

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 7/2026/QĐST-KDTM      Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**  
**CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ**

- Căn cứ vào Điều 212, Điều 213 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;  
- Căn cứ vào biên bản hòa giải thành ngày 17/3/2026 về việc các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 09/2025/TLST-KDTM ngày 13/01/2025 về việc “*tranh chấp hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư*”.

**XÉT THẤY:**

Các thỏa thuận của các đương sự được ghi trong biên bản hòa giải thành ngày 17 tháng 3 năm 2026 về việc giải quyết toàn bộ vụ án là tự nguyện; nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Đã hết thời hạn bảy ngày, kể từ ngày lập biên bản hòa giải thành, không có đương sự nào thay đổi ý kiến về sự thỏa thuận đó.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**1. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự:**

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần D1; địa chỉ trụ sở: 6 L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Đặng Châu A; địa chỉ: Số B ngõ C T, phường Đ, Thành phố Hà Nội.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần M (tên gọi cũ là Công ty Cổ phần V); địa chỉ: Tầng C, Chung cư C, 6 L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Bà Hoàng Thị Kim C sinh năm 1985; Địa chỉ liên lạc: Tầng C, Chung cư C, 6 L, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:**

2.1. Đối với phí dịch vụ quản lý vận hành tại tầng 2, chung cư C:

Công ty Cổ phần D1 đồng ý không tính phí dịch vụ quản lý vận hành đối với toàn bộ diện tích tầng 2 chung cư cao tầng M do khu vực này chưa được Sở Xây dựng chấp thuận kết quả nghiệm thu đưa vào sử dụng, và Chủ sở H đang bỏ trống mặt bằng, chưa đưa vào vận hành. Thời gian không tính phí kể từ ngày 01/01/2020 cho đến khi Chủ đầu tư (chủ sở hữu) đã cho thuê/chuyển nhượng/bán mặt bằng tầng 2 cho khách hàng.

Khi có Khách hàng thuê hoặc nhận chuyển nhượng (mua) khu vực tầng 2 thì Bên nhận chuyển nhượng/ Bên mua/Bên thuê có trách nhiệm thỏa thuận thanh toán phí dịch vụ quản lý vận hành với đơn vị quản lý tòa nhà/Ban quản trị kể từ ngày tính tiền thuê hoặc kể từ ngày Chủ đầu tư xác nhận hoàn tất việc chuyển nhượng.

## 2.2. Đối với phí dịch vụ quản lý tầng 3 chung cư C:

Do diện tích khu vực tầng 3 chung cư cao tầng M đã được Sở Xây dựng Thành phố H chấp thuận kết quả nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào vận hành sử dụng. Do đó hai bên thống nhất:

- + Chỉ tính phí quản lý tầng 3 từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 31/12/2025 với số tiền là 378.250.000 đồng (không yêu cầu tính lãi chậm trả).

- + Không phát sinh bất kì khoản phạt, lãi chậm trả nào kể từ ngày 01/01/2020 cho khi có phán quyết cuối cùng của tòa án.

- + Đối với phần diện tích nào tại tầng 3 chung cư cao tầng M mà chủ đầu tư/ chủ sở hữu đã cho thuê/đã bán: thống nhất sẽ do phía khách hàng là Bên thuê/mua thanh toán trực tiếp phí quản lý vận hành cho đơn vị quản lý tòa nhà/Ban Quản trị kể từ ngày thuê/mua (Chủ đầu tư được miễn trừ nghĩa vụ đóng phí quản lý vận hành liên quan đến phần diện tích đã bán/cho thuê).

- + Đối với phần diện tích nào đang thuộc sở hữu của Chủ đầu tư mà chưa cho thuê/ chưa bán tại tầng 3 chung cư cao tầng M: Thống nhất chỉ tính phí quản lý bằng 50% mức phí quản lý hiện hành kể từ ngày 01/01/2026 cho đến khi có khách thuê, nhận chuyển nhượng từ Chủ đầu tư. Phần diện tích thực tế làm căn cứ tính phí quản lý trong thời gian tiếp theo từ ngày 01/01/2026 trở về sau, hai bên thống nhất thực hiện đo đạc lại diện tích tại thời điểm tính phí trên cơ sở tính theo diện tích thông thủy để làm căn cứ tính phí.

## 2.3. Đối với phí dịch vụ quản lý vận hành của 04 căn hộ Penthouse (A22.01, A22.04, B22.01, B22.02) tại chung cư C, thống nhất xử lý như sau:

- + Phí quản lý đối với 03 căn hộ P (A22.01, A22.04, B22.01) từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 31/12/2025: Chốt công nợ phải trả cuối cùng là: 190.285.034 đồng/ cả 3 căn (Không yêu cầu trả lãi chậm trả). Ngày 11/11/2025 Công ty Cổ phần M đã tạm chi trả trước số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), còn lại 90.285.034 đồng chưa thanh toán.

- + Tính 100% phí quản lý hiện hành đối với căn B22.02 (do đã có người vào ở), thời gian từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 31/12/2025 số tiền phí quản lý cuối cùng Công ty Cổ phần M phải trả đối với căn B22.02 là: 31.464.966 đồng (Không yêu cầu trả lãi chậm trả).

- + Miễn toàn bộ tiền phạt, lãi chậm trả (nếu có) đối với 04 căn hộ Penthouse (A22.01, A22.04, B22.01, B22.02) cho đến khi có phán quyết cuối cùng của Tòa án.

- + Kể từ ngày 01/01/2026 trở đi, Công ty Cổ phần M được miễn trừ trách nhiệm đóng phí quản lý vận hành đối với các căn hộ (A22.04, B22.01) do chưa bàn giao nhà cho khách hàng mua (hiện đang bỏ trống). Thống nhất chỉ tính phí quản lý

vận hành đối với các căn hộ này kể từ ngày Bên mua đã nhận bàn giao căn hộ từ Chủ đầu tư. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán trực tiếp phí quản lý vận hành cho đơn vị quản lý tòa nhà/Ban Quản trị kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ.

2.4. Thống nhất tổng tiền phải trả: Sau khi khấu trừ khoản tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) mà Công ty Cổ phần M đã chi trả vào ngày 11/11/2025, hai bên thống nhất tổng số tiền phí quản lý vận hành cuối cùng mà Công ty Cổ phần M phải trả cho Công ty Cổ phần D1 đối với toàn bộ diện tích tầng 2, tầng 3 và 4 căn Penthouse (A22.01, A22.04, B22.01, B22.02) tính từ ngày 01/01/2020 cho đến khi có phán quyết cuối cùng của Tòa án là: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Riêng căn B22.02 Công ty Cổ phần M vẫn phải thanh toán phí quản lý từ ngày 01/01/2026 cho đến khi bàn giao trên thực tế cho khách hàng mua (không tính lãi chậm thanh toán).

2.5. Về khoản nợ: Tính đến ngày 17/3/2026 Công ty Cổ phần M còn nợ Công ty Cổ phần D1 là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng)

2.6. Về thời hạn thanh toán:

Công ty Cổ phần M có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) cho Công ty Cổ phần D1 vào ngày 15/4/2026.

Nếu Công ty Cổ phần M vi phạm bất kỳ thời hạn thanh toán như đã thỏa thuận nêu trên thì Công ty Cổ phần D1 có quyền yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền buộc Công ty Cổ phần M thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.7. Về án phí sơ thẩm:

Công ty Cổ phần D1 tự nguyện chịu tiền án phí sơ thẩm đối với vụ án về tranh chấp kinh doanh thương mại là 6.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.751.761 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa số 0037128 ngày 10 tháng 01 năm 2025 của Cục thi hành án dân sự, Thành phố Hồ Chí Minh. H1 lại cho Công ty Cổ phần D1 số tiền 24.751.761 đồng.

Công ty Cổ phần M (tên gọi cũ là Công ty Cổ phần V) tự nguyện chịu tiền án phí sơ thẩm đối với vụ án về tranh chấp kinh doanh thương mại là 6.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.250.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa số 0034383 ngày 04 tháng 11 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Thi hành án dân sự Thành phố H - Phòng thi hành án dân sự Khu vực 6). H1 lại cho Công ty Cổ phần M (tên gọi cũ là Công ty Cổ phần V) số tiền 31.250.000 đồng.

3. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

**4.** Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**THẨM PHÁN**

**Trần Thị Xuân D**