quyền quản lý vận hành đối với các diện tích thuộc sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm phối hợp cùng đơn vị quản lý Chung cư Chelsea Park đảm bảo an ninh, an toàn cho cuộc sống của cư dân.

Đề nghị bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

**\* Theo đơn phản tố, đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Ban quản trị Nhà chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa thống nhất trình bày:**

**-Đơn phản tố ngày 9/6/2020:** Ngày 09-6-2020, TAND quận Cầu Giấy ra Thông báo thụ lý vụ án số 380/TB-TC về việc “Tranh chấp quyền sở hữu chung, riêng nhà chung cư” do Nguyên đơn-Công ty CP đầu tư xây dựng dân dụng Hà Nội. Theo đó, Nguyên đơn yêu cầu công nhận Nguyên đơn có quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp cũng như quyền khai thác, thụ hưởng các giá trị kinh tế đối với các phần diện tích tại tầng hầm, một số diện tích khác tại nhà chung cư E1 KĐT mới Yên Hòa, bao gồm: toàn bộ diện tích để xe máy, xe đạp, chỗ đỗ 91 xe ô tô, các phòng có ký hiệu kỹ thuật bên trong rỗng, không có thiết bị liên quan tòa nhà, văn phòng ban quản lý, phòng thay đồ; đồng thời yêu cầu Bị đơn hoàn trả phí trông giữ xe ô tô tại tầng hầm từ tháng 2-2020 đến tháng 5-2020 tạm tính là 451.360.000 đồng và quyền được quản lý vận hành đối với các diện tích thuộc sở hữu riêng của mình mà không yêu cầu đến các tài sản khác thuộc sở hữu chung của các cư dân Nhà 1 chung cư E1 KĐT Yên Hòa.

Tuy nhiên xét thấy, còn phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư E1 KĐT Yên Hòa mà Nguyên đơn không yêu cầu trong đơn khởi kiện (giá trị tạm tính là 557.850.000 đồng), gồm:

- Phòng điều hành tại vị trí tầng 1 tòa Bắc, diện tích  $26m^2 \times 7.500.000 m^2 = 195.000.000$  đồng;

- Phòng tổng đài (thông tin liên lạc tại vị trí tầng 1 tòa Nam, diện tích  $24m^2 \times 7.500.000$  đồng = 180.000.000 đồng;

- Toàn bộ diện tích hành lang, cầu thang thoát hiểm tầng 1, tầng 2 tòa nhà diện tích  $1.019m^2 \times 150.000$  đồng = 152.850.000 đồng (bao gồm  $534m^2$  tầng 1 và  $485m^2$  tầng 2).

- Các khu vệ sinh chung tại tầng 1 của 02 tòa nhà: 30.000.000 đồng.

Với yêu cầu nội dung phản tố, bị đơn yêu cầu Tòa án xem xét quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu chung nhà phục vụ cho sinh hoạt chung của cư dân.

**-Đơn phản tố ngày 24/7/2020:** Ngày 24/7/2020 Ban Quản Trị Tòa Nhà Chung Cư E1 Khu Đô Thị Mới Yên Hòa là Bị đơn trong vụ án “Tranh chấp quyền sở hữu Chung, riêng trong nhà chung cư nhận Thông báo thụ lý vụ án số: 380 TB-TLVA ngày 09/6/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Theo thông báo thụ lý vụ án, Nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy giải quyết các yêu cầu sau đây: (1) Xác định Quyền sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư đối với Diện tích Tầng hầm bao gồm: Toàn bộ diện tích để xe máy, xe đạp Toàn bộ phần diện tích làm chỗ đỗ cho 91 xe ô tô: Các phòng có ký hiệu KT bên trong rỗng (không có thiết bị liên quan đến Tòa nhà Chủ Đầu Tư đã bàn giao cho Ban Quản Trị và 02 phòng có ký hiệu KT bên trong rỗng (không có thiết bị) Chủ Đầu Tư đang quản lý tại Tầng Hầm Tòa Bắc chung cư E1 phục vụ Bể bơi, văn phòng ban quản lý, phòng thay đồ; (2) Buộc Ban Quản Trị Hoàn số tiền phí trông giữ 91 xe ô tô tại tầng hầm chung cư Chelsea Park từ tháng 2/2020 tạm tính đến tháng 05 2020: 451.360.000 đồng (đã bao gồm cả

tiền lãi khoảng: 14.560.000 đồng). (3) Yêu cầu cho Chủ Đầu Tư được quyền quản lý vận hành đối với các diện tích thuộc sở hữu riêng của mình.

Sau khi xem xét và nghiên cứu các yêu cầu của Nguyên Đơn, thay mặt cho Cộng Đồng cư dân Tòa nhà chung cư E1 Khu đô thị mới Yên Hòa, Ban Quản Trị đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu phản tố sau đây:

**1. Yêu cầu Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy xác định Quyền Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư Cho Cộng Đồng Dân Cư Tòa nhà E1 Khu đô thị mới Yên Hòa (Chung Cư Chelsea Park) theo đúng Bản vẽ thiết kế cơ sở đã được phê duyệt bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền; theo hồ sơ hoàn công và theo đúng quy định của pháp luật bao gồm các hạng mục sở hữu chung như sau:**

i. Phần diện tích nhà còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc Sở hữu riêng .

ii. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư, gồm:

- Khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ,

- Sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác

- Hộp kỹ thuật (Toàn bộ phòng kỹ thuật của Tòa nhà chung cư).

- Nơi để xe (Bao gồm chỗ để xe ô tô, xe máy, tại tầng hầm và các vị trí để xe khác theo đúng hồ sơ thiết kế cơ sở được phê duyệt và hồ sơ hoàn công)

- Hệ thống cấp điện, nước, ga, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi.

- Hệ thống cứu hoả của Tòa nhà

iii. Các phần khác không thuộc sở hữu riêng của căn hộ nào.

iv. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư Chelsea Park.

**2. Buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dân dụng Hà Nội phải bàn giao cho Ban quản trị Hồ sơ nhà chung cư theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 12/02/2016 của Bộ Xây dựng gồm:**

i. Hồ sơ dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm hồ sơ pháp lý của dự án và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật về xây dựng; (chi tiết trong Danh mục hồ sơ kèm theo Văn bản này);

ii. Quy trình bảo trì nhà chung cư do chủ đầu tư tổ chức lập và phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng;

iii. Quy trình bảo trì các thiết bị thuộc phân sở hữu chung của nhà chung cư do nhà cung cấp thiết bị lập;

iv. Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đã được phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng.

**3. Buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dân dụng Hà Nội phải thanh toán quyết toán và bàn giao toàn bộ phần Quỹ bảo trì nhà chung cư (còn lại) và phần lãi suất của Quỹ bảo trì (nếu có) cho Ban Quản trị theo quy**

định của pháp luật. Cụ thể Quỹ bảo trì được xác định bằng 2% tiền bán đối với những Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký kết từ thời điểm Luật nhà ở 2006 có hiệu lực (ngày 01/7/2006) và Phần Quỹ Bảo Trì của diện tích nhà mà Chủ Đầu tư giữ lại, không bán.

Căn cứ pháp lý: Điều 54 Nghị định 90/2006/ND-CP (Có hiệu lực thi hành từ ngày 08/10/2006) Hướng dẫn Luật nhà ở 2005

Từ khi Ban Quản trị Nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa được thành lập đến nay, Chủ đầu tư chưa thanh quyết toán và bàn giao cho Ban Quản Trị bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến Quỹ Bảo Trì.

**4. Buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dân dụng Hà Nội bàn giao diện tích sở hữu riêng của mình trong tòa nhà cho Đơn vị quản lý vận hành đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua để quản lý và vận hành chung tòa nhà.**

Việc quản lý vận hành nhà chung cư được quy định tại khoản 4, Điều 27, Mục 3 (sửa đổi bởi Khoản 3 Điều 3 Thông tư 28/2016/TT-BXD) Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 12/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế sử dụng nhà chung cư như sau: “Mỗi tòa nhà chung cư chỉ có 01 đơn vị quản lý vận hành. Đối với cụm nhà chung cư thì có thể có một đơn vị quản lý vận hành chung hoặc có nhiều đơn vị để thực hiện quản lý vận hành riêng cho từng tòa nhà theo quyết định của hội nghị cụm nhà chung cư. Trường hợp mỗi tòa nhà trong cụm có một đơn vị quản lý vận hành riêng thì Ban quản trị cụm nhà chung cư thống nhất với các đơn vị quản lý vận hành để thực hiện quản lý vận hành các công trình, hệ thống kỹ thuật dùng chung cho cụm nhà chung cư”

Đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư, Chủ Đầu Tư có toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt. Tuy nhiên, việc quản lý vận hành Nhà chung cư chỉ do 01 đơn vị quản lý vận hành do cư dân lựa chọn thực hiện. Do vậy, không thể có 02 đơn vị quản lý vận hành cho 01 (Một) tòa nhà nhà chung cư. Vì vậy, Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dân dụng Hà Nội phải bàn giao diện tích thuộc sở hữu riêng của mình cho Đơn vị quản lý vận hành quản lý vận hành chung theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư.

**5. Buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng dân dụng Hà Nội phải khắc phục những vi phạm liên quan đến các hạng mục công trình còn thiếu và chất lượng công trình xây dựng theo Thiết kế cơ sở được phê duyệt, hồ sơ hoàn công và Hợp đồng mua bán ký kết với cư dân cụ thể như sau:**

- Chưa có khu tập thể dục và đường chạy bộ xung quanh tòa nhà
- Phòng hội trường đa chức năng được bố trí chưa đúng với thiết kế cơ sở và hồ sơ hoàn công
- Chất lượng xây dựng sản của tầng hầm không đúng với tiêu chuẩn chất lượng xây dựng và hồ sơ hoàn công.

**\* Theo bản tự khai và quá trình tố tụng, người đại diện Ban quản trị nhà chung cư E1 Khu đô thị mới Yên Hòa bà Nguyễn Thị Hiền trình bày:**

1. Ban Quản Trị không chấp nhận yêu cầu xác định Quyền sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư đối với Diện tích Tầng hầm bao gồm: (1) Toàn bộ diện tích để xe máy, xe đạp (2) Toàn bộ phần diện tích làm chỗ đỗ cho 91 xe ô tô; (3) Các phòng có ký hiệu KT bên trong công (Không có thiết bị liên quan đến Tòa nhà Chủ đầu tư đã bàn giao cho Ban Quản Trị và 02 (Hai) phòng có ký hiệu

KT bên trong rỗng (Không có thiết bị) Chủ Đầu Tư đang quản lý tại Tầng Hầm Tòa Bắc chung cư E1 phục vụ Bể bơi, văn phòng ban quản lý, phòng thay đồ, bởi các căn cứ pháp lý như sau:

Tòa nhà chung cư E1 Khu Đô Thị mới Yên Hòa (Chung cư E1 Chelsea Park) được xây dựng từ năm 2006 đến năm 2011 được bàn giao cho cư dân và đưa vào sử dụng Theo quy định Điều 70 Luật nhà ở 2005 quy định **Phần sở hữu riêng và Phần sở hữu chung** trong nhà chung cư như sau:

“1. Nhà chung cư là nhà ở có từ hai tầng trở lên, có lối đi, cầu thang và hệ thống công trình hạ tầng sử dụng chung cho nhiều hộ gia đình, cá nhân. Nhà chung cư có phần sở hữu riêng của từng hộ gia đình, cá nhân và phần sở hữu chung của tất cả các hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhà chung cư.

2. Phần sở hữu riêng trong nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích bên trong căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó;

b) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật;

c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng.

3. Phần sở hữu chung trong nhà chung cư bao gồm:

a) Phần diện tích nhà còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 2 Điều này:

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư, gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, thường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xe rác, hộp kỹ thuật, nơi để xe, hệ thống cấp điện, nước, ga, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thu thuộc sở hữu riêng của căn hộ nào,

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó.”

Hợp đồng Mua Bán Căn hộ được ký kết giữa Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội với tư cách là Bên Bán và Bên Mua là các chủ sở hữu từ năm 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010 đều có quy định như sau:

#### **Điều 10: Công trình tiện ích**

“10.1. Công trình tiện ích nêu trong đây được hiểu là các công trình do Bên Bán xây dựng và lắp đặt bao gồm Tài sản Chung và Tiện ích Công Cộng như được quy định trong Phụ lục 6 của Hợp đồng này.

10.2. Bên bán vẫn có toàn quyền sở hữu Công trình Tiện ích do Bên Bán lắp đặt và xây dựng bên trong và ngoài khuôn viên Căn hộ”

Quy định này tại Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ là trái với quy định tại Điều 70 Luật Nhà ở 2005. Luật Nhà ở 2005 đã quy định rõ Tài sản thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư gồm:

1. Phần diện tích nhà còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng

2. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư, gồm:



- Khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ,
- Sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lòng 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 phốt, thu lôi,
- Hệ thống cứu hỏa

3. Các phần khác không thuộc sở hữu riêng của căn hộ nào.

4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó.

Căn cứ vào Điều 70 Luật Nhà ở 2005 trích dẫn như trên thì việc Chủ đầu tư quy định Toàn bộ các Công trình tiện ích thuộc quyền sở hữu của Bên Bán (gồm: Bể bơi, bể bơi trẻ em, bể mát xa, sân tennis, tầng hầm để xe ô tô, xe máy, khu dịch vụ ăn uống ngoài trời, sân chơi trẻ em, khu tập thể dục và đường chạy bộ, phòng tập thể hình, hội trường đa chức năng, phòng thay đồ, Văn phòng ban quản lý, bảo vệ an ninh khu vực, thu gom rác, quản lý vườn cảnh, chiếu sáng công cộng theo phụ lục đính kèm Hợp đồng mua bán) là trái luật và xâm phạm đến quyền sở hữu của cư dân tòa nhà chung cư được pháp luật công nhận và bảo vệ.

**2. Ban Quản Trị không chấp nhận yêu cầu của Chủ Đầu Tư buộc Ban Quản Trị hoàn số tiền phí trông giữ 91 xe ô tô tại tầng hầm chung cư Chelsea Park từ tháng 2/2020 tạm tính đến tháng 05/2020: 451.360.000 đồng (đã bao gồm cả tiền lãi khoảng: 14.560.000 đồng)**

Như bị đơn đã phân tích tại mục 1, Luật nhà ở 2005 Quy định “Nơi để xe” không phân biệt là xe ô tô hay xe máy là tài sản thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư. Vì vậy, cư dân không có trách nhiệm nộp tiền Phí trông giữ xe cho Chủ Đầu Tư, việc quản lý vận hành Tầng hầm và bố trí nhân sự trông giữ xe ô tô đã được bàn giao cho Đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà được cộng đồng cư dân biểu quyết thông qua theo Quy chế Nhà chung cư. Do vậy, không có căn cứ để Ban quản trị hoàn tiền phí trông giữ 91 xe ô tô cho Chủ đầu tư.

**3. Yêu cầu cho Chủ Đầu Tư được quyền quản lý vận hành đối với các diện tích thuộc sở hữu riêng của mình.**

Việc quản lý vận hành nhà chung cư được quy định tại Khoản 4, Điều 27, Mục 3 (sửa đổi bởi Khoản 8 Điều 3 Thông tư 28/2016/TT-BXD) Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 12/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế sử dụng nhà chung cư như sau: "4. Mỗi tòa nhà chung cư chỉ có 01 đơn vị quản lý vận hành. Đối với cụm nhà chung cư thì có thể có một đơn vị quản lý vận hành chung hoặc có nhiều đơn vị đã thực hiện quản lý vận hành riêng cho từng tòa nhà theo quyết định của hội nghị cụm nhà chung cư. Trường hợp mỗi tòa nhà trong cụm có một đơn vị quản lý vận hành riêng thì Ban quản trị cụm nhà chung cư thống nhất với các đơn vị quản lý vận hành để thực hiện quản lý vận hành các công trình, hệ thống kỹ thuật dùng chung cho cụm nhà chung cư. Đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư, Chủ Đầu Tư có toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt. Tuy nhiên, việc quản lý vận hành Nhà chung cư chỉ do 01 (Một) đơn vị quản lý vận hành do cư dân lựa chọn thực hiện. Do vậy, không thể có 02 (Hai) đơn vị quản lý vận hành cho 01 tòa nhà chung cư. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu này của Chủ Đầu tư”.

**\* Theo Bản tự khai và quá trình tố tụng người có quyền và lợi ích hợp pháp Công ty TNHH dịch vụ Homecare Việt Nam trình bày:**

Ban quản lý tòa nhà E1 trực thuộc Công ty TNHH dịch vụ Homecare Việt Nam thực hiện các nội dung công việc theo hợp đồng số: 03/2021/HDDV/CHEL-HCVN ký ngày 28/6/2021. Đối với công tác tài chính hàng tháng Ban quản lý thu tiền phí dịch vụ và tiền xe của cư dân và nộp lại như sau:

2.1. Tiền phí dịch vụ hàng tháng cư dân nộp cho Ban quản lý để chi trả tiền lương bộ máy nhân sự và các khoản chi khác phục vụ công tác vận hành theo hợp đồng đã ký với Ban quản trị.

2.2. Tiền xe hàng tháng, cư dân thanh toán chuyên khoản trực tiếp về tài khoản chung cư hoặc các căn hộ nộp bằng tiền mặt Ban quản lý thu mà nộp về tài khoản chung cư.

Công ty TNHH dịch vụ Homecare Việt Nam xin được xét xử vắng mặt.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 26/7/2021 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội đã quyết định:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội đối với bị đơn Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park):

1.1 Công nhận diện tích trông giữ xe ô tô tại tầng hầm của Tòa nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) có địa chỉ tại số 16 Trung Kính, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội, thuộc quyền sở hữu riêng của nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội.

- Xác định và công nhận diện tích trông giữ xe ô tô tại tầng hầm của Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) là 1048.3m<sup>2</sup> thuộc sở hữu riêng của nguyên đơn.

- Căn cứ vào bản vẽ chi tiết kèm theo bản án xác định vị trí để xe ô tô của Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) có vị trí cụ thể như sau:

Tổng diện tích sàn đỗ xe ô tô là 1048.3m<sup>2</sup> được chia làm 91 chỗ để xe ô tô. Vị trí nơi để xe ô tô được xác định từ chiều dài của trục 1 đến 20 và trục G đến Z1 (Có bản vẽ kèm theo).

1.2 Xác định và công nhận toàn bộ phần diện tích ba phòng kỹ thuật sau đây tại tầng hầm của Chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội

- Phòng máy bơm diện tích 35m<sup>2</sup>, trục M1 – P1, cột 08-09 (Vận hành phục vụ bể bơi);

- Phòng Kỹ thuật diện tích 16m<sup>2</sup> trục T-U, cột 22-24;

- Phòng Kỹ thuật diện tích 14m<sup>2</sup> trục S-T, cột 20-21 (Có bản vẽ kèm theo).

**Phần diện tích để xe ô tô nêu trên, công nhận quyền sở hữu riêng cho Chủ đầu tư nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội, nhưng phải được sử dụng đúng mục đích thiết kế ban đầu và công năng sử dụng cho nhà chung cư là làm nơi để xe ô tô phục vụ riêng cho cư**

## **dân của chung cư, chủ đầu tư và các chủ sở hữu hợp pháp khác tại Tòa nhà chung cư E1.**

**1.3** Xác định Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) có nghĩa vụ phải thanh toán cho nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư dân dụng Hà Nội số tiền phí trông giữ xe ô tô tại tầng hầm từ tháng 02/2020 đến tháng 7/2022 với số tiền gốc là **3.240.774.000 đồng** và tiền lãi là **395.850.000 đồng** tổng cộng là **3.636.624.000 đồng** bao gồm lãi suất chậm trả (lãi suất tạm tính đến hết ngày 21/7/2022).

Buộc bị đơn Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền cho Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội là **3.636.624.000đ**, trong đó số tiền gốc là **3.240.774.000 đồng** và tiền lãi là **395.850.000 đồng**, tổng cộng là **3.636.624.000 đồng** bao gồm lãi suất chậm trả (Lãi suất tạm tính đến hết ngày 21/7/2022).

Buộc bị đơn Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) phải có nghĩa vụ thanh toán tiền trông giữ xe ô tô tại tầng hầm chung cư nhà E1 từ ngày xét xử sơ thẩm đến khi Bản án có hiệu lực pháp luật thi hành. Giá trị trông giữ xe ô tô một tháng được tính là 91 chỗ đỗ xe ô tô nhân với đơn giá là 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm ngàn đồng) là 109.200.000 đồng (Một trăm linh chín triệu hai trăm ngàn đồng/tháng) kể từ tháng 8/2022 cho đến khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

**1.4** Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội về việc yêu cầu công nhận diện tích đỗ xe máy, xe đạp, xe cho người tàn tật tại tầng hầm của chung cư thuộc sở hữu riêng của Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội.

**2.** Chấp nhận yêu cầu xin rút một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán phí bảo trì, bàn giao hồ sơ của nhà Chung cư E1. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu trên.

**3.** Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) đối với nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội về việc yêu cầu công nhận diện tích đỗ xe máy, xe đạp, xe cho người tàn tật tại tầng hầm của Chung cư.

Xác định và công nhận diện tích trông giữ xe máy, xe đạp, xe cho người tàn tật tại tầng hầm của Chung cư là 288m<sup>2</sup> (Được chia làm 200 chỗ, diện tích của mỗi chỗ 1.8 m x 0.8m = 1.44m<sup>2</sup> từ trục 07 đến 09, 20-22 và Trục E – G) thuộc sở hữu chung của Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) (Bao gồm toàn bộ các chủ sở hữu hợp pháp: Cư dân, Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội và các chủ sở hữu hợp pháp khác) (Có bản vẽ kèm theo).

**4.** Xác định diện tích đường lưu thông – giao thông trong tầng hầm có diện tích 1902.7m<sup>2</sup> thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu hợp pháp của chung cư bao gồm nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội, cư dân của Chung cư Chelsea Park và các chủ sở hữu hợp pháp khác (Có bản vẽ kèm theo).

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của phía bị đơn Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) về việc yêu cầu được xác định hành lang cầu thang bộ tại khu vực tầng 1 tầng 2 của Tòa nhà, ba phòng kỹ thuật tại tầng hầm, các khu vực vệ sinh chung của tầng 1 tầng 2, phòng điều hành tại vị trí tầng 1 tòa Bắc, phòng Tổng đài tại vị trí tầng 1 Tòa Nam của chung cư Chelsea Park là sở hữu chung của chung cư.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội về việc để lại phần diện tích làm nhà sinh hoạt cộng đồng của chung cư. (có bản vẽ chi tiết kèm theo). Nhà cộng đồng này thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu hợp pháp nhà Chung cư E1 và được sử dụng vào mục đích là nhà sinh hoạt cộng đồng của chung cư.

7. Toàn bộ không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị dùng chung trong nhà Chung cư gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao quanh ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy (Thuộc khu vực của cư dân bàn giao ngày 6/3/2020), đường thoát hiểm, lồng xả rác bàn giao ngày 31/12/2016, hộp kỹ thuật bàn giao ngày 31/12/2016; hệ thống cấp điện, nước, ga, thông tin liên lạc, phát thanh truyền hình, thoát nước bề phốt, thu lôi bàn giao ngày 31/12/2016, hệ thống cứu hỏa của Tòa nhà thuộc sở hữu chung của nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park).

8. Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật, chủ đầu tư nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội được phép trực tiếp ký thỏa thuận hợp đồng dịch vụ trông giữ xe ô tô của cư dân tòa nhà với đơn vị vận hành nhà chung cư E1 do Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) lựa chọn vận hành chung cho cả chung cư. Mức phí trông giữ xe ô tô đối với cư dân của tòa nhà phải phù hợp với mức phí quy định trông giữ xe ô tô hiện hành do Nhà nước quy định.

9. Tất cả các Đơn vị được Ban quản trị lựa chọn quản lý vận hành của Tòa nhà chung cư E1 buộc và phải có nghĩa vụ ký kết Hợp đồng dịch vụ riêng về phần trông giữ xe ô tô tại tầng hầm của chung cư Chelsea Park với nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội. Trường hợp đơn vị vận hành do Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) lựa chọn không đồng ý ký kết với Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội thì Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội được tự mình tổ chức việc trông giữ xe ô tô và thu phí trông giữ xe ô tô tại tầng hầm nhà chung cư E1 theo mức phí phù hợp với quy định của pháp luật.

**Nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội, Ban quản trị, các chủ sở hữu sử dụng hợp pháp của Nhà chung cư E1 và các đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có nghĩa vụ sử dụng vận hành tầng hầm nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế ban đầu là sử dụng cho cư dân chung cư để xe ô tô và xe đạp, xe máy có thu phí phù hợp luật định và không được sử dụng vào mục đích khác.**

10. Kể từ ngày 22/7/2020 cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án không thi hành nghĩa vụ thanh toán tiền tại Bản án này (Mục 1.3) thì phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quy

định tại Điều 468 BLDS 2015 cho đến khi thanh toán xong tương ứng với số tiền chậm thanh toán và thời gian chậm thanh toán.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn Ban quản trị Nhà chung cư E1, khu đô thị mới Yên Hòa kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa:**

**Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Ban quản trị Nhà chung cư E1, khu đô thị mới Yên Hòa và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp** thống nhất đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì không đưa Công ty TNHH Đất Việt Nam vào tham gia tố tụng. Về nội dung bản án sơ thẩm áp dụng các quy định pháp luật không đúng.

**Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn** đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH dịch vụ Homecare Việt Nam** vắng mặt tại phiên tòa.

HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt.

**Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:**

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 26/7/2021 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

**Về hình thức:** Đơn kháng cáo của bị đơn Ban quản trị Nhà chung cư E1, khu đô thị mới Yên Hòa nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

**Về tố tụng:**

Ban quản trị nhà chung cư E1 Khu đô thị mới Yên Hòa được thành lập trên cơ sở do cư dân Nhà chung cư E1 (Chelsea Park) bầu ra tại Hội nghị Nhà chung cư và được công nhận hợp pháp, có Quyết định công nhận của UBND quận Cầu Giấy. Ban quản trị có tư cách pháp nhân, có con dấu và mở tài khoản Ngân hàng. Đây là chung cư có nhiều chủ sở hữu, BQT có nhiệm vụ quyền hạn theo Điều 104, mục 1, chương III Luật nhà ở 2014 và theo Điều 41, mục 5, chương III của Thông tư 02.2016/TT-BXD ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư. Theo đó trong rất nhiều quyền hạn thì BQT được “thay mặt chủ sở hữu thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của chung cư theo quy định của Luật nhà ở”. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của Ban quản trị nhà chung cư E1 là đúng quy định.

Dự án chung cư Chelsea Park là một trong những dự án do HCCI là chủ đầu tư theo Quyết định số 5905/QĐ-UB ngày 26/8/2002 của UBND Thành phố Hà Nội và Quyết định 4941/QĐ-UB ngày 10/8/2004 của UBND Thành

phố Hà Nội (*các quyết định kèm theo*). Tại phiên tòa, Nguyên đơn xác định Công ty TNHH Đất Việt Nam là đơn vị hợp tác với nguyên đơn trong việc bán căn hộ chung cư, Công ty TNHH Đất Việt Nam không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện này. HCCI và Công ty TNHH Đất Việt Nam không có tranh chấp gì về quyền lợi. Bản án sơ thẩm không đưa Công ty TNHH Đất Việt Nam vào tham gia tố tụng là đúng quy định.

### **Về nội dung:**

\* Yêu cầu Toà án công nhận HCCI có quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp cũng như quyền thụ hưởng, khai thác các giá trị kinh tế đối với toàn bộ diện tích tại tầng hầm. Trong đó bao gồm: phần diện tích để xe máy, xe đạp; phần diện tích để xe ô tô với 91 chỗ để xe; hai phòng chức năng KT phục vụ cho Bể bơi, trong đó có 1 Phòng để hoá chất và vật liệu phục vụ Bể bơi có diện tích khoảng 16m<sup>2</sup> và 1 Phòng điều hành Bể bơi cùng có diện tích 16m<sup>2</sup>.

Qua xem xét Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư Chelsea Park nhận thấy, trong tất cả các điều khoản của các Hợp đồng này không có điều nào thể hiện nội dung giá bán căn hộ chung cư đã bao gồm cả phần diện tích để xe. Theo thiết kế, diện tích để xe là tại tầng hầm của chung cư.

Đại diện bị đơn cho rằng tại mục 6.5 của mục VI của Phụ lục 06 của Hợp đồng có ghi:

“a) Cư dân của khu chung cư có thể để xe ở khu vực đỗ xe mà khu đỗ xe lại được ghi nhận ở trong mục VI có tiêu đề sử dụng tài sản chung.”

Như vậy đương nhiên cần được hiểu rằng khu để xe thuộc về tài sản chung của chung cư. Được hiểu là trong Hợp đồng mua bán, hai bên đã có thỏa thuận khu đỗ xe “chính là tầng hầm của chung cư thuộc sở hữu chung”. Nguyên đơn cho rằng, trong hợp đồng tại Điều 10 – Công trình tiện ích đã ghi rất rõ tại mục 10.2 trang 7 của Hợp đồng như sau: “*Bên bán vẫn có toàn quyền sở hữu công trình tiện ích do bên bán lắp đặt xây dựng bên trong và bên ngoài khuôn viên căn hộ*”. Tại phụ lục 6 của Hợp đồng đã ghi định nghĩa “*tiện ích công cộng*” tại trang 10 là bao gồm bể bơi, CLB thể thao, phòng chức năng, các khu vực và tiện ích khác do công ty và/hoặc ban quản lý quy định từng thời điểm và tại mục VII – *Tiện ích công cộng* có quy định rất rõ :

“ a) Tiện ích công cộng do công ty sở hữu và không thuộc tài sản chung của khu chung cư.

b) Những người sử dụng tiện ích công cộng phải tuân thủ những quy định sau: Cư dân phải mua vé hoặc có thẻ hội viên; Chỉ cư dân nào có thẻ hội viên hoặc mua vé vào cửa mới được ra vào khu vực tiện ích công cộng.”

Tại phần tiêu chuẩn kỹ thuật của phụ lục 6 của hợp đồng (trang số 3) đã liệt kê rõ Tiện ích sẽ bao gồm: Bể bơi, bể bơi trẻ em, bể mát xa, sân tennis, tầng hầm để xe ô tô, xe máy, khu dịch vụ ăn uống ngoài trời, sân chơi trẻ em, khu tập thể dục và đường chạy bộ, phòng tập thể hình, hội trường đa chức năng, phòng thay đồ.

Các tiện ích khác: Văn phòng Ban Quản lý, Bảo vệ - An ninh khu vực, thu gom rác, quản lý vườn cảnh, chiếu sáng công cộng.

Như vậy trong Hợp đồng đã quy định rõ tầng hầm để xe ô tô, xe máy thuộc sở hữu riêng hợp pháp của chủ đầu tư, chủ đầu tư đã giữ lại không bán cho cư dân.

Nhận thấy: Về nguyên tắc những thỏa thuận trong hợp đồng dân sự đã ký kết giữa các bên không trái quy định của pháp luật sẽ được pháp luật công nhận có hiệu lực theo đúng nguyên tắc cơ bản đã ghi nhận tại Điều 4 – Nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận, đã được BLDS 2005 ghi nhận. Cụ thể “*Cam kết, thỏa thuận hợp pháp có hiệu lực bắt buộc thực hiện đối với các bên và phải được cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác tôn trọng.*” Còn những điều khoản nào không phù hợp với quy định của pháp luật thì sẽ không được công nhận có hiệu lực. Trong vụ án này, các đương sự có tranh chấp về sở hữu khu vực nơi để xe, hợp đồng chính không có điều khoản nào ghi nhận về khu để xe là của ai. Tuy nhiên, phụ lục hợp đồng có Điều VII – Tiện ích công cộng đã ghi rất rõ, tiện ích công cộng do công ty sở hữu và không thuộc tài sản chung của Khu chung cư. Tiện ích công cộng lại được định nghĩa bao gồm bể bơi, CLB thể thao, phòng chức năng, các khu vực và tiện ích khác do công ty và/hoặc ban quản lý quy định từng thời điểm. Tiện ích của chung cư tuy không được định nghĩa nhưng lại được dẫn chiếu trong phần tiêu chuẩn kỹ thuật bao gồm: Tiện ích và tiện ích khác. Trong đó, có tầng hầm để xe ô tô và xe máy. Như vậy, ngay từ khi ký kết hợp đồng mua bán căn hộ thì các cư dân và chủ đầu tư đã tự thỏa thuận tầng hầm để xe ô tô, xe máy thuộc quyền sở hữu của chủ đầu tư và theo thiết kế tầng hầm chỉ được phép sử dụng với công năng là khu vực để xe cho cư dân. Cư dân sử dụng và phải trả phí. Theo quy định tại điểm b Khoản 3 Điều 70 Luật nhà ở năm 2005, phần sở hữu chung trong nhà chung cư bao gồm: “... nơi để xe...” theo quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 49 Nghị định 71/2010/NĐ-CP Hướng dẫn luật nhà ở 2005 ngày 23/6/2010 có quy định: “*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;*” Như vậy, theo quy định của pháp luật thời kỳ này chỉ có nơi để xe dành cho xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh là thuộc sở hữu chung của nhà chung cư. Thỏa thuận trong Hợp đồng mua bán có nơi để xe đạp xe máy cũng thuộc sở hữu của chủ đầu tư là thỏa thuận trái pháp luật. Bản án sơ thẩm không chấp nhận lập luận của nguyên đơn cho rằng nơi để xe đạp xe máy là sở hữu riêng của chủ đầu tư, chấp nhận khu vực để xe ô tô trong hợp đồng có thỏa thuận thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư là phù hợp với quy định của pháp luật tại Nghị định 71.

Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định phần diện tích để xe ô tô thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư, buộc ban

quản trị phải hoàn trả số tiền thu được từ việc trông giữ xe ô tô từ trước đến nay là có căn cứ.

Khi thành lập ban quản trị, ban quản trị thông qua đơn vị vận hành thu tiền gửi xe ô tô của cư dân thông qua hai hình thức nhận tiền mặt và chuyển khoản vào tài khoản của ban quản trị tại ngân hàng từ thời điểm tháng 01 năm 2017 đến thời điểm tháng 01 năm 2020 ban quản trị vẫn thực hiện việc chi trả số tiền thu được cho chủ đầu tư theo đơn giá là 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) trên một lốt xe ô tô. Và từ tháng 02 năm 2020 đến nay, vì cho rằng phân tầng hầm thuộc về sở hữu chung nên ban quản trị đã ngưng trả tiền cho chủ đầu tư và vẫn tiếp tục thu tiền trông xe của cư dân. Quá trình thu thập tài liệu chứng cứ, Tòa án đã yêu cầu Ngân hàng nơi ban quản trị mở tài khoản cung cấp thông tin về giao dịch tài khoản của ban quản trị thì thể hiện có các khoản tiền cư dân trả tiền gửi xe ô tô vào tài khoản của ban quản trị. **Vì vậy, cần buộc Ban quản trị phải trả lại số tiền đã thu giữ gửi xe ô tô từ tháng 2/2020 đến nay là đúng.**

Nguyên đơn đã có bảng kê chi tiết về tiền gốc và lãi suất tính số tiền lãi chậm trả với mức lãi suất 10%/năm trên số tiền chậm thanh toán của từng tháng mà ban quản trị thu được. Cách tính này hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành về lãi suất chậm thanh toán. Vì vậy, cần buộc ban quản trị trả cho nguyên đơn toàn bộ phí trông giữ xe ô tô tại tầng hầm từ tháng 02/2020 đến tháng 7/2022 với số tiền gốc là 3.240.774.000 đồng và tiền lãi là 395.850.000 đồng tổng cộng là 3.636.624.000 đồng bao gồm lãi suất chậm trả (lãi suất tạm tính đến hết ngày 21/7/2022). Buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền gốc và lãi là **3.636.624.000 đồng.**

\*Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu xác định sở hữu riêng đối với ba phòng chức năng (phòng máy bơm và hai phòng để trống):

Qua XXTĐTC và sự thừa nhận của nguyên đơn, phòng máy bơm là phòng kỹ thuật kết hợp với bể bơi ngoài trời ở tầng 1. Bể bơi ngoài trời là phần diện tích tiện ích mà chủ đầu tư giữ lại không bán mà hiện nay đang vận hành. Vì vậy, xác định phần diện tích này là của chủ đầu tư. Hai phòng đang để trống ở tầng hầm không gắn với bất kỳ một chức năng kỹ thuật nào của tòa nhà vì vậy thuộc diện tích sàn tầng hầm nên cũng thuộc về chủ đầu tư. Các hạng mục khác theo quy định tại điểm a, b, c Khoản 3 điều 70 của Luật nhà ở 2005 và Khoản 2 Điều 49 Nghị định 71/2010/NĐ-CP thuộc sở hữu chung của nhà chung cư (Các phần này đã được các bên bàn giao cho nhau và không có tranh chấp).

Mặc dù xác định phần diện tích tầng hầm 91 lốt để xe ô tô thuộc về sở hữu riêng của chủ đầu tư nhưng mục đích sử dụng chủ đầu tư phải tuyệt đối tuân thủ theo mục đích thiết kế ban đầu là khu vực để xe cho cư dân của tòa nhà không được sử dụng vào bất kỳ mục đích khác khi chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép. Về nguyên tắc cư dân mua nhà phải có chỗ để xe. Cư dân của Tòa nhà được phép gửi xe ô tô tại khu vực tầng hầm và phải trả phí dịch vụ gửi giữ xe theo quy định cho nguyên đơn. Hiện nay, Ban quản trị đang ký kết hợp đồng thuê đơn vị **Công ty TNHH dịch vụ Homecare Việt**



**Nam**, hợp đồng vẫn còn thời hạn. Vì vậy, người liên quan Công ty TNHH dịch vụ Homecare Việt Nam vẫn được quyền thay mặt cho chủ đầu tư, BQT tổ chức thu phí trông giữ xe ô tô của tòa nhà (Qua đơn vị vận hành do BQT thuê) thì BQT vẫn phải chịu trách nhiệm thanh toán cho chủ đầu tư số tiền thu được từ việc trông giữ xe ô tô số lượng 91 lốt xe ô tô nhân với đơn giá 1.200.000 đồng kể từ thời điểm xét xử sơ thẩm cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, chủ đầu tư được phép trực tiếp ký thỏa thuận hợp đồng dịch vụ trông giữ xe ô tô của cư dân tòa nhà với đơn vị vận hành nhà chung cư E1 do BQT lựa chọn vận hành chung cho cả tòa chung cư. Mức phí trông giữ xe ô tô đối với cư dân của tòa nhà phải phù hợp với mức phí quy định trông giữ xe ô tô hiện hành do Nhà nước quy định.

\* Xét yêu cầu về quản lý vận hành Nhà chung cư E1 của các bên:

Tất cả các Đơn vị được lựa chọn quản lý vận hành nhà chung cư E1 buộc và phải có nghĩa vụ ký kết Hợp đồng dịch vụ riêng về phần trông giữ xe ô tô với nguyên đơn.

Trường hợp đơn vị vận hành do BQT lựa chọn không đồng ý ký kết với chủ đầu tư thì chủ đầu tư được tự mình tổ chức việc trông giữ xe ô tô và thu phí tại tầng hầm nhà chung cư E1 theo mức phí phù hợp với quy định của pháp luật.

Chủ đầu tư, các đơn vị vận hành nhà chung cư phải có nghĩa vụ sử dụng vận hành tầng hầm nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế ban đầu là sử dụng cho cư dân chung cư để xe ô tô và xe đạp, xe máy có thu phí phù hợp luật định và không được sử dụng vào mục đích khác.

**Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:** Như đã lập luận ở trên, HĐXX chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn như sau:

- Đối với tầng hầm: Chấp nhận phần diện tích tầng hầm khu vực để xe máy, xe đạp, xe cho người tàn tật thuộc sở hữu chung của nhà chung cư (Thuộc về sở hữu chung của nhà chung cư bao gồm: các hộ dân, chủ đầu tư và các chủ sở hữu hợp pháp khác). Nghĩa là, không chỉ cư dân được để xe máy mà các chủ đầu tư và chủ sở hữu hợp pháp khác cũng được gửi xe máy, xe đạp tại khu vực này. BQT được quyền thay mặt các chủ sở hữu tổ chức quản lý giám sát việc vận hành của khu vực này theo đúng quy định của pháp luật.

- Đối với các yêu cầu công nhận 3 (Ba) phòng chức năng tại tầng hầm như đã phân tích ở trên: HĐXX không chấp nhận yêu cầu phản tố vì đã xác định thuộc chủ đầu tư.

- Đối với yêu cầu công nhận sở hữu chung đối với diện tích hành lang, cầu thang bộ, khu vực tầng 2, tầng 3, các khu vực vệ sinh chung của khu vực tầng 1, tầng của Tòa nhà là tài sản chung để cho phép được cư dân đi từ tầng 2 lên tầng 3 và từ tầng 3 đi xuống thang bộ vào các khu thương mại của Tòa nhà với lập luận đây là hành lang thoát hiểm của Tòa nhà đã bị chủ đầu tư chiếm dụng làm lối đi riêng.

Nhận thấy, Tòa nhà được thiết kế thành hai khu riêng biệt là khu căn hộ chung cư và khu thương mại. Đối với khu của cư dân thì có lối đi riêng và thoát hiểm ra sảnh tầng 1 ra khu vực sảnh có bể bơi. Hiện nay, cư dân đi vào khu vực thương mại là qua sảnh này. Khu vực tầng 1 và tầng 2 là khu vực diện tích thương mại đã được quy định trong hợp đồng thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư. Phần diện tích này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu riêng cho các chủ sở hữu trong đó có chủ đầu tư và là lối đi riêng của khu thương mại tầng 1, tầng 2 và là khu vực vệ sinh riêng thuộc tầng 1, tầng 2 trong hợp đồng mua bán đã ghi rõ và đã được công nhận vào giấy chứng nhận đã cấp cho các chủ sở hữu (là sau khi hoàn thiện chủ đầu tư cũng đã bán một phần diện tích thương mại cho các chủ sở hữu khác và chủ thể này cũng đã được cấp giấy chứng nhận.) Không có căn cứ để cho rằng cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp diện tích thuộc quyền sở hữu của cư dân cho chủ đầu tư. Bản án sơ thẩm bác yêu cầu phản tố này của bị đơn và bác yêu cầu đòi lại phòng điều hành tại vị trí tầng 1 tòa Bắc, phòng Tổng đài thông tin liên lạc tại vị trí tầng 1 tòa Nam là có căn cứ.

- Đối với phòng sinh hoạt cộng đồng tại tầng 1 của chung cư:

Theo thiết kế ban đầu do đơn vị Singapore thiết kế cho đơn vị Chelsea Park, tòa nhà không có phòng sinh hoạt cộng đồng. Phần diện tích của phòng sinh hoạt cộng đồng theo thiết kế thuộc diện tích thương mại do chủ đầu tư giữ lại không bán. Tuy nhiên, vì chung cư không có phòng sinh hoạt cộng đồng của cư dân, chủ đầu tư đã tự nguyện để lại phần diện tích này cho cư dân sinh hoạt chung. Do đó công nhận phần diện tích của nhà cộng đồng tại tầng 1 hiện nay thuộc sở hữu chung của nhà chung cư và tất cả các chủ sở hữu hợp pháp bao gồm: Cư dân, chủ đầu tư được quyền sử dụng chung với chức năng là nhà cộng đồng của cư dân. Đối với lập luận của BQT về việc hiện nay Tòa nhà không có kinh phí bảo trì nên nguồn thu từ diện trông giữ xe ô tô cũng để phục vụ sửa chữa nhỏ của Tòa nhà. HĐXX nhận thấy việc không có quỹ bảo trì là một khó khăn lớn của Chung cư Chelsea Park, tuy nhiên không thể lấy nguồn thu từ xe ô tô để trang trải cho mục đích này. Nguồn thu từ trông giữ xe nếu thuộc về cư dân cũng phải hạch toán vào phí dịch vụ cho cư dân.

Bản án sơ thẩm áp dụng Bộ luật dân sự 2005; Luật nhà ở 2005; Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ và các văn bản hướng dẫn thi hành kèm theo; Án lệ số 51/2001/AL ngày 25/11/2021 của HĐTP TANDTC để giải quyết vụ kiện là đúng quy định.

Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa.

#### **Về án phí:**

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận bị đơn Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, đối trừ vào số tiền dự phí phản tố đã nộp.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 26/7/2021 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Căn cứ:**

- Khoản 2 Điều 26 khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 171, Điều 184, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015
- Luật nhà ở 2005.
- Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010;
- Điều 4, Điều 163, Điều 164, Điều 169, Điều 172 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Án lệ số 51/2001/AL ngày 25/11/2021 của HĐTP TANDTC
- Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội đối với bị đơn Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) về việc:

**1.1** Công nhận diện tích trông giữ xe ô tô tại tầng hầm của Tòa nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) có địa chỉ tại số 16 Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, thuộc quyền sở hữu riêng của nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội.

- Xác định và công nhận diện tích trông giữ xe ô tô tại tầng hầm của Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) là 1048.3m<sup>2</sup> thuộc sở hữu riêng của nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội.

- Căn cứ vào bản vẽ chi tiết kèm theo bản án xác định vị trí để xe ô tô của Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) có vị trí cụ thể như sau:

Tổng diện tích sàn đỗ xe ô tô là 1048.3m<sup>2</sup>, được chia làm 91 chỗ để xe ô tô. Vị trí nơi để xe ô tô được xác định từ chiều dài của trục 1 đến 20 và trục G đến Z1 (Có bản vẽ kèm theo).

**1.2** Xác định và công nhận toàn bộ phần diện tích ba phòng kỹ thuật sau đây tại tầng hầm của Chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội

- Phòng máy bơm diện tích 35 m<sup>2</sup>, trục M1 – P1, cột 08-09 (Vận hành phục vụ bể bơi);

- Phòng Kỹ thuật diện tích 16 m<sup>2</sup> trục T-U, cột 22-24;

- Phòng Kỹ thuật diện tích 14 m<sup>2</sup> trực S-T, cột 20-21 (Có bản vẽ kèm theo).

**Phần diện tích để xe ô tô nêu trên công nhận quyền sở hữu riêng cho Chủ đầu tư nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội nhưng phải được sử dụng đúng mục đích thiết kế ban đầu và công năng sử dụng cho nhà chung cư là làm nơi để xe ô tô phục vụ riêng cho cư dân của chung cư, chủ đầu tư và các chủ sở hữu hợp pháp khác tại Tòa nhà chung cư E1.**

**1.3** Xác định Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) có nghĩa vụ phải thanh toán cho nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội số tiền phí trông giữ xe ô tô tại tầng hầm từ tháng 02/2020 đến tháng 7/2022 với số tiền gốc là 3.240.774.000 đồng và tiền lãi là 395.850.000 đồng tổng cộng là **3.636.624.000 đồng** bao gồm lãi suất chậm trả (lãi suất tạm tính đến hết ngày 21/7/2022).

Buộc bị đơn Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền cho Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội là 3.636.624.000 đồng, trong đó số tiền gốc là 3.240.774.000 đồng và tiền lãi là 395.850.000 đồng tổng cộng là **3.636.624.000 đồng** bao gồm lãi suất chậm trả (Lãi suất tạm tính đến hết ngày 21/7/2022).

Buộc bị đơn Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) phải có nghĩa vụ thanh toán tiền trông giữ xe ô tô tại tầng hầm chung cư nhà E1 từ ngày xét xử sơ thẩm đến khi bản án có hiệu lực pháp luật thi hành. Giá trị trông giữ xe ô tô một tháng được tính là 91 chỗ đỗ xe ô tô nhân với đơn giá là 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm ngàn đồng) là 109.200.000 đồng tháng kể từ tháng 8/2022 cho đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

**1.4** Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội về việc yêu cầu công nhận diện tích đỗ xe máy, xe đạp, xe cho người tàn tật tại tầng hầm của chung cư thuộc sở hữu riêng của Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội.

**2.** Chấp nhận yêu cầu xin rút một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán phí bảo trì, bàn giao hồ sơ của nhà Chung cư E1. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu trên.

**3.** Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) đối với nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội về việc yêu cầu công nhận diện tích đỗ xe máy, xe đạp, xe cho người tàn tật tại tầng hầm của Chung cư

Xác định và công nhận diện tích trông giữ xe máy, xe đạp, xe cho người tàn tật tại tầng hầm của Chung cư là 288m<sup>2</sup> (Được chia làm 200 chỗ, diện tích của mỗi chỗ 1.8 m x 0.8m = 1.44m<sup>2</sup> từ trục 07 đến 09, 20-22 và Trục E – G) thuộc sở hữu chung của Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) (Bao gồm toàn bộ các chủ sở hữu hợp pháp: Cư dân, Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội và các chủ sở hữu hợp pháp khác) (Có bản vẽ kèm theo).

4. Xác định diện tích đường lưu thông – giao thông trong tầng hầm có diện tích 1902.7m<sup>2</sup> (Một nghìn chín trăm linh hai phẩy bảy mét vuông) thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu hợp pháp của chung cư bao gồm nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội, cư dân của Chung cư Chelsea Park và các chủ sở hữu hợp pháp khác (Có bản vẽ kèm theo).

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của phía bị đơn Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) về việc yêu cầu được xác định hành lang cầu thang bộ tại khu vực tầng 1 tầng 2 của Tòa nhà, ba phòng kỹ thuật tại tầng hầm, các khu vực vệ sinh chung của tầng 1 tầng 2, phòng điều hành tại vị trí tầng 1 tòa Bắc, phòng Tổng đài tại vị trí tầng 1 Tòa Nam của chung cư Chelsea Park là sở hữu chung của chung cư.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội về việc để lại phần diện tích làm nhà sinh hoạt cộng đồng của chung cư. (có bản vẽ chi tiết kèm theo). Nhà cộng đồng này thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu hợp pháp nhà Chung cư E1 và được sử dụng vào mục đích là nhà sinh hoạt cộng đồng của chung cư.

7. Toàn bộ không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị dùng chung trong nhà Chung cư gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao quanh ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy (Thuộc khu vực của cư dân bàn giao ngày 6/3/2020), đường thoát hiểm, lồng xả rác bàn giao ngày 31/12/2016, hộp kỹ thuật bàn giao ngày 31/12/2016; hệ thống cấp điện, nước, ga, thông tin liên lạc, phát thanh truyền hình, thoát nước bề phốt, thu lôi bàn giao ngày 31/12/2016, hệ thống cứu hỏa của Tòa nhà thuộc sở hữu chung của nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park).

8. Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật, chủ đầu tư nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội được phép trực tiếp ký thỏa thuận hợp đồng dịch vụ trông giữ xe ô tô của cư dân tòa nhà với đơn vị vận hành nhà chung cư E1 do Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) lựa chọn vận hành chung cho cả chung cư. Mức phí trông giữ xe ô tô đối với cư dân của tòa nhà phải phù hợp với mức phí quy định trông giữ xe ô tô hiện hành do Nhà nước quy định.

9. Tất cả các Đơn vị được Ban quản trị lựa chọn quản lý vận hành của Tòa nhà chung cư E1 buộc và phải có nghĩa vụ ký kết Hợp đồng dịch vụ riêng về phần trông giữ xe ô tô tại tầng hầm của chung cư Chelsea Park với nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội. Trường hợp đơn vị vận hành do Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) lựa chọn không đồng ý ký kết với Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội thì Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội được tự mình tổ chức việc trông giữ xe ô tô và thu phí trông giữ xe ô tô tại tầng hầm nhà chung cư E1 theo mức phí phù hợp với quy định của pháp luật.

**Nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội, Ban quản trị, các chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp của Nhà chung cư E1 và các đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải có nghĩa vụ sử dụng vận**

**hành tầng hầm nhà chung cư theo đúng mục đích thiết kế ban đầu là sử dụng cho cư dân chung cư để xe ô tô và xe đạp xe máy có thu phí phù hợp luật định và không được sử dụng vào mục đích khác.**

**10.** Kể từ ngày 22/7/2020 cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án không thi hành nghĩa vụ thanh toán tiền tại Bản án này (Mục 1.3) thì phải tiếp tục chịu lãi trên số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 BLDS 2015 cho đến khi thanh toán xong tương ứng với số tiền chậm thanh toán và thời gian chậm thanh toán.

### **11. Về án phí:**

**Án phí dân sự phúc thẩm:** Bị đơn Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào Biên lai thu dự phí kháng cáo số 0018805 ngày 18/10/2022 của Chi cục thi hành án quận Cầu Giấy.

### **Án phí dân sự sơ thẩm:**

Bị đơn Ban quản trị nhà Chung cư E1 khu đô thị mới Yên Hòa (Chelsea Park) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là **104.732.480 đồng**, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phản tố đã nộp tạm ứng **13.157.000 đồng** tại Biên lai số 0020611 ngày 27/11/2020, còn phải tiếp tục nộp **91.575.480 đồng**.

Hoàn trả nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội **116.855.360 đồng** tiền tạm ứng án phí dân sự mà Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Dân dụng Hà Nội đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội theo Biên lai số 0003608 ngày 09/6/2020.

Kể từ ngày bản án 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*) bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án 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 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 kể từ ngày tuyên án.

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

### **Nơi nhận:**

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Cầu Giấy;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Trần Thị Liên Anh**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Các Thẩm phán                      Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

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

**Nơi nhận:**

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Cầu Giấy;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Trần Thị Liên Anh**

