

Bản án số: 635/2023/DS-PT

Ngày: 25/12/2023

V/v tranh chấp Hợp đồng cung cấp

Dịch vụ quản lý 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 Ngô Tuyết Băng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Liên Anh

Ông Trương Chí Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lưu Ly - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà:
Bà Lê Thị Hồng Hạnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 473/2023/TLPT-DS ngày 02/11/2023, về việc “Tranh chấp Hợp đồng cung cấp dịch vụ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2023/DS-ST ngày 15+18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 611/2023/QĐXX-PT ngày 06/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 596/2023/QĐ-PT ngày 15/12/2023 giữa:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Quản lý tòa nhà Việt

Trụ sở: Số nhà 143, đường 3.5, Khu đô thị Gamuda Gardens, phường Trần Phú, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ: Số 05 Mạc Thị Bưởi, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thị Hồng, sinh năm 1998. Địa chỉ: 1160/41 đường Láng, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội.

(Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Chiến và luật sư Nguyễn Minh Tuấn thuộc Công ty Luật Nguyễn Chiến - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: 52 phố Quán Sứ, phường Hàng Bông, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.
(Có mặt).

Bị đơn: Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh

Địa chỉ: Phòng cộng đồng tầng 2 Tòa nhà CT10 khu đô thị Đại Thanh, xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Thái - Chức vụ: Trưởng ban quản trị .

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Anh Tuấn - thành viên Ban quản trị chung cư CT10 Đại Thanh.

(Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Thanh Phán - Công ty Luật TNHH PEGASUS- Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Phòng 510 tháp B, tòa nhà Hongkong Tower, 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội. (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội

Địa chỉ: xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Hoài Sơn - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Tả Thanh Oai. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện ngày 26/05/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Công ty TNHH Quản lý tòa nhà Việt do bà Nguyễn Thị Thanh Huyền đại diện theo pháp luật và bà Mai Thị Hồng đại diện theo ủy quyền trình bày:** Ngày 31/12/2020, Công ty TNHH Quản lý tòa nhà Việt (viết tắt là VietBuildings) do ông Nguyễn Minh Tuấn là Tổng giám đốc đại diện và Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh xã Tả Thanh Oai nhiệm kỳ 2019 - 2022 do ông Vũ Trọng Hưng là Trưởng ban quản trị đại diện ký Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cụm nhà chung cư Đại Thanh số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV. Theo hợp đồng này, Công ty Vietbuildings sẽ cung cấp cho Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh các dịch vụ quản lý vận hành cụm nhà chung cư Đại Thanh được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp đồng. Các dịch vụ, phương án thực hiện hợp đồng được quy định chi tiết tại các Phụ lục số 01, 02, 03 của hợp đồng; Tổng giá trị Hợp đồng quản lý vận hành là 1.134.420.000 đồng/tháng, đây là toàn bộ khoản tiền thu được từ việc khai thác các dịch vụ từ cụm chung cư, phí gửi xe máy của cư dân, khách vắng lai, các nguồn thu từ dịch vụ quảng cáo, trạm kích sóng....Số tiền này sẽ được dùng để chi trả các nguồn chi phí lương nhân sự, chi phí hoạt động của ban quản lý, chi phí thương hiệu, chi phí quản lý chung theo phụ lục Hợp đồng. Chênh lệch thu chi là 40.800 đồng; Thời hạn của Hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày 01/01/2021 đến hết ngày 31/12/2021 được quy định tại Điều 5.1 của hợp đồng. Việc gia hạn hợp đồng được quy định tại Điều 5.2 của hợp đồng như sau: Hợp đồng sẽ tự động gia hạn thêm 01 năm cho mỗi lần gia hạn

nếu không bên nào gửi thông báo bằng văn bản cho bên kia ít nhất 30 ngày trước khi hợp đồng hết hạn về ý định chấm dứt hợp đồng này vào ngày hết hạn của hợp đồng; Về bảo đảm thực hiện hợp đồng: Bên B (Công ty Vietbuildings) có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để ngân hàng phát hành chứng thư bảo đảm có giá trị 1.000.000.000 đồng đảm bảo cho các bên thực hiện nghĩa vụ hợp đồng trong thời hạn bằng thời hạn hiệu lực của hợp đồng cộng với 30 ngày sau khi hết hạn hợp đồng.

Trước khi hết hạn hợp đồng 30 ngày thì không có bên nào gửi văn bản đề yêu cầu chấm dứt hợp đồng. Do đó, hợp đồng tiếp tục được gia hạn thời hạn 12 tháng kể từ ngày 01/01/2022 đến hết 31/12/2022. Công ty Vietbuildings đã cung cấp cho Ban quản trị cụm chung cư Đại Thanh chứng thư bảo lãnh theo thỏa thuận trong hợp đồng để đảm bảo thực hiện hợp đồng trong thời gian được gia hạn. Trước khi kết thúc thời hạn gia hạn (lần thứ nhất) 30 ngày không có bên nào gửi văn bản đề nghị chấm dứt hợp đồng nên hợp đồng được tiếp tục gia hạn (lần thứ hai) thời gian 12 tháng từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023. Năm 2023 công ty Vietbuildings không cung cấp được chứng thư bảo lãnh vì có sự thay đổi về chủ thể thực hiện hợp đồng do Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh bao gồm 6 đơn nguyên CT8A, CT8B, CT8C, CT10A, CT10B, CT10C được chia tách thành 2 Ban quản trị tòa nhà chung cư mới là Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh, nhiệm kỳ 2022 - 2025 (theo Quyết định số 469/QĐ-UBND) và Ban quản trị tòa nhà chung cư CT8, nhiệm kỳ 2023 - 2026 (theo Quyết định số 175/QĐ - UBND ngày 19/04/2023). Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 gồm có 9 thành viên do ông Nguyễn Quang Thái làm trưởng ban. Với nguyên tắc Ban quản trị nhiệm kỳ sau phải kế thừa các quyết định, hợp đồng của nhiệm kỳ trước đã ký theo quy định của pháp luật, Ban quản trị nhiệm kỳ mới vẫn phải thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng. Để phù hợp với thực tế, Công ty Vietbuildings đã nhiều lần yêu cầu Ban quản trị chung cư CT10 ký điều chỉnh chủ thể hợp đồng được thể hiện bằng văn bản cũng như trao đổi trong các cuộc họp (Văn bản số 16/2023/CV - VBD ngày 22/02/2023 của Công ty VietBuildings gửi Ban quản trị Chung cư CT10 về việc đề xuất thay đổi chủ thể hợp đồng quản lý vận hành tại Tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh). Tuy nhiên, Ban quản trị chung cư CT10 không phối hợp kế thừa hợp đồng mà Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh nhiệm kỳ 2019-2022 đã ký với Vietbuildings. Cụ thể: Ngày 01/4/2023, Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh gửi Thông báo số 02/2023/TB - BQTCT10 đề nghị chấm dứt Hợp đồng số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV với Công ty Vietbuildings từ 00h00 ngày 01/5/2023, và yêu cầu VietBuildings không thu phí dịch vụ của quý II năm 2023. Ngày 05/4/2023, hai bên đã có buổi họp trực tiếp và thống nhất Công ty Vietbuildings cam kết hoàn thành các hạng mục công việc tương ứng trước ngày 10/4/2023 để các bên ký hợp đồng quản lý vận hành mới, Ban quản trị chung cư CT10 có trách nhiệm phối hợp với Công ty VietBuildings để thu một số mục. Đến ngày 10/4/2023, Công ty VietBuildings đã hoàn thành hầu hết các hạng mục theo Hợp đồng quản lý vận hành số 01/2021/HĐDV/BQTĐT-TNV. Tuy nhiên, ngày 11/4/2023, Ban quản trị tòa nhà chung cư lại ra Thông báo 06/2023/TB - BQT CT10 - ĐT về việc chấm dứt hợp đồng số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV

với Vietbuildings từ 00h00 ngày 01/5/2023, yêu cầu bàn giao vào ngày 05/05/2023. Ngày 27/4/2023, ra Thông báo số 011/2023/TB - BQT CT10 - ĐT gửi cư dân và Ban Quản lý trực thuộc Công ty VietBuildings về việc Ban quản trị chung cư CT10 ủy quyền toàn bộ cho Công ty cổ phần quản lý và khai thác tài sản CFJ (“Công ty CFJ”) thực hiện công tác bàn giao về quản lý vận hành và vào tiếp nhận vận hành CT10 Đại Thanh từ ngày 28/4/2023 (Thời điểm nà hợp đồng số 01/2021/HĐDV/BQTĐT-TNV vẫn đang có hiệu lực). Ngày 08/5/2023, Ban quản trị chung cư CT10 lại tiếp tục ban hành Thông báo 14/TB - BQTCT10 - ĐT chấm dứt hợp đồng quản lý vận hành số 01/2021/HĐDV/BQT - TNV. Ngày 09/5/2023, Ban quản trị chung cư CT10 ra Văn bản số 09.5/2023/BQTCT10 - ĐT gửi các chủ căn hộ chung cư CT10 thông báo xuyên tạc sự thật cố tình làm ảnh hưởng đến hình ảnh, uy tín của công ty VietBuildings.

Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 bất chấp pháp luật, tuyên bố không thực hiện trách nhiệm liên quan đến hợp đồng số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV, tự ý yêu cầu cư dân đóng phí dịch vụ cho Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 trong khi Hợp đồng số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV vẫn còn hiệu lực và Công ty CFJ chưa có tư cách tiếp quản, tiếp nhận bàn giao qua các hành vi: Cho người dân băng rôn/decal khắp các cửa kính 3 tòa chung cư CT10 vu cáo Công ty VietBuildings vi phạm nghiêm trọng hợp đồng; Tự động thông báo về việc nộp phí dịch vụ Quý II năm 2023 cho cư dân; Phát động các trưởng tầng gửi giấy thông báo tới từng căn hộ kêu gọi cư dân không đóng phí cho Công ty VietBuildings mà nộp tiền cho Ban quản trị thu tiền phí nắm giữ dẫn đến không có tiền vận hành quản lý, trả tiền điện nước, vệ sinh có nguy cơ bị ngừng cung cấp dịch vụ; Kêu gọi, lôi kéo một số cư dân lên mạng xã hội đưa tin sai sự thật về Công ty Vietbuilding nhằm bôi nhọ uy tín của VietBuildings, định hướng thông tin sai lệch cho cư dân để cư dân không đóng phí cho Công ty quản lý tòa nhà thực hiện nhiệm vụ; Đỉnh điểm ngày 19/5/2023 Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 tự thu âm, cho đặt và phát loa tại các sảnh Chung cư CT10, cố tình gây khó dễ cho Vietbuilding trong việc thu phí dịch vụ dẫn đến Công an xã phải vào cuộc để dẹp bỏ. Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV gây thiệt hại lớn cho Vietbuildings, cản trở quá trình quản lý vận hành tòa chung cư CT10 theo hợp đồng, gây mất trật tự an ninh, an toàn công cộng tại tòa nhà chung cư làm ảnh hưởng nghiêm trọng đời sống, sinh hoạt của hàng ngàn cư dân.

Công ty Vietbuildings đã nhiều lần yêu cầu Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 nghiêm túc tiếp tục thực hiện hợp đồng số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV, tuy nhiên đều không đạt được kết quả. Để giải quyết tranh chấp trên cơ sở thiện chí thông qua hòa giải, Công ty Vietbuildings đã có đơn kiến nghị đến Ủy ban nhân dân xã Tả Thanh Oai yêu cầu giải quyết. Ngày 08/5/2023, UBND xã Tả Thanh Oai đã ra văn bản số 166/UBND V/v hòa giải không thành, và yêu cầu Công ty VietBuildings “gửi hồ sơ khởi kiện đến TAND huyện Thanh Trì”. Ngày 23/5/2023, các bên đã có cuộc họp để một lần nữa tìm tiếng nói chung nhưng không có kết quả. Ngày 24/5/2023, Công ty Vietbuildings đã chủ động dự thảo Phụ lục hợp đồng số 04 của Hợp đồng số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV gửi qua nhóm chung Zalo để phía Ban quản trị xem và có ý kiến, đề nghị các bên gặp

mặt ký Phụ lục này vào ngày 24/5/2023. Tuy nhiên, khi đại diện Công ty Vietbuildings đến tại tầng 2 chung cư CT10C gặp Ban quản trị mới thì ông Nguyễn Quang Thái (Trưởng BQT) vắng mặt, Công ty Vietbuildings đã yêu cầu đại diện hợp lệ của Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 có mặt quyết định vấn đề ký Phụ lục nhưng không nhận được sự hợp tác.

Việc Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh đơn phương chấm dứt Hợp đồng quản lý vận hành số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV, tổ chức đấu thầu gấp rút trong 7 ngày để lựa chọn đơn vị mới là Công ty CFJ quản lý tòa nhà CT10 Đại Thanh là hành động trái pháp luật, gây hệ lụy nghiêm trọng đến an ninh trật tự khu vực, quyền và lợi ích hợp pháp của cư dân, uy tín, danh dự của Công ty Vietbuildings.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn:

1/Căn cứ khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015: Tôn trọng, nghiêm túc thực hiện kế thừa quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cụm nhà chung cư Đại Thanh số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV ngày 31/12/2020;

2/Căn cứ khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 4.5 Điều 4, Khoản 6.2.3 Điều 6 Hợp đồng QLVH số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV: Chi trả các khoản phí liên quan đến công tác vận hành tòa nhà Quý II năm 2023 cho Công ty VietBuildings theo quy định.

*** Tại Đơn phản tố đề ngày 08/06/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh trình bày:** Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh, xã Tả Thanh Oai, Thanh Trì, Hà Nội nhiệm kỳ 2019 - 2022 được UBND huyện Thanh Trì quyết định công nhận theo Quyết định số 2686/QĐ - UBND ngày 02/07/2019.

Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh nhiệm kỳ 2022 - 2025 được Ủy ban nhân dân xã Tả Thanh Oai công nhận ngày 20/12/2022 (theo kết quả bầu cử tại Hội nghị Nhà chung cư được tổ chức vào ngày 04 tháng 12 năm 2022).

Như vậy, trước thời điểm ngày 20/12/2022 thì chủ thể được bảo lãnh của hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cụm nhà chung cư Đại Thanh số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV ngày 31/12/2020 vẫn là Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh. Vì vậy, trước ngày 15/12/2022 thì Vietbuildings phải cung cấp một Bảo lãnh thực hiện hợp đồng cho hợp đồng trên với chủ thể được thụ hưởng là Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh. Sau này, khi Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 được thành lập thì khi đó Vietbuildings sẽ phải sửa đổi và cung cấp một bảo lãnh khác cho Ban quản trị CT10 và Ban quản trị của tòa nhà chung cư CT8. Một trong những điều kiện tiên quyết để hợp đồng được tiếp tục gia hạn là: “Trước thời hạn gia hạn 15 ngày Bên B phải cấp cho Bên A một chứng thư bảo lãnh mới với giá trị, nội dung và thời hạn như quy định tại như Khoản 4.6 Điều 4 này để đảm bảo thực hiện hợp đồng cho thời hạn mới”. Vietbuildings không thực hiện việc cung cấp Bảo lãnh thực hiện hợp đồng thì hợp đồng này không thể gia hạn được. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tôn trọng, nghiêm túc thực hiện và kế thừa quyền và nghĩa vụ của hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cụm nhà chung cư Đại Thanh số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TVN ngày 31/12/2020.

Đối với yêu cầu chi trả các khoản phí liên quan đến công tác vận hành của tòa nhà Quý II năm 2023 cho Công ty Vietbuildings: Tại khoản 3.2 của hợp đồng quy định: “Vietbuildings nhận ủy quyền thu hộ Bên A và xuất hóa đơn VAT cho các khoản theo quy định tại Khoản 4.3.1 và 4.4.1 Điều 4 Hợp đồng này”, điều này có nghĩa như sau:

Thứ nhất, về việc Vietbuildings nhận ủy quyền của Ban quản trị để thu hộ Ban quản trị các khoản liên quan quy định tại Khoản 4.3.1 và 4.4.1 Điều 4 hợp đồng: Theo quy định này thì trước tiên việc thu phí dịch vụ này là thuộc quyền của Ban quản trị chứ không phải là quyền của Vietbuildings và Vietbuildings chỉ là người được Ban quản trị ủy quyền. Vì vậy, Ban quản trị có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền. Theo quy định thì Ban quản trị CT10 đã thông báo cho Vietbuildings biết về việc Ban quản trị sẽ thực hiện thu tiền phí dịch vụ của cư dân và sau đó Ban quản trị thanh toán tiền cho Vietbuildings là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, Ban quản trị phản đối yêu cầu của nguyên đơn được tiếp tục thu tiền trực tiếp từ người dân vì Ban quản trị đã thông báo cho nguyên đơn và người dân biết việc này.

Thứ hai, Vietbuildings có trách nhiệm xuất hóa đơn VAT cho các khoản theo quy định tại khoản 4.3.1 và khoản 4.4.1 Điều 4 hợp đồng này. Điều này có nghĩa là Vietbuildings muốn được thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà thì phải thực hiện xuất hóa đơn VAT (hóa đơn giá trị gia tăng). Tuy nhiên, kể từ khi Ban quản trị CT10 được bầu và phê chuẩn thì Ban quản trị và người dân không nhận được bất kỳ một hóa đơn VAT nào liên quan đến việc thu phí dịch vụ của người dân. Với việc không có hóa đơn VAT thì cư dân cũng như Ban quản trị có quyền không đóng phí dịch vụ.

Thứ ba, hiện tại thì Vietbuildings không cung cấp Bảo lãnh thực hiện hợp đồng đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng và dẫn đến rất nhiều rủi ro cho Ban quản trị và người dân của chung cư CT10. Bị đơn đề nghị: Tòa án công nhận hợp đồng số 01/2021/HĐDV/BQTĐT-TNV bị chấm dứt hoàn toàn kể từ ngày 05/6/2023. Vietbuildings đã vi phạm nghiêm trọng trong việc cung cấp Bảo lãnh dự thầu và cho đến thời điểm hiện tại đã hơn 5 tháng nhưng đã không thực hiện cung cấp Bảo lãnh thực hiện hợp đồng. Với vi phạm nghiêm trọng này thì ngày 08/5/2023, ngày 14/5/2023 và ngày 30/5/2023 Ban quản trị đã có Thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng, trong đó nêu rõ: “Thời điểm chấm dứt Hợp đồng: Bắt đầu kể từ 0 giờ 00 phút ngày 05 tháng 6 năm 2023. Lý do chấm dứt Hợp đồng: Vietbuilding đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng (không thực hiện cung cấp bảo đảm hợp đồng theo quy định của Hợp đồng đã ký kết) và đây là lỗi không thể khắc phục được”. Ban quản trị đơn phương chấm dứt hợp đồng nêu trên dựa trên quy định tại khoản 1 Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015: “1. Một bên có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định”. Đồng thời theo quy định tại khoản 2 Điều 10 của

hợp đồng cũng quy định: “Bên A được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi Bên B có một trong các vi phạm sau đây nếu trong vòng 15 ngày kể từ ngày được Bên A nhắc nhở bằng văn bản đến lần thứ 2 mà Bên B vẫn không khắc phục vi phạm”. Có thể thấy rằng mặc dù ngày 08/5/2023 và ngày 14/5/2023 Ban quản trị đã thông báo về lỗi vi phạm nghiêm trọng của Vietbuildings về việc không thực hiện nghĩa vụ cung cấp Bảo lãnh thực hiện hợp đồng nhưng Vietbuildings vẫn không thực hiện được. Do vậy, thời điểm thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng bắt đầu kể từ 0 giờ 00 phút ngày 05 tháng 6 năm 2023 là hoàn toàn đúng đắn và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 10 của hợp đồng và quy định tại khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo quy định tại khoản 3 Điều 428 của Bộ luật dân sự quy định như sau: “3. Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện thì hợp đồng chấm dứt kể từ thời điểm bên kia nhận được thông báo chấm dứt. Các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện”. Như vậy, với quy định này thì kể từ 05/6/2023, Ban quản trị không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng và hợp đồng này được chấm dứt ngay lập tức.

Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn nêu: Ngày 24/5/2023, Vietbuildings đã gửi Phụ lục hợp đồng số 04 nhưng Ban quản trị chung cư CT10 không hợp tác ký. Điều này là không đúng, bởi các lý lẽ sau: Thứ nhất, vào ngày 24/5/2023, một số thành viên Ban quản trị (trong đó có ông Nguyễn Quang Thái- Trưởng Ban quản trị, đại diện cho Ban quản trị) đã có mặt tại tầng 2 của phòng sinh hoạt cộng đồng từ lúc 19 giờ 30 đến 20 giờ 30 nhưng Tòa Nhà Việt đã không có mặt (điều này đã được thể hiện trong Biên bản làm việc ngày 24/5/2023). Thứ hai, theo nội dung dự thảo phụ lục hợp đồng thì Vietbuildings soạn không phù hợp với quy định của pháp luật và không phù hợp với hợp đồng bởi lẽ: Hợp đồng số 01/2021/HDDV/BQTĐT-TNV với đối tượng Hợp đồng là cụm nhà chung cư bao gồm CT8 và CT10 Đại Thanh. Và tại thời điểm ngày 24/5/2023 thì tồn tại đồng thời cả Ban quản trị CT10 và Ban quản trị cụm chung cư Đại Thanh (Ban quản trị này vẫn được giữ nguyên tên và quản trị chung cư CT8). Như vậy, với bất kỳ một thay đổi nào của Hợp đồng như bổ sung phụ lục hợp đồng (nếu có) thì đều phải được 3 bên thảo luận, thương thảo và cùng ký kết hợp đồng là: Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh; Ban quản trị CT10 Đại Thanh và Vietbuildings. Tuy nhiên, trong dự thảo Phụ lục Hợp đồng số 04 thì Vietbuildings chỉ đưa ra 02 Chủ thể tham gia ký kết hợp đồng là Ban quản trị CT10 Đại Thanh và Vietbuildings.

Bị đơn đề nghị Tòa án triệu tập Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh và Công ty cổ phần quản lý và khai thác tài sản CFJ (Đơn vị mà Ban quản trị CT10 đã ký Hợp đồng dịch vụ có hiệu lực kể từ ngày 01/05/2023) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

**** Tại văn bản số 242/UBND ngày 13/06/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội trình bày:***

Căn cứ quyết định số 5609/QĐ - UBND ngày 18/10/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì về việc ủy quyền cho UBND các xã, thị trấn thuộc huyện

Thanh Trì công nhận Ban quản trị nhà chung cư. Ngày 20/12/2022, Ủy ban nhân dân xã Tả Thanh Oai ban hành quyết định số 469/QĐ - UBND về việc công nhận Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 khu đô thị Đại Thanh nhiệm kỳ 2022 - 2025.

Đối với vụ án: “Tranh chấp hợp đồng cung cấp dịch vụ giữa nguyên đơn là Công ty TNHH Quản lý tòa nhà Việt với Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 khu đô thị Đại Thanh do các bên tự thỏa thuận, ký kết và thực hiện hợp đồng không thông qua và có sự chứng kiến của đại diện UBND xã. Vì vậy, khi xảy ra tranh chấp hợp đồng, đây là tranh chấp hợp đồng dân sự thẩm quyền thuộc Tòa án giải quyết. UBND xã đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân xã Tả Thanh Oai đề nghị vắng mặt, không cử người tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, UBND xã đồng thuận với mọi quyết định của Tòa án, không có ý kiến nào khác. Khi nào bản án có hiệu lực pháp luật, UBND xã sẽ phối hợp thực hiện theo đúng quyết định của bản án.

Tại bản án sơ thẩm số 118/2023/DS-ST ngày 15+18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội đã xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty TNHH Quản lý tòa nhà Việt đối với bị đơn là Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh nhiệm kỳ 2022 - 2025 về việc: Bị đơn phải chi trả các khoản phí liên quan đến công tác vận hành tòa nhà Quý II năm 2023 cho nguyên đơn.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty TNHH Quản lý tòa nhà Việt đối với bị đơn là Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh nhiệm kỳ 2022 - 2025.

Xác nhận hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý cụm chung cư Đại Thanh số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV ký ngày 31/12/2020 giữa Công ty TNHH Quản lý tòa nhà Việt với Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh xã Tả Thanh Oai nhiệm kỳ 2019 - 2022 có hiệu lực và được gia hạn thời hạn lần thứ hai từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023.

Xác nhận Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh nhiệm kỳ 2022 - 2025 là pháp nhân kế thừa quyền, nghĩa vụ của Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh xã Tả Thanh Oai nhiệm kỳ 2019 - 2022 tại hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý cụm chung cư Đại Thanh số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV ký ngày 31/12/2020 giữa Công ty TNHH Quản lý tòa nhà Việt và Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh xã Tả Thanh Oai nhiệm kỳ 2019 - 2022. Thời điểm phát sinh quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng của pháp nhân kế thừa: Kể từ ngày có quyết định công nhận của Ủy ban nhân dân xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội, ngày 20/12/2022.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh nhiệm kỳ 2022 - 2025 tiếp tục thực hiện hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý cụm chung cư Đại Thanh số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV ngày 31/12/2020, sửa đổi về những nội dung:

+ Sửa đổi khoản 2.3 Điều 2 của hợp đồng như sau: Quy mô: 03 tòa chung cư cao 32 tầng, Tòa CT10A, CT10B, CT10C;

+ Sửa đổi những nội dung của hợp đồng có quy định quy mô 06 tòa chung cư được sửa thành 03 tòa chung cư: Tòa CT10A, CT10B, CT10C;

+ Sửa đổi khoản 4.6.4 của hợp đồng như sau: Giá trị Bảo đảm thực hiện hợp đồng: 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*);

+ Sửa đổi Phụ lục 02 của hợp đồng được thay thế bằng văn bản: Tạm tính phương án thu chi do hai bên lập ngày 16/09/2023.

Thời gian tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên đến hết ngày 31/12/2023.

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

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm ngày 02/10/2023 Công ty TNHH quản lý Tòa nhà Việt có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 118/2023/DS_ST ngày 15+18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật về việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xác định thời hạn thực hiện hợp đồng số 01 đến hết ngày 31/12/2023 là không đúng và đề nghị quá trình giải quyết phải có sự tham gia của Ủy ban nhân dân xã Tả Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Cụ thể Nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa án sơ thẩm không xác định thời hạn chấm dứt hợp đồng là ngày 31/12/2023, vì tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn không có yêu cầu này.

Các đương sự xác nhận ngoài các tài liệu chứng cứ đã xuất trình cho Tòa án thì không còn chứng cứ nào khác để xuất trình cho Tòa án.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn sau khi tóm tắt nội dung và phân tích nội dung vụ án có quan điểm: Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn đều không đề nghị Tòa án xác nhận thời hạn thực hiện Hợp đồng số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV ngày 31/12/2020 đến hết ngày 31/12/2023, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định thời hạn thực hiện Hợp đồng đến hết ngày 31/12/2023 là vượt quá yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn sửa án sơ thẩm không xác định thời hạn thực hiện hợp đồng số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV là ngày 31/12/2023 để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho Bị đơn sau khi tóm tắt nội dung và phân tích nội dung vụ án có quan điểm: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ xét thấy theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thì thời hạn chấm dứt hợp đồng số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV ngày 31/12/2020 là ngày 31/12/2023, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định thời hạn thực hiện Hợp đồng này chỉ đến ngày 31/12/2023 là phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ

thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự trong vụ án chấp hành quyền, nghĩa vụ theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ xét thấy theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng thì thời hạn của Hợp đồng sẽ chấm dứt vào ngày 31/12/2021, tuy nhiên theo thỏa thuận tại mục 5.2 Điều 5 của Hợp đồng thì thời hạn hợp đồng sẽ được tự động gia hạn 01 năm nếu không bên nào gửi thông báo bằng văn bản cho bên kia ít nhất 30 ngày trước khi hết hạn hợp đồng về ý định chấm dứt hợp đồng này vào ngày hết hạn của Hợp đồng, thì Hợp đồng được tiếp tục gia hạn thời hạn 12 tháng. Các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện Hợp đồng số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV ngày 31/12/2020 đã được gia hạn 2 lần, nên ngày chấm dứt hợp đồng là ngày 31/12/2023. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời hạn chấm dứt hợp đồng là ngày 31/12/2023 là có căn cứ, nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm; Về án phí các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả hỏi và tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty cổ phần Tòa nhà Việt làm trong thời hạn luật định. Người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên việc kháng cáo là hợp lệ. Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về người tham gia tố tụng: xét yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn cho rằng quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết và xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân xã Tả Thanh Oai làm ảnh hưởng đến tính khách quan của vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy, quá trình giải quyết Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho các đương sự. Tuy nhiên Ủy ban nhân dân xã Tả Thanh Oai đã có văn bản gửi Tòa án nêu rõ quan điểm của Ủy ban và đề nghị Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt Ủy ban. Tòa án đã căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự giải quyết và xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân xã Tả Thanh Oai là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn: Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn phải chi trả các khoản phí liên quan đến công tác vận hành tòa nhà Quý II năm 2023 cho Công ty VietBuildings theo quy định. Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện này của Nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi xét

xử các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với yêu cầu phản tố của Bị đơn: xét thấy quá trình giải quyết vụ án ngày 08/6/2023 Bị đơn có yêu cầu phản tố, ngày 24/8/2023 Bị đơn có đơn xin rút yêu cầu phản tố, nên Tòa án không xem xét.

[2].Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn là Công ty TNHH quản lý Tòa nhà Việt. Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cụm nhà chung cư Đại Thanh số 01/2021/HĐDV/BQTĐT – TNV ngày 31/12/2020 và các phụ lục Hợp đồng số 01; Phụ lục số 02; Phụ lục số 03 giữa Công ty TNHH Quản lý tòa nhà Việt (viết tắt là VietBuildings) và Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh xã Tả Thanh Oai nhiệm kỳ 2019 - 2022 về hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, nên phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Theo thỏa thuận của Hợp đồng số 01/2021/HDDV/BQTĐT-TNV và các phụ lục Hợp đồng, thì Công ty Vietbuilding sẽ cung cấp cho Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh xã Tả Thanh Oai nhiệm kỳ 2019 – 2022 các dịch vụ quản lý vận hành cụm nhà chung cư Đại Thanh; Thời hạn của Hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày 01/01/2021 đến hết ngày 31/12/2021; Việc gia hạn hợp đồng được quy định tại Điều 5.2 hợp đồng như sau: “ Hợp đồng sẽ tự động gia hạn thêm 01 năm cho mỗi lần gia hạn nếu không bên nào gửi thông báo bằng văn bản cho bên kia ít nhất 30 ngày trước khi hợp đồng hết hạn về ý định chấm dứt hợp đồng này vào ngày hết hạn của hợp đồng; Về bảo đảm thực hiện hợp đồng: Công ty Vietbuildings có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để ngân hàng phát hành chứng thư bảo đảm có giá trị 1.000.000.000 đồng đảm bảo cho các bên thực hiện nghĩa vụ hợp đồng trong thời hạn bằng thời hạn hiệu lực của hợp đồng cộng với 30 ngày sau khi hết hạn hợp đồng”.

Quá trình thực hiện hợp đồng, do trước khi hết hạn hợp đồng 30 ngày không có bên nào gửi văn bản đề yêu cầu chấm dứt hợp đồng nên hợp đồng được gia hạn lần thứ nhất, thời hạn 12 tháng kể từ ngày 01/01/2022 đến hết 31/12/2022.

Do yêu cầu chia tách Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh thành 02 Ban quản trị riêng để quản trị đối với từng cụm nhà chung cư CT8 và CT10, nên ngày 04/12/2022, hội nghị nhà chung cư CT10 Đại Thanh tổ chức lần đầu đã bầu ra Ban quản trị gồm 09 thành viên do ông Nguyễn Quang Thái làm Trưởng ban quản trị. Ngày 20/12/2022, Ủy ban nhân dân xã Tả Thanh Oai đã có quyết định số 469/QĐ - UBND về việc công nhận Ban quản trị Tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh, nhiệm kỳ 2022 - 2025. Trưởng ban quản trị là ông Nguyễn Quang Thái.

Tại Khoản 1 Điều 17 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT - BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ xây dựng quy định về Ban quản trị nhà chung cư như sau: “1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu mà phải thành lập Ban quản trị theo quy định của Luật nhà ở thì Ban quản trị nhà chung cư là tổ chức có tư cách pháp nhân, có

con dấu và hoạt động theo mô hình quy định tại Khoản 1 Điều 18 của Quy chế này”.

Tại Điều 90, 91 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về việc tách pháp nhân:

“1. Một pháp nhân có thể tách thành nhiều pháp nhân. 2. Sau khi tách, pháp nhân bị tách và pháp nhân được tách thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự của mình phù hợp với mục đích hoạt động”.

Như vậy, sau khi được tách ra thì Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh nhiệm kỳ 2022 - 2025 có nhiệm vụ quản lý đối với cụm chung cư CT10 Đại Thanh bao gồm các tòa chung cư CT10A, CT10B, CT10C và kế thừa các quyền, nghĩa vụ của Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh xã Tả Thanh Oai nhiệm kỳ 2019 - 2022 tại hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cụm nhà chung cư Đại Thanh số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV ngày 31/12/2020 và các phụ lục hợp đồng với những nội dung liên quan đến phạm vi các tòa nhà chung cư thuộc thẩm quyền quản lý của mình. Thời điểm kế thừa quyền, nghĩa vụ của hợp đồng kể từ ngày Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh được UBND xã Tả Thanh Oai ra quyết định công nhận là ngày 20/12/2022. Vì vậy, Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh nhiệm kỳ 2022 - 2025 là pháp nhân kế thừa quyền, nghĩa vụ của Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh xã Tả Thanh Oai nhiệm kỳ 2019 - 2022 và có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của hợp đồng số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV ngày 31/12/2020 trong thời gian gia hạn.

Xét thấy, theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng cung cấp dịch vụ số 01/2021/HĐDV/BQTĐT – TNV thì thời hạn hợp đồng được tính từ ngày 01/01/2021 đến hết ngày 31/12/2021 và theo quy định tại mục 5.2 Điều 5 hợp đồng thì Hợp đồng sẽ tự động gia hạn thêm 01 năm cho mỗi lần gia hạn nếu không bên nào gửi thông báo bằng văn bản cho bên kia ít nhất 30 ngày trước khi hợp đồng hết hạn về ý định chấm dứt hợp đồng này vào ngày hết hạn của hợp đồng. Tuy nhiên, trước khi hết hạn hợp đồng 30 ngày do không có bên nào gửi văn bản đề yêu cầu chấm dứt hợp đồng nên căn cứ thỏa thuận của các bên thì hợp đồng được gia hạn lần thứ nhất, thời hạn gia hạn 12 tháng kể từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 31/12/2022 và đến hết ngày 30/11/2022 (thời điểm 30 ngày trước khi hết hạn hợp đồng) không có bên nào có văn bản đề nghị chấm dứt hợp đồng nên hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cụm nhà chung cư Đại Thanh số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV ngày 31/12/2020 được tiếp tục gia hạn lần thứ hai, thời hạn 12 tháng kể từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023.

Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất những nội dung sửa đổi của hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cụm nhà chung cư Đại Thanh số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TVN ngày 31/12/2020 như sau:

+ Sửa đổi khoản 2.3 Điều 2 của hợp đồng như sau: Quy mô: 03 tòa chung cư cao 32 tầng, Tòa CT10A, CT10B, CT10C;

+ Sửa đổi những nội dung của hợp đồng có quy định quy mô 06 tòa chung cư được sửa thành 03 tòa chung cư: Tòa CT10A, CT10B, CT10C;

+ Sửa đổi khoản 4.6.4 của hợp đồng như sau: Giá trị Bảo đảm thực hiện hợp đồng: 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*);

+ Sửa đổi Phụ lục 02 của hợp đồng được thay thế bằng văn bản: Tạm tính phương án thu chi do hai bên lập ngày 16/09/2023.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa Ban quản trị Tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh nhiệm kỳ 2022- 2025 đồng ý kế thừa quyền, nghĩa vụ của pháp nhân là Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh xã Tả Thanh Oai nhiệm kỳ 2019 - 2022 tại hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cụm nhà chung cư Đại Thanh số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV ngày 31/12/2020 với những nội dung sửa đổi hợp đồng đã được hai bên thống nhất, thời gian thực hiện hợp đồng đến hết ngày 31/12/2023. Do đó, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn là Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh về việc kế thừa quyền, nghĩa vụ và tiếp tục thực hiện hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cụm nhà chung cư Đại Thanh số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV ngày 31/12/2020 .

Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện của Công ty TNHH quản lý tòa nhà Việt và quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều không có yêu cầu Tòa án xác định thời hạn chấm dứt Hợp đồng số 01/2021/HĐDV/BQTĐT – TNV ngày 31/12/2020, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định thời gian tiếp tục thực hiện hợp đồng trên đến hết ngày 31/12/2023 là không đúng, cấp sơ thẩm cần phải nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Hơn nữa, quá trình giải quyết Công ty TNHH quản lý tòa nhà Việt chỉ yêu cầu ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh phải tôn trọng, nghiêm túc thực hiện kế thừa quyền và nghĩa vụ của hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cụm nhà chung cư Đại Thanh, ngoài ra không có yêu cầu nào khác. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu này của Nguyên đơn nhưng lại tuyên “ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Quản lý tòa nhà Việt đối với Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh nhiệm kỳ 2022 – 2025” là không đúng, nên cần phải sửa án sơ thẩm về cách tuyên này.

Từ những phân tích trên xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn Công ty TNHH quản lý tòa nhà Việt, sửa bản án sơ thẩm như đã phân tích ở trên.

Quan điểm Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ nên được chấp nhận.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn và quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ nên không được chấp nhận.

* Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên Công ty TNHH Quản lý tòa nhà Việt không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; 227,228; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 74, 83, 91, 116, 117, 274, 275, 278, 385, 401, 421, 513 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 118/DS-ST ngày 15+18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Quản lý tòa nhà Việt đối với bị đơn là Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh nhiệm kỳ 2022 - 2025 đối với yêu cầu Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh phải chi trả các khoản phí liên quan đến công tác vận hành tòa nhà Quý II năm 2023 cho Công ty TNHH quản lý tòa nhà Việt.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Quản lý tòa nhà Việt đối với Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh nhiệm kỳ 2022 - 2025.

3. Xác nhận Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý cụm chung cư Đại Thanh số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV ký ngày 31/12/2020 giữa Công ty TNHH Quản lý tòa nhà Việt với Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh xã Tả Thanh Oai nhiệm kỳ 2019 - 2022 có hiệu lực và được gia hạn thời hạn lần thứ hai từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023.

Xác nhận Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh nhiệm kỳ 2022 - 2025 là pháp nhân kế thừa quyền, nghĩa vụ của Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh xã Tả Thanh Oai nhiệm kỳ 2019 - 2022 tại hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý cụm chung cư Đại Thanh số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV ký ngày 31/12/2020 giữa Công ty TNHH Quản lý tòa nhà Việt và Ban quản trị cụm nhà chung cư Đại Thanh xã Tả Thanh Oai nhiệm kỳ 2019 - 2022. Thời điểm phát sinh quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng của pháp nhân kế thừa: Kể từ ngày có quyết định công nhận của Ủy ban nhân dân xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội, ngày 20/12/2022.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh nhiệm kỳ 2022 - 2025 tiếp tục thực hiện hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý cụm chung cư Đại Thanh số 01/2021/HĐDV/BQTĐT - TNV ngày 31/12/2020, sửa đổi về những nội dung:

+ Sửa đổi khoản 2.3 Điều 2 của hợp đồng như sau: Quy mô: 03 tòa chung cư cao 32 tầng, Tòa CT10A, CT10B, CT10C;

+ Sửa đổi những nội dung của hợp đồng có quy định quy mô 06 tòa chung cư được sửa thành 03 tòa chung cư: Tòa CT10A, CT10B, CT10C;

+ Sửa đổi khoản 4.6.4 của hợp đồng như sau: Giá trị Bảo đảm thực hiện hợp đồng: 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng*);

+ Sửa đổi Phụ lục 02 của hợp đồng được thay thế bằng văn bản: Tạm tính phương án thu chi do hai bên lập ngày 16/09/2023.

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ban quản trị tòa nhà chung cư CT10 Đại Thanh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng.

Hoàn trả lại cho Công ty TNHH Quản lý tòa nhà Việt 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội theo biên lai thu tiền số 0063668 ngày 31/05/2023.

- Án phí phúc thẩm: Hoàn trả Công ty TNHH Quản lý tòa nhà Việt 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0063958 ngày 10/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- TAND huyện Thanh Trì;
- Chi cục THADS huyện Thanh Trì;
- Đường sự;
- Lưu.

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

NGÔ TUYẾT BĂNG.