TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN TÂN PHÚ** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 127/2022/KDTM-ST
Ngày: 19-9- 2022
V/v Tranh chấp hợp đồng cung ứng dịch vụ;
Tiền nước, tiền phí môi trường.
.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Quang Cảnh
2. Ông Nguyễn Đình Thức

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tường Vi – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa : Bà Đặng Thị Thu Hương– *Kiểm sát viên*.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số 49/2020/TLST-KDTM ngày 26 tháng 6 năm 2020 về việc ‘’Tranh chấp hợp đồng cung ứng dịch vụ, nợ tiền nước, nợ tiền phí môi trường’’ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 535/2022/QĐXXST-KDTM ngày 09 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 686/2022/QĐST-KDTM ngày 31 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty cổ phần dịch vụ kỹ thuật giải pháp A
Địa chỉ: đường V, Phường 22, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh
Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Vĩnh L
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị N - sinh năm 1986 (có mặt)
Văn bản ủy quyền: số 212 ngày 14/7/2020

Bị đơn: Ban Quản trị chung cư P
Địa chỉ: đường S, phường P, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh
Ông Đinh Hồng S – sinh năm 1949 - chức vụ: Trưởng ban (Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty cổ phần cấp nước T (Có đơn xin vắng mặt)
Địa chỉ: đường T, phường P, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn M

Công ty TNHH một thành viên M
Địa chỉ: đường V, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn N
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thanh T, sinh năm 1971 (Có đơn xin vắng mặt)
Văn bản ủy quyền: số 476 ngày 22/10/2020.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/6/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn Công ty cổ phần dịch vụ kỹ thuật giải pháp A (Gọi tắt Công ty A) do bà Phạm Thị N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty A và Ban quản trị chung cư P có ký hợp đồng số 052027/HĐDV/GPAG-PHUTHANH, ngày 05/05/2017. Công ty A thực hiện công việc quản lý vận hành tại chung cư P, thời gian thực hiện hợp đồng từ tháng 5/2017 đến tháng 4/2019.

Ngày 30/4/2019 là thời điểm hợp đồng dịch vụ trên hết hạn. Tuy nhiên chung cư P còn nợ phí quản lý vận hành và chưa giải quyết số tiền mà Công ty A đã thực hiện đầu tư lắp đặt các trang thiết bị tại chung cư.

Từ tháng 5/2019 đến nay Ban quản trị chung cư P nhiệm kỳ 2019-2022 chưa giải quyết thanh toán những khoản nợ cho Công ty A.

Chi phí quản lý vận hành để đầu tư lắp đặt các thiết bị tại chung cư như hệ thống camera và hệ thống giữ xe và các hạng mục chi phí sửa chữa bảo trì chung cư gồm:

*Chi phí sửa chữa các hạng mục thuộc quỹ bảo trì của chung cư là 211.852.800đồng (số tiền này đã có thuế giá trị gia tăng).

Sửa chữa bồn nước 05 block chung cư (Block A, B, C, D, E): 48.500.000 đồng;

Sửa chữa hệ thống chiếu sáng công cộng tầng hầm: 2.815.000đồng
Thay mới bóng đèn sân thượng: 775.000đồng
Thay mới bòng đèn thang bộ, hành lang: 17.610.000đồng
Thay đèn led tại khu vực thanh bộ tầng hầm: 4.970.000đồng
Thay bóng đèn compas: 3.700.000đồng
Thay bóng đèn chữ U : 5.000.000đồng
Sửa chữa hệ thống chiếu sáng: 7.887.000đồng
Thay đèn led tại khu vực tầng hầm: 140.000đồng
Thay bóng đèn tại thanh bộ, phòng rác hành lang: 9.780.000đồng.
Thay van nước: 8.900.000đồng
Thay bạc đạn motơ máy bơm: 5.000.000đồng
Sửa máy bơm khu vực hầm xe: 950.000đồng
Sửa máy bơm nước tại cổng T: 3.970.000đồng

Sửa máy bơm nước tầng hầm: 1.800.000đồng
Sửa máy bơm nước rửa thùng rác: 1.300.000đồng
Sửa van giảm áp: 11.916.000đồng
Thay thế van nước máy bơm số số 1 tầng hầm block C: 7.524.000đồng
Thay thế van nước máy bơm số 2 tầng hầm block C: 7.524.000đồng
Thay thế van nước máy bơm số 2 tầng hầm block E: 7.524.000đồng
Thay relay cho bơm sinh hoạt số 1, 2 block C: 1.600.000đồng.
Xử lý chống thấm sân thương tại căn hộ D1701: 3.000.000đồng
Xử lý chống thấm sân thương tại căn hộ D1711: 3.000.000đồng
Thay ruột ổ khóa: 2.250.000đồng
Thay kính cường lực block A và block E:1.320.000đồng
Sửa chữa đường ống cấp nước tầng hầm block D: 1.300.000đồng
Thông nghẹt cống nhà A 0303: 4.000.000đồng
Thay thạch cao: 328.000đồng
Sửa chữa thiết bị nhà vệ sinh công cộng: 05 block: 4.950.000đồng
Sửa chữa tủ chìa khóa xe hơi: 2.400.000đồng
Sửa chữa hộp thư, hộp khóa, bảng hướng dẫn của 05 block : 5.275.000đồng
Sửa chữa 05 bảng thông báo của 05 block chung cư: 2.970.000đồng
Thay kính cường lực tại cầu thanh bộ tầng 6,7,8, 9 block B: 3.400.000đồng
Thay kính cường lực tầng 09 block A: 850.000đồng.

*Để đầu tư trang thiết bị hạ tầng cho chung cư là 259.575.000đồng (tiền này đã có thuế giá trị gia tăng), gồm:

Hệ thống giữ xe tầng hầm : 75.800.000đồng;
Trang bị hệ thống camera đường nội bộ 05 block: 63.780.000đồng;
Trang bị hệ thống camera thang máy 05 block: 95.445.000đồng
Trang bị hệ thống camera 04 cái trong khu vực hầm xe: 24.550.000đồng.

Ngày 07/5/2019 hai bên đã tiến hành họp và ban quản trị chung cư P nhiệm kỳ 2019-2022 cũng đã thống nhất như sau:

Trường hợp Ban quản trị chung cư P nhiệm kỳ 2019 – 2022, ban quản trị chung cư nhiệm kỳ 2015-2018 đồng thống nhất rằng Công ty A thực hiện theo yêu cầu của ban quản trị nhiệm kỳ 2015-2018, cung cấp đầy đủ chứng từ, hồ sơ duyệt chi thì ban quản trị nhiệm kỳ 2019-2022 có trách nhiệm đôn đốc chủ đầu tư trích quỹ bảo trì chi trả (tại thời điểm họp chủ đầu tư chưa bàn giao qũy bảo trì cho chung cư) cho Công ty A.

Trong trường hợp không thống nhất được thì Công ty A sẽ thu hồi các trang thiết bị này trong vòng 03 ngày kể từ ngày ban quản trị nhiệm kỳ 2019-2022 và ban quản trị nhiệm kỳ 2015-2018 họp xong.

Tất cả hồ sơ, chứng từ của các hạng mục nêu trên, ông Phạm Văn P trưởng ban đã nhận bàn giao đầy đủ vào ngày 13/5/2019.

Nhiều lần Công ty A gửi thông báo yêu cầu Ban quản trị chung cư thực hiện các ý kiến thống nhất trong biên bản họp nhưng ban quản trị vẫn không thực hiện.

Biên bản họp ngày 21/11/2019 tại Ủy ban nhân dân phường P, quận T với đại diện Ban quản trị chung cư (ông P) cam kết tạo điều kiện cho Công ty A

đến thu hồi nợ của các cư dân tại chung cư nhưng ban quản trị vẫn không thực hiện.

Theo thông báo số 289/TB-VP ngày 25/11/2019 của chủ tịch UBND quận Tân Phú yêu cầu Ban quản trị chung cư P nhiệm kỳ 2019-2022 và đơn vị quản lý tạo điều kiện cho Công ty A đến thu hồi công nợ (tiền điện, tiền nước, phí thu gom rác). Thực tế ban quản trị chung cư không hợp tác để Công ty A vào thu nợ từ các hộ dân.

Trong qúa trình giải quyết vụ án, Công ty A đã thanh toán đầy đủ tiền nước là 95.114.223đồng cho Công ty cấp nước T, ngày thanh toán 10/01/2022 (Có chứng từ thanh toán). Công ty A đã thanh toán tiền phí môi trường là 21.610.000đồng cho Công ty TNHH một thành viên M, ngày 28/02/2022 (Có chứng từ thanh toán).

Nay Công ty A yêu cầu ban quản trị chung cư P thanh toán số tiền về các hạng mục đã trích từ phí quản lý vận hành để đầu tư lắp đặt các thiết bị tại chung cư và các hạng mục chi phí sửa chữa chung cư cụ thể:

Các hạng mục thuộc quỹ bảo trì: 211.852.800đồng.

Các hạng mục đầu tư trang thiết bị hạ tầng cho chung cư là 259.575.000đồng.

Tổng cộng số tiền là: 471.427.800đồng.

Công ty A rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Buộc Ban quản trị chung cư P phát hành thông báo đề nghị ban quản lý chung cư P đồng ý cho nhân viên của Công ty A vào chung cư thu phí quản lý mà các hộ dân còn nợ;

Buộc Ban quản trị chung cư phát hành thông báo yêu cầu cư dân còn nợ phí quản lý phải thanh toán đầy đủ cho Công ty A.

Theo đơn phản tố ngày 20/8/2020, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Ban quản trị chung cư P (gọi tắt Chung cư P) do ông Trần Văn P là trưởng ban có lời khai thể hiện:

Ban quản trị chung cư P và Công ty A có ký Hợp đồng cung ứng dịch vụ số 052027/HDDV/GPAG-PHUTHANH ngày 05/5/2017, thời hạn kết thúc hợp đồng là ngày 30/4/2019. Công ty A đã bàn giao công tác quản lý vận hành với các trang thiết bị cho Ban quản trị chung cư P.

Ban quản trị chung cư P có ý kiến như sau:

Đối với các hạng mục thuộc quỹ bảo trì là 211.852.800đồng mà Công ty A yêu cầu Ban quản trị chung cư phải thanh toán, ban quản trị không đồng ý. Vì căn cứ Thông tư 02 năm 2016 của Bộ xây dựng, tại Khoản 3 Điều 25 quy định các khoản chi phí bảo trì chung cư phải có biên bản thống nhất của tập thể ban quản trị cùng thống nhất. Theo nội dung thông tư trên, phải có đầy đủ 100% thành viên ban quản trị chung cư thống nhất đồng ý chi tiền. Do đó những hạng mục mà Công ty A yêu cầu thanh toán là chưa đủ cơ sở pháp lý để thanh toán theo quy định.

Các hạng mục đầu tư trang thiết bị hạ tầng cho chung cư là 259.575.000đồng mà Công ty A yêu cầu ban quản trị chung cư phải trả. Ban quản trị chung cư P yêu cầu căn cứ vào Khoản 2.2; khoản 2.4 của Điều 2 phụ

lục hợp đồng 2 để giải quyết. Nếu Công ty A cung cấp đầy đủ chứng từ thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ban quản trị chung cư xác nhận tại thời điểm bàn giao, có những hạng mục này nên ông P là trưởng Ban có ký xác nhận vào bản báo cáo hiện trạng.

Đối với tiền phí quản lý chung cư của tháng 4/2019 Công ty A đã thu từ các hộ dân. Việc Công ty A cho rằng chưa thu thì tự chứng minh với tòa án. Các nguồn thu khác Công ty A cũng đã thu dứt điểm.

Hợp đồng cung cấp dịch vụ giữa Công ty A với ban quản trị chung cư chưa thanh lý.

Nay Công ty A còn nợ, cụ thể:

Công ty cấp nước T số tiền là 95.114.223đồng

Công ty TNHH MTV M số tiền là 21.610.000đồng

Đối với hai khoản tiền này Ban quản trị chung cư yêu cầu Công ty A phải thanh toán cho hai đơn vị trên. Vì việc ký hợp đồng với hai công ty trên do Công ty A ký, nên Công ty A phải có trách nhiệm.

Hiện tại, ông Trần Văn P không còn giữ chức danh trưởng ban quản trị chung cư. Ban quản trị chung cư mới được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú, ban hành Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 12/8/2022 về việc công nhận Ban quản trị nhà chung cư P, phường P, quận P nhiệm kỳ 2022-2025. Trưởng ban ông Đinh Hồng S. Mô hình hoạt động : Hội đồng quản trị của công ty cổ phần.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 05/11/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần cấp nước T (Gọi tắt Công ty nước T) do ông Nguyễn M là người đại theo pháp luật có lời khai thể hiện:

Ngày 20/8/2010, Công ty nước T thực hiện lắp đặt hai đồng hồ nước cở 50ly tại địa chỉ đường N, phường P, quận P theo đề nghị của công ty CP X 585. Cụ thể: ĐHN có số 1318.248.6080; Hợp đồng số TP57573 và DHN số 1318.248.6081; Hợp đồng số TP57574 để phục vụ cho việc xây dựng và sử dụng nước sau này của chung cư.

Ngày 15/6/2016 thay đổi tên hợp đồng dịch vụ cấp nước lần 2 do Công ty M sống sạch đứng tên ký hợp đồng kỳ thứ 7/2016.

Ngày 01/11/2019 thay đổi tên trên hợp đồng cung cấp nước lần 3 do công ty Mo đứng tên kể từ kỳ thứ 11/2019.

Công ty nước T không ký hợp đồng cấp nước với Công ty A. Do ban quản trị chung cư P thuê các đơn vị khác làm dịch vụ thu hộ. Nên Công ty A là đơn vị thu hộ và nộp tiền hộ. Công ty nước T chỉ biết ban quản trị chung cư. Thực tế Công ty nước T có làm việc với Công ty A về việc thỏa thuận thanh toán tiền nước sau khi Công ty A thu được từ các hộ dân. Công ty A cam kết với Công ty nước T sẽ thanh toán tiền nước với khoản tiền thu được nhưng đến nay vẫn chưa thanh toán. Việc cam kết này có lập biên bản.

Về việc thanh toán tiền nước tại chung cư P trong năm 2019:

Chung cư P còn nợ tiền nước kỳ 4/2019 của danh bộ 1318.248.6081; TP57574 với số tiền 95.114.223 đồng; ĐHN có số 1318.248.6080; Hợp đồng số TP57573 đã thanh toán số tiền 8.298.745 đồng (số tiền này Công ty A đã thanh toán).

Ngày 16/7/2019 Công ty nước có làm việc với ông Trần Văn P là người đại diện Ban quản trị chung cư, phía chung cư có xin gia hạn thanh toán tiền nước vào tháng 12/2019.

Ngày 27/5/2019 Công ty nước T có nhận được văn bản của Công ty A xác nhận đã thu được tiền nước của các hộ dân với số tiền là 84.995.373 đồng, tuy nhiên Công ty A mới thanh toán cho Công ty nước T số tiền là 8.298.745 đồng. Công ty A còn nợ Công ty nước T số tiền 76.696.628đồng. Hiện Công ty A đã thanh toán đầy đủ tiền nước cho Công ty cấp nước T vào ngày 10/01/2022. Nay Công ty cấp nước T nộp đơn rút toàn bộ yêu cầu độc lập đối với Công ty A về thanh toán tiền nước và có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại tòa.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 02/11/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH một thành viên M(Gọi tắt Công ty M) do ông Huỳnh Thanh T đại diện theo ủy quyền có lời khai thể hiện:

Công ty M yêu cầu Công ty A phải thanh toán số tiền phí môi trường (thu gom rác hàng tháng) với số tiền là 21.610.000đồng. Tiền phí môi trường này là của tháng 4/2019. Công ty M ký hợp đồng với Công ty A. Nay Công ty A đã thanh toán đầy đủ tiền phí môi trường cho Công ty M. Do đó Công ty M rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập, đồng thời xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại tòa.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty A vẫn giữ nguyên yêu cầu đã trình bày.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn Ban quản trị chung cư P (do ông Đinh Hồng S - trưởng ban) nhưng Ban quản trị chung cư vẫn vắng mặt và không cử người đại diện đến tham dự phiên tòa xét xử. Do đó Tòa án vẫn đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Công ty M, Công ty cấp nước T có đơn xin xét xử vắng mặt và cũng được Tòa án tống đạt hợp lệ để tham dự phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú phát biểu quan điểm:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng cung ứng dịch vụ. Do Ban quản trị chung cư có trụ sở tọa lạc tại quận P nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Phú.

Căn cứ yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, xác định đây là quan hệ tranh chấp nợ tiền nước, tiền phí môi trường.

Thời hạn tố tụng: Thẩm phán vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, kiến nghị Hội đồng xét xử cần rút kinh nghiệm.

Về người tham gia tố tụng : Xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng.

Về thu thập chứng cứ : Thu thập chứng cứ đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án : Nguyên đơn Công ty A khởi kiện yêu cầu bị đơn Ban quản trị chung cư P thanh toán các khoản tiền gồm:

Chi phí cho các hạng mục thuộc quỹ bảo trì: 211.852.800đồng.

Chi phí cho các hạng mục đầu tư trang thiết bị hạ tầng cho chung cư là 259.575.000đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bị đơn Ban quản trị chung cư không đồng ý thanh toán hạng mục thuộc quỹ bảo trì là 211.852.800đồng vì theo hợp đồng cung ứng dịch vụ phải có biên bản thống nhất của tập thể ban quản trị cùng ký tên.

Đối với số tiền về đầu tư trang thiết bị hạ tầng cho chung cư là 259.575.000đồng, ban quản trị chung cư đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, tại thời điểm bàn giao các hạng mục giữa Công ty A và Ban quản trị chung cư P, các bên có lập biên bản, Đại diện ban quản trị chung cư P thừa nhận khi bàn giao có các hạng mục như Công ty A đã liệt kê. Xét thấy, ban quản trị chung cư P không đồng ý thanh toán số tiền trên và đưa ra lý do rằng việc Công ty A khi thực hiện sửa chữa thay thế các hạng mục không tuân thủ hợp đồng cung ứng dịch vụ hai bên đã ký.

Xét thấy, Ban quản trị chung cư đã được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú có quyết định công nhận Ban quản trị chung cư nhiệm kỳ năm 2015-2018, nhiệm kỳ 2019 – 2022, nhiệm kỳ 2022-2025. Căn cứ Điều 103 Luật nhà ở năm 2015 quy định ‘’…. *Ban quản trị chung cư có nhiều chủ sở hữu được tổ chức và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần hoặc mô hình ban chủ nhiệm hợp tác xã, có tư cách pháp nhân, có con dấu …”*.Do đó, ban quản trị chung cư P hoạt động theo mô hình của công ty cổ phần và được ghi nhận trong quyết định công nhận ban quản trị nhà chung cư. Các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự thể hiện: chứng từ về chi phí sửa chữa, bảo trì các hạng mục trong toà nhà chung cư đều có biên bản xác nhận của Trưởng ban quản trị chung cư nhiệm kỳ 2015-2018. Căn cứ vào các Điều 13, Điều 156, Điều 165 Luật doanh nghiệp năm 2020, Trưởng ban quản trị chung cư P đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp tối đa của chung cư. Thực tế những hạng mục mục sửa chữa bảo trì đều được Công ty A bàn giao và đưa vào sử dụng phục vụ cho toàn bộ tòa nhà chung cư. Căn cứ Điều 103 Luật nhà ở, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Nguyên đơn Công ty A rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc Ban quản trị chung cư phải phát thông báo đề nghị ban quản lý chung cư P đồng ý cho nhân viên của Công ty A vào chung cư thu phí quản lý của các hộ dân còn nợ; Phát thông báo yêu cầu các hộ dân còn nợ phí quản lý phải thanh toán đầy đủ cho Công ty A. Việc nguyên đơn Công ty A rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, không trái pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty M rút yêu cầu độc lập về nợ tiền phí môi trường, do Công ty A đã thanh toán đầy đủ. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của Công ty M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cấp nước T rút yêu cầu độc lập về nợ tiền nước, do Công ty A đã thanh toán đầy đủ. Căn cứ Điều 227

Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của Công ty cấp nước T

Bị đơn Ban quản trị chung cư P có yêu cầu phản tố về việc buộc Công ty A phải thanh toán tiền nước, tiền phí môi trường. Tòa án đã triệu tập hợp lệ hai lần nhưng ban Quản trị chung cư vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm c, khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét, đơn khởi kiện của nguyên đơn Công ty A, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp Hợp đồng cung ứng dịch vụ.

Xét, đơn yêu cầu phản tố của bị đơn, đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp nợ tiền nước, tiền phí môi trường.

Do ban quản trị chung cư P có trụ sở tọa lạc tại quận P nên Toà án nhân dân quận Tân Phú thụ lý giải quyết vụ án theo qui định tại khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Thủ tục tố tụng:

Xét, Ban quản trị chung cư P (Do ông Đinh Hồng S trưởng ban) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên.

Xét, Công ty M, Công ty cấp nước T có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Xét, Công ty A rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc: Buộc Ban quản trị chung cư phải phát thông báo đề nghị ban quản lý chung cư P đồng ý cho nhân viên của Công ty A vào chung cư thu phí quản lý từ các hộ dân; Phát thông báo yêu cầu các hộ dân còn nợ phí quản lý phải thanh toán đầy đủ cho Công ty A.

Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn Công ty A rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện , không trái với quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

Xét, nguyên đơn Công ty A yêu cầu Ban quản trị chung cư P thanh toán các hạng mục bảo trì tại chung cư P với số tiền là 471.427.800 đồng, cụ thể gồm:

Chi phí đối với các hạng mục thuộc quỹ bảo trì: 211.852.800đồng.

Chi phí đối với các hạng mục đầu tư trang thiết bị hạ tầng cho chung cư là 259.575.000đồng.

Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Ban quản trị chung cư P không đồng ý thanh toán các hạng mục thuộc quỹ bảo trì là 211.852.800đồng vì theo hợp đồng cung ứng dịch vụ phải có biên bản của tập thể ban quản trị cùng thống nhất ký tên. Đối với chi phí đầu tư trang thiết bị hạ tầng của chung cư là 259.575.000đồng, ban quản trị yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ Hợp đồng số 052017/HDDV/GPAG-PHUTHANH, ký kết ngày 05/05/2017 giữa Công ty A và Ban quản trị chung cư P về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành cho chung cư P. Công ty A thực hiện các công việc vận hành, kiểm tra giám sát thực hiện bảo trì, bảo dưỡng các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng trong chung cư. Tại khoản 2.4 Điều 2 của phụ lục hợp đồng có quy định " Các khoản chi phải có đầy đủ chứng từ; khoản chi nhỏ hơn số tiền là 5.000.000đồng phải được Trưởng ban quản trị chung cư đồng ý; khoản chi lớn hơn số tiền 5.000.000đồng phải có biên bản thống nhất của tập thể ban quản trị". Căn cứ vào các chứng cứ thu thập được thẩm tra tại phiên tòa và lời trình bày của các bên đương sự thể hiện các hạng mục thay thế sửa chữa đều có sự đồng ý của đại diện Ban quản trị chung cư P (trưởng ban) ký tên. Các hạng mục sửa chữa, thay thế đã được đưa vào chung sư sử dụng.

Căn cứ biên bản bàn giao ngày 30/4/2019 giữa Công ty A và Ban quản trị chung cư P thể hiện Ban quản trị chung cư xác nhận có đầy đủ các trang thiết bị như phía Công ty A mô tả.

Ban quản trị chung cư P được Ủy ban nhân dân quận Tân Phú có quyết định công nhận. Mô hình hoạt động của ban quản trị theo hình thức hoạt động của Hội đồng quản trị công ty cổ phần. Hoạt động của Ban quản trị chung cư theo quy định của Luật về nhà ở và Luật doanh nhiệp. Căn cứ Điều 103 Luật nhà ở năm 2015 quy định ''…. *Ban quản trị chung cư có nhiều chủ sở hữu được tổ chức và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của công ty cổ phần hoặc mô hình ban chủ nhiệm hợp tác xã, có tư cách pháp nhân, có con dấu …".* Tại Điều 104 Luật nhà ở năm 2015; Điều 13, 156, Điều 165 Luật doanh nghiệp năm 2020, quy định quyền và trách nhiệm của ban quản trị . Do đó Trưởng ban quản trị chung cư P đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp tối đa của nhà chung cư. Thực tế, những hạng mục sửa chữa, bảo trì, thay mới các trang thiết bị, hạ tầng kỹ thuật của chung cư đều được Công ty A bàn giao và đưa vào sử dụng phục vụ cho toàn bộ tòa nhà của chung cư P và được Ban quản trị chung cư thừa nhận. Việc bàn giao trang thiết bị giữa Công ty A và ban quản trị chung cư P có lập biên bản và các bên ký xác nhận. Do đó Ban quản trị chung cư đưa ra ý kiến rằng không đồng ý thanh toán khoản chi phí sửa chữa, thay mới, lắp đặt các trang thiết bị tại nhà chung cư mà Công ty A đã thực hiện là không có cơ sở để xem xét. Căn cứ Điều 85, Điều 87 của Luật thương mại, Điều 519 của Bộ luật Dân Sự, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

Xét, bị đơn Ban quản trị chung cư P có yêu cầu phản tố về việc buộc Công ty A thanh toán tiền nước là 95.114.223đồng cho Công ty cấp nước T và thanh toán tiền phí môi trường là 21.610.000đồng cho Công ty M . Công ty A

xác nhận đã thanh toán đầy đủ các khoản nợ trên. Công ty cấp nước T và Công ty M xác nhận Công ty A đã thanh toán đầy đủ tiền nước và tiền phí môi trường.

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ các chứng từ thanh toán cụ thể gồm: Chứng từ thanh toán tiền nước ngày 10/01/2022; Chứng từ thanh toán tiền phí môi trường ngày 28/02/2022.

Tuy nhiên Ban quản trị chung cư P đã được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Ban quản trị chung cư P.

Xét, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty M rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc buộc Công ty A phải thanh toán tiền phí môi trường là 21.610.000đồng. Do Công ty A đã thanh toán đầy đủ.

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty M rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyên và không trái pháp luật. Căn cứ Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của Công ty M.

Xét, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cấp nước T rút toàn bộ yêu cầu độc lập về việc buộc Công ty A phải thanh toán tiền nước là 95.114.223đồng. Do Công ty A đã thanh toán đầy đủ.

Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty cấp nước T rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyên và không trái pháp luật. Căn cứ Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của Công ty cấp nước T.

[4] Về trách nhiệm thanh toán tiền:

Buộc Ban quản trị chung cư P phải thanh toán cho Công ty A số tiền là 471.427.800 đồng.

[5]Về thời hạn thanh toán:

Xét, nguyên đơn Công ty A yêu cầu Ban quản trị chung cư P thanh toán một lần số tiền trên ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng vận hành cung ứng dịch vụ đã hoàn tất từ tháng 4/2019 nhưng Ban quản trị chung cư P vẫn chưa thanh toán cho Công ty A, là gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty A. Căn cứ Điều 85, Điều 87 Luật Thương mại, yêu cầu của Công ty A là có cơ sở để chấp nhận.

[6]Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của Công ty A được chấp nhận nên Ban quản trị chung cư P phải chịu án phí theo quy định của pháp luật trên số tiền phải thanh toán là 471.427.800 đồng = 20.000.000 đồng + 4%(71.427.800đồng) = 22.857.100 đồng

Hoàn lại số tiền tạm nộp án phí là 11.428.556 đồng cho Công ty A theo biên lai thu số 0070603 ngày 22/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Hoàn lại tiền tạm nộp án phí là 3.000.000đồng cho Công ty M theo biên lai thu số 0071268 ngày 04/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Hoàn lại tiền tạm nộp án phí là 3.000.000đồng cho Công ty cấp nước T theo biên lai thu số 0071273 ngày 05/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Sung công quỹ số tiền là 2.918.106đồng do Ban quản trị chung cư P tạm nộp án phí theo biên lai thu số 0070839 ngày 27/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 217; Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự ;
- Điều 103, Điều 104 của Luật nhà ở năm 2015
- Điều 13, Điều 156, Điều 165 của Luật Doanh nghiệp năm 2020
- Điều 468; Điều 519 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 85, Điều 87 của Luật thương mại
- Điểm a Khoản 2 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần dịch vụ kỹ thuật giải pháp A về việc: Buộc Ban quản trị chung cư P phát hành thông báo đề nghị Ban quản lý chung cư P đồng ý cho nhân viên của Công ty A vào chung cư thu phí quản lý của các hộ dân còn nợ; Buộc Ban quản trị chung cư P phát hành thông báo yêu cầu các hộ dân còn nợ phí quản lý phải thanh toán đầy đủ cho Công ty A.

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần dịch vụ kỹ thuật giải pháp A.

2/ Buộc Ban quản trị chung cư P phải thanh toán cho Công ty cổ phần dịch vụ kỹ thuật giải pháp A số tiền là 471.427.800 đồng (Bốn trăm bảy mươi mốt triệu bốn trăm hai mươi bảy ngàn tám trăm đồng).

Thời hạn thi hành: Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Công ty cổ phần dịch vụ kỹ thuật giải pháp A có đơn yêu cầu thi hành án mà Ban quản trị chung cư P chưa thi hành thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

3/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của Ban quản trị chung cư P về việc buộc Công ty cổ phần dịch vụ kỹ thuật giải pháp A phải thanh toán tiền nước cho Công ty cổ phần cấp nước T và thanh toán tiền phí môi trường cho Công ty TNHH một thành viên M .

4/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của Công ty TNHH một thành viên M về việc buộc Công ty cổ phần dịch vụ kỹ thuật giải pháp A thanh toán tiền phí môi trường.

5/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần cấp nước T về việc buộc Công ty cổ phần dịch vụ kỹ thuật giải pháp A thanh toán tiền nước.

6/ Án phí dân sự sơ thẩm: 22.857.100 đồng (Hai mươi hai triệu tám trăm năm mươi bảy ngàn một trăm đồng) Ban quản trị chung cư P chịu.

Hoàn lại cho Công ty cổ phần dịch vụ kỹ thuật giải pháp A số tiền 11.428.556đồng (Mười một triệu bốn trăm hai mươi tám ngàn năm trăm năm mươi sáu đồng) theo biên lai thu số 0070603 ngày 22/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Hoàn lại cho Công ty TNHH một thành viên M số tiền 3000.000đồng (ba triệu đồng) theo biên lai thu số 0071268 ngày 04/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Hoàn lại cho Công ty cổ phần cấp nước T số tiền 3.000.000đồng (ba triệu đồng) theo biên lai thu số 0071273 ngày 05/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Sung công quỹ số tiền 2.918.106 đồng(hai triệu chín trăm mười tám ngàn một trăm lẻ sáu đồng) do Ban quản trị chung cư P nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0070839 ngày 27/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

7/ Quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ.

Trong 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 thoả 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.

Nơi nhận :
- TAND TP.HCM ;
- VKSND Q.Tân Phú ;
- Chi cục THA DS Q.Tân phú ;
- Các đương sự ;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thị Hương