

Bản án số: 1585/2026/DS-PT

Ngày: 20-8-2026

V/v “Tranh chấp hợp đồng quản

lý vận hành chung cư”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

Ông Phan Báu

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Đoàn Thục Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tố Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1143/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng quản lý vận hành chung cư”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2026/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4826/2026/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Công ty Cổ phần D.

Địa chỉ: Số A Tầng A Block A đường D Khu Tái Định Cư P, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T – Chức vụ: Tổng Giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lý Thị Anh T1 hoặc/và ông Nguyễn Văn Đ (có mặt).

(Theo văn bản số 36-2026/UQ-TGD ngày 13/4/2026)

Bị đơn:

1. Ông Lữ Phan Vân T2, sinh năm: 1981. Số căn cước công dân: 066081005965, cấp ngày 24/11/2022, nơi cấp: Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (có mặt).

Địa chỉ: 2 Block A chung cư T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1982. Số căn cước công dân: 066182005496, cấp ngày 24/11/2022, nơi cấp: Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (vắng mặt).

Địa chỉ: 2 Block A chung cư T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: ông Lữ Phan Vân T2, sinh năm: 1981 (có mặt).

3. Ông Huỳnh Minh T3, sinh năm 1973. Số căn cước công dân: 001073044814, cấp ngày 06/11/2022, nơi cấp: Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (có mặt).

Địa chỉ: Căn hộ E Block A chung cư T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Mai A, sinh năm 1978. Số căn cước công dân: 001178031335, cấp ngày 08/5/2021, nơi cấp: Cục trưởng Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội (có mặt).

Địa chỉ: A chung cư T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền ngày 31/7/2025)

Người có kháng cáo: Các bị đơn là ông Lữ Phan Vân T2, bà Hoàng Thị L và ông Huỳnh Minh T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn Công ty Cổ phần D trình bày:

Công ty Cổ phần D (sau đây viết tắt là: Công ty D) là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0312098791 đăng ký lần đầu ngày 25/12/2012; đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 23/10/2023 có chức năng ngành nghề kinh doanh quản lý chung cư.

Ông Lữ Phan Vân T2 và bà Hoàng Thị L là chủ sở hữu căn hộ EA2/2908G theo Giấy xác nhận chuyển nhượng lần 02 số 3423-2021/GXN/CN-P.TGD ngày

25/11/2021 của Chủ đầu tư, đã được ông Lữ Phan Vân T2 và bà Hoàng Thị L ký xác nhận.

Ông Huỳnh Minh T3 là chủ sở hữu căn hộ EA3/1515C theo Giấy xác nhận chuyển nhượng lần 01 số 3179-2020/GXN/CN-P.TGD ngày 21/8/2020 của Chủ đầu tư, đã được ông Huỳnh Minh T3 ký xác nhận.

Theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư T, thì Công ty D được quyền thu các khoản phí gồm: phí quản lý vận hành, tiền điện, nước. Tuy nhiên, đến thời điểm ngày 31/10/2024, hộ ông Lữ Phan Vân T2, bà Hoàng Thị L và hộ ông Huỳnh Minh T3 chưa thanh toán phí quản lý cho Công ty D với tổng số tiền, cụ thể:

Hộ ông bà Lữ Phan Vân T2 và bà Hoàng Thị L chưa thanh toán phí quản lý, và phí bảo hiểm cháy nổ với tổng số tiền: 14.557.549 đồng (Mười bốn triệu, năm trăm năm mươi bảy nghìn, năm trăm bốn mươi chín đồng); bao gồm: phí dịch vụ quản lý vận hành: 13.981.380 đồng; phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc của 02 năm (từ tháng 10/2022 đến tháng 10/2024): 576.169 đồng.

Hộ ông Huỳnh Minh T3 chưa thanh toán phí quản lý và phí bảo hiểm cháy nổ với tổng số tiền: 6.815.845 đồng (Sáu triệu, tám trăm mười lăm nghìn, tám trăm bốn mươi lăm đồng); bao gồm: phí dịch vụ quản lý vận hành: 6.346.060 đồng; phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc của 03 năm (từ tháng 10/2021 đến tháng 10/2024): 469.785 đồng.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Buộc ông Lữ Phan Vân T2 và bà Hoàng Thị L có nghĩa vụ thanh toán một lần toàn bộ số tiền phí dịch vụ còn nợ cho Công ty Cổ phần D tính đến ngày 31/10/2024 với tổng số tiền là: 14.557.549 đồng và tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán các khoản phí phát sinh hàng tháng trong thời gian tới đối với căn hộ EA2/2908G và thanh toán tiền lãi chậm thanh toán số tiền phí dịch vụ còn nợ tạm tính từ ngày 15/11/2022 đến ngày 31/10/2024 với số tiền: 782.221 đồng và tiền lãi phát sinh tương ứng với số tiền phí dịch vụ còn nợ cho đến khi thanh toán toàn bộ phí dịch vụ còn nợ cho Công ty D.

Buộc ông Huỳnh Minh T3 có nghĩa vụ thanh toán một lần toàn bộ số tiền phí dịch vụ còn nợ cho Công ty Cổ phần D tính đến ngày 31/10/2024 với tổng số tiền là: 6.815.845 đồng và tiếp tục có nghĩa vụ thanh toán các khoản phí phát sinh hàng tháng trong thời gian tới đối với căn hộ EA3/1515C và tiền lãi chậm thanh toán số tiền phí dịch vụ còn nợ tạm tính từ ngày 15/11/2021 đến ngày 31/10/2024 với số tiền: 349.436 đồng và tiền lãi phát sinh tương ứng với số tiền phí dịch vụ còn nợ cho đến khi thanh toán toàn bộ phí dịch vụ còn nợ cho Công ty D.

- Bị đơn ông Lữ Phan Vân T2 và bà Hoàng Thị L trình bày:

Chung cư K - B2 đã có ban quản trị nhiệm kỳ 1 theo Quyết định số 3072/QĐ-UBND ngày 23/09/2019 của Ủy ban nhân dân Quận G. Và trên thực tế Công ty D đã ký Hợp đồng số 06/2020/HĐQL VH/SMAM-BQTA2 vào ngày 01/06/2020 và các Phụ lục Hợp đồng có giá trị đến hết ngày 31/05/2023 với Ban Quản trị chung cư K - Block A2 theo quy định. Tuy nhiên, theo mục a, khoản 1, điều 5, Hợp đồng số 06/2020/HĐQL VH/SMAM-BQTA2 đơn giá phí Dịch vụ quản lý vận hành 7.600 đồng/m²/tháng chưa được thông qua bất kỳ Hội nghị nhà chung cư nào nên không đúng quy định của pháp luật tại Văn bản hợp nhất số 05/VBNH-BXD ngày 07/9/2021 của Bộ X. Do đó chúng tôi không đồng ý mức giá phí dịch vụ quản lý vận hành 7.600 đồng/m²/tháng.

Từ ngày 01/06/2023 đến 31/07/2025, Công ty D tiếp tục ký kết hợp đồng với Chủ đầu tư là Công ty CP Đ1 trong khi chung cư đã có Ban Quản trị là trái với quy định của pháp luật nói trên, theo đó Hợp đồng Quản lý vận hành đã ký sai chủ thể nên chúng tôi không thừa nhận tính hợp pháp của Hợp đồng.

Từ những nguyên nhân trên, ông Lữ Phan Văn T2 và bà Hoàng Thị L đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn ông Huỳnh Minh T3 trình bày:

Chung cư K - B2 đã có ban quản trị nhiệm kỳ 1 theo Quyết định của Ủy ban nhân dân Quận G. Và trên thực tế Công ty D đã ký Hợp đồng Quản lý vận hành với BQTA3 nhiệm kỳ I và thực hiện việc này cho tới năm 2023 trước khi chuyển giao cho BQTA3 nhiệm kỳ II như hiện nay. Theo đó, từ khi đưa vào vận hành, đơn giá phí quản lý vận hành tòa nhà là 7.000 đồng/m² diện tích tim tường (là diện tích xây dựng). Đến tháng 12 năm 2022, không một văn bản nào được thông qua Hội nghị nhà chung cư về việc thay đổi đơn giá vận hành nhưng Công ty D vẫn thu của người sử dụng căn hộ là 7.600 đồng/m² diện tích tim tường. Lý do Công ty đưa ra là quy đổi theo tổng giá phí dịch vụ chia cho diện tích thông thủy (là diện tích sử dụng) mà lại không có bất kỳ văn bản nào xác nhận diện tích thông thủy căn hộ được Chủ đầu tư bổ sung vào Hợp đồng mua bán. Đặc biệt nghiêm trọng, Hợp đồng Quản lý vận hành mà BQTA3 nhiệm kỳ I ký với Công ty D không có con dấu thể hiện một Ban quản trị kiện toàn theo quy định Luật nhà ở.

Năm 2022, BQTA3 nhiệm kỳ I không tổ chức Hội nghị nhà chung cư mà có văn bản đề nghị Công ty D tiếp tục ký kết hợp đồng với Chủ đầu tư là Công ty CP Đ1. Nhận thấy đây là việc làm trái quy định, chúng tôi không đồng ý đóng phí quản lý vận hành.

Từ những cơ sở nêu trên, ông Huỳnh Minh T3 yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2026/DS-ST ngày 20/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Lữ Phan Vân T2 và bà Hoàng Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần D tổng số tiền: 20.418.245 đồng (Hai mươi triệu bốn trăm mười tám nghìn hai trăm bốn mươi lăm đồng); bao gồm: phí dịch vụ quản lý vận hành: 17.165.120 đồng; phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc: 861.508 đồng; lãi chậm trả: 2.391.617 đồng.

Buộc ông Huỳnh Minh T3 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần D với tổng số tiền: 8.084.455 đồng (Tám triệu không trăm tám mươi bốn nghìn bốn trăm năm mươi lăm đồng); bao gồm: phí dịch vụ quản lý vận hành: 6.603.660 đồng, phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc: 469.785 đồng; lãi chậm trả: 1.011.010 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo.

Ngày 20/4/2026, bị đơn là ông Lữ Phan Vân T2 và ông Huỳnh Minh T3 kháng cáo không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 25/5/2026, ông Lữ Phan Vân T2 và vợ là bà Hoàng Thị L nộp đơn kháng cáo bổ sung (cùng một đơn) đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Ngày 25/5/2026, ông Huỳnh Minh T3 nộp đơn kháng cáo bổ sung đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Huỳnh Minh T3 và ông Lữ Phan Vân T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm của các bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2026/DS-ST ngày 20/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

*** Về tố tụng:**

[1]. Đơn kháng cáo của ông Lữ Phan Vân T2, bà Hoàng Thị L và ông Huỳnh Minh T3 được nộp trong thời hạn luật định, đúng hình thức và nội dung nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lữ Phan Vân T2 cho rằng bà Hoàng Thị L đã ủy quyền cho ông T2 tham gia tố tụng. Tuy nhiên, tài liệu có trong hồ sơ vụ án không có văn bản ủy quyền của bà L mà chỉ có “Đơn xin giải quyết vắng mặt” đề ngày 13/4/2026 của bà L (bút lục 447), trong đó bà L trình bày: *“Tôi bận đi làm thường xuyên cùng với có con nhỏ nên không đến Tòa được. Ý kiến của chồng tôi là Lữ Phan Vân T2 cũng là ý kiến của tôi”*.

Xét thấy, mặc dù bà Hoàng Thị L không lập văn bản ủy quyền cho ông Lữ Phan Vân T2, nhưng tại “Đơn xin giải quyết vắng mặt” ngày 13/4/2026, bà L đã thể hiện rõ ý chí đồng ý để ông T2 trình bày ý kiến của mình trong quá trình giải quyết vụ án. Ông T2 và bà L là vợ chồng, quyền và lợi ích hợp pháp trong vụ án không đối lập nhau. Do đó, có cơ sở xác định ý chí của bà L đã ủy quyền cho ông T2 tham gia tố tụng tại Tòa án.

[3]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng quản lý vận hành chung cư” là chưa chính xác. Bởi lẽ, căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung tranh chấp giữa các đương sự, bản chất quan hệ pháp luật cần giải quyết là “tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán phí dịch vụ quản lý vận hành chung cư” phát sinh trong quá trình các bị đơn sử dụng căn hộ và dịch vụ quản lý, vận hành chung cư. Tuy nhiên, việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của cấp sơ thẩm chưa chính xác về tên gọi nhưng không làm thay đổi bản chất quan hệ tranh chấp, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[4]. Xét kháng cáo của các bị đơn cho rằng không có đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên Tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy: Hồ sơ vụ án, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thể hiện, Tòa án không tiến hành các biện pháp thu thập tài liệu, chứng cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các tài liệu, chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án do nguyên đơn và các bị đơn cung cấp, xuất trình trong quá trình giải quyết vụ án và được Tòa án xem xét, đánh giá theo quy định của pháp luật. Do đó, việc Kiểm sát viên không tham gia phiên tòa sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự, không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[5]. Xét kháng cáo của các bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không đưa chủ đầu tư chung cư vào tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy: Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết quan hệ tranh chấp về nghĩa vụ thanh toán phí quản lý vận hành chung cư, phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và tiền lãi chậm trả giữa nguyên đơn Công ty Cổ phần D và Quản lý chung cư Era Town với bị đơn ông Lữ Phan Vân T2, bà Hoàng Thị L và ông Huỳnh Minh T3. Các hợp đồng quản lý vận hành giữa Công ty D và Chủ đầu tư chỉ được Tòa án xem xét như tài liệu, chứng cứ để làm rõ quá

trình quản lý, vận hành chung cư và căn cứ phát sinh nghĩa vụ thanh toán phí quản lý vận hành của các bị đơn; kết quả giải quyết vụ án không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền hoặc nghĩa vụ của Chủ đầu tư. Do đó, Chủ đầu tư không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[6]. Vì vậy, các bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

* Xét về nội dung kháng cáo:

[7]. Xét trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành chung cư:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, gồm: Hợp đồng quản lý vận hành số 177-2014/ĐK-QLCC ngày 14/10/2014 giữa Chủ đầu tư và Công ty D; Hợp đồng quản lý vận hành số 06-2020/HĐQLVH/SMAM-BQTA2 ngày 01/6/2020 giữa Ban B2 và Công ty D; các phụ lục hợp đồng liên quan đến việc tiếp tục thực hiện công tác quản lý vận hành Block A2; Văn bản số 15.05.2023/CV-BQTA2 ngày 15/5/2023 của Ban Quản trị Block A2 nhiệm kỳ I về việc đồng ý gia hạn và đề nghị tiếp tục ký kết hợp đồng quản lý vận hành; Biên bản số 74-2025/BBBG-QLVH ngày 01/8/2025 về việc bàn giao công tác quản lý vận hành Block A2 cho Ban B2; Hợp đồng quản lý vận hành số 02-2018/HĐQLVH/SMAM-BQTA3 ngày 01/6/2018, Hợp đồng quản lý vận hành số 05-2019/HĐQLVH/SMAM-BQTA3 ngày 01/6/2019 giữa Ban Quản trị Block A3 nhiệm kỳ B2 và Công ty D; văn bản ngày 20/4/2022 của Ban B2 về việc đề nghị tiếp tục duy trì công tác quản lý vận hành; Phụ lục hợp đồng số 04-38-2019/HĐQLVH/ĐK-QLCC ngày 01/6/2022 bổ sung Block A3 vào phạm vi quản lý vận hành; và Biên bản số 38-2025/BBBG-QLVH ngày 04/4/2025 về việc bàn giao công tác quản lý vận hành Block A3 cho Ban B2, có cơ sở xác định Công ty Cổ phần D là đơn vị trực tiếp thực hiện công tác quản lý, vận hành Block A2 và Block A3 trong các thời kỳ tương ứng.

Mặt khác, Giấy xác nhận chuyển nhượng lần 02 số 3423-2021/GXN/CN-P.TGD ngày 25/11/2021 đối với căn hộ EA2/2908G và Giấy xác nhận chuyển nhượng lần 01 số 3179-2020/GXN/CN-P.TGD ngày 21/8/2020 đối với căn hộ EA3/1515C đều thể hiện hộ ông Lữ Phan Vân T2, bà Hoàng Thị L và hộ ông Huỳnh Minh T3 đã xác nhận việc tìm hiểu, đồng ý với mức thu hiện tại của các đơn vị cung cấp dịch vụ tại căn hộ, trong đó có phí quản lý và thỏa thuận thanh toán đầy đủ các khoản phí này.

Quá trình thực hiện dịch vụ cũng thể hiện các bị đơn đã thực tế sử dụng dịch vụ quản lý vận hành của Công ty D và đã từng thanh toán phí quản lý vận hành trong

thời gian sử dụng căn hộ. Cụ thể, đối với căn hộ EA3/1515C, ông Huỳnh Minh T3 đã thanh toán phí quản lý vận hành từ tháng 01/2021 đến tháng 9/2023; đối với căn hộ EA2/2908G, ông Lữ Phan Vân T2 và bà Hoàng Thị L đã thanh toán phí quản lý vận hành từ tháng 01/2022 đến tháng 11/2022. Sau đó, các bị đơn có thời gian không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ mức phí quản lý vận hành theo yêu cầu của Công ty D.

Như vậy, mặc dù các bị đơn không trực tiếp ký kết hợp đồng quản lý vận hành với Công ty D nhưng các bị đơn là chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ và là người trực tiếp hưởng dịch vụ quản lý, vận hành của Công ty D. Vì vậy, các bị đơn có nghĩa vụ thanh toán chi phí quản lý vận hành tương ứng với thời gian sử dụng dịch vụ chưa thanh toán.

[8]. Xét mức phí quản lý vận hành chung cư:

Theo Hợp đồng quản lý vận hành số 177-2014/ĐK-QLCC ngày 14/10/2014 giữa Công ty D và Công ty Cổ phần Đ1, mức phí quản lý vận hành được xác định là 7.000 đồng/m²/tháng, tính theo diện tích tim tường. Sau đó, tại Hợp đồng quản lý vận hành số 05-2019/HĐQLVH/SMAM-BQTA3 ngày 01/6/2019 và Hợp đồng quản lý vận hành số 06-2019/HĐQLVH/SMAM-BQTA2 ngày 01/6/2020, mức phí quản lý vận hành được thể hiện theo hai phương án: 7.000 đồng/m²/tháng tính theo diện tích tim tường và 7.600 đồng/m²/tháng tính theo diện tích thông thủy (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).

Như vậy, mức 7.600 đồng/m²/tháng tính theo diện tích thông thủy (lọt lòng) là phương án tính phí được thể hiện trong hợp đồng, không phải là việc tự ý tăng đơn giá phí quản lý vận hành, mà là thay đổi phương pháp xác định diện tích và đơn giá tương ứng. Việc thay đổi phương pháp tính này chỉ làm thay đổi số mét vuông làm căn cứ tính phí và đơn giá tương ứng, không làm tăng tổng số tiền phí quản lý vận hành mà cư dân phải thanh toán ngoài phạm vi của hợp đồng.

Mặt khác, Thông báo số 54-2022/TB-QLVH ngày 06/12/2022 của Công ty D thể hiện việc thay đổi cách tính từ diện tích tim tường sang diện tích thông thủy không làm thay đổi số tiền phí quản lý vận hành mà cư dân phải thanh toán. Do đó, không có căn cứ xác định Công ty D đã tự ý tăng mức phí quản lý vận hành từ 7.000 đồng/m²/tháng lên 7.600 đồng/m²/tháng như các bị đơn trình bày.

[9]. Xét chủ thể được thu phí chung cư:

Xét, Công ty D thực hiện công tác quản lý vận hành đối với Block A2 và Block A3 được thực hiện liên tục, qua nhiều giai đoạn và trên cơ sở các hợp đồng, phụ lục

hợp đồng được ký kết giữa Công ty D với Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị của từng Block.

- Đối với Block A2, ngày 14/10/2014, Chủ đầu tư và Công ty D ký Hợp đồng quản lý vận hành số 177-2014/ĐK-QLCC để quản lý vận hành toàn bộ chung cư T, trong đó có Block A2. Sau khi B quản trị Block A2 được Ủy ban nhân dân Quận G công nhận tại Quyết định số 3072/QĐ-UBND ngày 23/9/2019, ngày 01/6/2020 Ban B2 đã trực tiếp ký Hợp đồng quản lý vận hành số 06-2020/HĐQLVH/SMAM-BQTA2 với Công ty D để thực hiện quản lý vận hành Block A2, thời hạn đến ngày 31/5/2023. Đến ngày 15/5/2023, Ban B2 có Văn bản số 15.05.2023/CV-BQTA2 đồng ý việc gia hạn Hợp đồng quản lý vận hành số 06-2020 và đề nghị Chủ đầu tư đại diện Ban B2 A2 ký kết hợp đồng với Công ty D để tiếp tục thực hiện công tác quản lý vận hành Block A2 kể từ ngày 01/6/2023 cho đến khi Ban Quản trị nhiệm kỳ mới được công nhận và ký hợp đồng quản lý vận hành theo quy định. Sau đó, Chủ đầu tư và Công ty D tiếp tục ký các phụ lục hợp đồng để duy trì công tác quản lý vận hành Block A2. Đến ngày 18/6/2025, Ban B2 được Ủy ban nhân dân Quận G công nhận tại Quyết định số 1379/QĐ-UBND và đến ngày 01/8/2025, Chủ đầu tư và Công ty D đã bàn giao công tác quản lý vận hành Block A2 cho Ban Quản trị nhiệm kỳ II theo Biên bản số 74-2025/BBBG-QLVH.

Như vậy, đối với B2, sau khi Ban Quản trị nhiệm kỳ I được công nhận, Công ty D đã trực tiếp ký hợp đồng quản lý vận hành với Ban Quản trị. Trong khoảng thời gian sau khi Hợp đồng số 06-2020 hết thời hạn mà Ban Quản trị nhiệm kỳ mới chưa được công nhận, việc Chủ đầu tư và Công ty D tiếp tục thực hiện quản lý vận hành có căn cứ từ văn bản của Ban Quản trị nhiệm kỳ I, trong đó B Quản trị đồng ý việc gia hạn và đề nghị C đầu tư đại diện Ban Quản trị ký kết hợp đồng để tiếp tục duy trì công tác quản lý vận hành cho đến khi Ban Quản trị nhiệm kỳ mới được công nhận. Sau khi Ban Quản trị nhiệm kỳ II được công nhận, công tác quản lý vận hành đã được bàn giao cho Ban Quản trị theo Biên bản số 74-2025/BBBG-QLVH.

- Đối với Block A3, ngày 14/10/2014, Chủ đầu tư và Công ty D ký Hợp đồng quản lý vận hành số 177-2014/ĐK-QLCC để quản lý vận hành toàn bộ chung cư T, trong đó có Block A3. Sau khi B Quản trị Block A3 nhiệm kỳ I được Ủy ban nhân dân phường P công nhận tại Quyết định số 1362/QĐ-UBND ngày 17/10/2017 và được kiện toàn tại Quyết định số 655/QĐ-UBND ngày 19/3/2020 của Ủy ban nhân dân Quận G, ngày 01/6/2018 Ban B2 đã trực tiếp ký Hợp đồng quản lý vận hành số 02-2018/HĐQLVH/SMAM-BQTA3 với Công ty D để thực hiện quản lý vận hành Block A3. Sau đó, ngày 01/6/2019 Ban B2 tiếp tục ký Hợp đồng quản lý vận hành số

05-2019/HĐQLVH/SMAM-BQTA3 với Công ty D, thời hạn thực hiện đến ngày 31/5/2022.

Ngày 20/4/2022, Ban B2 có văn bản thông báo đã hết nhiệm kỳ hoạt động, không thể tiếp tục ký gia hạn Hợp đồng số 05-2019 và đề nghị Chủ đầu tư ký hợp đồng quản lý vận hành đối với Block A3 để công tác quản lý vận hành được liên tục, không ảnh hưởng đến sinh hoạt của cư dân.

Trên cơ sở đề nghị của Ban B2, Chủ đầu tư và Công ty D đã ký Phụ lục hợp đồng số 04-38-2019/HĐQLVH/ĐK-QLCC ngày 01/6/2022 để bổ sung Block A3 vào phạm vi quản lý vận hành theo Hợp đồng số 38-2019, nhằm tiếp tục duy trì công tác quản lý vận hành Block A3.

Đến ngày 22/4/2024, Ban Quản trị Block A3 nhiệm kỳ II được Ủy ban nhân dân Quận G công nhận tại Quyết định số 738/QĐ-UBND. Sau đó, đến ngày 04/4/2025, Chủ đầu tư và Công ty D đã thực hiện bàn giao công tác quản lý vận hành Block A3 cho Ban Quản trị nhiệm kỳ II theo Biên bản số 38-2025/BBBG-QLVH.

Như vậy, đối với cả Block A và Block A, tài liệu trong hồ sơ thể hiện sau khi Ban Quản trị được công nhận, Công ty D đã có thời gian trực tiếp ký kết và thực hiện hợp đồng quản lý vận hành với Ban Quản trị. Đối với những giai đoạn Ban Quản trị nhiệm kỳ cũ hết nhiệm kỳ hoặc chưa có Ban Quản trị nhiệm kỳ mới được công nhận, việc tiếp tục duy trì công tác quản lý vận hành của Công ty D có căn cứ từ các văn bản, đề nghị của Ban Quản trị và được thực hiện nhằm bảo đảm hoạt động quản lý, vận hành chung cư được liên tục, không ảnh hưởng đến sinh hoạt của cư dân. Khi Ban Quản trị nhiệm kỳ mới được công nhận, công tác quản lý vận hành đã được bàn giao cho Ban Quản trị.

[10]. Xét việc tính phí quản lý vận hành chung cư còn nợ và lãi chậm trả:

Theo bảng kê chi tiết do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cấp sơ thẩm đã đối chiếu quá trình thanh toán của từng căn hộ và xác định:

Ông Lữ Phan Vân T2 và bà Hoàng Thị L còn nợ tiền phí quản lý vận hành là 17.165.120 đồng và phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc là 861.508 đồng.

Ông Huỳnh Minh T3 còn nợ tiền phí quản lý vận hành là 6.603.660 đồng và phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc là 469.785 đồng.

Căn cứ bảng kê, bảng tính lãi do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, cấp sơ thẩm xác định ông Lữ Phan Vân T2 và bà Hoàng Thị L phải chịu 2.391.617 đồng tiền lãi chậm trả; ông Huỳnh Minh T3 phải chịu 1.011.010 đồng

tiền lãi chậm trả. Các bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc đã thanh toán các khoản nêu trên.

Do đó, có căn cứ xác định các bị đơn phải thanh toán tiền lãi chậm trả cùng với các khoản phí còn nợ.

Tổng cộng, ông Lữ Phan Vân T2 và bà Hoàng Thị L phải thanh toán cho nguyên đơn 20.418.245 đồng, gồm: 17.165.120 đồng tiền phí quản lý vận hành, 861.508 đồng phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và 2.391.617 đồng tiền lãi chậm trả.

Ông Huỳnh Minh T3 phải thanh toán cho nguyên đơn 8.084.455 đồng, gồm: 6.603.660 đồng tiền phí quản lý vận hành, 469.785 đồng phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và 1.011.010 đồng tiền lãi chậm trả là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

[11]. Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm của các bị đơn. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2026/DS-ST ngày 20/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[12]. Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm, là có căn cứ chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lữ Phan Vân T2, bà Hoàng Thị L và ông Huỳnh Minh T3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[13]. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm của ông Lữ Phan Vân T2, bà Hoàng Thị L và ông Huỳnh Minh T3.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2026/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 357, Điều 468, Điều 513 và Điều 519 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 án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Lữ Phan Vân T2 và bà Hoàng Thị L có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần D tổng số tiền: 20.418.245 đồng (Hai mươi triệu bốn trăm mười tám nghìn hai trăm bốn mươi lăm đồng) [bao gồm: phí dịch vụ quản lý vận hành: 17.165.120 đồng; phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc: 861.508 đồng; lãi chậm trả: 2.391.617 đồng].

Buộc ông Huỳnh Minh T3 có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần D với tổng số tiền: 8.084.455 đồng (Tám triệu không trăm tám mươi bốn nghìn bốn trăm năm mươi lăm đồng) [bao gồm: phí dịch vụ quản lý vận hành: 6.603.660 đồng, phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc: 469.785 đồng; lãi chậm trả: 1.011.010 đồng].

2. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2026/DS-ST ngày 20/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Thành phố Hồ Chí Minh không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lữ Phan Vân T2 và bà Hoàng Thị L phải cùng chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0030664 ngày 18/5/2026.

Ông Huỳnh Minh T3 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0029562 ngày 12/5/2026.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TPHCM
- VKSND TP.HCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Tòa án nhân dân khu vực 6;
- VKSND khu vực 6;
- Phòng THADS khu vực 6;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Khương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phan B1 - Nguyễn Thị Thụy Vũ Nguyễn Văn K