

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2026/KDTM-PT
Ngày: 05/02/2026
V/v tranh chấp hợp đồng dịch vụ

**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: Bà Phùng Thị Như Mai

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Bích Thảo

Bà Lưu Thị Đoan Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án, 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: Lê Thị Thuận Hòa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 01 và ngày 05 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số: 367/2025/TLPT-KDTM ngày 10 tháng 12 năm 2025 về: “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành khu căn hộ”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 63/2025/KDTM-ST ngày 30/9/2025 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 số 7779/2025/QĐ-PT ngày 25/12/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 1168/2026/QĐ-PT ngày 21/01/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 1802/2026/QĐPT-KDTM giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M

Địa chỉ: 112 Đường Lý Phục M, phường Tân T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Mỹ V - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Gia T, sinh năm: 2000

Địa chỉ thường trú: 100 Tân Đ Thôn 7, phường Bảo L, tỉnh Lâm Đ

Địa chỉ liên hệ: 112 Đường Lý Phục M, phường Tân T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ban quản trị khu căn hộ N

Địa chỉ: Khu Căn hộ N, đường Nguyễn Hữu T, Ấp E, xã Nhà B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Văn T – Chức vụ: Trưởng ban quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Duy A, sinh năm 1978

Địa chỉ: Khu Căn hộ N, đường Nguyễn Hữu T, Ấp E, xã Nhà B, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Ban quản trị khu căn hộ N: Ông Lê Thanh H và ông Hồ Sỹ T là Luật sư – Công Ty Luật TNHH F Việt Nam; Địa chỉ: Lầu 6, Toà nhà V, 28 Đường Mạc Đĩnh C, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trương Minh C; Địa chỉ: Căn hộ A25.03 Khu Căn hộ N, đường Nguyễn Hữu T, Ấp E, xã Nhà B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Võ Phước T; Địa chỉ: Căn hộ A15.04 Khu Căn hộ N, đường Nguyễn Hữu T, Ấp E, xã Nhà B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Hoàng Thị L; Địa chỉ: Căn hộ A12.9 Khu Căn hộ N, đường Nguyễn Hữu T, Ấp E, xã Nhà B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Đỗ Thị Thanh S; Địa chỉ: Căn hộ B23.10 Khu Căn hộ N, đường Nguyễn Hữu T, Ấp E, xã Nhà B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Hồng N; Địa chỉ: Căn hộ B09.03 Khu Căn hộ N, đường Nguyễn Hữu T, Ấp E, xã Nhà B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Đặng Xuân H; Địa chỉ: Căn hộ A25.08 Khu Căn hộ N, đường Nguyễn Hữu T, Ấp E, xã Nhà B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ban Quản trị Khu căn hộ N – Bị đơn.

Đương sự có mặt tại phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ V, ông Nguyễn Duy A, luật sư Hồ Sỹ T có mặt tại phiên tòa ngày 30/01/2026. Ông Hoàng Gia T, luật sư Lê Thanh H có mặt tại phiên tòa ngày 05/02/2026.

Các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm đã thể hiện:

- Tại đơn khởi kiện ngày 08/11/2024, các biên bản tự khai, biên bản về việc không tiến hành hòa giải được và tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ của nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M có người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Mỹ V và đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Gia T trình bày:

Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M (Công ty M) là đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tại Khu căn hộ N. Dịch vụ bao gồm cung cấp

nhân công cho các bộ phận như: Ban quản lý, kỹ thuật, hồ bơi, vệ sinh, cây xanh, thu gom rác và an ninh.

Ngày 28/12/2017, Công ty M đã ký Hợp đồng dịch vụ số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng 29/2017”) với Ban quản trị khu căn hộ N (sau đây gọi tắt là “Ban quản trị”) về việc cung cấp dịch vụ trên. Hợp đồng có giá trị 380.546.000 VNĐ/tháng, thời hạn từ 01/01/2018 - 31/12/2018. Sau đó, Hợp đồng 29/2017 đã được gia hạn và điều chỉnh phí dịch vụ qua nhiều phụ lục đến 31/12/2022, cụ thể Phụ lục hợp đồng dịch vụ số 01.29/2018/PLHĐ/MH-BQT.NSG về việc gia hạn hợp đồng số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG; Phụ lục hợp đồng dịch vụ số 02.29/2018/PLHĐ/MH-BQT.NSG về việc gia hạn hợp đồng số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG; Phụ lục hợp đồng dịch vụ số 03.29/2018/PLHĐ/MH-BQT.NSG về việc gia hạn hợp đồng số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG; Phụ lục hợp đồng dịch vụ số 04.29/2018/PLHĐ/MH-BQT.NSG về việc gia hạn hợp đồng số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG; Phụ lục hợp đồng dịch vụ số 05.29/2018/PLHĐ/MH-BQT.NSG về việc gia hạn hợp đồng số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG.

Theo quy định tại Hợp đồng 29/2017, Ban quản trị thanh toán phí dịch vụ theo 02 đợt quy định tại khoản 4.3 và 4.5 Điều 4 Hợp đồng 29/2017, cụ thể như sau: “4.4. *Tạm ứng: 4.4.1. Bên A tạm ứng cho Bên B 50% phí dịch vụ vào ngày 05 hàng tháng. 4.4.2. Bên A tạm ứng toàn bộ hoặc một phần kinh phí hoạt động vận hành chung của Khu căn hộ đã phê duyệt cho bên B vào ngày 05 hàng tháng. 4.4.3. Bên A tạm ứng cho bên B 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) làm quỹ tiền mặt để chi cho các hoạt động đột xuất trong tháng. Nếu hết, bên B đề xuất để Ban quản trị tạm ứng thêm. 4.5. Thanh toán: 4.5.1. Hàng tháng Bên B lập báo cáo số lượng nhận sự, khối lượng, chất lượng công việc gửi BQT. 4.5.2. Sau khi có đánh giá, xác nhận của Ban quản trị đối với báo cáo của bên B, Bên B lập hóa đơn tài chính và đề nghị thanh toán gửi Ban quản trị.*

4.5.3. Trong vòng 05 ngày kể từ ngày Bên B gửi đề nghị thanh toán kèm hóa đơn VAT tương ứng với phí dịch vụ đã nêu, Bên A sẽ thanh toán cho bên B số tiền còn lại sau khi cân đối các khoản tạm ứng.”

Tuy nhiên sau đó, Công ty M và Ban quản trị có thỏa thuận và điều chỉnh lại về việc thanh toán như sau: chia thành 03 đợt thanh toán, đợt 1 tạm ứng 30%, đợt 2 tạm ứng 30%, đợt 3 thanh toán 40%. Việc thanh toán này được Ban quản trị khu căn hộ N thực hiện đều đặn và xuyên suốt thời gian Công ty M bắt đầu cung cấp dịch vụ tại NSG đến tháng 04/2022. Các khoản thanh toán dịch vụ đều được hạch toán vào phần mềm kế toán của tòa nhà, kiểm toán hàng năm và báo cáo tại Hội nghị nhà chung cư.

Đến tháng 05/2022, Ban quản trị chưa thanh toán 70% phí dịch vụ với lý do là vì Ban quản trị cũ bàn giao Ban quản trị mới, tài khoản của Ban quản trị không đủ tiền thanh toán do công nợ thu phí cư dân còn tồn đọng khá nhiều. Số

tiền chưa thanh toán là 587.186.089 đồng. Cụ thể việc thanh toán được thể hiện tại bảng sau:

BẢNG KÊ CHI TIẾT TÌNH HÌNH THANH TOÁN PHÍ DỊCH VỤ THEO HỢP ĐỒNG QUẢN LÝ VẬN HÀNH TẠI KCH N NĂM 2022						
Tháng	Giá trị phí dịch vụ	Số hóa đơn	Số đã thanh toán	Ngày thanh toán	Số còn nợ	Ghi chú
1	838.837.269	00000928	251.651.180	28/02/2022	-	Đã hoàn tất thanh toán phí dịch vụ
			251.651.180	11/03/2022		
			335.534.909	17/03/2022		
2	838.837.269	00001440	251.651.180	28/03/2022	-	Đã hoàn tất thanh toán phí dịch vụ
			251.651.180	05/04/2022		
			335.534.909	15/04/2022		
3	838.837.269	00001441	251.651.180	21/04/2022	-	Đã hoàn tất thanh toán phí dịch vụ
			251.651.180	28/04/2022		
			335.534.909	17/05/2022		
4	838.837.269	00002271	251.651.180	23/05/2022	-	Đã hoàn tất thanh toán phí dịch vụ
			251.651.180	01/06/2022		
			335.534.909	10/06/2022		
5	838.837.269	00002909	251.651.180	27/09/2022	587.186.089	Còn nợ 70% phí dịch vụ tháng 05.2022
6	838.837.269	00003479	251.651.180	04/07/2022	-	Đã hoàn tất thanh toán phí dịch vụ
			251.651.180	15/07/2022		
			335.534.909	19/07/2022		
7	838.837.269	00004285	251.651.180	22/07/2022	-	Đã hoàn

			251.651.180	02/08/2022		tất thanh toán phí dịch vụ
			335.534.909	17/08/2022		
8	808.477.269	00005035	251.651.180	24/08/2022	-	Đã hoàn tất thanh toán phí dịch vụ
			251.651.180	30/08/2022		
			305.174.909	16/09/2022		
9	808.477.269	00005046	242.543.181	19/09/2022	-	Đã hoàn tất thanh toán phí dịch vụ
			242.543.181	28/09/2022		
			323.390.907	11/10/2022		
10	808.477.269	00006220	242.543.181	18/10/2022	-	Đã hoàn tất thanh toán phí dịch vụ
			242.543.181	28/10/2022		
			323.390.907	04/11/2022		
11	808.477.269	00006798	242.543.181	14/11/2022	-	Đã hoàn tất thanh toán phí dịch vụ
			242.543.181	24/11/2022		
			323.390.907	12/12/2022		
12	808.477.269	00007557	242.543.181	15/12/2022	-	Đã hoàn tất thanh toán phí dịch vụ
			242.543.181	20/12/2022		
			323.390.907	16/01/2023		

Đến ngày 31/12/2022, Công ty M kết thúc hợp đồng cung cấp dịch vụ tại Khu căn hộ N, bàn giao cho đơn vị quản lý mới, Ban quản trị vẫn còn nợ Công ty M khoản nợ trên, Ban quản trị có ký xác nhận công nợ trong Biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số 29/2022/BBTL/MH-BQT.NSG ngày 31/12/2022 và cam kết thanh toán công nợ.

Sau đó Công ty M đã lần lượt gửi Công văn số 029/2023/CV-MH, Công văn số 045/2023/CV-MH, Công văn số 170/2023/CV-MH đề nghị Ban quản trị thanh toán công nợ.

Tuy nhiên, tính đến thời điểm hiện tại, khoản công nợ của phí dịch vụ tháng 05/2022 vẫn chưa được Ban quản trị thanh toán, với tổng số tiền là 587.186.089 đồng (Năm trăm tám mươi bảy triệu một trăm tám mươi sáu nghìn không trăm tám mươi chín đồng).

Theo đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M yêu cầu buộc bị đơn Ban quản trị khu căn hộ N thanh toán cho nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M số tiền gốc 587.186.089 đồng (Năm trăm tám mươi bảy triệu một trăm tám mươi sáu nghìn không trăm tám mươi chín đồng) trả ngay một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật theo Hợp đồng dịch vụ số

29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG ngày 28/12/2017 và các phụ lục hợp đồng; Biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số 29/2022/BBTL/MH-BQT.NSG ngày 31/12/2022. Đồng thời lãi suất chậm thanh toán theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn một tháng của Ngân hàng V tính từ ngày 01/07/2022 (ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán) đến ngày 23/5/2024 tạm tính là 64.429.597 đồng.

Tại phiên bà Nguyễn Thị Mỹ V đại diện pháp luật của Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M rút yêu cầu về lãi suất chậm thanh toán theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn một tháng của Ngân hàng V tính từ ngày 01/07/2022 (ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán) đến ngày 23/5/2024 tạm tính là 64.429.597 đồng.

- Bị đơn Ban quản trị khu căn hộ N có đơn phản tố ngày 02/05/2025 và các bản tự khai trình bày như sau:

Ban quản trị khu căn hộ N mới do ông Lê Văn T làm trưởng ban được UBND huyện Nhà B, Thành phố Hồ Chí Minh công nhận ngày 17/5/2024 (*gọi tắt là “Ban quản trị mới”*). Trước đây, Ban quản trị khu căn hộ N do ông Trương Minh C làm trưởng ban quản trị (*gọi tắt là “Ban quản trị cũ”*) đã bị bãi miễn. Ban quản trị cũ đã không bàn giao hồ sơ, sổ sách kế toán, công nợ, thu chi liên quan đến hoạt động của ban quản trị cho Ban quản trị mới. Đến khi Tòa án triệu tập thì Ban quản trị mới mới biết được có tranh chấp công nợ từ năm 2023 với Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M (*gọi tắt là “Công ty M”*). Ban quản trị khu căn hộ N cho rằng:

Thứ nhất, Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành khu căn hộ N số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG và các phụ lục hợp đồng vô hiệu.

Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành khu căn hộ N số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG ngày 28/12/2017 được ký kết giữa Ban quản trị cũ và Công ty M. Trên hợp đồng xác định người đại diện của Ban quản trị là ông Trương Minh C - chức vụ trưởng ban, tuy nhiên hợp đồng được ký kết nhưng không có đóng dấu của ban quản trị.

Mặt khác, đối với vấn đề lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư phải được Hội nghị nhà chung cư thông qua (điểm c và d khoản 3 Điều 102 Luật Nhà ở 2014). Trong trường hợp này, Hội nghị nhà chung cư chưa thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư và lựa chọn đơn vị quản lý vận hành.

Thứ hai, Biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số 29/2022/BBTL/MH-BQT.NSG ngày 31/12/2022 vô hiệu.

Theo Quyết định số 823/QĐ-UBND ngày 09/6/2022 của UBND huyện Nhà B về việc công nhận Ban quản trị khu căn hộ N nhiệm kỳ 2022-2025 thì ông Trương Minh C làm trưởng ban quản trị, ông Võ Phước T làm phó ban quản trị.

Tại Biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số 29/2022/BBTL/MH-BQT.NSG ngày 31/12/2022 thì ông Võ Phước T là người đại diện ký biên bản khi chưa được ủy quyền.

Ngoài ra, Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành khu căn hộ N số 29/2017/HDDV/MH-BQT NSG ngày 28/12/2017 có thời hạn hợp đồng là 12 tháng, từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018. Các lần gia hạn hợp đồng như sau: Phụ lục 01 ngày 29/12/2018: Gia hạn đến ngày 31/12/2019; Phụ lục 02 ngày 31/12/2019: Gia hạn đến ngày 30/6/2020; Phụ lục 03 ngày 30/6/2020: Gia hạn đến ngày 30/6/2021; Phụ lục 04 ngày 30/6/2021: Gia hạn đến ngày 31/12/2021; Phụ lục 05 ngày 31/12/2021: Gia hạn đến ngày 30/6/2022. Như vậy, hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành khu căn hộ N có thời hạn thực hiện đến ngày 30/6/2022. Trong khi đó, biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số 29/2022/BBTL/MH-BQT.NSG ngày 31/12/2022 xác định Ban quản trị nợ một phần của phí dịch vụ tháng 12/2022.

Vì vậy, ông Võ Phước T ký xác nhận công nợ tại Biên bản thanh lý là không đúng thẩm quyền và nội dung.

Từ những phân tích trên, Công ty M khởi kiện yêu cầu Ban quản trị khu căn hộ N thanh toán tiền công nợ theo Biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số 29/2022/BBTL/MH-BQT.NSG ngày 31/12/2022 là không có cơ sở.

Xuất phát từ hành vi khởi kiện không đúng pháp luật của Công ty M tại Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh) nên bị đơn phải thuê Công ty Luật TNHH F Việt Nam để tư vấn, cử luật sư tham gia tố tụng bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn với phí dịch vụ là: 99.000.000 đồng (Chín mươi chín triệu đồng) (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng). Toàn bộ chi phí này là phần thiệt hại của bị đơn xuất phát từ hành vi không đúng pháp luật của Công ty M. Do đó Công ty M phải có trách nhiệm chi trả khoản tiền này.

Ban quản trị khu căn hộ N đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Tuyên Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành khu căn hộ N số 29/2017/HDDV/MH-BQT NSG ngày 28/12/2017 và các phụ lục hợp đồng đính kèm vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tuyên Biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số 29/2022/BBTL/MH-BQT.NSG ngày 31/12/2022 vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý.

Buộc Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M phải bồi hoàn chi phí thuê luật sư cho Ban quản trị khu căn hộ N với số tiền là 99.000.000 đồng (Chín mươi chín triệu đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Phước T theo bản tự khai ngày 19/9/2025 và tại phiên tòa trình bày như sau:

Căn cứ vào biên bản bàn giao tài chính kế toán ngày 04/6/2024 giữa hai Ban quản trị cũ và ban quản trị mới tại khu căn hộ N. Hai bên đã thống nhất số liệu, công nợ phải thu, công nợ phải trả. Ban quản trị cũ đã hết nhiệm vụ, Ban quản trị mới có trách nhiệm rà soát và làm việc với các bên theo trách nhiệm.

Tại phiên tòa ông Võ Phước T là người ký biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số 29/2022/BBTL/MH-BQT.NSG ngày 31/12/2022 đã thông qua ban quản trị cũng như hội nghị nhà chung cư. Do trước đây ban quản trị cũ đã bàn giao công nợ thời điểm tháng 5 năm 2022 số tiền 587.186.089 đồng, việc bàn giao này giữa ban quản trị cũ và ban quản trị mới có báo cáo hộ dân chung cư tại hội nghị nhà chung cư theo quy định. Ngoài ra người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Phước T không có yêu cầu độc lập nào khác trong vụ án này, cũng như đề nghị ban quản trị mới tiếp tục trả tiền công nợ tháng 5 năm 2022 với số tiền 587.186.089 đồng cho nguyên đơn.

Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 63/2025/KDTM-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên như sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng dịch vụ số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG ngày 28/12/2017 và các Phụ lục hợp đồng dịch vụ số 01.29/2018/PLHĐ/MH-BQT.NSG về việc gia hạn hợp đồng số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG; Phụ lục hợp đồng dịch vụ số 02.29/2018/PLHĐ/MH_BQT.NSG về việc gia hạn hợp đồng số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG; Phụ lục hợp đồng dịch vụ số 03.29/2018/PLHĐ/MH_BQT.NSG về việc gia hạn hợp đồng số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG; Phụ lục hợp đồng dịch vụ số 04.29/2018/PLHĐ/MH_BQT.NSG về việc gia hạn hợp đồng số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG; Phụ lục hợp đồng dịch vụ số 05.29/2018/PLHĐ/MH_BQT.NSG về việc gia hạn hợp đồng số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M với Ban quản trị khu căn hộ N là hợp đồng có hiệu lực.

Ghi nhận biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số 29/2022/BBTL/MH-BQT.NSG ngày 31/12/2022 các bên chấm dứt Hợp đồng dịch vụ số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG ngày 28/12/2017 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M với Ban quản trị khu căn hộ N là có hiệu lực.

Chấp nhận yêu cầu nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M buộc bị đơn Ban quản trị khu căn hộ N thực hiện trả số tiền còn nợ là 587.186.089 đồng (Năm trăm tám mươi bảy triệu một trăm tám mươi sáu nghìn không trăm tám mươi chín đồng) theo biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số 29/2022/BBTL/MH-BQT.NSG ngày 31/12/2022 các bên chấm dứt Hợp đồng dịch vụ số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG ngày 28/12/2017 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M với Ban quản trị khu căn hộ N. Việc giao trả tiền nêu trên ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật được thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp chủ động thi hành) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (trường hợp thi hành theo đơn yêu cầu) cho đến khi thi hành án 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 quy định tại Điều 306 Luật Thương mại 2005.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn Ban quản trị khu căn hộ N về tuyên bố Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành khu căn hộ N số 29/2017/HDDV/MH-BQT NSG ngày 28/12/2017 và các phụ lục hợp đồng đính kèm và Biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số 29/2022/BBTL/MH-BQT.NSG ngày 31/12/2022 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đồng thời buộc Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M phải bồi hoàn chi phí thuê luật sư cho Ban quản trị khu căn hộ N với số tiền là 99.000.000 đồng (Chín mươi chín triệu đồng).

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M về lãi suất chậm thanh toán theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn một tháng của Ngân hàng V tính từ ngày 01/7/2022 (ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán) đến ngày 23/5/2024 tạm tính là 64.429.597 đồng.

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

Ngày 01/10/2025, bị đơn là Ban quản trị khu căn hộ N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng cũng như không khách quan, áp dụng sai quy định pháp luật. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cụ thể là Bản án sơ thẩm căn cứ vào 4 tài liệu chứng cứ là biên bản hội nghị nhà chung cư ngày 27/3/2022, ngày 08/11/2020, ngày 04/8/2019 và ngày 30/6/2018 nhưng các tài liệu này không được công khai trong quá trình giải quyết vụ án, không thể hiện trong biên bản công khai tài liệu chứng cứ, không có trong hồ sơ vụ án mà bị đơn được tiếp cận, không được công bố tại phiên tòa. Bản án sơ thẩm đã căn cứ vào tài liệu không có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án. Nếu tài liệu do nguyên đơn cung cấp cũng phải được cung cấp, công khai cho bị đơn nhưng bị đơn không nhận được các tài liệu này. Bên cạnh đó, hội thẩm nhân dân tham gia phiên tòa sơ thẩm là ông Văn Công M khi tham gia phiên tòa lại có những trình bày tranh luận trực tiếp với bên bị đơn, nêu ra những quan điểm, ý kiến thiên vị, đứng về một phía của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng Hội đồng xét xử với thành viên là Hội thẩm nhân dân tham gia xét xử như vậy là không công bằng, không khách quan. Nguyên đơn khởi kiện nhưng không cung cấp đầy đủ cho bị đơn bộ hồ sơ quyết toán thể hiện số tiền nợ phí dịch vụ hơn 500 triệu đồng là gồm những khoản nào cụ thể. Bị đơn vẫn giữ quan điểm đối với yêu cầu phản tố về việc đề nghị tuyên vô hiệu các văn bản Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành khu căn hộ N ngày 28/12/2017 và các phụ lục là vô hiệu, biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số 29/2022/BBTL/MH-BQT.NSG ngày 31/12/2022 vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Các giao dịch giữa nguyên đơn và Ban quản trị đã không được thông qua với tỉ lệ theo quy định của pháp luật nên không hợp pháp. Trường hợp Hội nghị thường niên không thông qua được thì phải thực hiện hội nghị bất thường hoặc đề nghị Ủy ban tổ chức hội nghị. M là đơn vị có

kinh nghiệm trong quản lý vận hành tòa nhà chung cư nhưng không tư vấn cho Ban quản trị thực hiện đúng dẫn đến các hợp đồng trên vô hiệu. Tuy đề nghị tuyên các giao dịch vô hiệu nhưng bị đơn xác nhận nguyên đơn có thực hiện việc quản lý vận hành tại chung cư. Bị đơn cũng đồng ý thanh toán số tiền đã thực hiện việc quản lý vận hành đó, tuy nhiên bị đơn cần nguyên đơn chứng minh cụ thể số tiền đó gồm những khoản gì và chứng từ kèm theo chứng minh số tiền cần phải thanh toán. Bị đơn cũng xác định tại phiên tòa sơ thẩm, các bên không cung cấp thêm bất kỳ tài liệu chứng cứ nào và Hội đồng xét xử cũng không công bố thêm bất kỳ tài liệu chứng cứ nào.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cũng rút lại yêu cầu phản tố về việc buộc nguyên đơn thanh toán chi phí thuê luật sư là 99.000.000 (chín mươi chín triệu) đồng. Đối với yêu cầu kháng cáo còn lại, bị đơn giữ nguyên và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo hủy Bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn trình bày ý kiến: Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Về việc bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, nguyên đơn có ý kiến như sau: Các tài liệu chứng cứ là biên bản hội nghị nhà chung cư ngày 27/3/2022, ngày 08/11/2020, ngày 04/8/2019 và ngày 30/6/2018 được nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa sơ thẩm nên không có thể hiện trong các biên bản công khai tài liệu chứng cứ. Các tài liệu này là của Ban quản trị nên lẽ ra phải do bị đơn cung cấp nhưng bị đơn đã không cung cấp cho Tòa án. Để lập luận tranh luận với bị đơn nên đến phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn mới tìm được các tài liệu này và làm căn cứ để tranh luận nên đã cung cấp cho Hội đồng xét xử. Về ý kiến của bị đơn đối với Hội thẩm nhân dân Văn Công M không khách quan vô tư khi xét xử, nguyên đơn cho rằng do ông M có kinh nghiệm công tác chuyên môn là cơ quan nhà nước quản lý các hoạt động của chung cư trên địa bàn nên chia sẻ ý kiến trong quá trình xét xử là bình thường, không có ý áp đặt hay thiên vị như bị đơn nhận định. Điều này cũng thể hiện tại phiên tòa khi được hỏi có yêu cầu thay đổi ai trong số những người tiến hành tố tụng hay không thì bị đơn đã không yêu cầu thay đổi. Mặt khác, bị đơn cho rằng cần phải tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường hay đề nghị Ủy ban triệu tập hội nghị bất thường là không phù hợp với quy định pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng, những quy định này chỉ được sửa đổi bổ sung sau này. Bên cạnh đó, tòa nhà chung cư với khoảng 1.000 hộ dân không thể triệu tập họp đầy đủ được. Thực tiễn cũng cho thấy không có hội nghị nhà chung cư nào đạt được tỉ lệ tham dự đủ đúng theo quy định pháp luật. Việc không đạt tỉ lệ không phải là căn cứ để xác định giao dịch vô hiệu. Thực tế các bên đã thực hiện từ rất nhiều năm, phí quản lý không hề tăng mà ổn định từ năm 2017 đến nay. Tất cả các khoản tiền thu do cư dân đóng đều nộp trực tiếp vào tài khoản của Ban quản trị, nguyên đơn không giữ tiền và cũng không quyết định thu chi. Các khoản phí dịch vụ quản lý đã được nguyên đơn cung cấp đầy đủ tài liệu chứng cứ, công khai tại cấp sơ thẩm, đã được cơ quan kiểm toán thực hiện kiểm toán đầy đủ. Vì vậy, bị đơn cho rằng nguyên đơn không cung cấp tài liệu chứng từ cụ thể của các khoản phí dịch vụ quản lý là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác kháng cáo, y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến của các đương sự; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 30/9/2025, Tòa án nhân dân Khu vực 6 đưa vụ án ra xét xử và ban hành Bản án số 63/2025/KDTM-ST. Ngày 01/10/2025, Ban quản trị khu căn hộ N (sau đây gọi tắt là Ban quản trị) là bị đơn có đơn kháng cáo. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của Ban quản trị là còn trong hạn luật định nên chấp nhận.

[2] Về tố tụng:

Nguyên đơn – Công ty Cổ phần Dịch vụ quản lý bất động sản M khởi kiện tranh chấp hợp đồng dịch vụ đối với bị đơn là Ban quản trị khu căn hộ N có địa chỉ tại xã Nhà B, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 38; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì Tòa án nhân dân Khu vực 6 có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Do có kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 6 nên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Bị đơn kháng cáo về việc cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể không có thủ tục hỏi tại phiên tòa sơ thẩm: Bị đơn cho rằng trong các ngày xét xử 29 và 30 tháng 9 năm 2025, phiên tòa được tiến hành gồm các thủ tục bắt đầu phiên tòa, tranh tụng, nghị án và tuyên án. Tuy nhiên, trong phần tranh tụng của phiên tòa, Hội đồng xét xử đã không tiến hành thủ tục hỏi. Hội đồng xét xử xét thấy tại biên bản phiên tòa lập ngày 29 và 30 tháng 9 năm 2025

trong hồ sơ sơ thẩm đã có thể hiện nội dung hỏi đáp của Hội đồng xét xử với bên nguyên đơn và bên bị đơn.

Do đó, không có cơ sở để xác định cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục hỏi tại phiên tòa.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng Hội đồng xét xử đã vi phạm thủ tục tố tụng khi căn cứ vào các tài liệu chứng cứ chưa được công khai, chưa cho bị đơn tiếp cận để xét xử. Cụ thể là các biên bản hội nghị nhà chung cư ngày 27/3/2022, ngày 08/11/2020, ngày 04/8/2019 và ngày 30/6/2018. Hội đồng xét xử xét thấy các biên bản hội nghị nhà chung cư này được cấp sơ thẩm viện dẫn trong Bản án sơ thẩm số 63/2025/KDTM-ST ngày 30/9/2025. Nguyên đơn xác định đã cung cấp tài liệu này tại phiên tòa sơ thẩm nhưng biên bản phiên tòa không thể hiện. Đây là vi phạm thủ tục tố tụng của cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, hội đồng xét xử xét thấy các tài liệu này là Biên bản hội nghị nhà chung cư N, thuộc nhóm tài liệu của Bị đơn là Ban quản trị chung cư N lưu trữ. Mặc dù cấp sơ thẩm đã có vi phạm trong việc chưa thể hiện việc công khai tài liệu chứng cứ này tại phiên tòa nhưng thực chất do tài liệu này thuộc về Ban quản trị chung cư N lưu trữ nên Ban quản trị đã được biết về nội dung tài liệu này mà không cần đến việc bên nguyên đơn có cung cấp hay không. Bên cạnh đó, nếu đến thời điểm hiện nay, phía bị đơn được tiếp cận tài liệu này không làm thay đổi bản chất vụ án, thực tế khách quan đã thể hiện trong hồ sơ vụ án. Do đó, vi phạm của cấp sơ thẩm là có nhưng không phải là vi phạm nghiêm trọng, không cần thiết phải hủy án để xét xử lại. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Hội đồng xét xử xét các nội dung kháng cáo còn lại của bị đơn như sau:

[3.2] Bị đơn kháng cáo cho rằng Hội đồng xét xử không độc lập, khách quan. Thể hiện:

Bị đơn có yêu cầu phản tố tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Mặc dù trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, không có đương sự nào đề nghị áp dụng thời hiệu nhưng Tòa án vẫn áp dụng thời hiệu và cho rằng đã hết thời hiệu nên không xem xét giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy tại phần nhận định của Bản án số 63/2025/KDTM-ST ngày 30/9/2025 có thể hiện nội dung *“nguyên đơn và bị đơn từ ngày ký kết hợp đồng và các phụ lục hợp đồng đến nay bị đơn Ban quản trị khu căn hộ N cũng như nguyên đơn không yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu như vậy thời hạn yêu cầu đã hết căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015”*. Tuy nhiên, các nội dung còn lại của phần nhận định đều có phân tích, xem xét toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, có xem xét đến tính hợp pháp, có hiệu lực của hai văn bản Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành số 29 và Biên bản thanh lý hợp đồng. Tại phần Quyết định của Bản án đã thể hiện *“2. Bác yêu cầu phản tố của Bị đơn Ban quản trị khu căn hộ N...”*. Như vậy, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết toàn bộ các yêu cầu phản tố của bị đơn. Không có cơ sở để xác định cấp sơ thẩm cho rằng yêu cầu hết thời hiệu khởi kiện nên không xem xét.

[3.3] Bị đơn kháng cáo cho rằng Hội đồng xét xử phán quyết không căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Cụ thể: Biên bản thanh lý hợp đồng dịch

vụ quản lý vận hành do ông Võ Phước T ký kết ngày 31/12/2022 với chức danh Phó ban quản trị. Tại thời điểm này ông Trương Minh C là trưởng ban quản trị. Tuy nhiên, trong hồ sơ không có tài liệu chứng cứ nào về việc ông T được ủy quyền của ông C. Do đó, ông T không có quyền đại diện Ban quản trị xác lập, thực hiện Biên bản thanh lý. Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 31/12/2022, ông T ký Biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số 29/2022/BBTL/MH-BQT.NSG. Sau thời gian này, năm 2023, ông Trương Minh C là trưởng ban quản trị đã ban hành công văn số 07/2023/CV-BQT gửi Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M thể hiện nội dung: *“Để việc tổ chức công tác quản lý được tốt Ban quản trị, kính đề nghị quý công ty tiến hành bàn giao các hạng mục còn lại cho Ban quản trị theo như ý kiến của anh Th. Người nhận bàn giao là anh Võ Phước T phó ban quản trị. Về tình hình công nợ các bên, hiện tại Ban quản trị đã thanh toán xong các khoản chi phí hết tháng 12/2022. Riêng phần công nợ 70% phí tháng 5/2022 Ban quản trị sẽ chi trả sau khi thông qua hội nghị cư dân trong thời gian sớm nhất.”*

Nội dung công văn số 07/2023/CV-BQT do ông C phát hành nêu trên hoàn toàn phù hợp với nội dung Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 31/12/2022 do ông T đã ký. Thực tế sau khi ký Biên bản thanh lý ngày 31/12/2022, Ban quản trị đã thanh toán khoản phí tháng 12/2022 theo ghi nhận tại Biên bản thanh lý.

Hội đồng xét xử sơ thẩm đã phân tích và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn dựa trên các tài liệu chứng cứ nêu trên là có cơ sở và đúng quy định pháp luật.

[3.4] Bị đơn kháng cáo cho rằng Hội đồng xét xử sơ thẩm đã không xem xét giải quyết yêu cầu của bị đơn liên quan đến nội dung yêu cầu nguyên đơn hoàn trả lại số tiền thanh toán dư. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Đơn phản tố đề ngày 02/5/2025, bị đơn là Ban quản trị khu căn hộ N có các yêu cầu như sau:

“1. Tuyên Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành khu căn hộ N số 29/2017/HĐ DV/MH-BQT NSG ngày 28/12/2017 và các phụ lục hợp đồng đính kèm vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Tuyên Biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số 29/2022/BBTL/Mh-BQT.NSG ngày 21/12/2022 vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý.

3. Tuyên Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M phải bồi hoàn chi phí thuê Luật sư cho Ban quản trị khu căn hộ N với số tiền là 99.000.000 đồng.”

Đơn phản tố đã được cấp sơ thẩm thụ lý và Hội đồng xét xử sơ thẩm giải quyết trong nội dung Bản án số 63/2025/KDTM-ST ngày 30/9/2025. Tại Đơn phản tố nêu trên, không có nội dung nào của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn hoàn trả số tiền thanh toán dư.

[3.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng vị Hội thẩm nhân dân đã có những ý kiến quan điểm không khách quan, thiên vị cho phía nguyên đơn.

Nhưng như đã phân tích ở trên, bản án sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, việc xét xử và nghị án được thực hiện khách quan, độc lập trong hội đồng xét xử. Bị đơn cũng không có yêu cầu nào về việc đề nghị thay đổi thành viên hội đồng xét xử tại phiên tòa sơ thẩm.

Do đó, ý kiến của bị đơn cho rằng Hội đồng xét xử sơ thẩm đã không độc lập, khách quan, vi phạm thủ tục tố tụng và tuyên không đúng sự thật khách quan của vụ án là không có căn cứ.

Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí:

Do không được chấp nhận kháng cáo nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68; Điều 70; Điều 71; Điều 72; Điều 147; Điều 157; Điều 192; Điều 217; Điều 225; Điều 227; Điều 244; Điều 264; Điều 266; Điều 267; Điều 269; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025;
- Căn cứ Điều 142; Điều 143; Điều 422; Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại 2005;
- Căn cứ điểm c và d khoản 3 Điều 102; Điều 105 Luật Nhà ở 2014 và Điều 12 Mục 1 Chương III Quy chế ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD có hiệu lực từ ngày 02/4/2016 và Thông tư 28/2016/TT-BXD có hiệu lực từ ngày 01/02/2017;
- Căn cứ Điều 5, Điều 6 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Căn cứ Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 mức thu miễn giảm thu nộp quản lý sử dụng án phí lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, Ban quản trị Khu căn hộ N. Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 63/2025/KDTM-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6.

1. Tuyên bố Hợp đồng dịch vụ số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG ngày 28/12/2017 và các Phụ lục hợp đồng dịch vụ số 01.29/2018/PLHĐ/MH-BQT.NSG về việc gia hạn hợp đồng số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG; Phụ lục hợp đồng dịch vụ số 02.29/2018/PLHĐ/MH_BQT.NSG về việc gia hạn hợp đồng số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG; Phụ lục hợp đồng dịch vụ số 03.29/2018/PLHĐ/MH_BQT.NSG về việc gia hạn hợp đồng số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG; Phụ lục hợp đồng dịch vụ số 04.29/2018/PLHĐ/MH_BQT.NSG về việc gia hạn hợp đồng số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG; Phụ lục hợp đồng dịch vụ số 05.29/2018/PLHĐ/MH_BQT.NSG về việc gia hạn hợp đồng số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M với Ban quản trị khu căn hộ N là hợp đồng có hiệu lực.

Ghi nhận biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số 29/2022/BBTL/MH-BQT.NSG ngày 31/12/2022 các bên chấm dứt Hợp đồng dịch vụ số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG ngày 28/12/2017 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M với Ban quản trị khu căn hộ N là có hiệu lực.

Chấp nhận yêu cầu nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M buộc bị đơn Ban quản trị khu căn hộ N thực hiện trả số tiền còn nợ là 587.186.089 đồng (Năm trăm tám mươi bảy triệu một trăm tám mươi sáu nghìn không trăm tám mươi chín đồng) theo biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số 29/2022/BBTL/MH-BQT.NSG ngày 31/12/2022 các bên chấm dứt Hợp đồng dịch vụ số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG ngày 28/12/2017 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M với Ban quản trị khu căn hộ N. Việc giao trả tiền nêu trên ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật được thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp chủ động thi hành) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (trường hợp thi hành theo đơn yêu cầu) cho đến khi thi hành án 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 quy định tại Điều 306 Luật Thương mại 2005.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn Ban quản trị khu căn hộ N về tuyên bố Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành khu căn hộ N số 29/2017/HĐDV/MH-BQT.NSG ngày 28/12/2017 và các phụ lục hợp đồng đính kèm và Biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số 29/2022/BBTL/MH-BQT.NSG ngày 31/12/2022 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đồng thời buộc Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất

động sản M phải bồi hoàn chi phí thuê luật sư cho Ban quản trị khu căn hộ N với số tiền là 99.000.000 đồng (Chín mươi chín triệu đồng).

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M về lãi suất chậm thanh toán theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn một tháng của Ngân hàng V tính từ ngày 01/7/2022 (ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán) đến ngày 23/5/2024 tạm tính là 64.429.597 đồng.

4. Về án phí:

(4.1) Án phí sơ thẩm: Bị đơn Ban quản trị khu căn hộ N phải chịu án phí về kinh doanh, thương mại sơ thẩm có giá ngạch là 35.437.444 đồng (Ba mươi lăm triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.075.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0058482 ngày 14/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Ban quản trị khu căn hộ N còn phải nộp tiếp số tiền 29.662.444 đồng (Hai mươi chín triệu sáu trăm sáu mươi hai nghìn bốn trăm bốn mươi bốn đồng) tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Bất động sản M là 15.032.314 đồng theo biên lai thu tiền số 0018426 ngày 27/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

(4.2) Án phí phúc thẩm: Bị đơn Ban quản trị khu căn hộ N phải chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000 (hai triệu) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Biên lai thu số 0026512 ngày 14/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp. Hồ Chí Minh;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND khu vực 6 Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Phùng Thị Như Mai

