

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN HOÀNG MAI
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 36/2022/DS-ST

Ngày: 18/10/2022

**“V/v: Đòi quyền sở hữu, sử dụng
riêng”**

NHÂN DANH

**NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀNG MAI – THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Tâm**

Hội thẩm nhân dân: **Bà Phạm Thị Trinh**

Ông Nguyễn Văn Vỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Việt Anh – Thư ký Tòa án.**

- Đại diện VKSND quận Hoàng Mai tham gia phiên tòa: Ông **Hoàng Thanh Hải - Kiểm sát viên.**

Vào các ngày 12 và 18 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 69/2020/TLST-KDTM ngày 11 tháng 11 năm 2020, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2022/QĐXX-DS ngày 16 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa về việc “*Đòi quyền sở hữu, sử dụng riêng*” giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH.**

Trụ sở: Tầng 28-32 tòa nhà VPTM HUDTOWER số 37 Lê Văn Lương, Thanh Xuân, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hoài Đông – Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Hải Anh, ông Vũ Đức Duy, ông Nguyễn Ngọc Hà, bà Ngô Thị Bảo Thư. Ông Duy, ông Hà, bà Thư có mặt tại phiên tòa.

*** Bị đơn: - Ban quản trị cụm nhà chung cư Green Life Tower**

Trưởng ban: Ông Cao Anh Tuấn. Có mặt tại phiên tòa.

- Công ty TNHH An Điền

Trụ sở: Tầng 17 số 249A Thụy Khê, phường Thụy Khê, Tây Hồ, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trương Thái Dũng – Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Anh Tuấn. Có mặt tại phiên tòa.

* **Người có quyền và lợi ích liên quan: Tổ tự quản cụm nhà chung cư Green Life Tower** (Ông Nguyễn Đình Minh; ông Phạm Bá Tùng, ông Nguyễn Thanh Trọng, ông Nguyễn Anh Tuấn).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Anh Tuấn. Có mặt tại phiên tòa.

* **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:** Luật sư Nguyễn Thị Kim Thanh, luật sư Phạm Văn Hiển - Văn phòng luật sư Nguyễn Thanh, Đoàn luật sư TP Hà Nội. Luật sư Thanh có mặt tại phiên tòa.

* **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ban quản trị cụm nhà chung cư Green Life Tower:** Luật sư Lê Anh Tuấn – Đoàn luật sư TP Hà Nội.

Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Đại diện ủy quyền của nguyên đơn Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH trình bày:**

Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (sau đây gọi tắt là “HUD”) là chủ đầu tư Dự án nhà ở để bán, văn phòng cho thuê NO-VP2, NO-VP4 (hay còn gọi là “Cụm nhà chung cư Green Life Tower” hoặc “Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4”). Dự án được thực hiện theo Quyết định giao đất số 304/TTg ngày 08/6/1994 của Thủ tướng Chính phủ. Công trình đã được Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng nghiệm thu và đưa vào sử dụng theo Văn bản số 29/GD-GD1 ngày 25/4/2016 và được Cơ quan cảnh sát phòng cháy và chữa cháy thành phố Hà Nội nghiệm thu đủ điều kiện tại văn bản số 44/NT-PCCC-P3 ngày 15/2/2016. Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 đã hoàn thành và đưa vào sử dụng có quy mô gồm 02 tòa 25 tầng và mỗi tòa có 02 tầng hầm.

Ngày 01/8/2015, Chủ đầu tư (HUD) đã ký Hợp đồng dịch vụ số 405/2015/HĐ-DV với Công ty TNHH An Điền (sau đây gọi tắt là “Công ty An Điền”), theo đó, HUD giao Công ty An Điền quản lý, vận hành Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 Bán đảo Linh Đàm, trong đó có giao quản lý, khai thác diện tích để xe ô tô tại 02 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 (diện tích khoảng 4.108,8m²) - là diện tích riêng của HUD, thời hạn hợp đồng là 01 năm (từ 01/8/2015 đến 01/8/2016), hợp đồng được gia hạn 01 năm theo điều khoản gia hạn hợp đồng và thống nhất của các bên tại Văn bản số 67/2016/CV-AĐ ngày 01/8/2016 của Công ty An Điền và Văn bản số 2160/HUD-BQL2 ngày 05/8/2016 của HUD. Sau đó, HUD đã triển khai tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị cụm nhà chung cư Green Life Tower và được UBND quận Hoàng Mai công

nhận theo Quyết định số 4227/QĐ-UBND ngày 13/7/2017, trưởng Ban quản trị là ông Cao Anh Tuấn. HUD cũng đã tiến hành bàn giao đầy đủ hồ sơ cho Ban Quản trị (các Biên bản bàn giao ngày 11/10/2017, ngày 6/12/2017, ngày 02/01/2018) và một phần quỹ bảo trì cho ban quản trị (khoảng 5,6 tỷ đồng), phần còn lại của quỹ bảo trì theo quy định sẽ được bàn giao sau khi các bên xác định sở hữu chung riêng. Sau khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập, theo quy định của pháp luật, HUD bàn giao công tác quản lý vận hành Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 cho Ban Quản trị nên Hợp đồng dịch vụ số 405/2015/HĐ-DV giữa HUD ký với Công ty An Điền được chấm dứt (HUD thông báo việc chấm dứt hợp đồng cho Công ty An Điền tại Văn bản số 1986/HUD-BQL2 ngày 23/8/2017 của HUD).

Ngày 23/11/2017, để quản lý khai thác phần sở hữu riêng của HUD tại Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4, HUD đã ký Hợp đồng số 11/HUD-KD với Công ty TNHH Cung cấp dịch vụ quản lý nhà Hà Nội để cho thuê diện tích để xe ô tô tại tầng hầm 02 Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 với tổng diện tích 4.108,8m², thời hạn thuê là 20 năm, số tiền thuê trong 01 năm đầu kể từ ngày bàn giao là 780.000đồng/m²/năm, từ năm thứ 02 trở đi cho đến khi hết thời hạn thuê đơn giá sẽ được điều chỉnh tăng theo từng năm, năm sau tăng 4% so với năm trước liền kề. Tuy nhiên, toàn bộ diện tích để xe ô tô tại tầng hầm 02 Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 bị Ban quản trị và Công ty An Điền chiếm giữ nên HUD không thể bàn giao diện tích này cho Công ty TNHH Cung cấp dịch vụ quản lý nhà Hà Nội thực hiện hợp đồng. Do đó, Hợp đồng số 11/HUD-KD ngày 23/11/2017 HUD không thể thực hiện được, gây thiệt hại nặng nề cho HUD.

Ngày 05/12/2017, Ban quản trị và Công ty An Điền đã ký Hợp đồng số 01122017/HDDV/BQTGLT-AD để quản lý vận hành Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4. Trên thực tế, Công ty An Điền đã không bàn giao diện tích để xe ô tô tại tầng hầm 02 Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 cho HUD mà cùng với Ban quản trị thực hiện quản lý, kinh doanh cả phần mặt bằng diện tích để xe ô tô tại tầng hầm 02 Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 là diện tích thuộc sở hữu riêng của HUD và thu lợi bất hợp pháp từ việc trông giữ xe ô tô cho đến nay. Khi phát hiện hành vi xâm phạm quyền sở hữu riêng của HUD đối với diện tích để xe ô tô tại tầng hầm 02 Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4, HUD đã gửi văn bản và tổ chức nhiều buổi làm việc với Ban quản trị, Công ty An Điền yêu cầu trả diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 nhưng cả Ban quản trị và Công ty An Điền vẫn tiếp tục chiếm giữ và ngang nhiên tổ chức trông xe, thu tiền bất hợp pháp, gây thiệt hại nặng nề về kinh tế và hình ảnh, thương hiệu đối với HUD.

HUD cho rằng Công ty An Điền và Ban Quản trị chiếm dụng phần mặt bằng diện tích để xe ô tô tại 02 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 là bất hợp pháp vì diện tích hầm này thuộc quyền sử dụng, sở hữu riêng của HUD, thể hiện:

Theo các Hợp đồng mua bán căn hộ, tại Điều 1 về các định nghĩa và diễn giải quy định: “Phần thuộc sở hữu sử dụng và sở hữu của Chủ đầu tư là diện tích các tầng văn phòng, thương mại, dịch vụ ở các tầng 1, tầng 2, tầng 11, 02 tầng hầm...”

Cụ thể: Tại Hợp đồng mua bán căn hộ số 150/HĐ-HUD-VP4 ngày 07/4/2014 đối với căn hộ số 12A04 Tòa nhà NO-VP4, trong đó có nội dung:

+ Khoản 9 Điều 1 Hợp đồng 150/HĐ-HUD-VP4 có nêu: Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư là phần diện tích được Chủ đầu tư giữ lại không bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu căn hộ.

+ Mục 15.2 Điều 15 Hợp đồng 150/HĐ-HUD-VP4 quy định: Các hạng mục công trình *thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư* khoảng 3.964,23m², bao gồm: *Diện tích để xe ô tô tầng hầm 1, 2* khoảng 2.168m² diện tích văn phòng, thương mại, dịch vụ tầng 1,2 khoảng 881,4m², diện tích dịch vụ tầng 11, 11 lửng khoảng 914,83m².

Tại Hợp đồng mua bán căn hộ số 127/HUD-VP2 ngày 21/02/2014 đối với căn hộ số 508 tòa nhà NO-VP2, tại mục 15.2 có nội dung: Diện tích các hạng mục công trình *thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư* khoảng 3.912,83m², bao gồm: *Diện tích để xe ô tô tầng hầm 1,2* khoảng 2.242,74m².

- Theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010, Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 08/5/2008 của Bộ Xây dựng, Quyết định 01/2013/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 của UBND thành phố Hà Nội, tiếp đó là Luật Nhà ở 2014 và Thông tư 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng:

+ Điểm c, Khoản 2 Điều 49 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP: “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...”.

+ Điểm b, Khoản 5 Điều 4 Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng thì “Phần sở hữu riêng” trong nhà chung cư bao gồm: “.....Phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật”.

+ Điểm b, Khoản 1, Điều 101 Luật Nhà ở: “1. Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư phải xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng

đúng mục đích. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau:

...b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này...".

Tuy nhiên, cho đến nay Chủ đầu tư chưa tiến hành việc bán hoặc cho thuê chỗ để xe ô tô này cho các chủ sở hữu căn hộ, do vậy, diện tích để xe ô tô tại các tầng hầm này vẫn thuộc quyền sở hữu riêng của HUD.

+ Theo các văn bản trả lời của Sở Xây dựng Hà Nội:

Quá trình giải quyết đơn đề nghị của các bên, Sở Xây dựng (cơ quan chuyên môn quản lý nhà nước các vấn đề về nhà chung cư trên địa bàn thành phố) đã ban hành các văn bản sau:

Thông báo kết quả kiểm tra số 26/TBKQ-ĐKT ngày 21/2/2019 của Đoàn kiểm tra theo Quyết định 656/QĐ-SXD - Sở Xây dựng Hà Nội về kết quả kiểm tra công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư Green Life Tower thuộc dự án nhà ở để bán, văn phòng cho thuê NO-VP2, NO-VP4 Bán đảo Linh Đàm. Theo đó, Đoàn kiểm tra Sở xây dựng đề nghị Ban quản trị trả lại tầng hầm cho Tổng công ty HUD trong tháng 03/2019, tránh gây thất thoát tài sản Nhà nước.

Văn bản số 80/TTr-KNTC ngày 12/6/2019 của Thanh tra Sở Xây dựng Hà Nội về việc đính chính và bổ sung một số nội dung của Thông báo số 26/TBKQ-ĐKT nêu trên. Theo đó, văn bản có nội dung: Qua kiểm tra, làm việc với các đơn vị có liên quan, Thanh tra Sở Xây dựng đính chính lại và bổ sung một số nội dung sau: Đối với diện tích tầng hầm để ô tô: Căn cứ theo Luật nhà ở, Nghị định 71, Quyết định số 08 của Bộ xây dựng và hồ sơ pháp lý Dự án, phương án kinh doanh, Hợp đồng mua bán giữa Chủ đầu tư và các khách hàng...thì diện tích để xe ô tô tại tầng hầm tòa nhà N0-VP2, N0-VP4 thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư...Các nội dung khác tại Thông báo số 26 ngày 21/2/2019 của Đoàn kiểm tra theo Quyết định số 656/QĐ-SXD giữ nguyên hiệu lực.

Căn cứ vào quy định pháp luật, các văn bản trả lời của Sở Xây dựng và các Hợp đồng mua bán giữa HUD với khách hàng nêu trên thì diện tích để xe ô tô tại tầng hầm 02 Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 không phải diện tích sử dụng chung của cư dân tòa nhà mà thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư HUD, phần diện tích này không tính vào giá bán cho các khách hàng và chủ đầu tư cũng chưa bán hoặc cho thuê phần diện tích này. Thế nhưng, Ban quản trị và Công ty An Điền vẫn chây Ý, viện cớ để chiếm dụng, không bàn giao trả HUD phần diện tích này, đây là việc làm bất hợp pháp và thách thức pháp luật, thách thức cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

Về phía Ban quản trị: Quá trình tranh chấp, Ban quản trị đã có nhiều kiến nghị gửi đến các cơ quan chức năng kêu cứu về sở hữu chung, riêng, trong đó có diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 nên UBND thành phố Hà Nội đã giao Sở Xây dựng thành phố Hà Nội kiểm tra, xử lý và Sở Xây dựng đã ban hành Thông báo số 26/TBKQ-ĐKT ngày 21/2/2019 và Văn bản số 80/TTr-KNTC ngày 12/6/2019 nêu trên. Tuy nhiên, kết quả trả lời tại các văn bản này không được như ý muốn nên Ban quản trị đã không chấp hành nội dung kết luận của Sở Xây dựng – là cơ quan quản lý nhà nước cao nhất về quản lý chung cư tại địa bàn và tiếp tục đưa ra yêu sách rằng Chủ đầu tư phải chứng minh quyền sở hữu đối với diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 cho đến khi Ban quản trị đồng ý thì mới không chiếm giữ diện tích này.

Nhằm đạt được mục đích chiếm giữ diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 và né tránh trách nhiệm của cá nhân và của Ban quản trị, ông Cao Anh Tuấn và Ban Quản trị tổ chức Hội nghị chung cư bất thường với nhiều sai phạm để ban hành nghị quyết hội nghị nhà chung cư nhằm chiếm giữ diện tích để xe tại tầng hầm Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 của HUD, cụ thể:

HUD còn một số diện tích riêng (là các văn phòng, thương mại và các căn hộ chưa bán được) tương đương nhiều phiếu biểu quyết (Hiện nay HUD có 28 diện tích thuộc sở hữu riêng) nhưng tại hội nghị ông Cao Anh Tuấn đã đứng lên tự “quyết định” HUD chỉ được 1 phiếu. Đây là việc làm sai phạm, trái quy định về số phiếu và biểu quyết quy định tại Khoản 3 Điều 16 Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (và được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng: Quyền biểu quyết tại hội nghị tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư được tính theo diện tích sở hữu riêng của chủ sở hữu căn hộ, chủ sở hữu phần diện tích khác trong nhà chung cư theo nguyên tắc 01m² diện tích sở hữu riêng tương đương với 01 phiếu biểu quyết).

Về phía Công ty An Điền: Công ty An Điền và Ban quản trị chiếm giữ và khai thác trái phép diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4. Cụ thể: Diện tích để xe ô tô này trước đây đã được HUD là chủ sở hữu giao cho Công ty An Điền là đơn vị quản lý vận hành tòa nhà để quản lý, kinh doanh khai thác trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ số 405/2015/HĐ-DV ngày 01/8/2015. Hợp đồng này đã chấm dứt do các bên không gia hạn và HUD đã thông báo việc chấm dứt hợp đồng cho Công ty An Điền tại Văn bản số 1986/HUD-BQL2 ngày 23/8/2017 nhưng Công ty An Điền không bàn giao lại cho HUD mà kết hợp với Ban quản trị tòa nhà chiếm giữ, khai thác trái phép diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4.

Ngày 25/5/2019, Công ty An Điền có văn bản số 102/2019/CV-AĐ gửi HUD trong đó nêu rõ từ ngày 01/7/2019, Công ty An Điền từ chối nhận ủy quyền

của Ban quản trị về việc trông giữ xe ô tô tại các diện tích riêng, trong đó có 02 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 giữ lại.

Ngày 26/6/2019, Tổng công ty đã có văn bản số 1854/HUD-BQL2 gửi Ban quản trị tòa nhà và toàn thể cư dân về việc HUD sẽ tiếp quản và triển khai trông giữ xe ô tô thuộc diện tích sở hữu riêng của Chủ đầu tư tại tầng hầm kể từ ngày 01/7/2019.

Ngày 01/7/2019, HUD và Công ty HUDS (là đơn vị được HUD giao quản lý, sử dụng diện tích để xe ô tô tại tầng hầm) đến Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 thực hiện tiếp nhận quản lý, sử dụng diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm với sự tham gia chứng kiến của Công an phường Hoàng Liệt. Tuy nhiên, Ban quản trị tòa nhà cản trở không cho HUD và Công ty HUDS tiếp nhận bàn giao mặt bằng diện tích nói trên.

Như vậy, trên thực tế Công ty An Điền vẫn cùng Ban quản trị tòa nhà cấu kết với nhau để chiếm giữ diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 thuộc quyền sở hữu, sử dụng riêng của HUD để khai thác, gây thiệt hại lớn về kinh tế cho HUD và gây thất thoát tài sản Nhà nước.

HUD đã gửi nhiều văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý để bảo vệ tài sản nhà nước (cụ thể gửi kèm đơn khởi kiện).

Kể từ khi bị Ban Quản trị và Công ty An Điền chiếm dụng trái phép diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 thuộc sở hữu riêng của HUD, HUD đã không sử dụng được diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4, gây thiệt hại nghiêm trọng cho HUD, cụ thể:

Thiệt hại từ tiền cho thuê diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 khi HUD cho Công ty TNHH cung cấp dịch vụ quản lý nhà Hà Nội thuê theo Hợp đồng số 11/HUD-KD ngày 23/11/2017. Hợp đồng này không thực hiện được dẫn đến HUD đã không thu được số tiền cho thuê theo hợp đồng, cụ thể: Tổng số tiền HUD bị thiệt hại khi bị Ban quản trị và Công ty An Điền chiếm giữ trái phép là: 10.322.967.775 đồng (*Bằng chữ: Mười tỷ, ba trăm hai mươi hai triệu, chín trăm sáu bảy nghìn, bảy trăm bảy lăm đồng*).

Trong các buổi làm việc và đến nay, Công ty An Điền và Ban Quản trị vẫn chây Ý chiếm dụng trái phép phần thuộc sở hữu riêng của HUD, chiếm dụng diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 với lý do yêu cầu HUD đưa ra căn cứ chứng minh quyền sở hữu riêng đối với diện tích hầm để xe ô tô tại tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 đến khi được Ban quản trị đồng ý thì mới giao trả, trong khi các căn cứ chứng minh quyền sở hữu riêng của HUD là hoàn toàn rõ ràng và hợp pháp, đã được cung cấp đầy đủ và được cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành kiểm tra, ra kết luận công khai rõ ràng; Công ty An Điền là một pháp nhân đầy đủ nhưng cố ý nại ra các lý do để không thực hiện bàn giao diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 cho HUD.

Do vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) đề nghị Quý Tòa giải quyết các yêu cầu sau:

1. Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) đòi quyền sở hữu, sử dụng riêng đối với phần diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm của hai tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4 dự án nhà ở để bán NO-VP2 và NO-VP4 thuộc dự án Khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm hay còn gọi là “Cụm nhà chung cư Green Life Tower” do Công ty TNHH An Điền và Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower chiếm giữ và khai thác trái phép.

2. Đề nghị Quý Tòa công nhận diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm của 02 tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4 thuộc dự án Khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm nói trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng riêng của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD).

3. Yêu cầu Công ty TNHH An Điền và Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower liên đới bồi thường cho HUD, cụ thể: 10.322.967.775 VNĐ (Bằng chữ: Mười tỷ, ba trăm hai mươi hai triệu, chín trăm sáu bảy nghìn, bảy trăm bảy lăm đồng).

4. Yêu cầu Công ty TNHH An Điền và Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower công khai xin lỗi Tổng công ty trực tiếp trước Hội nghị nhà chung cư và bằng văn bản dán công khai tại bản tin của Tòa nhà vì việc chiếm dụng này ảnh hưởng đến uy tín, hình ảnh, thương hiệu và hoạt động kinh doanh của HUD.

Ngày 08/8/2022 Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH (HUD) đã có Đơn sửa đổi, bổ sung nội dung khởi kiện như sau:

*** Về người bị kiện thay đổi bổ sung như sau:**

- Ban quản trị Cụm nhà chung cư chung cư Green Life Tower

- Công ty TNHH An Điền

*** Về yêu cầu khởi kiện thay đổi bổ sung như sau:**

- Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) đòi quyền sở hữu, sử dụng riêng đối với phần diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm của hai tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4 dự án nhà ở để bán NO-VP2 và NO-VP4 thuộc dự án Khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm hay còn gọi là “Cụm nhà chung cư Green Life Tower” do Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower và Công ty TNHH An Điền chiếm giữ và khai thác trái phép. Buộc Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower; Công ty TNHH An Điền và các tổ chức, cá nhân khác (nếu có) phải trả lại toàn bộ diện tích này cho Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD).

- Đề nghị Quý Tòa xác định và công nhận diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm của 02 tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4 thuộc dự án Khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm nói trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng riêng của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD).

- Đề nghị buộc Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower và Công ty TNHH An Điền, Đội tự quản phải trả lại diện tích các tầng hầm đỗ ô tô của 02 tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4 thuộc dự án Khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm cho Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD).

- Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) rút yêu cầu đòi bồi thường đối với Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower và Công ty TNHH An Điền. Đồng thời, đề nghị Quý toà dành cho Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác về yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại đối với Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower và Công ty TNHH An Điền theo quy định của pháp luật.

- Rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower và Công ty TNHH An Điền công khai xin lỗi Tổng công ty trực tiếp trước Hội nghị nhà chung cư và bằng văn bản dán công khai tại bản tin của Tòa nhà.

*** Theo Bản tự khai và các văn bản tố tụng khác, ông Lê Anh Tuấn – Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Công ty TNHH An Điền và là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ban quản trị cụm nhà chung cư Green Life Tower trình bày:**

Công ty TNHH An Điền khẳng định chúng tôi thuần túy chỉ là đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà thông qua ký hợp đồng cung cấp dịch vụ QLVH cụm tòa nhà với Chủ đầu tư, sau đó là Ban quản trị tòa nhà tuân thủ đúng Luật Nhà ở. Chúng tôi không phải là chủ sở hữu căn hộ hay người sử dụng diện tích khác tại nhà chung cư Green Life Tower. Công ty An Điền cũng chưa bao giờ có văn bản, hành động nào nhận chổ để xe ô tô tại tầng hầm nhà chung cư Green Life Tower (bán đảo Linh Đàm, P.Hoàng Liệt, Q.Hoàng Mai, Hà Nội) là sở hữu của Công ty.

Công văn số 3122/HUD-BQL2 ngày 28/8/2020 của HUD gửi Ban quản trị nhà chung cư Green Life Tower ghi rõ:

“Nay Ban Quản trị và chủ đầu tư đã thống nhất được các tầng căn hộ ở; tầng thương mại, dịch vụ tầng 1, 2. Tuy nhiên còn tồn tại tầng 11 và diện tích để xe ô tô tại tầng hầm Chủ đầu tư vẫn chưa thống nhất được với Ban quản trị tòa nhà”.

Do đó, Công ty An Điền không phải là chủ thể tham gia quan hệ pháp luật sở hữu tài sản, không có bất kỳ tranh chấp nào về sở hữu tài sản với Tổng công ty đầu tư phát triển Nhà và Đô thị (HUD) hay với bất cứ tổ chức/cá nhân nào khác tại tầng hầm Nhà chung cư Green Life Tower. Chúng tôi cho rằng việc tranh chấp diện tích chổ đỗ xe ô tô dưới tầng hầm (nếu có) là giữa HUD với Ban quản trị

và/hoặc chủ sở hữu căn hộ/người sử dụng diện tích tại nhà chung cư Green Life Tower theo nội dung công văn số 3122/HUD-BQL2 nêu trên.

Giai đoạn từ ngày 01/8/2015 đến 30/11/2017: Giai đoạn này Công ty An Điền cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cụm nhà chung cư Green Life Tower theo Hợp đồng Hợp đồng dịch vụ quản lý số 405/2015/HĐ-DV ngày 01/8/2015 giữa HUD và Công ty An Điền.

Điểm b khoản 1 Điều 17 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định: “Phí trông giữ ô tô, xe đạp, xe máy được hạch toán riêng và được bù đắp vào chi phí quản lý vận hành nhà chung cư”.

Khoản 5 Điều 18 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 của UBND Tp.Hà Nội quy định: “Phí trông giữ ô tô, xe đạp, xe máy được hạch toán riêng và được bù đắp vào chi phí quản lý vận hành nhà chung cư”.

Điều 4 Hợp đồng dịch vụ quản lý số 405/2015/HĐ-DV ngày 01/8/2015 giữa HUD và Công ty An Điền quy định việc HUD cho phía Công ty An Điền được thu phí trông giữ phương tiện tại tầng hầm để bù đắp một phần kinh phí quản lý, vận hành (cùng với phí quản lý thu được của các đối tượng sở hữu và sử dụng các diện tích riêng tại tòa nhà; Phí khai thác, cho thuê quảng cáo tại các diện tích sử dụng chung; Phí khai thác, cho thuê diện tích đặt trạm kích sóng).

Ngày 05/8/2016, HUD có công văn số 2160/HUD-BQL2 gửi Cty An Điền, theo đó “Tổng công ty HUD đề nghị Công ty TNHH An Điền tiếp tục thực hiện công việc theo Hợp đồng số 405/2015/HĐ-CV ngày 01/8/2015”.

Ngày 29/9/2017, Ban quản lý tòa nhà thuộc Công ty An Điền có Thông báo số 29/9/2017/TB-BQL gửi Ban quản trị và cư dân về việc dừng trông giữ xe tại tầng hầm. Theo đó, cùng ngày Ban quản trị tòa nhà có công văn số 16/CV/2017 gửi Công ty An Điền đề nghị “Duy trì việc quản lý vận hành cụm nhà chung cư đảm bảo ổn định đời sống dân sinh của cư dân cho tới khi việc bàn giao giữa HUD và BQT hoàn tất; đề nghị Công ty An Điền hỗ trợ cư dân trong điều kiện cụ thể...”

Ngày 05/10/2017, HUD tiếp tục có công văn số 2325/HUD-BQL2 gửi Công ty An Điền, theo đó “Tổng công ty HUD đề nghị Công ty TNHH An Điền tiếp tục tổ chức quản lý vận hành tòa nhà”.

Ngày 18/11/2017, Ban quản lý tòa nhà thuộc Công ty An Điền có Thông báo số 87/2017/TB-BQL gửi Ban quản trị, cư dân và khách hàng về việc cắt giảm khói lượng các dịch vụ QLVH cụm nhà kể từ ngày 20/11/2017 do không còn nguồn thu bù đắp từ phí trông giữ xe ô tô tại diện tích hầm (An Điền đó thông báo dừng trông

giữ theo đề nghị của HUD); phương án và giá dịch vụ quản lý điều chỉnh chưa được thông qua cư dân. Cùng ngày, UBND phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai cũng có văn bản số 657/CV-UBND chỉ đạo các bên liên quan tạm thời giữ nguyên việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cụm nhà trong thời gian chờ BQT tổ chức Hội nghị nhà chung cư thông qua các nội dung liên quan.

Ngày 19/11/2017, Ban quản trị cụm nhà chung cư tiếp tục có công văn số 32/CV-2017 gửi Công ty An Điền đề nghị “giữ ổn định chất lượng dịch vụ và đảm bảo an ninh trật tự tại cụm nhà”.

Giai đoạn từ tháng 12/2017 đến nay: Theo đề nghị từ phía HUD, Ban quản trị và chỉ đạo của UBND phường Hoàng Liệt, Công ty An Điền tiếp tục thực hiện công việc để việc quản lý vận hành cụm tòa nhà không bị gián đoạn.

Ban Quản trị đã ký Hợp đồng số 01122017/HDDV/BQT GLT-AĐ ngày 05/12/2017, thời hạn 06 tháng với An Điền để Ban quản trị có thời gian chuyển tiếp chuẩn bị tổ chức đấu thầu chọn nhà cung cấp dịch vụ.

Hết thời hạn hợp đồng trên, Công ty An Điền tiếp tục trúng thầu và được Ban quản trị tin tưởng ký Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành ngày 31/5/2018 có thời hạn 02 năm, và liên tục quản lý vận hành cụm nhà chung cư Green Life Tower từ đó đến nay.

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với BQT trên cơ sở Nghị quyết Hội nghị nhà chung cư có ghi “Trong thời gian CĐT chưa bàn giao đủ tài liệu chứng minh quyền ở hữu thì Công ty An Điền tiếp tục tạm thu phí trông giữ xe với mức phí như hiện nay. Phần phí thu được sau đổi trừ đi chi phí quản lý, trông giữ xe sẽ được tạm giữ lại cho đến khi bên nào chứng minh được quyền ở hữu sẽ chuyển trả bên đó”. Trên cơ sở đó, để đảm bảo tòa nhà được vận hành ổn định, an toàn, thực hiện theo nhiệm vụ do BQT giao thì từ tháng 12/2017 tới /2018. An Điền tiếp tục trông giữ xe tại hầm và hạch toán riêng (có lập báo cáo hàng tháng được BQT ký xác nhận).

Ngay sau khi Ban quản trị được thành lập, xuất phát từ việc Ban quản trị và HUD chưa phân định xong sở hữu chung riêng có thể phát sinh tranh chấp, nên Công ty TNHH An Điền đã gửi văn bản đến các bên thông báo việc dừng trông giữ ô tô, bảo quản tài sản của cư dân tại tầng hầm nhà chung cư Green Life Tower từ ngày 30/9/2017 (trừ các xe đỗ đậu tại diện tích sở hữu chung trong hầm). Thực tế, Công ty An Điền đã chấm dứt việc trông giữ phương tiện trên phần diện tích tầng hầm 1, 2 thuộc tòa nhà (trừ các diện tích chung). Nhưng sau đó, theo đề nghị của BQT, HUD, UBND phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai đề nghị Công ty An Điền tiếp tục công tác quản lý vận hành tòa nhà để đảm bảo đời sống dân sinh ổn

định bao gồm cả việc trông giữ tài sản của cư dân tại tầng hầm và có báo cáo thu chi riêng về quản lý trông giữ xe tầng hầm.

Tháng 5 và 6/2019 HUD và BQT vẫn không thể thống nhất phân định được diện tích chung riêng tại cụm nhà, nhận thấy sự việc sẽ ảnh hưởng tới công tác QLVH và quy tắc của An Điền tại dự án, nên An Điền đã gửi các công văn số 102/2019/CV-AD ngày 25/05/2019 và số 132/2019/CV-AD ngày 26/06/2019 tới HUD và các bên liên quan khẳng định không chiếm dụng tầng hầm. Đồng thời, An Điền đã có văn bản chính thức gửi BQT tòa nhà về việc từ chối nhận ủy quyền trông giữ xe ô tô tại các diện tích chưa phân định trong tầng hầm kể từ 01/07/2019. Từ đó đến nay, An Điền chỉ còn quản lý các hệ thống kết nối kỹ thuật của tòa nhà và hạ tầng, lối đi giao thông nội bộ trong tầng hầm theo đúng nhiệm vụ quản lý vận hành trong Hợp đồng dịch vụ ký với Ban quản trị.

Về việc khai thác quản lý vận hành diện tích đỗ xe ô tô dưới tầng hầm hiện nay, Công văn số 3122/HUD-BQL2 ngày 28/8/2020 của HUD gửi Ban quản trị nhà chung cư Green Life Tower cũng ghi:

“Mặt khác, theo Thông báo kết quả kiểm tra số 26/TBKQ-ĐKT, ngày 21/02/2019 và văn bản số 80/TTr-KNTC ngày 12/6/2019 của Thanh tra Sở xây dựng khẳng định diện tích để xe ô tô tại tầng hầm của 02 nhà NO-VP2, NO-VP4 là diện tích sở hữu riêng của Chủ đầu tư nhưng đến nay Ban quản trị vẫn đang chiếm giữ và khai thác quản lý vận hành”.

Các phương tiện đậu dưới tầng hầm (gồm xe đạp, xe động cơ 2 bánh, xe cho người tàn tật, ô tô...) là tài sản của cư dân và của các đơn vị sử dụng diện tích khác tại cụm nhà chung cư, không phải tài sản của Công ty An Điền.

Như vậy, Công ty TNHH An Điền không tham gia quan hệ pháp luật sử dụng diện tích đỗ xe ô tô tại tầng hầm nhà chung cư Green Life Tower sau khi Ban quản trị được thành lập. Nên chúng tôi không có nghĩa vụ tài chính nào phải hoàn trả HUD như yêu cầu của HUD đề nghị TAND quận Hoàng Mai giải quyết cả.

Khoản thu trông giữ phương tiện trước đây theo Hợp đồng dịch vụ quản lý số 405/2015/HĐ-DV là khoản thu bù đắp chi phí vận hành được pháp luật Nhà nước cho phép và được quy định cụ thể trong Hợp đồng trọn gói 405/2005/HĐ-DV giữa HUD và Công ty An Điền.

Công tác bàn giao giữa Tổng HUD và Ban quản trị: Ngày 10/10/2018, Ban QLDA số 2 (Tổng HUD) đã cùng Ban quản trị lập “Biên bản bàn giao v/v: bàn giao diện tích chung, riêng công trình Nhà ở để bán, văn phòng cho thuê NO-VP2 và NO-VP4 Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội cho Ban quản trị cụm nhà chung cư Green Life Tower”. Theo đó, HUD đã bàn giao

diện tích sở hữu chung, riêng tầng hầm B1, tầng 1, tầng 2, tầng 3 đến tầng 10, tầng 11, tầng 11 lửng, tầng 12 đến tầng 23, tầng 24, tầng 25 và tầng mái tòa NO-VP2; tầng hầm B1, tầng 1, tầng 3 đến tầng 9, tầng 12 đến tầng 23, tầng 24, tầng 25 và tầng mái tòa NO-VP4 cho cư dân quản lý thông qua đại diện là Ban quản trị cụm nhà chung cư Green Life Tower. HUD cùng Ban quản trị cũng thống nhất “Các diện tích nêu tại PHẦN II: NHỮNG DIỆN TÍCH HAI BÊN CHƯA THỐNG NHẤT BÀN GIAO theo Biên bản hợp sẽ được bàn giao sau khi Chủ đầu tư chứng minh được với cơ quan có thẩm quyền về diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư”.

Như vậy, HUD đã bàn giao cho BQT diện tích sở hữu chung tại tầng hầm B1 cả 2 tòa NO-VP2 và NO-VP4. Một số diện tích còn lại thì HUD và Ban quản trị còn tiếp tục làm việc để xác định cụ thể, không liên quan gì đến Công ty An Điền.

Quy định của pháp luật về đơn vị trông giữ phương tiện tại nhà chung cư: Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 101 của Luật nhà ở 2014, theo điểm e khoản 4 Văn bản hợp nhất 08/VBHN-BXD ngày 19/12/2019 của Bộ xây dựng quy định: “Chỗ để xe ô tô quy định tại Khoản này do đơn vị quản lý vận hành thực hiện quản lý”.

Khoản 4 Điều 27 Văn bản hợp nhất 08/VBHN-BXD quy định: “Mỗi tòa nhà chung cư chỉ có 01 đơn vị quản lý vận hành phần sở hữu chung của tòa nhà. Đối với cụm nhà chung cư thì có thể có một đơn vị quản lý vận hành chung hoặc có nhiều đơn vị quản lý vận hành riêng cho từng tòa nhà theo quyết định của Hội nghị cụm nhà chung cư”

Công ty An Điền là đơn vị quản lý vận hành hợp pháp, được chọn để ký hợp đồng và quản lý vận hành cụm nhà chung cư Green Life Tower gồm 02 tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4.

Do đó, việc Tổng HUD ký hợp đồng cho thuê tháng 11/2016 định đưa đơn vị khác vào trông giữ ô tô tại tầng hầm là trái quy định của pháp luật, tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn tài sản của cư dân, mất an toàn vận hành của công trình. Đặc biệt là trong bối cảnh Tổng HUD và Ban quản trị cùng cư dân chưa thống nhất được một số diện tích trong tòa nhà chưa ngũ thuộc sở hữu chung hay riêng.

Tất cả những nội dung trên, chúng tôi cho rằng Tổng công ty HUD đều nắm rất rõ, thể hiện qua Công văn số 3122/HUD-BQL2 ngày 28/8/2020 của HUD gửi Ban quản trị nhà chung cư Green Life Tower, Biên bản bàn giao ngày 10/10/2018 giữa Ban QLDA số 2 của HUD với BQT, cũng như thông qua việc HUD luôn có nhân sự tham gia phía ban quản trị cụm nhà chung cư là ông Nguyễn Đức Trung

(phó giám đốc Ban QLDA số 2 của Tổng HUD) suốt từ khi BQT được thành lập đến nay.

Đề nghị TAND quận Hoàng Mai giải quyết:

1. Đề nghị TAND quận Hoàng Mai xác định rõ Công ty TNHH An Điền không tham gia quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sở hữu, tranh chấp quyền sử dụng khai thác diện tích đỗ xe ô tô ở tầng hầm nhà chung cư Green Life Tower với HUD. Trường hợp HUD cho rằng quyền và lợi ích của HUD bị ai đó xâm phạm, thì đề nghị HUD xác định lại đối tượng khởi kiện khác cho phù hợp.
2. Chúng tôi đề nghị TAND quận Hoàng Mai căn cứ quy định của pháp luật (khoản 2 Điều 6 Văn bản hợp nhất 08/VBHN-BXD ngày 19/12/2019 của Bộ xây dựng; khoản 1 Điều 26 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 của UBND Tp.Hà Nội; điểm c khoản 8 Điều 4 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 của UBND Tp.Hà Nội; điểm b khoản 1 Điều 107 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 và khoản 3 Điều 106 Bộ luật dân sự 2015, và các quy định của pháp luật liên quan) để phân định cụ thể diện tích đỗ xe ô tô tại 2 tầng hầm tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4 thuộc sở hữu riêng của Tổng HUD hay thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu căn hộ cụm nhà chung cư Green Life Tower.
3. Công ty An Điền không chấp nhận yêu cầu của HUD về việc yêu cầu Công ty TNHH An Điền trả lại quyền sở hữu và sử dụng riêng đối với phần diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm của hai tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4.
4. Đinh chỉ yêu cầu của HUD đòi Công ty TNHH An Điền liên đới bồi thường số tiền 10.322.967.775 đồng.
5. Đinh chỉ yêu cầu của HUD về việc yêu cầu Công ty TNHH An Điền công khai xin lỗi HUD trực tiếp trước Hội nghị nhà chung cư và bằng văn bản dán công khai tại Bảng tin của tòa nhà.

Ngoài ra tôi còn có một số ý kiến như sau:

- Trong suốt quá trình An Điền vận hành, chưa thấy HUD đóng tiền phí dịch vụ cho diện tích đỗ xe dưới tầng hầm bao giờ.

- Việc HUD cáo buộc An Điền chiếm giữ hầm để xe là vu khống vô căn cứ. Việc HUD đưa đơn vị bên ngoài vào bị cư dân ngăn cản, có sự chứng kiến của Công an phường và chính quyền sở tại, không liên quan gì đến An Điền. Tất cả những lần xem xét thẩm định tại chỗ đều thể thiện An Điền không liên quan đến việc trông giữ phương tiện dưới hầm. Đề nghị Tòa án kiểm tra việc HUD ký Hợp

đồng cho đơn vị khác thuê chỗ đỗ ô tô có đáp ứng yêu cầu của Luật kinh doanh bất động sản hay không? Có vi phạm điều cấm của Luật kinh doanh bất động sản hay không?

- Đề nghị HUD cung cấp văn bản, biên bản bàn giao cụ thể, chi tiết các hạng mục tầng hầm (nếu có) giữa HUD và An Điền.

- HUD viện dẫn Quyết định 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008; điểm b khoản 6 Điều 4 quy định nơi để xe thuộc sở hữu chung của nhà chung cư.

- Do đó, An Điền cho rằng tranh chấp giữa HUD và các chủ sở hữu căn hộ tại Cụm chung cư Green Life Tower do Ban quản trị và Tổ tự quản đại diện, không liên quan đến An Điền.

Ban quản trị cụm nhà chung cư Green Life Tower – trình bày:

Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower nhiệm kỳ đầu (2017-2020) được UBND Q.Hoàng Mai ra quyết định công nhận từ ngày 13/7/2017. Ngay sau khi được thành lập Ban quản trị đã tích cực làm việc nhận bàn giao từ Chủ đầu tư Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD). Tuy nhiên, đến nay sau 4 năm, phía HUD còn chưa thực hiện bàn giao nhiều hồ sơ, thủ tục, tài sản và tài chính, đơn cử:

Việc tiếp nhận bàn giao từ Chủ đầu tư: *Bàn giao hồ sơ thiếu so với quy định tại khoản 3 Điều 5 Văn bản hợp nhất 08/VBHN-BXD*: Còn thiếu bản vẽ hoàn công...., thiếu bản vẽ mặt bằng khu vực để xe; Thiếu diện tích phòng sinh hoạt cộng đồng (nếu có): Hiện trạng như thế nào? (có thiếu diện tích không? Cụ thể ntn?) Theo chúng tôi tính toán thì diện tích phòng sinh hoạt chung thiếu 84m². Chưa lập, quyết toán, bàn giao và quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung hàng chục tỷ đồng theo Điều 36 Văn bản hợp nhất 08/VBHN-BXD: HUD không cung cấp thông tin về tài khoản mở tại Tổ chức tín dụng để tạm quản lý kinh phí bảo trì. HUD chưa quyết toán số liệu kinh phí quỹ bảo trì trước khi bàn giao, không có biên bản xác định tổng số kinh phí quỹ bảo trì đó thu của người mua, thuê mua và số tiền chủ đầu tư phải nộp; tên số tài khoản, nơi mở tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư quản lý; không có bảng kê các công việc bảo trì phần sở hữu chung mà chủ đầu tư đó thực hiện kèm hóa đơn, chứng từ chứng minh số tiền bảo trì đó thanh toán cho đơn vị bảo trì và số liệu kinh phí bảo trì còn lại sau khi trừ số kinh phí mà chủ đầu tư đó thực hiện các công việc bảo trì.

HUD chưa đóng đồng nào kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, không những thế còn đang chiếm giữ trái phép phần lớn quỹ bảo trì của các chủ sở hữu căn hộ đã đóng. Không thực hiện đúng nghĩa vụ bảo hành công trình các hạng mục sau:

hệ thống camera; hạng mục kiến trúc, xây dựng, hạng mục cơ điện. Đưa đơn vị bên ngoài vào định tổ chức trông giữ xe trái phép:

Điểm e khoản 4 Điều 8 Văn bản hợp nhất 08/VBHN-BXD quy định: “Chỗ để xe ô tô quy định tại Khoản này do đơn vị quản lý vận hành thực hiện quản lý”.

Khoản 4 Điều 27 Văn bản hợp nhất 08/VBHN-BXD quy định: “Đối với cụm nhà chung cư thì có thể có một đơn vị quản lý vận hành chung hoặc có nhiều đơn vị để quản lý vận hành riêng cho từng tòa nhà theo quyết định của hội nghị cụm nhà chung cư”.

Cụm nhà chung cư Green Life Tower đã tổ chức đấu thầu, chọn ký hợp đồng với Công ty TNHH An Điền làm đơn vị quản lý vận hành.

Do đó, việc khoảng tháng 9 hoặc 10 năm 2017 HUD ký hợp đồng và định đưa Cty nhà Hà Nội vào trông giữ ô tô tại tầng hầm cụm chung cư Green Life Tower là trái quy định của pháp luật, có nguy cơ gây mất an ninh trật tự, thiệt hại tài sản cho các chủ sở hữu/người sử dụng căn hộ tại cụm chung cư (nơi đỗ xe không chỉ có ô tô, còn có xe đạp, xe máy, xe 3 bánh, xe điện...của cư dân).

Việc phân định sở hữu chung, riêng liên quan đến diện tích đỗ xe ô tô tại 2 tầng hầm cụm chung cư Green Life Tower.

Chúng tôi khẳng định Ban quản trị làm việc tập thể, thực hiện mọi công việc theo Nghị quyết, biên bản họp Hội nghị cụm nhà chung cư; thu thập, tập hợp ý kiến, kiến nghị của các chủ sở hữu/người sử dụng căn hộ tại Cụm chung cư Green Life Tower, trong đó có vấn đề phân định sở hữu diện tích đỗ xe ô tô tại 2 tầng hầm cụm nhà chung cư để làm việc với chính quyền cơ sở, với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để bảo vệ quyền lợi chính đáng của cư dân.

Liên quan đến việc xác định quyền sở hữu diện tích đỗ xe ô tô tại 2 tầng hầm, chúng tôi có ý kiến như sau:

Thông tin tại các hợp đồng mua bán căn hộ do HUD soạn có sự khác biệt, thậm chí trái pháp luật, trái với hợp đồng mẫu do Nhà nước quy định.

- **Hợp đồng số A002/HĐMB-GL-HUD** mua bán căn hộ 2308 tầng 23 tòa NO-VP4 ngày 26/05/2011, khoản 1.5 Điều 01 quy định: “Phần thuộc quyền sử dụng và sở hữu của Chủ đầu tư” là diện tích các tầng văn phòng, thương mại, dịch vụ ở các tầng 1, tầng 2, tầng 11, 2 tầng hầm”.

- **Hợp đồng số 140/HĐ-HUD-VP4** mua bán căn hộ 406 tầng 4 tòa NO-VP4 ngày 07/4/2014 quy định: Điều 15.1: “Bên B được quyền sử dụng đối với các Phần sở hữu chung trong nhà chung cư bao gồm:

- Sảnh, Hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, hố xả rác...khoảng: 5.532,36 m²;
- Diện tích để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh khoảng: 686 m².
- Phòng sinh hoạt chung: khoảng 158,61 m².

Điều 15.2: Diện tích các hạng mục công trình thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư khoảng: 3.964,23 m²".

- **Hợp đồng số 237/HĐ-HUD-VP4** mua bán căn hộ 712 tầng 7 tòa NO-VP4 ngày 25/6/2015 lại quy định:

Điểm a, khoản 2 Điều 11: "Diện tích các hạng mục công trình thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư là: 3.999,63 m²".

Điểm a, khoản 3 Điều 11: "Phần sở hữu chung:

- Sảnh, Hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, hố xả rác...khoảng: 4.818 m².
- Phòng sinh hoạt chung khoảng: 148,44 m².
- Diện tích để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh: khoảng 600,25 m²".

Chỉ riêng 3 hợp đồng nêu trên đã chứa đựng các nội dung, số liệu khác nhau về diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng của chủ đầu tư. Thậm chí việc tự quy định 2 tầng hầm của chủ đầu tư tại Hợp đồng số A002/HĐMB-GL-HUD còn là trái pháp luật, và tầng hầm có các kết cấu chịu lực, các trang thiết bị kỹ thuật sở hữu chung của cả tòa nhà, chưa kể diện tích để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ 2 bánh đương nhiên không phải thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư được.

Điểm b khoản 1 Điều 6 mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại ký giữa chủ đầu tư và người mua căn hộ ban hành kèm theo Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20/02/2014 của Bộ xây dựng, có hiệu lực thi hành từ ngày 08/4/2014 về *quyền của Bên Mua* bắt buộc phải có điều khoản: "*Được sử dụng...chỗ để xe ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư tại vị trí số....*", nhưng Hợp đồng mua bán căn hộ số 237/HĐ-HUD-VP4 ký ngày 25/6/2014 do HUD soạn thảo bỏ đi điều khoản này, là HUD đó có ý đồ tước đoạt quyền sử dụng chỗ đỗ xe ô tô, xe máy hợp pháp của Người mua nhà.

Khoản 1 Điều 6 Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ xây dựng quy định chủ đầu tư phải cung cấp cho người mua, thuê mua nhà bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đó được cơ quan có thẩm quyền 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. Tuy nhiên đến nay chủ đầu tư chưa hề cung cấp bản vẽ này cho các chủ sở hữu/người sử dụng căn hộ.

Việc bàn giao của Chủ đầu tư cho Ban quản trị không ghi nhận diện tích chỗ để xe ô tô tại các tầng hầm thuộc sở hữu riêng của HUD.

Biên bản bàn giao diện tích chung, riêng công trình Nhà ở để bán, văn phòng cho thuê NO-VP2 và NO-VP4 Bán đảo Linh Đàm, P.Hoàng Liệt, Q.Hoàng Mai, Hà Nội cho Ban quản trị cụm nhà chung cư Green Life Tower ngày 10/10/2018 không có thông tin nào ghi nhận diện tích sở hữu riêng của chủ đầu tư tại tầng hầm B1, B2 các tòa nhà VP2, VP4.

HUD không bàn giao cho Ban quản trị bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế đó được cơ quan có thẩm quyền 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 theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 5 Thông tư 02/2016/TT-BXD.

HUD không kê khai, không nộp phí bảo trì cho bất cứ diện tích nào ở tầng hầm B1, B2.

HUD chưa bao giờ đóng phí dịch vụ cho bất kỳ diện tích nào ở tầng hầm B1, B2.

Xác định sở hữu chung, riêng theo quy định của pháp luật.

Khoản 2 Điều 6 Văn bản hợp nhất 08/VBHN-BXD ngày 17/12/2019 của Bộ xây dựng quy định “Trường hợp ký hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ trước ngày quy chế này có hiệu lực thi hành (ngày 02/4/2016) thì việc xác định phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu riêng **được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở tại thời điểm ký kết hợp đồng**”.

Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định 01/2013/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 của UBND Tp.Hà Nội, khoản 1 Điều 26 về xử lý chuyển tiếp xác định phần sở hữu riêng, sở hữu chung trong nhà chung cư quy định: “Đối với trường hợp chủ đầu tư bán căn hộ chung cư từ ngày 08/8/2010 (ngày Nghị định số 71/2010/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) thì phần sở hữu riêng, sở hữu chung phải tuân thủ theo quy định tại khoản 7,8 Điều 4 Quy chế này”.

Điểm c khoản 8 Điều 4 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định 01/2013/QĐ-UBND 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 ích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư. Đối với khu vực để xe ô tô trong tầng hầm 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 7 Điều này; *Trường hợp nơi để ô tô trong tầng hầm được phân bổ vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì thuộc phần sở hữu chung, trường hợp chưa phân bổ vào giá bán căn hộ thì thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư*.

Điểm c khoản 1 Điều 6 Quy định chi tiết một số nội dung thuộc thẩm quyền của UBND thành phố về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội, ban hành kèm theo Quyết định số 29/2020/QĐ-UBND quy định: “Các chủ sở hữu phải có trách nhiệm cung cấp tài liệu chứng minh quyền sở hữu riêng của mình”.

Như vậy, theo quy định của pháp luật, mấu chốt để xác định sở hữu chung, riêng đối với diện tích đỗ xe ô tô tại 2 tầng hầm cụm nhà chung cư Green Life Tower là phải xác định xem giá trị đầu tư diện tích này đó phân bổ vào giá bán căn hộ hay chưa.

Tập thể các chủ sở hữu căn hộ đã đề nghị, và Ban quản trị suốt nhiều năm qua đã nhiều lần cùng các cơ quan chức năng của phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Sở Xây dựng làm việc với HUD đề nghị HUD cung cấp hồ sơ, tài liệu, văn bản chứng minh việc phân bổ giá trị diện tích đỗ xe ô tô tại tầng hầm, nhưng đến nay HUD không cung cấp được bất cứ tài liệu nào liên quan đến việc phân bổ giá trị này.

Việc HUD không cung cấp được tài liệu chứng minh chưa phân bổ giá trị đầu tư diện tích đỗ xe ô tô vào giá bán căn hộ, mà lại đi kiện đòi quyền sở hữu diện tích này là hoàn toàn không phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Trường hợp HUD không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sở hữu, thì không có cơ sở pháp luật dân sự xác định quyền sở hữu diện tích đỗ xe ô tô tại tầng hầm chung cư là của HUD được.

Thực tế việc trông giữ xe, bảo quản tài sản tại tầng hầm

Ban quản trị không tổ chức kinh doanh, không tổ chức trông giữ xe ô tô và các tài sản khác tại tầng hầm cụm nhà chung cư Green Life Tower.

Căn cứ Biên bản Hội nghị cụm nhà chung cư, cư dân đã bầu ra tổ tự quản tổ chức việc trông giữ xe, bảo quản tài sản của cư dân. Ban quản trị hoàn toàn không liên quan đến công việc này.

Với các trình bày trên, chúng tôi kiến nghị:

1. *Đề nghị TAND Q.Hoàng Mai bác đề nghị của HUD buộc Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower trả lại quyền sở hữu và sử dụng riêng đối với phần diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm của hai tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4, vì Ban quản trị không chiếm giữ, không khai thác kinh doanh các diện tích này. Đồng thời, đề nghị TAND quận Hoàng Mai yêu cầu Tổng công ty HUD xuất trình hồ sơ, tài liệu, văn bản xác định việc HUD phân bổ giá trị đầu tư diện tích chỗ đỗ xe tại 2 tầng hầm nhà NO-VP2, NO-VP4 như thế nào. Ngoài ra, đề nghị Tòa án yêu cầu Tổng công ty HUD xuất trình Giấy xác nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đối với diện tích đỗ xe ô tô ở 2 tầng hầm nhà NO-VP2, NO-VP4.*
2. *Nếu Tổng công ty HUD không xuất trình được hồ sơ, tài liệu, văn bản xác định chưa phân bổ giá trị đầu tư diện tích đỗ xe ô tô tại 2 tầng hầm nhà NO-VP2, NO-VP4 vào giá bán căn hộ, cũng như không xuất trình được Giấy xác nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đối với diện tích đỗ xe ô tô ở 2 tầng hầm nhà NO-VP2, NO-VP4 của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho HUD, thì đề nghị TAND quận Hoàng Mai không công nhận diện tích để xe ô tô tại hai tầng hầm của hai tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4 thuộc dự án Khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm thuộc quyền sở hữu, sử dụng riêng của Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD).*
3. *Đề nghị TAND quận Hoàng Mai đình chỉ yêu cầu buộc Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower liên đới bồi thường cho Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị 10.322.967.775 đồng (Ngược lại, Tổng công ty HUD mới là đối tượng phải đền bù cho việc chiếm đoạt, sử dụng trái phép hàng chục tỷ đồng quỹ bảo trì, chưa kể cháy ỳ nợ đọng không đóng phí dịch vụ suốt từ tháng 8 năm 2015 đến nay).*
4. *Đề Nghị đình chỉ yêu cầu của Tổng công ty HUD về việc yêu cầu công khai xin lỗi.*

* **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Tổ tự quản Cụm nhà Chung cư Green Life Tower trình bày:**

Cuối tháng 11/2017, HUD tự ý ký hợp đồng trái phép đơn vị bên ngoài là Công ty TNHH cung cấp dịch vụ quản lý nhà Hà Nội vào trông xe tại tầng hầm Cụm chung cư Green Life Tower. Việc này đã bị tập thể cư dân kịp thời phát hiện và ngăn chặn không để xảy ra hậu quả “sự đã rồi”. **Chủ thể đứng ra ngăn cản HUD và đơn vị bên ngoài là tập thể cư dân có sự chứng kiến của công an sở tại và chính quyền địa phương**, hoàn toàn không phải là Ban Quản trị hay Công ty

An Điền ngăn cản như HUD trình bày trong đơn khởi kiện (chúng tôi có đầy đủ clip làm chứng).

Tại Biên bản hội nghị bất thường nhà chung cư ngày 03/12/2017 của Cụm nhà chung cư Green Life Tower, đại diện chủ đầu tư là ông Nguyễn Quang Tuấn (Giám đốc BQLDA 2 của Tổng công ty phát triển nhà và đô thị - HUD) đã phát biểu rằng: “Trong thời gian chủ đầu tư chưa có đủ tài liệu chứng minh quyền sở hữu thì vẫn để An Điền thu tiền và An Điền giữ lại. Khi nào chủ đầu tư chứng minh được quyền chủ sở hữu thì sẽ trả lại tiền cho bên chủ sở hữu”. Trên cơ sở ý kiến của Chủ đầu tư, Hội nghị đã kết luận: “Trong thời gian chủ đầu tư chưa có đủ tài liệu chứng minh quyền sở hữu thì Công ty An Điền tiếp tục tạm thu phí trông giữ xe mới mức phí như hiện nay. Phần phí thu được sau khi trừ đi chi phí quản lý, trông giữ xe sẽ được tạm giữ lại cho đến khi bên nào chứng minh được quyền sở hữu sẽ chuyển trả bên đó”.

Theo Biên bản bàn giao diện tích chung, riêng công trình Nhà ở để bán, văn phòng cho thuê NO-VP2 và NO-VP4 Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội cho Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower ngày 10/10/2018, hai bên chưa thống nhất, chưa bàn giao diện tích đỗ xe ô tô ở hai tầng hầm B1, B2 của cả 2 tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4. Biên bản này kết luận: “NHỮNG DIỆN TÍCH HAI BÊN CHƯA THÔNG NHẤT BÀN GIAO theo Biên bản họp sẽ được bàn giao sau khi Chủ đầu tư chứng minh được với cơ quan có thẩm quyền về diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư”. Đại diện Bên giao ký Biên bản này là ông Lê Bá Dũng, Giám đốc BQLDA 2 của HUD.

Đến tháng 5 năm 2019, Công ty An Điền có gửi công văn cho Ban Quản trị thông báo sẽ chấm dứt việc trông giữ ô tô tại 2 tầng hầm VP2-VP4. Ngày 18/6/2019 Ban Quản trị đã có công văn đề nghị Công ty An Điền tiếp tục trông giữ ô tô theo nghị quyết của Hội nghị nhà chung cư ngày 3/12/2017, trong đó qui định: “Trong thời gian Chủ đầu tư chưa bàn giao tài liệu chứng minh quyền sở hữu thì Công ty An Điền tiếp tục tạm thu phí trông giữ xe với mức phí như hiện nay. Phần phí thu được sau khi trừ đi chi phí quản lý, trông giữ xe sẽ được tạm giữ lại cho đến khi bên nào chứng minh được quyền sở hữu sẽ chuyển trả bên đó.” Tuy nhiên, dưới sức ép của Tổng công ty HUD đe dọa sẽ khởi kiện Công ty An Điền và đề nghị Cơ quan chức năng rút giấy phép hoạt động nên Công ty An Điền đã kiên quyết từ chối việc trông giữ ô tô từ 1/7/2019.

Ngày 26/6/2019 Ban Quản trị đã tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường để giải quyết một số công việc, trong đó có việc tổ chức trông giữ phương tiện và bảo vệ tài sản của cư dân, của tòa nhà tại các tầng hầm nhằm đảm bảo an ninh, an toàn tài sản chung và tài sản của các chủ sở hữu. Căn cứ quy chế dân chủ cơ sở, để

bảo đảm an toàn tài sản của cư dân trong bối cảnh HUD không chứng minh được quyền sở hữu riêng diện tích dỗ ô tô và An Điền không tiếp tục cung cấp dịch vụ trông giữ phương tiện. Hội nghị (có sự tham gia của HUD, đại diện Chi bộ khu dân cư) đã ra nghị quyết “Chủ sở hữu/người sử dụng thống nhất tự quản việc trông giữ phương tiện và tài sản chung tại tầng hầm cho đến khi phân định”.

Triển khai nghị quyết này, ngày 5/7/2019 Ban Quản trị đã tổ chức cuộc họp của các chủ phương tiện và cư dân. Cuộc họp đã thống nhất các nội dung sau:

1. Bầu tổ tự quản gồm 4 thành viên sau làm nhiệm vụ hỗ trợ và giám sát công tác trông giữ phương tiện và tài sản tại tầng hầm:

- Anh Minh (căn hộ 2302-VP2)
- Anh Tùng (căn hộ 1410-VP2)
- Anh Tuân (căn hộ 1902-VP4)
- Anh Trọng (căn hộ 514-VP4)

2. Số tiền kết dư từ việc trông giữ ô tô tại tầng hầm sẽ trả lại cho chủ sở hữu sau khi phân định. Trước mắt sẽ tạm gửi nhờ vào tài khoản của BQT để an toàn.

3. Sau khi được bầu, Tổ Tự quản đã ký hợp đồng thuê nhân viên bảo vệ và nhân viên vệ sinh để thực hiện công việc trông giữ phương tiện và tài sản chung tại các tầng hầm của 2 tòa VP2-VP4. Toàn bộ số tiền kết dư từ trông giữ ô tô đã được gửi tiết kiệm và sẽ được trả lại cho chủ sở hữu của hầm ô tô khi nào việc phân định sở hữu đã được hoàn tất.

Chúng tôi khẳng định tất cả các công việc trên Tổ tự quản đều thực hiện theo các Biên bản. Nghị quyết Hội nghị cụm nhà chung cư, có sự bàn bạc thống nhất tập thể vì lợi ích chung của cư dân Cụm nhà chung cư Green Life Tower, đều công khai, minh bạch, có sự chứng kiến của chính quyền UBND phường Hoàng Liệt, của Chi bộ, Tổ dân phố.

Ngoài ra, căn cứ quy định khoản 2 Điều 177 Luật nhà ở 2014, khoản 1 Điều 43 Văn bản hợp nhất 05 ngày 07/9/2021 của Bộ Xây dựng, khoản 1 Điều 14 Quyết định 29/2020/QĐ UBND ngày 25/11/2020 của UBND Tp. Hà Nội, thì Sở xây dựng Hà Nội cũng như thanh tra Sở xây dựng Hà Nội không có thẩm quyền phân định, giải quyết tranh chấp về quyền sở hữu trong nhà chung cư. Do đó, các văn bản của Sở XD HN, Thanh tra sở XD HN xác định sở hữu riêng tại Cụm nhà chung cư Green Life Tower đều vô giá trị, thậm chí có dấu hiệu lạm quyền, cố ý làm trái công vụ.

Với những trình bày trên, chúng tôi kiến nghị như sau:

1, Đề nghị TAND quận Hoàng Mai không chấp nhận toàn bộ các văn bản của Sở Xây dựng Hà Nội, thanh tra sở Xây dựng Hà Nội ghi nhận quyền sở hữu riêng của HUD tại Cụm chung cư Green Life Tower mà HUD cung cấp cho Tòa án, vì các văn bản này không có giá trị xác định yêu cầu của HUD là có căn cứ và hợp pháp theo Điều 93 BLTTDS.

2, Đề nghị TAND quận Hoàng Mai triệu tập các ông Nguyễn Quang Tuấn, Lê Bá Dũng (nguyên giám đốc Ban QLDA 2 của HUD) với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

3, Đề nghị TAND quận Hoàng Mai triệu tập ông Nguyễn Đức Trung (phó giám đốc BQLDA số 2 là đại diện của HUD tham gia Ban quản trị Cụm nhà chung cư) với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

4, Đề nghị TAND quận Hoàng Mai triệu tập toàn thể chủ sở hữu căn hộ và diện tích sử dụng riêng, chủ sở hữu ô tô tại Cụm chung cư Green Life Tower với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5, Căn cứ khoản 2 Điều 106 BLTTDS; căn cứ Điều 108, Điều 109 Luật Nhà ở 2014; khoản 1 Điều 36 Văn bản hợp nhất 05/VBHN – BXD ngày 07/9/2021 của Bộ xây dựng, đề nghị TAND quận Hoàng Mai thu thập thông tin tài khoản quản lý kinh phí bảo trì Cụm nhà chung cư Green Life Tower mà HUD mở tại Tổ chức tín dụng tại Việt Nam để xác minh, làm rõ HUD thu quỹ bảo trì như thế nào và kê khai trích nộp quỹ bảo trì chi tiết cho các diện tích sở hữu riêng của HUD tại Cụm nhà chung cư ra sao.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn là Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) trình bày: Vẫn giữ nguyên một phần yêu cầu khởi kiện như tại Đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 08/8/2022. Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc đòi quyền sở hữu, sử dụng riêng đối với phần diện tích để xe ô tô tại hai tầng hầm của hai tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4 dự án nhà ở để bán NO-VP2 và NO-VP4 thuộc dự án Khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm do Ban quản trị cụm nhà chung cư Green life Tower và Công ty TNHH An Điền chiếm giữ, khai thác trái phép. Buộc Ban quản trị cụm nhà chung cư Green life Tower, Công ty TNHH An Điền và các tổ chức cá nhân khác (nếu có) phải trả lại toàn bộ diện tích này cho Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD); Đề nghị Quý Tòa xác định và công nhận diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm của 02 tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4 thuộc dự án Khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm thuộc quyền sở hữu, sử dụng riêng của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD). Xác định và công nhận diện tích để xe ô tô 4.108,8 m² (gồm 355 vị trí đỗ xe) tại tầng hầm 1 và tầng hầm

2 của 02 Tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4 dự án nhà ở để bán NO-VP2 và NO-VP4 thuộc dự án Khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm hay còn gọi là “*Cụm nhà chung cư Green Life Tower*” thuộc quyền sở hữu, sử dụng riêng của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD).

Căn cứ vào bản vẽ Hoàn công và bản vẽ chi tiết hoàn công phân luồng giao thông (*kèm theo bản án*), xác định vị trí để xe ô tô và xe máy cụ thể như sau:

Tòa nhà NO-VP2:

*Diện tích sàn tầng hầm 1 là 3.980 m^2 ;

- Trong đó $679,8 \text{ m}^2$ được chia làm 57 chỗ để xe ô tô, vị trí nơi để xe ô tô từ giữa trục X4-X5 đến trục X9; từ trục X2-X5 giao với trục Y5' đến vách hầm cạnh trục Y6, cụ thể: Có 55 vị trí ô tô to ($2,4\text{m} \times 5\text{m}$) = 660 m^2 ; Có 02 vị trí ô tô nhỏ ($2,2\text{m} \times 4,5\text{m}$) = $19,8 \text{ m}^2$

- Phần diện tích để xe máy là 601 m^2 , vị trí từ giữa trục X4-X5 đến vách hầm cạnh trục X giao với Y4 và từ trục Y4 đến cạnh trục Y6 giao với trục X1-X2.

- Diện tích giao thông và diện tích khác (cầu thang, khu kỹ thuật) là $2.699,2 \text{ m}^2$.

* Diện tích sàn tầng hầm 2 là 3.980 m^2 ;

- Trong đó $1.285,2 \text{ m}^2$ được chia làm 112 chỗ để xe ô tô, vị trí nơi để xe ô tô là toàn bộ tầng hầm trừ diện tích giao thông và diện tích khác (cầu thang, khu vực kỹ thuật,...), cụ thể: Có 84 vị trí ô tô to ($2,4\text{m} \times 5\text{m}$) = 1.008 m^2 ; Có 28 vị trí ô tô nhỏ ($2,2\text{m} \times 4,5\text{m}$) = $277,2 \text{ m}^2$

- Diện tích giao thông và diện tích khác (cầu thang, khu kỹ thuật,...) là $2.694,8 \text{ m}^2$

- Không có diện tích để xe máy.

Tổng cộng diện tích đỗ xe ô tô 2 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2 là 1.965 m^2

bao gồm 169 vị trí đỗ xe, cụ thể: 139 vị trí ô tô to ($2,4\text{m} \times 5\text{m}$) = 1.668 m^2 ; 30 vị trí ô tô nhỏ ($2,2\text{m} \times 4,5\text{m}$) = 297 m^2

* Tòa nhà NO-VP4:

- Diện tích sàn tầng hầm 1 là 4.182 m^2 : Trong đó $791,4 \text{ m}^2$ được chia làm 67 chỗ để xe ô tô, vị trí nơi để xe ô tô từ giữa trục X4-X5 đến trục X9; Từ trục X2'-X4 giao với trục Y4'-Y5' và từ Y5' đến cạnh Y6 giao với trục X và trục Y6 từ trục X đến X4, cụ thể: 61 vị trí ô tô to ($2,4\text{m} \times 5\text{m}$) = 732 m^2 ; 06 vị trí ô tô nhỏ ($2,2\text{m} \times 4,5\text{m}$) = $59,4 \text{ m}^2$.

- Phần diện tích để xe máy là 613 m^2 , vị trí từ giữa trục X4-X5 đến vách tầng hầm cạnh trục X và giao với trục Y5', trừ phần diện tích từ trục X2'-X4 giao với trục Y4'-Y5'. Diện tích giao thông và diện tích khác (cầu thang, khu kỹ thuật,...) là $2.777,6 \text{ m}^2$.

*Diện tích sàn tầng hầm 2 là 4.182 m^2 ;

- Trong đó $1.352,4 \text{ m}^2$ được chia làm 119 chỗ để xe ô tô, vị trí nơi để xe ô tô là toàn bộ tầng hầm trừ diện tích giao thông và diện tích khác (cầu thang, khu kỹ thuật,...), cụ thể: Có 83 vị trí ô tô to ($2,4\text{m} \times 5\text{m}$) = 996 m^2 ; Có 36 vị trí ô tô nhỏ ($2,2\text{m} \times 4,5\text{m}$) = $356,4 \text{ m}^2$;

Diện tích giao thông và diện tích khác (cầu thang, khu kỹ thuật,...) là $2.829,6 \text{ m}^2$; Không có diện tích để xe máy.

Tổng cộng diện tích đỗ xe ô tô 2 tầng hầm Tòa nhà NO-VP4 là 2.143,8 m² bao gồm 186 vị trí đỗ, cụ thể: 144 vị trí ô tô to (2,4m x 5m) = 1.728 m²; 42 vị trí ô tô nhỏ (2,2m x 4,5m) = 415,8 m².

Tổng công ty rút yêu cầu đòi bồi thường và công khai xin lỗi đối với Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower và Công ty TNHH An Điền.

Sau này nếu giữa Tổng công ty và Công ty An Điền, Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower, Đội tự quản không thỏa thuận với nhau về yêu cầu đòi bồi thường và phí trông giữ ô tô của 02 tầng hầm của 02 Tòa nhà trên trong suốt thời gian bị đơn và người liên quan chiếm giữ trái phép, thì Tổng công ty HUD có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

Ông Lê Anh Tuấn - Đại diện ủy quyền của bị đơn – Công ty TNHH An Điền: xác nhận đã không quản lý khai thác 02 tầng hầm từ năm 2019. Xác nhận Hợp đồng dịch vụ số 405/2015/HĐ-DV ngày 01/8/2015 (gọi tắt là Hợp đồng dịch vụ), ký kết giữa HUD với Công ty An Điền đã chấm dứt từ khi hết hạn hợp đồng. Hai bên không có vướng mắc về quyền và nghĩa vụ hợp đồng. Công ty An Điền không liên quan đến việc tranh chấp giữa HUD với Ban quản trị tòa nhà.

Bị đơn - Ban quản trị cụm nhà chung cư Green Life Tower trình bày:

Người bảo vệ quyền và lợi ích của Ban quản trị cụm nhà chung cư Green Life Tower trình bày và đề nghị:

- *TAND Q.Hoàng Mai bác đề nghị của HUD buộc Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower trả lại quyền sở hữu và sử dụng riêng đối với phần diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm của hai tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4, vì Ban quản trị không chiếm giữ, không khai thác kinh doanh các diện tích này.*
- *Đề nghị TAND quận Hoàng Mai định chỉ yêu cầu buộc Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower liên đới bồi thường cho Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị 10.322.967.775 đồng.*
- *Đề Nghị định chỉ yêu cầu của Tổng công ty HUD về việc yêu cầu công khai xin lỗi.*

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Tổ tự quản Ban quản trị cụm nhà chung cư Green Life Tower trình bày, đại diện theo ủy quyền thống nhất cùng quan điểm như Ban quản trị cụm nhà chung cư Green Life Tower đã trình bày.

Đại diện VKSND quận Hoàng Mai tham gia phiên tòa, phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử sơ thẩm và việc tuân theo pháp luật của các đương sự; Đồng thời đề xuất hướng giải quyết vụ án như sau:

+ Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện việc giao thông báo của Tòa án cho các đương sự, tiến

hành các bước tố tụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn giải quyết vụ án chưa đúng quy định là do ảnh hưởng tình hình dịch bệnh Covid là yếu tố khách quan.

- + Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ, đúng trình tự tố tụng.
- + Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự chấp hành các thông báo của Tòa án.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Khoản 3, Điều 26; Điểm a, khoản 1, Điều 35; Điểm c, khoản 1, Điều 39; Điều 147; Điều 184; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 70 Luật nhà ở năm 2005; Án lệ số 51/2021/AL do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2021 và được công bố theo Quyết định số 594/QĐ-CA ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao . Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Đề nghị xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị.
2. Đinh chỉ yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị, về việc yêu cầu Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower và Công ty TNHH An Điền bồi thường thiệt hại. Và dành quyền khởi kiện cho Tổng công ty HUD nếu các bên có tranh chấp
3. Đinh chỉ yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị, về việc buộc Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower và Công ty TNHH An Điền công khai xin lỗi Tổng công ty trực tiếp trước Hội nghị nhà chung cư và bằng văn bản dán công khai tại bản tin của Tòa nhà.
4. Xác nhận diện tích 02 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4, diện tích là 4.108,8m², cụm chung cư Green Life Tower thuộc dự án Khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm có địa chỉ tại phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD). Gồm 355 vị trí đỗ xe ô tô (Bản vẽ chi tiết hoàn công phân luồng giao thông).
5. Buộc bị đơn là Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower và Công ty TNHH An Điền, tổ tự quản Cụm nhà chung cư Green Life Tower phải trả lại toàn bộ diện tích 4.108,8m² (gồm 355 vị trí đỗ xe ô tô) tại tầng hầm 1 và hầm 2 của 02 Tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4 dự án nhà ở để bán NO-VP2 và NO-VP4 thuộc dự án Khu dịch vụ tổng hợp nhà ở hồ Linh Đàm hay còn gọi là “ Cụm nhà chung cư Green Life Tower” cho Tổng công ty Đầu tư và phát triển nhà và đô thị (HUD).

[3] Về án phí: HUD không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả HUD số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Công ty TNHH An Điền và Ban quản trị cụm nhà chung cư Green Life Tower phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa. Sau phần hỏi và tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (Gọi tắt là HUD) khởi kiện Công ty TNHH An Điền (Gọi tắt là Công ty An Điền) và Ban quản trị nhà NO-VP2 và NO-VP4 (hay còn gọi là Cụm nhà chung cư Green Life Tower). Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, HUD và Công ty An Điền xác nhận: Hợp đồng dịch vụ số 405/2015/HĐ-DV ngày 01/8/2015(gọi tắt là Hợp đồng dịch vụ), ký kết giữa Tổng công ty HUD với Công ty An Điền đã chấm dứt từ khi hết hạn hợp đồng. Hiện nay hai bên không có tranh chấp về hợp đồng dịch vụ.

Ngày 08/8/2022, Tổng công ty HUD đòi quyền sở hữu, sử dụng riêng đối với phần diện tích để xe ô tô tại hai tầng hầm của hai tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4 dự án nhà ở để bán NO-VP2 và NO-VP4 thuộc dự án Khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm do Ban quản trị cụm nhà chung cư Green life Tower và Công ty TNHH An Điền chiếm giữ, khai thác trái phép. Buộc Ban quản trị cụm nhà chung cư Green life Tower, Công ty TNHH An Điền và các tổ chức cá nhân khác (nếu có) phải trả lại toàn bộ diện tích này cho Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD); Đề nghị Quý Tòa xác định và công nhận diện tích để xe ô tô tại 2 tầng hầm của 02 tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4 thuộc dự án Khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm thuộc quyền sở hữu, sử dụng riêng của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD); Xác định và công nhận diện tích để xe ô tô 4.108,8 m², tại tầng hầm 1 và tầng hầm 2 của 02 Tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4 dự án nhà ở để bán NO-VP2 và NO-VP4 thuộc dự án Khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm hay còn gọi là “Cụm nhà chung cư Green Life Tower” thuộc quyền sở hữu, sử dụng riêng của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD);

Căn cứ các tình tiết nêu trên, căn cứ yêu cầu của Nguyên đơn, bị đơn. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự “yêu cầu công nhận quyền sở hữu tầng hầm của nhà chung cư”. Vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về người tham gia tố tụng: Đơn khởi kiện ban đầu, HUD khởi kiện Công ty An Điền và Ban quản trị nhà chung cư Green Life Tower là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, HUD và Công ty An Điền xác nhận Hợp đồng dịch vụ số 405/2015/HĐ-DV ngày 01/8/2015 đã chấm dứt. Công ty An Điền không bàn giao trả cho Công ty HUD diện tích trông giữ ô tô của các tầng hầm của NO-VP2, NO-VP4, tiếp đó Công ty An Điền tiếp tục ký Hợp đồng với Ban quản trị để tiếp tục khai thác diện tích trông giữ ô tô của các tầng hầm của NO-VP2, NO-VP4. Do vậy, xác định Công ty An Điền và Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower là bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

Trước khi Tòa án mở phiên tòa Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị thay đổi yêu cầu khởi kiện: rút yêu cầu đòi bồi thường đối với Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower và Công ty TNHH An Điền; Đồng thời đề nghị Tòa dành cho HUD quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác về yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại đối với Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower và Công ty TNHH An Điền theo quy định của pháp luật.

Rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower và Công ty TNHH An Điền công khai xin lỗi Tổng công ty trực tiếp trước Hội nghị nhà chung cư và bằng văn bản dán công khai tại bản tin của Tòa nhà.

Do Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, căn cứ khoản 2, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự: Đinh chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của HUD đối với yêu cầu đòi bồi thường đối với Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower và Công ty TNHH An Điền.

Đối với yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại và số tiền Tố tự quản thu từ việc trông giữ ô tô đối với các diện tích tầng hầm của 02 Tòa chung cư đang tranh chấp, nếu sau này các bên không thỏa thuận được, có tranh chấp, Tổng công ty HUD có quyền yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hội đồng xét xử thấy: Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (sau đây gọi tắt là “HUD”) là chủ đầu tư Dự án nhà ở để bán, văn phòng cho thuê NO-VP2, NO-VP4 (hay còn gọi là “Cụm nhà chung cư Green Life Tower” hoặc “Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4”). Dự án được thực hiện theo Quyết định giao đất số 304/Ttg ngày 08/6/1994 của Thủ tướng Chính phủ. Công trình đã được Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ Xây dựng nghiệm thu và đưa vào sử dụng theo Văn bản số 29/GD-GĐ1 ngày 25/4/2016 và được Cơ quan cảnh sát phòng cháy và chữa cháy thành phố Hà Nội nghiệm thu đủ điều kiện tại văn bản số 44/NT-PCCC-P3 ngày 15/2/2016. Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 đã hoàn

thành và đưa vào sử dụng có quy mô gồm 02 tòa 25 tầng và mỗi tòa có 02 tầng hầm. Diện tích để xe ô tô tại 02 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 thuộc quyền sử dụng, sở hữu riêng của HUD.

Ngày 01 tháng 8 năm 2015 Tổng công ty HUD có ký Hợp đồng dịch vụ số 405/2015/HĐ-DV với Công ty TNHH An Điền quản lý vận hành 02 Tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4 Bán đảo Linh Đàm, trong đó có quản lý, khai thác diện tích để xe ô tô tại 02 tầng hầm của 02 Tòa nhà trên, hiện tại Hợp đồng này các bên đã tất toán xong, nhưng Phía Công ty TNHH AN Điền vẫn chiếm giữ diện tích của HUD, không bàn giao lại cho Tổng công ty HUD diện tích để xe ô tô tại 02 tầng hầm của 02 Tòa nhà trên. Tiếp đến ngày 05 tháng 12 năm 2017 Công ty TNHH An Điền tiếp tục lại ký Hợp đồng với Ban quản trị của 02 tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4, trong đó có quản lý, khai thác diện tích để xe ô tô tại 02 tầng hầm của 02 Tòa nhà trên. Nay có việc tranh chấp đòi quyền sở hữu, quyền sử dụng riêng 02 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 (diện tích 4.108,8m²) để xe ô tô. Tình huống tranh chấp quyền sở hữu, sử dụng riêng hầm để xe ô tô giữa chủ đầu tư với Ban quản trị nhà chung cư và Công ty TNHH An Điền đã được điều chỉnh tại Án lệ số 51/2021/AL do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2021 và được công bố theo Quyết định số 594/QĐ-CA ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao (Sau đây gọi tắt là Án lệ số 51):

“[22] Căn cứ vào các quy định cũng như các văn bản trả lời của Bộ Xây dựng và Chi nhánh Công ty Kiểm toán và Tư vấn E nêu trên xác định, phần diện tích thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư là nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh). Riêng đối với khu vực để xe ô tô trong tầng hầm do chủ đầu tư quyết định thuộc quyền sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư. Theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thì nơi để xe ô tô trong tầng hầm không được phân bổ vào giá bán căn hộ nên xác định là sở hữu riêng của chủ đầu tư. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty S về việc công nhận quyền sở hữu phần diện tích trong giữ xe ô tô tại tầng hầm 1 và tầng hầm 2 của Tòa nhà hỗn hợp H có địa chỉ tại 131 đường A, phường B, quận C, Hà Nội thuộc quyền sở hữu riêng của chủ đầu tư là có căn cứ.”.

Mặt khác theo các hợp đồng mua bán căn hộ giữa HUD và các khách hàng đều thể hiện diện tích của các tầng hầm đang tranh chấp Tổng công ty HUD không phân bổ vào giá bán các căn hộ, cụ thể:

Tại Hợp đồng mua bán căn hộ số 150/HĐ-HUD-VP4 ngày 07/4/2014 đối với căn hộ số 12A04 Tòa nhà NO-VP4, trong đó có nội dung: Khoản 9 Điều 1 Hợp đồng 150/HĐ-HUD-VP4 có nêu: *Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư là phần diện tích được Chủ đầu tư giữ lại không bán cũng không phân bổ giá trị phần diện*

tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu căn hộ. Mục 15.2 Điều 15 Hợp đồng 150/HĐ-HUD-VP4 quy định: Các hạng mục công trình thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư khoảng $3.964,23m^2$, bao gồm: Diện tích để xe ô tô tầng hầm 1,2 khoảng $2.168m^2$ diện tích văn phòng, thương mại, dịch vụ tầng 1,2 khoảng $881,4m^2$, diện tích dịch vụ tầng 11,11 lửng khoảng $914,83m^2$.

Tại Hợp đồng mua bán căn hộ số 127/HUD-VP2 ngày 21/02/2014 đối với căn hộ số 508 tòa nhà NO-VP2, tại mục 15.2 có nội dung: Diện tích các hạng mục công trình thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư khoảng $3.912,83m^2$, bao gồm: Diện tích để xe ô tô tầng hầm 1,2 khoảng $2.242,74m^2$.

Theo quy định tại Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010, Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 08/5/2008 của Bộ Xây dựng, Quyết định 01/2013/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 của UBND thành phố Hà Nội, tiếp đó là Luật Nhà ở 2014 và Thông tư 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng. Tại điểm c, Khoản 2 Điều 49 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP: “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...”. Tại điểm b, Khoản 1, Điều 101 Luật Nhà ở: “1. Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư phải xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe được quy định như sau: ...b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này...”.

Quá trình giải quyết đơn đề nghị của các bên, Sở Xây dựng (cơ quan chuyên môn quản lý nhà nước các vấn đề về nhà chung cư trên địa bàn thành phố) đã ban hành các văn bản sau:

Thông báo kết quả kiểm tra số 26/TBKQ-ĐKT ngày 21/2/2019 của Đoàn kiểm tra theo Quyết định 656/QĐ-SXD - Sở Xây dựng Hà Nội về kết quả kiểm tra công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư Green Life Tower thuộc dự án nhà ở để bán, văn phòng cho thuê NO-VP2, NO-VP4 Bán đảo Linh Đàm. Theo đó, Đoàn kiểm tra Sở xây dựng đề nghị Ban quản trị trả lại tầng hầm cho Tổng công ty HUD trong tháng 03/2019, tránh gây thất thoát tài sản Nhà nước.

Văn bản số 80/TTr-KNTC ngày 12/6/2019 của Thanh tra Sở Xây dựng Hà Nội về việc đính chính và bổ sung một số nội dung của Thông báo số 26/TBKQ-ĐKT nêu trên. Theo đó, văn bản có nội dung: Qua kiểm tra, làm việc với các đơn vị có liên quan, Thanh tra Sở Xây dựng đính chính lại và bổ sung một số nội dung sau: Đối với diện tích tầng hầm để ô tô: *Căn cứ theo Luật nhà ở, Nghị định 71, Quyết định số 08 của Bộ xây dựng và hồ sơ pháp lý Dự án, phương án kinh doanh, Hợp đồng mua bán giữa Chủ đầu tư và các khách hàng... thì diện tích để xe ô tô tại tầng hầm tòa nhà N0-VP2, N0-VP4 thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư... Các nội dung khác tại Thông báo số 26 ngày 21/2/2019 của Đoàn kiểm tra theo Quyết định số 656/QĐ-SXD giữ nguyên hiệu lực.*

Tại điểm c, khoản 8, Điều 4 Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 04/01/2013 quyết định về việc ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội. Trong phần giải thích từ ngữ (thực hiện Điều 70 Luật nhà ở, Điều 49 của Nghị Định số 71/NĐ-CP), cụ thể: “Đối với khu vực để xe ô tô trong tầng hầm do chủ đầu tư quyết định thuộc quyền sở hữu chung của các nhà chủ sở hữu nhà chung cư hoặc thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư; Trường hợp nơi để ô tô trong tầng hầm được phân bổ vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì thuộc phần sở hữu chung, trường hợp chưa phân bổ vào giá bán căn hộ thì thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư”. Trong hồ sơ thể hiện, Tổng Công ty HUD không phân bổ diện tích để ô tô tại các tầng hầm của 02 Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu nhà chung cư. Quá trình bàn giao các hạng mục vào vận hành 02 Tòa nhà trên cho Ban quản trị cụm tòa nhà chung cư, Tổng công ty HUD không bàn giao diện tích 02 tầng hầm của 02 Tòa nhà trên.

Từ những phân tích trên, căn cứ: Điều 163; Điều 164; Điều 169' Điều 70 Luật nhà ở năm 2005; Án lệ số 51; Căn cứ Nghị định 71/CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ; Hội đồng xét xử công nhận diện tích 02 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4, diện tích khoảng 4.108,8m² (gồm 355 vị trí đỗ xe ô tô), chung cư Green Life Tower có địa chỉ tại phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của HUD (Chi tiết hoàn công phân luồng giao thông kèm theo) là phù hợp với quy định của pháp luật.

Báo cáo kiểm toán ngày 08/11/2021 của Kiểm toán Nhà nước về kiểm toán Báo cáo tài chính, các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng vốn, tài sản Nhà nước năm 2020 của Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị: Tại phần kiến nghị kiểm toán và Mục B (tài sản dài hạn) của Bảng cân đối kế toán, kiểm toán Nhà nước đề nghị Công ty mẹ Tổng công ty điều chỉnh số liệu kế toán và báo cáo tài chính năm 2020 theo kết luận của Kiểm toán Nhà nước với nội dung: “9.Nguyên

giá bất động sản đầu tư tăng: “Do tăng giá bất động sản đầu tư đối với diện tích tầng hầm 1,2 của tòa nhà NO-VP2 và NP-VP4...”

Báo cáo tư vấn xác nhận số liệu số 110/2022/TV-AVA/NV6 ngày 15/02/2022 của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam như sau: “Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục kiểm tra và xác nhận số liệu giá trị tài sản là diện tích tầng hầm 1 và 2 tòa nhà Green Life Tower (dự án nhà ở để bán, văn phòng cho thuê NO-VP2, NO-VP4 thuộc khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội (Sau đây viết tắt là Dự án VP2-VP4) trên báo cáo tài chính và sổ kế toán của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, kết quả như sau: Tăng nguyên giá tài sản là diện tích tầng hầm 1+2 tòa nhà NO-VP2, NO-VP4 theo giá trị đầu tư và phân bổ giá thành của Dự án là 41.293.909.392 đồng; + Diện tích tầng hầm 1+2 NO-VP2: 19.748.474.483 đồng; + Diện tích tầng hầm 1+2 NO-VP4: 21.545.434.909 đồng;

Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ tầng hầm 1 và 2 của 02 Tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4, thực tế xem xét hiện trạng do các bên trong quá trình khai thác sử dụng đã kẻ vẽ lại, khác với hồ sơ thiết kế Bản vẽ được phê duyệt ngày 31 tháng 12 năm 2015; bản vẽ Hoàn công phân luồng giao thông ban đầu của chủ đầu tư Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà (HUD). Do vậy, Tòa án căn cứ hồ sơ thiết kế Bản vẽ được phê duyệt ngày 31 tháng 12 năm 2015; bản vẽ Hoàn công phân luồng giao thông của Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) đã cung cấp làm căn cứ giải quyết, đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

Xác định việc Công ty An Điền, Ban quản trị cụm nhà chung cư Green Life Tower, Tổ tự quản Ban quản trị cụm nhà chung cư Green Life Tower ký hợp đồng thuê nhân viên bảo vệ và nhân viên vệ sinh để thực hiện công việc trông giữ phương tiện và tài sản chung tại các tầng hầm của 2 tòa VP2-VP4 là không có căn cứ pháp lý. Đối với số tiền mà Đội tự quản đã thu từ việc trông giữ xe ô tô tại các tầng hầm của 02 tòa nhà Công ty An Điền có hạch toán vào việc chi phí vận hành của 02 tòa nhà và có thời điểm gửi vào tài khoản của Ban quản trị cụm nhà chung cư Green Life Tower, sau này các bên không thỏa thuận được, Tổng công ty HUD có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàng Mai phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Luận cứ của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khởi kiện đưa ra phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Luận cứ của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ban quản trị cụm nhà chung cư Green Life Tower đưa ra không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Các yêu cầu của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có căn cứ, không được chấp nhận.

[3] *Về án phí và quyền kháng cáo :*

Về án phí : HUD không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả HUD số tiền tạm ứng án phí đã nộp .

Căn cứ tiết c điểm 1.1 Mục II, Phần A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án Ban hành kèm theo Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Công ty TNHH An Điện và Ban quản trị cụm nhà chung cư Green Life Tower mỗi bên phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại các Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3, Điều 26; Điểm a, khoản 1, Điều 35; Điểm c, khoản 1, Điều 39; Điều 147; Điều 184; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 70 Luật nhà ở năm 2005;

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

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị.

[1.1] Đinh chỉ yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị, về việc yêu cầu Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower và Công ty TNHH An Điện bồi thường thiệt hại. Nếu sau này các bên có tranh chấp Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

[1.2] Đinh chỉ yêu cầu khởi kiện của Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị, về việc buộc Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower và Công ty TNHH An Điền công khai xin lỗi Tổng công ty trực tiếp trước Hội nghị nhà chung cư và bằng văn bản dán công khai tại bảng tin của Tòa nhà.

[1.3] Xác nhận diện tích 02 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2, NO-VP4, diện tích là 4.108,8m², cụm chung cư Green Life Tower thuộc dự án Khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm có địa chỉ tại phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu của Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD). Gồm 355 vị trí để xe ô tô (Bản vẽ chi tiết hoàn công phân luồng giao thông). Xác định vị trí để xe ô tô và xe máy cụ thể như sau:

* *Tòa nhà NO-VP2*: Diện tích sàn tầng hầm 1 là 3.980 m²: Trong đó 679,8 m² được chia làm 57 chỗ để xe ô tô, vị trí nơi để xe ô tô từ giữa trục X4-X5 đến trục X9; từ trục X2-X5 giao với trục Y5' đến vách hầm cạnh trục Y6, cụ thể: 55 vị trí ô tô to (2,4m x 5m) = 660 m²; 02 vị trí ô tô nhỏ (2,2m x 4,5m) = 19,8 m²; Phần diện tích để xe máy là 601 m², vị trí từ giữa trục X4-X5 đến vách hầm cạnh trục X giao với Y4 và từ trục Y4 đến cạnh trục Y6 giao với trục X1-X2; Diện tích giao thông và diện tích khác (cầu thang, khu kỹ thuật) là 2.699,2 m².

Diện tích sàn tầng hầm 2 là 3.980 m²: Trong đó 1.285,2 m² được chia làm 112 chỗ để xe ô tô, vị trí nơi để xe ô tô là toàn bộ tầng hầm trừ diện tích giao thông và diện tích khác (cầu thang, khu vực kỹ thuật,...), cụ thể: 84 vị trí ô tô to (2,4m x 5m) = 1.008 m²; 28 vị trí ô tô nhỏ (2,2m x 4,5m) = 277,2 m²; Diện tích giao thông và diện tích khác (cầu thang, khu kỹ thuật,...) là 2.694,8 m²; Không có diện tích để xe máy.

Tổng cộng diện tích để xe ô tô 2 tầng hầm Tòa nhà NO-VP2 là 1.965 m² bao gồm 169 vị trí để xe, cụ thể: 139 vị trí ô tô to (2,4m x 5m) = 1.668 m². 30 vị trí ô tô nhỏ (2,2m x 4,5 m) = 297 m²

* *Tòa nhà NO-VP4*: Diện tích sàn tầng hầm 1 là 4.182m²: Trong đó 791,4 m² được chia làm 67 chỗ để xe ô tô, vị trí nơi để xe ô tô từ giữa trục X4-X5 đến trục X9; Từ trục X2'-X4 giao với trục Y4'-Y5' và từ Y5' đến cạnh Y6 giao với trục X và trục Y6 từ trục X đến X4, cụ thể: 61 vị trí ô tô to (2,4m x 5m) = 732 m²; 06 vị trí ô tô nhỏ (2,2m x 4,5m) = 59,4 m². Phần diện tích để xe máy là 613 m², vị trí từ giữa trục X4-X5 đến vách tầng hầm cạnh trục X và giao với trục Y5', trừ phần diện tích từ trục X2'-X4 giao với trục Y4'-Y5'; Diện tích giao thông và diện tích khác (cầu thang, khu kỹ thuật,...) là 2.777,6 m².

Diện tích sàn tầng hầm 2 là 4.182m²: Trong đó 1.352,4 m² được chia làm 119 chỗ để xe ô tô, vị trí nơi để xe ô tô là toàn bộ tầng hầm trừ diện tích giao thông và diện tích khác (cầu thang, khu kỹ thuật,...), cụ thể: 83 vị trí ô tô to (2,4m x 5m) = 996 m²; 36 vị trí ô tô nhỏ (2,2m x 4,5 m) = 356,4 m². Diện tích giao thông và

diện tích khác (cầu thang, khu kỹ thuật,..) là 2.829,6 m². Không có diện tích để xe máy.

Tổng cộng diện tích đỗ xe ô tô 2 tầng hầm Tòa nhà NO-VP4 là 2.143,8 m² bao gồm 186 vị trí đỗ, cụ thể: 144 vị trí ô tô to (2,4m x 5m) = 1.728 m²; 42 vị trí ô tô nhỏ (2,2m x 4,5m)= 415,8 m²

[1.4] Buộc bị đơn là Ban quản trị Cụm nhà chung cư Green Life Tower , Công ty TNHH An Điền và Đội tự quản phải trả lại toàn bộ diện tích 4.108,8m² (gồm 355 vị trí đỗ xe ô tô) tại tầng hầm 1 và hầm 2 của 02 Tòa nhà NO-VP2 và NO-VP4 dự án nhà ở để bán NO-VP2 và NO-VP4 thuộc dự án Khu dịch vụ tổng hợp nhà ở hồ Linh Đàm hay còn gọi là “ Cụm nhà chung cư Green Life Tower” cho Tổng công ty Đầu tư và phát triển nhà và đô thị (HUD).

[3] Về án phí:

[3.1] Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 87.000.000 đồng (Tám mươi bảy triệu đồng), theo Biên lai thu tạm ứng, án phí, lệ phí số 6183 ngày 10 tháng 11 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai.

[3.2] Công ty TNHH An Điền phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ban quản trị cụm nhà chung cư Green Life Tower phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

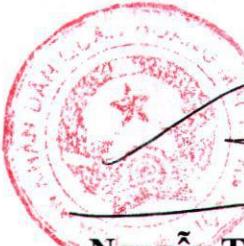
[4] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q. Hoàng Mai;
- THA Q. Hoàng Mai;
- TAND TP Hà Nội;
- Lưu Hồ sơ.

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



Nguyễn Thị Tâm