

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 53/2023/DS-PT

Ngày 09/5/2023

V/v “*Tranh chấp yêu cầu thanh
toán phí dịch vụ chung cư*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán:

Bà Võ Thị Ngọc Dung

Bà Trần Thị Thanh Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Lê Anh Pha - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2023/TLPT-DS ngày 03/3/2023 về việc “*Tranh chấp yêu cầu thanh toán phí dịch vụ chung cư*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 31/01/2023 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2023/QĐ-PT ngày 31/3/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 87/QĐ-PT ngày 14/4/2023 giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn:*** Công ty TNHH MTV S - Địa chỉ: Lô 2-A2 V, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: ông N - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà B - Sinh năm: 1983 - Địa chỉ: Tổ O, quận H, thành phố Đà Nẵng. (theo Văn bản ủy quyền số 03/2023/UQ-SFVN ngày 28/02/2023). (Có mặt).

* *Bị đơn*: Ông K - Sinh năm: 1972 và bà X - Sinh năm: 1971 - Cùng thường trú tại: P5-C2 phường R, quận S, thành phố Hà Nội. Địa chỉ liên hệ: 46 Y, phường G, quận V, thành phố Hà Nội. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Y - Sinh năm: 1976 - Địa chỉ: 50 N, phường I, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy ủy quyền số 222548/GUQ ngày 29/7/2022). (Có mặt).

- Bà T - Sinh năm: 1965. (Theo Giấy ủy quyền ngày 04/5/2023 tại Văn phòng Công chứng Đào và Đồng nghiệp). (Có mặt).

- Ông M - Sinh năm: 1967 hoặc ông Y - Sinh năm: 1977. (Theo Giấy ủy quyền ngày 05/5/2023 tại Văn phòng Công chứng Đào và Đồng nghiệp). (Có mặt).

* *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Ban quản trị nhà chung cư Y nhiệm kỳ 2023-2026 gồm các thành viên: Ông J - Chức vụ: Trưởng ban; ông H và bà W - cùng giữ chức vụ: Phó ban. (Theo quyết định số 178/QĐ-UBND ngày 25/4/2023 của UBND phường F, quận A, thành phố Đà Nẵng). (Ông Thi có mặt).

- Người kháng cáo: Ông T và bà M, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

* *Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn - bà H trình bày:*

Công ty TNHH MTV S là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam, thực hiện chức năng kinh doanh trong lĩnh vực quản lý bất động sản, cụ thể là quản lý vận hành nhà chung cư. Công ty TNHH MTV S được cấp phép và có đủ năng lực thực hiện dịch vụ quản lý vận hành;

Ông Q và bà U là chủ sở hữu các căn hộ và cửa hàng tại Dự án Khu Căn hộ U (Tòa nhà C do Công ty làm chủ đầu tư, bao gồm các Cửa hàng số 101, 102, các Căn hộ số 607, 608, 512, 611, 708, 711 và 407 (sau đây gọi chung là “Căn hộ và Cửa hàng”);

Toàn bộ các Căn hộ và Cửa hàng thuộc quyền sở hữu của Ông Z và bà D đã được Chủ đầu tư bàn giao hoàn thành vào tháng 6 năm 2020. Sau khi Tòa nhà B được bàn giao đưa vào sử dụng và đã đủ 50% số căn hộ được bàn giao, Chủ đầu tư Tòa nhà Hiyori đã tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định của pháp luật vào ngày 20/12/2020. Tại đây, Hội nghị nhà chung cư lần đầu đã bầu ra Ban

Quản trị nhà chung cư để thay mặt cho các chủ sở hữu, người sử dụng để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật. Ban Quản trị Tòa nhà C đã được UBND phường Q, quận J công nhận theo Quyết định số 43/QĐ-UBND ngày 04/02/2021.

Đến ngày 01/4/2021, Ban Quản trị đã ký kết với Công ty TNHH MTV S Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư số 01/2021/HĐQL-HGT (*“Hợp đồng quản lý vận hành”*). Theo đó, Công ty TNHH MTV S cung cấp và thực hiện dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà C với mức phí quản lý vận hành là 16.500 đồng/m²/tháng đối với căn hộ chung cư và 25.300 đồng/m²/tháng đối với phần diện tích thương mại (đã bao gồm thuế VAT). Phí quản lý vận hành đối với từng Căn hộ/ Cửa hàng được tính theo nguyên tắc *giá dịch vụ quản lý vận hành nhân với diện tích sử dụng Căn hộ/ Cửa hàng* được quy định tại Khoản 2 Điều 31 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019) (*sau đây gọi là “Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư”*). Bảng thu phí quản lý vận hành đối với từng căn hộ và phần diện tích khác thuộc Tòa nhà C được quy định tại Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng.

Theo quy định tại Hợp đồng quản lý vận hành, Công ty TNHH MTV S có quyền thu các loại phí bao gồm phí quản lý vận hành, phí tiêu thụ điện, nước, rác sinh hoạt... (Điều 4.1p); Chủ sở hữu/ Người sử dụng phải thanh toán phí quản lý vận hành từ ngày 01 đến ngày 10 mỗi tháng bằng cách nộp vào tài khoản chuyên dùng để thu phí quản lý vận hành của Ban Quản trị (Điều 5.3).

Tuy nhiên, từ tháng 6 năm 2021 đến tháng 7/2022, ông A và bà B không thanh toán phí quản lý vận hành và chi phí các dịch vụ tiện ích khác phát sinh đối với toàn bộ các Căn hộ và Cửa hàng. Đến nay, tổng giá trị phí quản lý vận hành và các dịch vụ tiện ích mà ông A và bà B chưa thanh toán là 219.544.231 đồng, cụ thể như sau: Phí quản lý vận hành Cửa hàng 101 là 59.300.670 đồng; Phí quản lý vận hành Cửa hàng 102 là 67.342.914 đồng; Phí quản lý vận hành Căn hộ 607 là 13.431.736 đồng; Phí quản lý vận hành Căn hộ 608 là 12.261.812 đồng; Phí quản lý vận hành Căn hộ 512 là 13.405.757 đồng; Phí quản lý vận hành Căn hộ 611 là 12.261.812 đồng; Phí quản lý vận hành Căn hộ 708 là 12.261.812 đồng; Phí quản lý vận hành Căn hộ 711 là 12.261.812 đồng; Phí quản lý vận hành Căn hộ 407 là 13.431.736 đồng; Phí sử dụng điện – nước các Căn hộ và Cửa hàng từ

tháng 6 năm 2021 là 3.030.767 đồng; Phí bảo hiểm cháy nổ các Căn hộ và Cửa hàng là 734.937 đồng. Tổng cộng là 219.544.231 đồng.

Ngày 30/5/2022, Công ty TNHH MTV S đã thông báo cho ông A và bà B về việc chậm thanh toán phí quản lý vận hành và phí các dịch vụ tiện ích và yêu cầu ông A - bà B thanh toán dứt điểm các khoản nợ tồn đọng chậm nhất ngày 10/6/2022. Tuy nhiên cho đến nay, phía ông A bà B vẫn không thanh toán khoản giá trị nêu tại Mục 1.6 cho Công ty.

Do phía ông A - bà B không hợp tác trong việc thanh toán phí dịch vụ, ngày 05/7/2022, Công ty TNHH MTV S đã tiến hành khởi kiện ông A - bà B tại Tòa án nhân dân quận H để thu hồi các khoản phí dịch vụ quản lý vận hành, chi phí sử dụng điện, nước tại các Căn hộ và Cửa hàng (do Công ty TNHH MTV S đã chi trả hộ cho chủ sở hữu), phí bảo hiểm cháy nổ phần sở hữu chung và phần lãi chậm trả do phía bị đơn chậm thanh toán phí, tổng cộng 231.120.170 đồng (*Hai trăm ba mươi một triệu một trăm hai mươi nghìn một trăm bảy mươi đồng*)

Sau khi Công ty TNHH MTV S khởi kiện đối với ông A - bà B, các bên đã tiến hành thảo luận, thương lượng nhằm hòa giải và đạt được thỏa thuận trong việc thanh toán phí quản lý vận hành. Sau đó, đến ngày 15/9/2022, phía Bị đơn đã thanh toán phí sử dụng điện - nước, phí bảo hiểm và một phần phí quản lý vận hành tính đến tháng 9/2022, tổng cộng 130.373.098 đồng (*trong đó phần giá trị phí quản lý vận hành được thanh toán là 126.607.394 đồng*), trong đó Bị đơn đồng ý thanh toán phí dịch vụ quản lý vận hành đối với các Căn hộ từ tháng 7/2021 đến tháng 9/2022, và 1/3 phí dịch vụ quản lý vận hành đối với các Cửa hàng từ tháng 3/2022 đến tháng 9/2022. Phần giá trị còn lại 100.747.072 đồng phía Bị đơn không đồng ý thanh toán. Do đó, hai bên đã không đạt được thỏa thuận về vấn đề được khởi kiện.

Do quá trình giải quyết vụ kiện kéo dài nên đã phát sinh phí dịch vụ từ thời điểm khởi kiện (tháng 7/2022) đến tháng 12/2022. Cho đến thời điểm hiện tại (ngày 31/01/2023), tổng giá trị phí quản lý mà Bị đơn chưa thanh toán là 208.340.181 đồng, phần lãi chậm trả tính đến ngày 31.01.2023 là 16.777.085 đồng. Tổng giá trị Nguyên đơn yêu cầu thanh toán tại phiên tòa ngày 31/01/2023 là 225.117.266 đồng (chi tiết tại bảng tổng hợp đính kèm).

** Bị đơn đại diện theo ủy quyền bà N trình bày:*

Liên quan đến việc đóng phí dịch vụ 07 căn hộ và 02 cửa hàng tại tòa nhà C nêu trên như sau

- Thực tế, ngay sau khi ký nhận bàn giao các căn hộ và cửa hàng nêu trên, ông A và bà B đã thực hiện nghiêm túc việc đóng phí quản lý từ tháng 6/2020 đến tháng 5/2021 đối với 7 căn hộ và từ tháng 9/2020 đến tháng 5/2021 đối với 02 cửa hàng, với tổng số tiền là: 169.092.343 đồng.

- Tuy nhiên, sau đó chúng tôi buộc phải quyết định tạm thời dừng việc đóng phí, do chậm muộn trong việc nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời không nhận được sự công bằng trong việc tính phí quản lý, cũng như có sự không tin tưởng đối với một số vấn đề về hợp đồng và quản lý, vận hành chung cư của Công ty TNHH MTV S, nhất là trong bối cảnh đại dịch covid-19 xảy ra và tất cả các căn hộ cũng như cửa hàng không thể đưa vào vận hành do không có khách.

- Trên cơ sở tôn trọng và tuân thủ các quy định của pháp luật Nhà nước, với sự tôn trọng đối với cá nhân, sau khi trao đổi trực tiếp với đại diện của Công ty TNHH MTV S, chúng tôi xin được đề xuất, kiến nghị một vài việc cụ thể như sau:

+ Đề nghị Công ty TNHH MTV S giải trình cho chúng tôi rõ, số tiền phí quản lý là: 169.092.343 đồng, chúng tôi đã đóng trước đây đã được sử dụng vào những việc gì, cụ thể như thế nào ? Đây là một khoản tiền rất lớn, hàng trăm triệu đồng, đã được chi tiêu như thế nào cho những căn hộ hoàn toàn không có khách thuê, không hề tạo bất cứ một áp lực nào lên hạ tầng dịch vụ của tòa nhà trong suốt một thời gian dài của đại dịch covid ?

+ Đề nghị Công ty TNHH MTV S cho chúng tôi biết lý do của việc thay đổi mức phí dịch vụ cho các căn hộ, mà không áp dụng cho những cửa hàng? Tại sao không xem xét lại chính sách và mức phí dịch vụ cho những căn hộ và cửa hàng không có khách thuê do đại dịch covid và các điều kiện khách quan, bất khả kháng khác? Trước đây, vào ngày 30/3/2021, Ban quản trị Tòa nhà tổ chức cuộc họp cư dân trong đó có nội dung: “Điều chỉnh và xác định mức phí quản lý”. Trong cuộc họp đã thống nhất giảm phí quản lý vận hành các căn hộ trong tòa nhà từ 17.600đ/m² xuống 16.500đ/m², nhưng không giảm cho 02 cửa hàng, giữ nguyên giá là 25.300đ/m². Tuy nhiên, chúng tôi là người chịu ảnh hưởng trực tiếp đối với 02 cửa hàng tại sao lại không nhận được bất cứ thông tin nào dù là qua điện thoại hay qua email để có thể tham gia cuộc họp? Chúng tôi đã không được quyền nghe và nêu ý kiến trong khi chúng tôi thực hiện đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ của cư dân vào thời điểm này.

+ Đề nghị cho chúng tôi biết, lý do của việc không tuân thủ một số nội dung của Hợp đồng mua bán đã ký kết giữa hai bên, đó là việc chậm muộn bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc thay đổi và sử dụng khoảng không mặt tiền cửa hàng làm bãi đỗ xe, cũng như sự khai báo không trung thực đối với các cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước trong quá trình thực hiện các thủ tục hành chính có liên quan đến dự án.

+ Trong thời gian đàm phán, chúng tôi đề nghị thanh toán phí dịch vụ kể từ khi nhận sổ đỏ các căn hộ và cửa hàng, cụ thể: từ tháng 7/2021 đối với các căn hộ 407, 512, 607, 608, 611, 708, 711 và từ tháng 3/2022 đối với 02 cửa hàng 101, 102 đến tháng 9/2022. Do hai cửa hàng nằm khu vực phía trước tòa nhà nên hoàn toàn không sử dụng một số dịch vụ như thang máy, thu gom rác, cộng thêm cửa hàng chưa có khách thuê nên chúng tôi đề nghị được đóng mức phí bằng 1/3 mức phí quy định. Vậy tổng số tiền chúng tôi thanh toán là: 126.607.394 đồng. Đối với khoản tiền 169.092.343 đồng đã đóng trước đây, chúng tôi đồng ý để treo và sẽ bù trừ vào các khoản cần nộp khác trong tương lai.

+ Các khoản thanh toán khác như sau:

* Phí sử dụng điện nước: Chúng tôi đã thanh toán số tiền: 3.031.000 đồng vào ngày 26/7/2022;

* Phí bảo hiểm cháy nổ: Đề nghị Công ty TNHH MTV S giải thích cơ sở pháp lý của khoản đóng góp này. Nếu đúng quy định, chúng tôi sẽ thực hiện thanh toán số tiền là: 734.937 đồng.

Đối với việc khởi kiện bị đơn đề nghị HĐXX xem xét giải quyết và đề nghị Nguyên đơn rút đơn khởi kiện để cho bị đơn được làm việc với Ban đại diện cư dân tòa nhà C về việc liên quan đến việc quản lý tiền đã nộp và tài sản của bị đơn.

* Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 31/01/2023 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ vào: - Khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35 và điểm g khoản 1 điều 40; Điều 147, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 513, 519, 468 Bộ luật dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV S về việc kiện yêu cầu thanh toán chi phí dịch vụ chung cư đối với ông J và bà G.

2. Buộc ông J và bà G phải trả cho Công ty TNHH MTV S số tiền tính đến ngày 31/01/2023 tổng cộng là 225.117.266 đồng (*hai trăm hai mươi lăm triệu, một trăm mười bảy ngàn, hai trăm sáu mươi sáu đồng*), trong đó: Phí quản lý vận hành là 208.340.181 đồng và lãi chậm trả là 16.777.085 đồng.

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

3. Về chi phí tham gia tố tụng và án phí:

3.1. Chi phí xem xét thẩm định: Công ty TNHH MTV S đã nộp 2.000.000 đồng. Nên buộc ông J và bà G phải trả lại cho Công ty TNHH MTV S số tiền 2.000.000 đồng

3.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông J và bà G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 11.255.863 đồng.

- Hoàn trả cho Công ty TNHH MTV S số tiền tạm ứng án phí là 4.203.147 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0006476 ngày 19.10.2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm ông J và bà G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm bà V giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn với các căn cứ sau:

- Thứ nhất: Công ty TNHH MTV S không được quyền ký kết hợp đồng nên Công ty TNHH MTV S không có quyền khởi kiện;

- Thứ hai: Thỏa thuận về giá dịch vụ trong hợp đồng cao hơn quy định của pháp luật, nếu theo quy định của pháp luật thì ông J và bà G đã trả thừa phí dịch vụ nên Công ty TNHH MTV S khởi kiện là không có cơ sở.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông J và bà G, giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 31/01/2023 của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập họp lệ bà Ban quản trị Chung cư C đến tham gia phiên tòa nhưng ông Y và bà S vắng mặt nên HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông Y và bà S.

*** Về nội dung:**

Tại phiên tòa phúc thẩm Ông J và bà G giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bởi lẽ: Công ty TNHH MTV S không được quyền ký kết hợp đồng nên Công ty TNHH MTV S không có quyền khởi kiện; mặt khác, thỏa thuận về giá dịch vụ trong hợp đồng cao hơn quy định của pháp luật, nếu theo quy định của pháp luật thì ông Y và bà I đã trả thừa phí dịch vụ nên Công ty TNHH MTV S khởi kiện là không có cơ sở. Đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH MTV S không chấp nhận kháng cáo của ông J và bà Q

Xét kháng cáo của ông J và bà G thì thấy:

[2] Công ty TNHH MTV S là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thì Công ty TNHH MTV S được thực hiện chức năng kinh doanh trong lĩnh vực quản lý bất động sản, quản lý vận hành nhà chung cư. Mặt khác, theo Thông báo số 3379/SXD-QLN ngày 27/11/2019 của Sở xây dựng thành phố Đà Nẵng cũng xác định Công ty TNHH MTV S đủ điều kiện để thực hiện quản lý vận hành nhà Chung cư.

Sau khi Tòa nhà C được bàn giao đưa vào sử dụng, ngày 20/12/2020 Hội nghị nhà chung cư lần đầu đã bầu ra Ban Quản trị nhà chung cư để thay mặt cho các chủ sở hữu, người sử dụng để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật. Ban Quản trị Tòa nhà C đã được UBND phường F, quận N công nhận theo Quyết định số 43/QĐ-UBND ngày 04/02/2021.

Do vậy, hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư số 01/2021/HĐQL-HGT được ký kết giữa Ban Quản trị Tòa nhà C với Công ty TNHH MTV S vào ngày 01/4/2021 là đúng theo quy định của pháp luật nên ông Y và bà A kháng cáo cho rằng Công ty TNHH MTV S không có quyền khởi kiện là không có cơ sở.

[3] Về giá dịch vụ quản lý vận hành Chung cư: Tại phiên tòa phúc thẩm ông J và bà G cho rằng phải áp dụng giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo Quyết định số 01/2021/QĐ-UBND ngày 07/01/2021 của UBND thành phố Đà Nẵng mới đúng pháp luật. Xét lời trình bày của ông J và bà G thì thấy:

Điều 30 của Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định: *“Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định theo quy định tại Điều 106 của Luật Nhà ở, được căn cứ vào từng nhà chung cư và trên cơ sở thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành; Trường hợp các bên không thỏa thuận được giá dịch vụ thì xác định theo khung giá dịch vụ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư đó quy định”*.

Như đã phân tích ở phần trên thì hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà Chung cư số 01/2021/HĐQL-HGT được ký kết giữa Ban Quản trị Tòa nhà V với Công ty TNHH MTV S vào ngày 01/4/2021 là phù hợp quy định của pháp luật. Tại Điều 5.1 của hợp đồng các bên có thỏa thuận giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư nên phải căn áp giá dịch vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng. Mặt khác, tại phiên tòa Đại diện Ban quản trị Chung cư xác nhận cho đến thời điểm hiện tại các căn hộ vẫn nộp phí dịch vụ theo hợp đồng đã ký kết nên HĐXX không chấp nhận giá dịch vụ quản lý vận hành Chung cư như ông N và bà X đưa ra mà phải áp giá dịch vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng.

[4] Theo quy định tại Hợp đồng quản lý vận hành, Công ty TNHH MTV S có quyền thu các loại phí bao gồm phí quản lý vận hành, phí tiêu thụ điện, nước, rác sinh hoạt... (Điều 4.1p); Chủ sở hữu/ Người sử dụng phải thanh toán phí quản lý vận

hành từ ngày 01 đến ngày 10 mỗi tháng bằng cách nộp vào tài khoản chuyên dùng để thu phí quản lý vận hành của Ban Quản trị (Điều 5.3).

Tuy nhiên, từ tháng 6 năm 2021 đến tháng 7/2022, ông J và bà G không thanh toán phí quản lý vận hành; chi phí các dịch vụ tiện ích khác và phần lãi chậm trả với tổng số tiền 231.120.170 đồng là vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng.

Sau khi Công ty khởi kiện thì ông K và bà A đã thanh toán số tiền 130.373.098 đồng (*trong đó phần giá trị phí quản lý vận hành là 126.607.394 đồng*). Tại phiên tòa sơ thẩm Công ty TNHH MTV S yêu cầu ông J và bà T trả phí quản lý vận hành đến ngày xét xử (*ngày 31/01/2023*) với số tiền 208.340.180 đồng. HĐXX xét thấy ông Q và bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông U và bà T trả cho Công ty TNHH MTV S số tiền phí quản lý vận hành 208.340.180 đồng là có căn cứ.

[5] Về tiền lãi chậm trả: Do ông H và bà V đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty TNHH MTV S yêu cầu tính lãi đến ngày 31/01/2023 là 16.777.085 đồng (*có bảng chi tiết kèm theo*). HĐXX xét thấy mức lãi suất và số tiền lãi mà Công ty TNHH MTV S yêu cầu là phù hợp nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K và bà S phải trả cho Công ty TNHH MTV S số tiền lãi 16.777.085 đồng là phù hợp pháp luật.

[6] Ngoài ra, tại Đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm ông I và bà W còn đề nghị Công ty phải giải trình một số nội dung và kiến nghị đối với Chủ đầu tư. HĐXX xét thấy những nội dung này không thuộc thẩm quyền giải quyết của HĐXX nên không xem xét.

[7] Từ những nhận định trên HĐXX thấy Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông O và bà S phải trả cho Công ty TNHH MTV S số tiền 225.117.266 đồng (*Hai trăm hai mươi lăm triệu, một trăm mười bảy ngàn, hai trăm sáu mươi sáu đồng*), trong đó: Phí quản lý vận hành là 208.340.181 đồng, và tiền lãi chậm trả là 16.777.085 đồng là có cơ sở. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông W và bà F mà cần giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 31/01/2023 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[8] Về án phí:

[8.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV S nên ông V và bà G phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm là $(225.117.266 \text{ đồng} \times 5\%) = 11.255.863 \text{ đồng}$.

[8.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông T và bà Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[9] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định 2.000.000 đồng ông Y và bà D phải chịu. Tuy nhiên, Công ty TNHH MTV S đã nộp 2.000.000 đồng nên buộc ông Y và bà H phải trả lại cho Công ty TNHH MTV S số tiền 2.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 và Điều khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 106 của Luật nhà ở;

- Căn cứ các Điều 513, 519 và 468 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông K và bà R. Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 31/01/2023 của Tòa án nhân dân quận N, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH MTV S về việc kiện yêu cầu thanh toán chi phí dịch vụ chung cư đối với ông V và bà H.

1. Buộc ông U và bà P phải trả cho Công ty TNHH MTV S số tiền tính đến ngày 31/01/2023 tổng cộng là 225.117.266 đồng (*Hai trăm hai mươi lăm triệu, một trăm mười bảy ngàn, hai trăm sáu mươi sáu đồng*), trong đó: Phí quản lý vận hành là 208.340.181 đồng và tiền lãi chậm trả là 16.777.085 đồng.

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

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông M và bà Q phải chịu là 11.255.863 đồng.

Công ty TNHH MTV S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho Công ty TNHH MTV S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.203.147 đồng tại biên lai thu số 0006476 ngày 19/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N, thành phố Đà Nẵng.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông C và bà A phải chịu 300.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định 2.000.000 đồng ông Y và bà L phải chịu. Tuy nhiên, Công ty TNHH MTV S đã nộp 2.000.000 đồng nên buộc ông Y và bà A phải trả lại cho Công ty TNHH MTV S số tiền 2.000.000 đồng.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND quận Sơn Trà;
- Chi cục THADS quận Sơn Trà;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

Đã ký và đóng dấu

Vũ Việt Dũng

