TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------

Bản án số: 149/2018/DS-PT
Ngày: 22 – 6 - 2018
V/v: Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng dịch vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: - Ông Đỗ Minh Hoàng

Các Thẩm phán: - Bà Trần Thị Thu Nam;

- Ông Đinh Như Lâm.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Hòa – Thư ký TAND Thành phố Hà Nội.

Đại diện VKSND Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 22/6/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2018 về "Tranh chấp phát sinh từ hợp đồng dịch vụ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DSST ngày 11/01/2018 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 146/2018/QĐ-PT ngày 16/5/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH quốc tế G.. Trụ sở: Tầng 26, khối B, Tòa nhà S. Đ, đường Ph. H, phường M. T, quận N. T. L, Thành phố Hà Nội (Địa chỉ cũ: Tầng 4, tháp B tòa nhà K, phường M. T, quận N. T. L, Thành phố Hà Nội). *Đại diện theo pháp luật của nguyên đơn là*: Ông J. H. Y; *Đại diện theo ủy quyền của ông* J. H. Y là ông Nguyễn Việt H (Theo Giấy ủy quyền ngày 04/5/2018). Địa chỉ: Tầng 21 tòa nhà C, số 117 T. D. H, quận C. G, Thành phố Hà Nội (Có mặt ông Hoàng).

Bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Đỗ Mạnh L, ông Nguyễn Văn TH - Luật sư thuộc Công ty Luật B và Cộng sự - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (Có mặt luật sư L).

2. Bị đơn: Ban quản trị cụm nhà chung cư K. G., phường Mễ Trì. Địa chỉ: Tầng 3, tòa tháp Kg Landmark, E6 Phạm Hùng, khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. *Đại diện theo pháp luật của bị đơn*: Ông

Đào Huy Kh - Chức vụ: Trưởng ban Ban quản trị cụm nhà chung cư K. G., phường M. T. *Đại diện theo ủy quyền* của ông Đào Huy Kh là ông Nguyễn Đức H1 (Theo Giấy ủy quyền ngày 12/6/2018). Địa chỉ thường trú: 101 – C45, M. Đ, phường M. Đ., quận H. M, Thành phố Hà Nội.

Bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần Thanh Q và bà Hoàng Thị Minh D - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Th. H - Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội (Có mặt).

Người kháng cáo là: Ông Đào Huy Kh - Trưởng ban Ban quản trị cụm nhà chung cư K. G. phường M. T là Đại diện theo pháp luật của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

1. ***Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 28/01/2015, Công ty TNHH quốc tế G.(*Sau đây viết tắt là: G.* và Ban quản trị nhà chung cư K. G. (*Sau đấy viết tắt là: BQT Kg*) giao kết Hợp đồng quản lý khu chung cư K. G. (*Sau đây viết tắt là: Hợp đồng quản lý*) số 28-1-2015 với nội dung: BQT Kg ủy quyền cho G. quản lý khu chung cư K. G. trong thời hạn từ ngày 01/02/2015 đến ngày 31/01/2016. Phí quản lý vận hành hàng tháng chưa bao gồm tiền phí bảo hiểm và VAT là 1.544.698.700 đồng. Chậm nhất trước ngày 15 hàng tháng, BQT Kg chi trả cho G. chi phí dịch vụ quản lý, vận hành và tiền phí của tháng trước.

Sau khi ký Hợp đồng, G. đã tiến hành thực hiện các công việc quản lý, vận hành khu chung cư Kg Hanoi Landmark theo đúng thỏa thuận của hợp đồng.

Ngày 31/01/2016, kết thúc hiệu lực Hợp đồng quản lý, nhưng các bên không thỏa thuận gia hạn hợp đồng và BQT Kg đã yêu cầu G. dừng mọi hoạt động quản lý, vận hành khu chung cư Kg . Ngày 23/8/2016, các bên tiến hành đối chiếu công nợ và thống nhất BQT Kg còn phải trả G. số tiền là 1.623.360.640 đồng. Tuy nhiên, G. đã nhiều lần yêu cầu nhưng BQT Kg không thanh toán trả số tiền còn nợ nói trên. G. đề nghị:

Buộc BQT Kg thanh toán trả G. số tiền 1.623.360.640 đồng còn nợ và lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

***2. Bị đơn trình bày*:**

Sau khi Hợp đồng ngày 25/7/2013 và Phụ lục hợp đồng ủy quyền quản lý chung cư Kg ký ngày 22/7/2014 hết hạn ngày 31/01/2015. Ngày 28/01/2015, BQT Kg và G. đã ký Hợp đồng ủy quyền quản lý khu chung cư Kg có thời gian từ

01/02/2015 đến ngày 31/01/2016. Điều 24 của Hợp đồng quản lý này quy định: "*Trong một năm của hợp đồng này bên B vận hành tòa nhà không để xảy ra sự cố lớn gây hậu quả liên quan đến vận hành và trên 50% số thành viên BQT hiện tại vẫn tiếp tục nhiệm kì tiếp theo thì hợp đồng này tự động gia hạn thêm 01 năm và các điều khoản của hợp đồng này giữ nguyên*".

Do vậy khi không có sự cố và không có trở ngại khách quan được nêu trong hợp đồng thì G. không được quyền từ chối gia hạn hợp đồng mà phải có nghĩa vụ thực hiện tiếp hợp đồng trong thời hạn tự động kéo dài của hợp đồng là 01 năm. Ngày 22/01/2016 BQT Kg đã có văn bản số 155-2016/BQT đề nghị G. thực hiện gia hạn hợp đồng, tiếp tục quản lý vận hành tòa nhà nhưng không kết quả.

Ngày 30/1/2016, BQT Kg có văn bản số 157/2016/BQT đề nghị G. gửi kế hoạch bàn giao chi tiết các hạng mục, danh mục thiết bị, hồ sơ quản lý, tình trạng theo dõi bảo trì, vận hành các thiết bị của tòa nhà; BQT Kg sẵn sàng tổ chức tiếp nhận với sự tham gia của đại diện cư dân, chính quyền địa phương, Công an và bảo vệ nhưng G. không thực hiện. Cùng ngày 30/01/2016 G. đã có văn bản thông báo chính thức từ bỏ việc cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành tòa nhà kể từ cuối ngày 31/01/2016.

BQT Kg đã có nhiều văn bản gửi đến: UBND quận N. T. L, UBND và Công an phường M. T với nội dung báo cáo sự việc và đề nghị các cơ quan chính quyền buộc G. phải thực hiện hợp đồng, bàn giao các hạng mục trang thiết bị của tòa nhà. Tuy nhiên các cơ quan này không thực hiện và không trả lời.

BQT Kg đã ký hợp đồng thuê công ty Cổ phần quản lý & Khai thác tòa nhà (PMC) quản lý vận hành tòa nhà kể từ ngày 01/4/2016, tiến hành tổ chức họp các bên BQT-G.-PMC để thúc đẩy quá trình bàn giao. Tại biên bản cuộc họp ngày 02/4/2016, các bên đã thống nhất thời điểm bàn giao hệ thống trang thiết bị tòa nhà ngày 05/4/2016 với phương thức bàn giao theo hiện trạng và G. sẽ bàn giao trực tiếp cho PMC với sự chứng kiến của BQT Kg. Tuy nhiên việc bàn giao không diễn ra như thỏa thuận vì G. không còn nhân lực để thực hiện bàn giao.

BQT Kg đã gửi văn bản và ủy quyền cho PMC liên tiếp có nhiều văn bản với cùng một nội dung đề nghị G. tổ chức bàn giao hiện trạng, tài sản kỹ thuật tòa nhà, tổ chức bàn giao hồ sơ liên quan đến công tác quản lý vận hành tòa nhà, hồ sơ kế hoạch quản lý tiêu thụ năng lượng, lịch bảo trì....., phụ lục hợp đồng với các nhà thầu phụ trong thời gian G. và tiền thân là công ty Ch V thực hiện quản lý từ năm 2011 đến nay nhưng không kết quả.

Ngày 23/8/2016 BQT Kg và G. đã quyết toán và thống nhất: Tính đến cuối tháng 01/2016, BQT Kg còn nợ G. phí dịch vụ là 1.623.360.640 đồng. Tuy nhiên G. chưa quyết toán khoản tiền thu từ việc làm thẻ từ cho cư dân với mức phí 500.000 đồng/thẻ vì đây là khoản thu phát sinh do G. sử dụng hạ tầng của cư dân để thu lợi và cộng đồng cư dân có thắc mắc về khoản thu này.

Do vậy BQT Kg không chấp nhận yêu cầu của G. vì 03 lý do sau:

1. G. đã không tiếp tục thực hiện dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà theo Hợp đồng đã ký; tự ý chấm dứt hợp đồng, ngừng cung cấp dịch vụ dẫn đến BQT Kg phải thay thế nhà thầu và tổ chức quản lý tòa nhà với chi phí thiệt hại từ ngày 01/2/2016 đến ngày 12/5/2016 là 1.021.495.900 đồng.

2. G. không bàn giao các hệ thống kỹ thuật tòa nhà, hồ sơ liên quan đến công tác quản lý vận hành tòa nhà như: Hồ sơ kiểm tra ngăn ngừa rủi ro, bảo trì –bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật, hồ sơ kế hoạch quản lý tiêu thụ năng lượng, lịch vận hành... và phụ lục hợp đồng với các nhà thầu phụ trong thời gian G. và tiền thân là công ty Chestnus Vina thực hiện quản lý từ năm 2011 đến nay.

3. G. chưa có biên bản thanh lý hợp đồng, chưa quyết toán khoản thu tiền làm thẻ từ 500.000 đồng/thẻ đã thu của cư dân trong thời gian thực hiện hợp đồng.

Đề nghị buộc G. phải thực hiện các công việc sau:

1. Bồi thường cho BQT Kg số tiền 1.021.495.900 đồng.

2. Bàn giao tài sản các hệ thống kỹ thuật tòa nhà như: Hồ sơ kiểm tra ngăn ngừa rủi ro, bảo trì – bảo dưỡng hệ thống kỹ thuật, hồ sơ kế hoạch quản lý tiêu thụ năng lượng, lịch vận hành... và phụ lục hợp đồng với các nhà thầu phụ trong thời gian G. và tiền thân là công ty Chestnus Vina thực hiện quản lý từ năm 2011 đến nay.

3. Giải trình khoản tiền thu được từ việc sử dụng hạ tầng làm thẻ từ cho dân.

4. Ký biên bản thanh lý hợp đồng với BQT Kg và đóng tài khoản số 140.22503430.10.6 tại Ngân hàng Techcombank.

Ngoài ra bị đơn không chấp nhận trả lãi phát sinh do chậm thanh toán như G. yêu cầu vì G. vi phạm hợp đồng.

Với các nội dung như trên. Bản án sơ thẩm số: 01/2018/DSST ngày 11/01/2018, Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội đã xử:

- Áp dụng các Điều: 424, 476, 519, 520, 521, 522, 523 và Điều 524 của Bộ luật dân sự năm 2005.

- Áp dụng Điều147, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH quốc tế G. đối với Ban quản trị nhà chung cư K. G..

- Buộc Ban quản trị nhà chung cư K. G. thanh toán cho Công ty TNHH quốc tế G. tiền gốc là 1.623.360.640đ và lãi 193.335.580đ. Tổng số là 1.816.696.220đ.

Ngoài ra bản án còn quyết định: Nghĩa vụ chịu lãi do chậm thi hành án; quyền về thỏa thuận thi hành án; về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm. Bị đơn là BQT Kg kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giải quyết:

1/ BQT Kg hiện nay không phải là bị đơn, không chịu trách nhiệm việc BQT Kg trước đây đã ký Hợp đồng quản lý. Xem xét trách nhiệm liên đới cá nhân các thành viên của Hội đồng BQT Kg cũ, đưa họ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và buộc họ chịu trách nhiệm.

2/ G. bồi hoàn cho BQT Kg mới 1.098.108.092 đồng (do G. tự ý chấm dứt Hợp đồng quản lý gây thiệt hại). Không chấp nhận trả số tiền chưa thanh toán và lãi suất phát sinh là 193.335.580đồng;

3/ Buộc G. phải bàn giao tài sản các hệ thống kỹ thuật tòa nhà chung cư Kg.

4/Buộc G. ký biên bản thanh lý hợp đồng và đóng tài khoản tại Ngân hàng Techcombank,

5/ Buộc G. phải cung cấp danh sách và thanh toán các khoản thu từ việc làm thẻ từ cho cư dân tại Tòa nhà.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền và luật sư bảo vệ quyền lợi cho Nguyên đơn: Giữ nguyên như đã trình bày tại cấp sơ thẩm và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Bảo vệ quyền lợi và đại diện theo ủy quyền của bị đơn cùng có quan điểm:

1/ BQT Kg hiện nay không phải là bị đơn, không chịu trách nhiệm việc BQT Kg trước đây đã ký Hợp đồng quản lý. Đề nghị xem xét trách nhiệm liên đới của các thành viên Hội đồng BQT Kg cũ, đưa họ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và buộc họ chịu trách nhiệm.

2/ Do G. tự ý chấm dứt Hợp đồng quản lý nên: Không chấp nhận trả G. khoản nợ như "Biên bản quyết toán" ngày 23/8/2016; biên bản này không có giá trị vì do bà H2 và bà Th là người không có thẩm quyền ký; không chấp nhận khoản lãi suất 193.335.580 đồng; Buộc G. phải bồi hoàn cho BQT Kg mới 1.098.108.092 đồng.

3/ Buộc G. phải bàn giao tài sản, các hệ thống kỹ thuật tòa nhà chung cư Kg.

4/Buộc G. ký biên bản thanh lý hợp đồng và đóng tài khoản tại Ngân hàng Techcombank,

5/ Buộc G. phải cung cấp danh sách và thanh toán các khoản thu từ việc làm thẻ từ cho cư dân tại Tòa nhà.

6/ Cấp sơ thẩm không tiến hành hòa giải giữa các đương sự là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện VKSND Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia phiên tòa và Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Các đương sự là nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn khai: BQT Kg cũ chưa bàn giao khoản nợ G. cho BQT Kg mới. BQT Kg cũ không phải là pháp nhân. Khi tổ chức này bị giải thể thì các thành viên của tổ chức đó là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng. Cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là đồng bị đơn; xác định BQT Kg do ông Kh - Trưởng ban mới là đại diện theo pháp luật của bị đơn mà không xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng tư cách tố tụng của đương sự.

G. yêu cầu BQT Kg phải trả tiền phí dịch vụ tháng 01/2016 là có cơ sở. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản là không đúng vì số tiền này vẫn nằm trong tài khoản chung giữa G. và ông Cẩn.

Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường 1.021.495.900 đồng do việc đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì đối với yêu cầu của mình, vì vậy tại phiên tòa, HĐXX không xem xét yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ. Bị đơn có quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi có đủ tài liệu chứng cứ chứng minh cho quyền lợi hợp pháp của mình bị xâm phạm.

Như vậy, cấp sơ thẩm giải quyết về nội dung là có căn cứ 1 phần. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định thiếu và không đúng tư cách tố tụng của các đương sự làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của họ và không giải quyết triệt để được vụ án.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS hủy án sơ thẩm như phân tích trên .

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn

cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của bộ luật tố tụng dân sự về giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm. Tranh chấp phát sinh từ giao kết tại thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực pháp luật. Cấp sơ thẩm áp dụng luật nội dung là Bộ luật dân sự năm 2005 đúng quy định.

Nguyên đơn khởi kiện trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2005

Về hình thức đơn kháng cáo:

Người cáo nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo. Xác định người kháng cáo đã thực hiện quyền kháng cáo hợp lệ về hình thức.

[2] Về Nội dung:

2.1. Xét các yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

2.1.1. Đối với yêu cầu của bị đơn về việc xem xét tư cách bị đơn; trách nhiệm của các thành viên Hội đồng BQT Kg cũ. Hội đồng xét xử thấy:

Cả BQT Kg cũ và mới đều được UBND quận N. T. L quyết định thành lập đúng quy định pháp luật; phù hợp với Điều 84 Bộ luật dân sự năm 2005 và Luật nhà ở. Theo quy định tại Điều 72 Luật nhà ở; khoản 2 Điều 12 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Quyết định 08/2008/QĐ-BXD thì: BQT nhà chung cư đươc: "*Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ với doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và hợp đồng bảo trì với doanh nghiệp có tư cách pháp nhân về xây dựng (việc lựa chọn doanh nghiệp này phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư); theo dõi, giám sát việc quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư theo nội dung hợp đồng đã ký kết để quản lý vận hành và bảo trì nhà chung cư; nghiệm thu, thanh toán và thanh lý hợp đồng với doanh nghiệp quản lý vận hành, bảo trì nhà chung cư"*. Do vậy: Ngày 28/01/2015, ông C với tư cách là trưởng BQT Kg trực tiếp ký Hợp đồng quản lý số 28-1-2015 với G. theo đúng quy định của pháp luật và "Quy chế hoạt động của ban quản trị nhà chung cư Kg". Cá nhân các thành viên trong Hội đồng thành viên BQT Kg không có tư cách tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. BQT Kg mới (do ông Kh là trưởng ban) thành lập theo quy định số 2895/QĐ-UBND ngày 30/5/2017, tại Điều 2 của quyết định nêu rõ nhiệm kỳ BQT Kg ... kể từ 03/02/2016 và Điều 4 của Quyết định này cũng nêu rõ ".. thay thế quyết định 617/QĐ-UBND ngày 03/02/2016 (*Quyết định thành lập BQT Kg do ông C là*

trưởng ban) của UBND quận N. T. L". Đủ căn cứ để xác định BQT Kg mới (do ông Kh là trưởng ban) được thành lập thay thế BQT Kg (do ông C là trưởng ban) phải kế thừa quyền và nghĩa vụ của BQT Kg. Cấp sơ thẩm xác định và đưa BQT Kg mới do ông Kh là trưởng ban làm đại diện theo pháp luật và không đưa cá nhân các thành viên của các Hội đồng thành viên của BQT Kg cũ tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn hay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật được cấp phúc thẩm giữ nguyên và bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

2.1.2. Về yêu cầu: Không chấp nhận thanh toán và lãi suất; G. phải bồi hoàn chi phí thuê nhân lực do G. chấm dứt Hợp đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi ký Hợp đồng quản lý, hai bên đã thực hiện công việc đúng như thỏa thuận đã ký và hàng tháng thanh toán đầy đủ các khoản tiền. Ngày 31/01/2016 hết thời hạn hợp đồng, ngày 22/01/2016, BQT Kg mới có văn bản đề nghị gia hạn hợp đồng, nhưng theo thỏa thuận của Hợp đồng: Nếu bên muốn gia hạn thì trước khi kết thúc hợp đồng 30 ngày phải thông báo cho bên kia bằng văn bản. Do vậy văn bản đề nghị gia hạn hợp đồng của BQT Kg không đúng với thỏa thuận. G. đương nhiên có quyền chấm dứt khi hợp đồng khi thời hạn kết thúc (31/01/2016) là phù hợp với Điều 412, 424 Bộ luật dân sự. Kết thúc hợp đồng, BQT Kg chưa trả chi phí quản lý tháng 01/2016. G. khởi kiện đòi tiền đối với BQT Kg là có cơ sở. Biên bản đối chiếu công nợ ngày 23/8/2016, xác định BQT Kg còn nợ G. 1.623.360.640 đồng. Việc bị đơn cho rằng biên bản này do người không có thẩm quyền ký. Tuy nhiên tại cấp sơ thẩm (Văn bản số 431 -2017 BQT ngày 17/01/2017 – Bút lục số 258-264), ông C trình bày và đã xác định: BQT Kg còn nợ G. 1.623.360.640đồng. Có đủ căn cứ xác đinh số nợ trên đã được các bên thừa nhận, theo quy định tại khoản 1 Điều 414 Bộ luật dân sự thì BQT Kg phải thực hiện nghĩa vụ với G. như cấp sơ thẩm đã quyết định và quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

Đối với việc bị đơn không chấp nhận trả lãi. Căn cứ thỏa thuận trong Hợp đồng quản lý: BQT Kg phải trả cho G. phí quản lý hàng tháng là "..Chậm nhất trước ngày 15 hàng tháng". Tuy nhiên hết tháng 01/2016, BQT Kg không trả tiền cho G.. Ngày 23/8/2016, hai bên quyết toán nhưng không thực hiện nghĩa vụ. Cấp sơ thẩm căn cứ Điều 476 của Bộ luật dân sự năm 2005 và quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng Nhà nước buộc bị đơn phải chịu 193.335.580 đồng lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ là có căn cứ và có lợi cho bị đơn (*Vì theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 thì bên có nghĩa vụ thanh toán phải chịu lãi suất 10% năm đối với số tiền chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán*); nên Hội đồng xét

xử giữ nguyên quyết định của cấp sơ thẩm, bác yêu cầu của bị đơn.

Đối với yêu cầu G. bồi hoàn 1.021.495.900đồng Hội đồng xét xử thấy:

Việc chấm dứt Hợp đồng không phải do lỗi của G.. Số tiền 1.021.495.900 đồng là khoản mà BQT Kg trả việc quản lý, bảo trì tòa nhà từ tiền thu của các hộ trong chung cư. Tòa sơ thẩm đã có "Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ" và nêu: Bị đơn có quyền cung cấp tài liệu chứng cứ và nộp yêu cầu phản tố (nếu có) nhưng bị đơn không thực hiện. Trong "Phiên kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ" ngày 18/5/2017 có ông C tham gia và ngày 31/8/2017 có ông Kh tham gia thì bị đơn đều có ý kiến " .. *không xuất trình tài liệu chứng cứ gì, không còn ý kiến nào khác*". Vì vậy Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét và không chấp nhận yêu cầu. Bị đơn có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật như quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

2.1.3. Về yêu cầu buộc G. phải bàn giao tài sản các hệ thống kỹ thuật tòa nhà chung cư Kg. Hội đồng xét xử thấy: Trong Hợp đồng và tại phiên tòa bị đơn đều xác nhận không có căn cứ để xác định: BQT Kg đã bàn giao cho G. những hạ tầng kỹ thuật gì. Khi G. chấm dứt hợp đồng, không có văn bản, căn cứ nào xác định: Vì G. không bàn giao hạ tầng kỹ thuật nên việc quản lý vận hành tòa nhà gặp trở ngại. Trong Hợp đồng quản lý cũng không có điều khoản nào quy định về việc phải bàn giao các hồ sơ hạ tầng kỹ thuật như yêu cầu của bị đơn thì mới thanh toán tiền phí quản lý, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

2.1.4. Về yêu cầu buộc G. ký biên bản thanh lý hợp đồng và đóng tài khoản tại Ngân hàng Techcombank. Hội đồng xét xử thấy: Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết về tài khoản số 14022503430106 tại ngân hàng Techcombank. Tại phiên tòa, bị đơn cũng thừa nhận tài khoản này chỉ dùng để làm phương tiện cho người dân nộp tiền vào để thanh toán trả phí dịch vụ cho G.. Biên bản bàn giao số 01 –BBBG/BQT ngày 14/6/2017 giữa ông Kh (trưởng ban quản trị mới) và ông C đều xác định " .. *cá nhân ông Nguyễn Văn C phải có trách nhiệm tiến hành xúc tiến và hoàn tất các thủ tục để chuyển toàn bộ số dư trên tài khoản về Ban quản trị nhà chung cư Kg theo đúng như quy định của pháp luật*", điều này thể hiện đây là việc bàn giao nội bộ giữa ban quản trị cũ và ban quản trị mới; bị đơn không có yêu cầu phản tố về vấn đề này nên không có cơ sở xem xét.

2.1.5. Về yêu cầu: Buộc G. phải cung cấp danh sách các khoản thu từ việc làm thẻ từ cho cư dân tại Tòa nhà. Hội đồng xét xử thấy: Không thuộc phạm vi khởi kiện và không có yêu cầu phản tố của bị đơn cũng như những người phải nộp tiền làm thẻ

từ nên Hội đồng xét xử không xét.

2.1.6. Về việc bị đơn trình bày: Cấp sơ thẩm không tiến hành hòa giải giữa các đương sự. Hội đồng xét xử thấy: Do nguyên đơn đã có đơn đề nghị về việc không tiến hành hòa giải (Bút lục số 275). Tại khoản 4 Điều 207 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: Những vụ án dân sự không tiến hành hòa giải được là " *Một trong các đương sự đề nghị không tiến hành hòa giải*". Do vậy cấp sơ thẩm không tiến hành hòa giải giữa các đương sự là có căn cứ pháp luật.

2.2. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

2.2.1. Xét Quyết định của cấp sơ thẩm: Căn cứ các nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định: Quyết định của cấp sơ thẩm về nội dung tranh chấp và trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm và quy định của pháp luật.

Tuy nhiên tại các dòng từ 13 đến 16 trang 9 của bản án sơ thẩm. Cấp sơ thẩm tuyên: " Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án" là không đúng. Vì tại Điều 648 Bộ luật dân sự năm 2015 không còn quy định về lãi suất cơ bản.

2.2.2. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Ý kiến trình bày của Luật sư bảo vệ quyền lợi và đại diện theo ủy quyền của bị đơn không phù hợp với quy định pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

2.2.3. Quan điểm đề nghị hủy bản án sơ thẩm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

2.2.4. Từ những nhận định trên. Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung tranh chấp và trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng.
- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật dân sự năm 2015: Sửa cách tuyên về nghĩa vụ chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho phù hợp với quy định pháp luật.

[3]. Về nghĩa vụ nộp án phí:

Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm về cách tuyên nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí sơ thẩm: Giữ nguyên quyết định về án phí sơ thẩm theo quyết định của bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 147; Điều 148; khoản 1 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các điều: 424, 476, 519, 520, 521, 522, 523 và điều 524 của Bộ luật dân sự năm 2005.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung tranh chấp và trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng; sửa cách tuyên về nghĩa vụ chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành tại án bản án sơ thẩm số 01/2018/DSST ngày 11/01/2018 của Tòa án nhân dân quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội và quyết định cụ thể như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH quốc tế G. đối với Ban quản trị nhà chung cư K. G..

- Buộc Ban quản trị nhà chung cư K. G. phải trả Công ty TNHH quốc tế G. tổng số là 1.816.696.220 (*Một tỷ, tám trăm mười sáu triệu, sáu trăm chín mươi sáu nghìn, hai trăm hai mươi*) đồng. Trong đó: Tiền gốc là 1.623.360.640 đồng; tiền lãi suất phát sinh là: 193.335.580 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu người bị thi hành án chưa thi hành thì còn phải chịu lãi đối với khoản tiền chưa thi hành theo mức lãi suất là 10%/năm (Theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015).

Về án phí:

- Ban quản trị nhà chung cư K. G. không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn lại 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp; Phải nộp 66.500.887 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được đối trừ với số tiền 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng (tiền tạm ứng án phí phúc thẩm được hoàn lại) đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số AK/2010/007600 ngày 09/02/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Còn phải nộp tiếp 66.200.887 (*Sáu mươi sáu triệu, hai trăm nghìn, tám trăm tám mươi bảy*) đồng.

- Hoàn trả Công ty TNHH quốc tế G. 30.638.612 (*Ba mươi triệu, sáu trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm mười hai*) đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo "Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án" số 6765 ngày 22/12/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Nam Từ Liêm .

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND quận Nam Từ Liêm;*
- *VKSND quận Nam Từ Liêm;*
- *Chi cục THADS quận Nam Từ Liêm;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

Đỗ Minh Hoàng