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: 247/2024/KDTM-PT
Ngày: 27-9-2024
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Phượng

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thanh Hương

Bà Hoàng Thị Bích Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Ngọc Sương - 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: Ông Huỳnh Duy Dũng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, ngày 25 và ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 175/2024/KDTM-PT ngày 20 tháng 8 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng thuê tài sản".

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 4 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4347/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13689/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn G (tên cũ: Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ I).

Trụ sở: Tầng 1, tòa nhà Copac Square, số 12, đường T, phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông L

Người đại diện theo ủy quyền:

1.1. Bà Lương Thùy N (vắng mặt).

1.2. Ông Dương Thanh B (vắng mặt).

1.3. Bà Nguyễn Khánh L (vắng mặt).

(Giấy ủy quyền ngày 26/06/2024).

2. ***Bị đơn:*** Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ K (K).

Trụ sở: 360A, đường B, phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật : bà Ngô Thị Liên K – Chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền:

2.1. Ông Nguyễn Đinh Nhật Q (có mặt).

Thường trú: Thắng Kiên, Cát Khánh, Phù Cát, Bình Định.

2.2. Bà Lê Thị Ánh N (có mặt).

(Giấy ủy quyền số 270/2024/UQ.KHM ngày 09/9/2024).

Thường trú: Tổ dân phố 3, Thị trấn Ea T'Ling, Cư Jút, Đăk Nông.

Cùng địa chỉ liên hệ: 360A, đường Bến Vân Đồn, phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ban quản trị Chung cư K 1.

Trụ sở: số 360C, đường Bến Vân Đồn, phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Giáng H – Trưởng ban quản trị (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: số 360C, đường Bến Vân Đồn, phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Án sơ thẩm do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

* Theo Đơn khởi kiện ngày 01/06/2022, các lời khai tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn G (tên cũ là Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ I) có bà Lương Thùy N là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn G và Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K có ký hợp đồng thuê tài sản số 10/2018/HĐTVP-KHM ngày 01/01/2018 để thuê văn phòng làm việc tại sảnh B, tầng 1, khu thương mại dịch vụ chung cư cao tầng K, số 360C, đường Bến Vân Đồn, phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích 360m^2, thời hạn thuê 05 năm, từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2022.

Tại Điều 09 Hợp đồng quy định *"Bên cho thuê cung cấp điện, nước để cho bên thuê hoạt động bình thường và ổn định. Đảm bảo quyền sở hữu văn phòng cho thuê là hợp pháp, bảo đảm cho bên thuê sử dụng trọn vẹn văn phòng thuê, các thiết bị kèm theo trong suốt thời gian cho thuê, đảm bảo việc sử dụng ổn định về điện nước cho bên thuê".*

Trong ngày 01/12/2021 bị cúp nước và ngày 02/12/2021 bị cúp điện, Công ty Trách nhiệm hữu hạn G đã thông báo nhiều lần bằng văn bản cho Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K và yêu cầu khắc phục, nhưng không có kết quả và Công ty Trách nhiệm hữu hạn G phải ngừng hoạt động.

Ngày 22/12/2021, Công ty Trách nhiệm hữu hạn G đã đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và yêu cầu Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K bồi thường thiệt hại nhưng Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K không đồng ý.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K phải bồi thường thiệt hại ngay một lần với số tiền là 100.738.741 đồng (một trăm triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn bảy

trăm bốn mươi mốt đồng) do Công ty Trách nhiệm hữu hạn G phải ngừng hoạt động kinh doanh từ ngày 02/12/2021 đến ngày 28/03/2022.

* Bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K có lời trình bày:

Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K được cấp quyền sở hữu tầng 1 và tầng 2 khu thương mại dịch vụ diện tích 3.853,1m^2. Ngày 01/01/2018, Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K có ký hợp đồng cho thuê văn phòng số 10/2018/HĐTVP-KHM với Công ty Trách nhiệm hữu hạn G tại sảnh B, tầng trệt, tòa nhà chung cư K, diện tích 360m^2, thời hạn 05 năm, từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2022. Ngày 03/03/2021, Ban quản trị nhà chung cư K 1 (gọi tắt Ban quản trị nhà chung cư) làm văn bản số 38/BQT.KHI gửi đến Công ty Trách nhiệm hữu hạn G về việc thu hồi mặt bằng và ngưng cung cấp dịch vụ (cùng là sảnh B, tầng trệt, tòa nhà chung cư), cho rằng trước thời điểm Công ty Trách nhiệm hữu hạn G ký hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn G có ký hợp đồng thuê mặt bằng số 01/16/HĐ-TMB với công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ, quản lý cao ốc K – Khaservice, thời hạn 05 năm, từ ngày 01/02/2016 đến ngày 01/02/2021. Đến ngày 30/09/2017, Công ty Trách nhiệm hữu hạn G không tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận và cũng không thông báo cho Ban quản trị nhà chung cư biết, nên vi phạm thỏa thuận của hợp đồng số 01/16/HĐ-TMB. Ngày 14/04/2021, Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K có văn bản số 146/CV.KHM gửi đến Ban quản trị nhà chung cư với nội dung nêu ý kiến về văn bản số 38/BQT.KH1 của Ban quản trị nhà chung cư K 1, đồng thời xác định Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K là chủ sở hữu 360m^2, sảnh B, tầng trệt, lô B, tòa nhà chung cư K 1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 818566, ngày 29/08/2017. Ban quản trị nhà chung cư K 1 yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn G trả lại mặt bằng và ngưng cung cấp dịch vụ là vi phạm pháp luật. Ban quản trị nhà chung cư K 1 phải bồi thường và chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với tất cả thiệt hại xảy ra liên quan đến việc làm của Ban quản trị nhà chung cư K 1.

Ngày 26/10/2021, Ban quản trị nhà chung cư K 1 làm văn bản số 04/BQT.KH1 gửi đến Công ty Trách nhiệm hữu hạn G về việc thu hồi mặt bằng và ngưng cung cấp dịch vụ bắt đầu từ ngày 01/12/2021, với lý do Công ty Trách nhiệm hữu hạn G vi phạm hợp đồng số 01/16/HĐ-TMB ngày 01/02/2016. Nên ngày 01/12/2021, Ban quản trị nhà chung cư cắt nước và vào ngày 02/12/2021 cắt điện.

Ngày 01/12/2021 và ngày 01/12/2021, Công ty Trách nhiệm hữu hạn G gửi công văn số 04/GAVN và công văn số 08/GAVN đến Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K thông báo về việc Ban quản trị nhà chung cư K 1 cắt điện, nước làm ngưng hoạt động và gây thiệt hai cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn G.

Ngày 08/12/2021, Ủy ban nhân dân phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành hòa giải giữa Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K và Ban quản trị nhà chung cư K 1 nhưng không đạt được kết quả.

Ngày 13/01/2022, ngày 14/05/2022 và ngày 24/05/2022, Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K lần lượt gửi các văn bản số 12/2022/CV.KH, số 124/2022/CV.KH và số 127/2022/CV.KH đến Ban quản trị nhà chung cư K 1 đề

nghị được cung cấp dịch vụ điện, nước. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại điện, nước vẫn chưa được khắc phục, dẫn đến thiệt hại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn G và làm mất trật tự chung, ảnh hưởng uy tín, thương hiệu của Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K.

Từ những nội dung trên, Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn G với lý do:

Thứ nhất: Ban quản trị nhà chung cư K 1 và Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ, quản lý cao ốc K (Khaservice) là hai đơn vị trực tiếp thực hiện việc cắt điện nước và Công ty Trách nhiệm hữu hạn G cũng xác nhận hai đơn vị này là bên gây thiệt hại.

Thứ hai:Trước khi ký hợp đồng cho thuê số 10/2018/HĐTVP-KHM ngày 01/01/2018, Công ty Trách nhiệm hữu hạn G chưa thanh lý hợp đồng số 01/16/HĐ-TMB ngày 01/02/2016 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ, quản lý cao ốc K (Khaservice) trên cùng mặt bằng này. Đây là nguyên nhân dẫn đến hành vi trái pháp luật của Ban quản trị nhà chung cư K 1 cắt điện nước, vì vậy trách nhiệm thuộc về Công ty Trách nhiệm hữu hạn G.

Thứ ba: Trong quá trình Công ty Trách nhiệm hữu hạn G bị cắt điện nước, Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K đã làm việc với Ủy ban nhân dân phường 01, Công an phường 01, Ban quản trị nhà chung cư K 1, Ban quản lý chung cư để khôi phục điện nước. Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K đã thực hiện trách nhiệm theo hợp đồng số 10/2018/HĐTVP-KHM ngày 01/01/2018.

Ngày 15/11/2023, Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Ban quản trị nhà chung cư K 1 chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn G với số tiền là 100.738.741 đồng (một trăm triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm bốn mươi mốt đồng).

2. Buộc Ban quản trị nhà chung cư K 1 chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K do ngừng kinh doanh căn cứ vào thời gian còn lại của Hợp đồng số 10/2018/HĐTVP- KHM ngày 01/01/2018, từ tháng 12/2021 đến tháng 12/2022 (13 tháng x 61.864.000 đồng) là 804.232.000 đồng.

3. Buộc Ban quản trị nhà chung cư K 1 bồi thường thiệt hại cho Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K do không khai thác được mặt bằng vì bị cắt điện nước, căn cứ khả năng tiếp tục gia hạn hợp đồng số 10/2018/HĐTVP-KHM ngày 01/01/2018, tính từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/10/2023 (10 tháng x 61.864.000 đồng) là 618.640.000 đồng.

Ban quản trị nhà chung cư bồi thường ngay một lần tổng thiệt hại cho Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K với số tiền là 1.523.610.741 đồng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban quản trị nhà chung cư K 1 trình bày:

Ngày 03/03/2021, Ban quản trị nhà chung cư K 1 có văn bản số 38/BQT-KH1 gửi Công ty Trách nhiệm hữu hạn G về việc thu hồi mặt bằng và ngưng cấp dịch vụ đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn G.

Ngày 26/10/2021, Ban quản trị nhà chung cư K 1 tiếp tục có văn bản số 04/BQT- KH1 gửi Công ty Trách nhiệm hữu hạn G về việc thu hồi mặt bằng và

ngưng cấp dịch vụ, Công ty Trách nhiệm hữu hạn G trả lại phần diện tích sử dụng chung sảnh Block B cho Ban quản trị nhà chung cư K 1 từ ngày nhận được thông báo cho đến hết ngày 30/11/2021. Nếu không thực hiện, Ban quản trị nhà chung cư K 1 sẽ ngừng cung cấp dịch vụ đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn G.

Ngày 30/06/2015, Ban quản trị nhà chung cư K 1 nhận bàn giao chung cư từ Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K, ngoài các diện tích công cộng sử dụng chung cư khác, Ban quản trị nhà chung cư K 1 còn được bàn giao 362m^2 sảnh tầng trệt, lô B, diện tích này khi đó chưa có điện, nước sử dụng riêng, tức là chỉ sử dụng đồng hồ điện nước theo thiết kế chung của tòa nhà đã được phê duyệt xây dựng. Khi nhận bàn giao, chung cư không có quỹ bảo trì hay bất kỳ quỹ tài chính nào khác để vận hành chung cư. Ban quản trị nhà chung cư K 1 đã lấy ý kiến cư dân cho thuê tầng trệt, sảnh lô B để có tiền bảo trì, sửa chữa, quản lý, vận hành chung cư. Ban quản trị nhà chung cư K 1 đã lắp đồng hồ điện, nước đấu nối từ nguồn điện nước sử dụng chung của chung cư. Đồng hồ điện nước mặt bằng tầng trệt Block B là do Ban quản trị nhà chung cư K 1 lắp đặt, việc ngưng cung cấp và niêm phong đồng hồ điện nước mặt bằng tầng trệt Block B là do Ban quản trị nhà chung cư K 1 (người thực hiện hành vi cắt điện nước là ông Khoa, bà Hương, bà Châu và có các dân cư chứng kiến).

Ngày 08/10/2015, Ban quản trị nhà chung cư K 1 có ký hợp đồng số 01/HĐ-BQT.KH1 và các phụ lục kèm theo thuê dịch vụ quản lý vận hành với Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ, quản lý cao ốc K (Khaservice).

Ngày 01/02/2016, Ban quản trị nhà chung cư K 1 đã thỏa thuận bằng văn bản đồng ý với Công ty Trách nhiệm hữu hạn G thuê tầng trệt, sảnh lô B thời hạn từ 01/02/2016 đến 01/02/2021. Vì trước đó Ban quản trị nhà chung cư K 1 đã ký hợp đồng quản lý vận hành với Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ, quản lý cao ốc K (Khaservice), nên đã ủy thác cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ, quản lý cao ốc K (Khaservice) ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng với Công ty Trách nhiệm hữu hạn G. Hợp đồng đang được thực hiện thì ngày 02/10/2017, Ban quản trị nhà chung cư K 1 nhận được văn bản số 55/CV-KSV thông báo về việc không thực hiện ủy thác của Ban quản trị nhà chung cư K 1. Đồng thời, Ban quản trị nhà chung cư K 1 biết rằng Công ty Trách nhiệm hữu hạn G đã không thực hiện việc trả tiền thuê mặt bằng, như vậy Công ty Trách nhiệm hữu hạn G đã chiếm dụng mặt bằng của Ban quản trị nhà chung cư K 1 không đúng hợp đồng. Từ sau ngày 30/09/2017, Ban quản trị nhà chung cư K 1 đã không ủy thác cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ, quản lý cao ốc K (Khaservice) cũng như cho thuê mặt bằng tầng trệt, sảnh lô B. Ngày 03/03/2021, Ban quản trị nhà chung cư K 1 đã gửi công văn số 38/BQT.KHI đến Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ quản lý cao ốc K (Khaservice), Công ty Trách nhiệm hữu hạn G về việc thu hồi mặt bằng tầng trệt, sảnh lô B khi hết thời hạn cho thuê. Thời hạn thực hiện là đến hết ngày 15/04/2021, nếu Công ty Trách nhiệm hữu hạn G không hoàn trả mặt bằng thì Ban quản trị nhà chung cư K 1 sẽ ngưng cung cấp

dịch vụ và mọi hư hỏng, mất mát, khiếu nại Ban quản trị nhà chung cư K 1 không chịu trách nhiệm.

Về hợp đồng cho thuê mặt bằng: Ban quản trị nhà chung cư K 1 hoàn toàn không biết gì về hợp đồng số 10/2018/HĐTVP-KHM ngày 01/01/2018 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn G và Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K. Ban quản trị nhà chung cư K 1 đã ủy quyền cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ, quản lý cao ốc K (Khaservice) ký hợp đồng cho thuê mặt bằng với công ty Atlantic. Chủ thể cho thuê là Ban quản trị nhà chung cư K 1, tiền thuê trả về cho Ban quản trị nhà chung cư K 1. Từ ngày 02/10/2017, Công ty Trách nhiệm hữu hạn G không trả tiền thuê mặt bằng, không thông báo cho Ban quản trị nhà chung cư K 1, Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ, quản lý cao ốc K (Khaservice), do đó Ban quản trị nhà chung cư K 1 đã ngưng cung cấp điện nước theo điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong khi đó, Ban quản trị nhà chung cư K 1 đã thông báo trước 01 tháng để bên thuê áp dụng các biện pháp cần thiết để tránh thiệt hại.

Như vậy, việc Ban quản trị nhà chung cư K 1 ngưng cung cấp dịch vụ điện nước là có căn cứ, đây là biện pháp phòng vệ được pháp luật cho phép do bên thuê vi phạm nghĩa vụ trước.

Về việc Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K yêu cầu Ban quản trị nhà chung cư K 1 bồi thường là vô lý vì Ban quản trị nhà chung cư K 1 ngưng cung cấp điện nước là do công an PCCC Quận 4 đã yêu cầu thẩm duyệt PCCC tại tầng trệt, sảnh lô B từ tháng 4/2020 do không đúng với thiết kế ban đầu của Tòa nhà. Chưa thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng giữa Ban quản trị nhà chung cư K 1 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn G, mà Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K đã ký hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty Trách nhiệm hữu hạn G, nên đã xâm phạm quyền lợi chính đáng của Ban quản trị nhà chung cư K 1. Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K đã nhận tiền của bên thuê thì phải có nghĩa vụ cung cấp điện nước và phải làm việc với Ban quản trị nhà chung cư K 1 để xin quyền được cấp điện nước, Ban quản trị nhà chung cư K 1 không đương nhiên phải có nghĩa vụ cung cấp điện nước theo lợi ích của Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K. Ban quản trị nhà chung cư K 1 đã thông báo trước 01 tháng, nhưng bên thuê không tìm các biện pháp để hạn chế, nhằm tránh thiệt hại thì bên thuê không được quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với Ban quản trị nhà chung cư K 1.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 05/7/2024, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K (Khahomex) phải bồi thường cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn G (tên cũ: Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ I) với số tiền là 100.738.741 (một trăm triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm bốn mươi mốt) đồng

2. Ban quản trị chung cư K 1 phải bồi thường cho Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K (Khahomex) tổng số tiền là 1.523.610.741 (một tỷ năm trăm hai mươi ba triệu sáu trăm mười nghìn bảy trăm bốn mươi mốt) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 09/7/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ban quản trị chung cư K 1 có bà Lê Thị Giáng Hương là đại diện hợp pháp nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 18/7/2024, Viện kiểm sát nhân dân Quận 4 có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 70/QĐ-VKS-DS ngày 18/7/2024 đối với Bản án sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 05/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận 4, do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể là chưa xem xét các phần lỗi của các đương sự đối với các yêu cầu bồi thường. Đồng thời vi phạm về việc thiếu yêu cầu xác minh quyền sở hữu của Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K, đưa thiếu người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ, quản lý cao ốc K vào tham gia tố tụng, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để xác định Ban quản trị chung cư K 1 có thẩm quyền ký hợp đồng cho thuê mặt bằng hay không là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm theo hướng hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 05/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận 4.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K có ông Nguyễn Đinh Nhật Quý và bà Lê Thị Ánh Nguyệt là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban quản trị chung cư K 1 có bà Lê Thị Giáng Hương là đại diện hợp pháp trình bày: Ban quản trị chung cư K 1 kháng cáo yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm, với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ các chứng cứ, chưa xem xét đánh giá toàn bộ sự việc và vận dụng pháp luật không phù hợp. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý phúc thẩm và xét xử vụ án. Về phía các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 05/7/2024 của Tòa án nhân dân Quận 4 vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Quận 4 giải quyết sơ thẩm lại.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 4 và đơn yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định nên hợp lệ.

Tại Thông báo Tạm ứng án phí kháng cáo ngày 11/7/2024 và Biên lai thu Tạm ứng án phí số 0006534 ngày 12/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4 thể hiện số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo số tiền tạm ứng án phí kháng cáo không đúng quy định theo 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. Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng, tuy nhiên việc vi phạm này cấp phúc thẩm có thể khắc phục và cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm trong trường hợp này.

[1.1]. Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng.

[1.2]. Về sự có mặt của đương sự: Công ty Trách nhiệm hữu hạn G có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Công ty Trách nhiệm hữu hạn G.

[2]. Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban quản trị chung cư K 1, Hội đồng xét xử có nhận định như sau:

[2.1]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 29/8/2017, Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 818566 (Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CI 65521), với nội dung xác định Khu Thương mại dịch vụ (tầng 1 + lửng) với diện tích là 3.853,1m^2 là thuộc sở hữu riêng của Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K.

Ngày 01/01/2018, Công ty Trách nhiệm hữu hạn G (tên cũ là Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ I) và Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K cùng ký kết Hợp đồng thuê tài sản số 10/2018/HĐTVP-KHM về việc thuê văn phòng làm việc tại sảnh B, tầng 1, khu thương mại dịch vụ chung cư cao tầng K, số 360C, đường Bến Vân Đồn, phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 360m^2, thời hạn thuê 05 năm, từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2022.

Cho đến ngày 01/12/2021 và ngày 02/12/2021, Ban quản trị nhà chung cư K 1 ngưng cung cấp nước, điện, làm ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty Trách nhiệm hữu hạn G, do trước đó Công ty Trách nhiệm hữu hạn G có ký Hợp đồng thuê cùng vị trí địa điểm trên với Ban quản trị nhà chung cư K 1 thông qua ủy thác với Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ, quản lý cao ốc K (Khaservice) trong 05 năm từ ngày 01/02/2016 đến 01/02/2021.

Qua các tài liệu chứng cứ và các lời khai của các bên đương sự cho thấy trong thời gian Công ty Trách nhiệm hữu hạn G ngưng hoạt động kinh doanh do bị cắt điện nước, Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K đã tìm mọi phương thức để khôi phục điện, nước, cũng qua sự việc này, chứng tỏ đã có thiệt hại xảy ra và phía bị đơn thừa nhận có vi phạm hợp đồng nên cần phải khắc phục thiệt hại. Theo thỏa thuận của hai bên tại Điều 9 Hợp đồng thuê tài sản số

10/2018/HĐTVP-KHM ngày 01/01/2018 quy định Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K có nghĩa vụ cung cấp điện nước để Công ty Trách nhiệm hữu hạn G được hoạt động bình thường và ổn định, trừ trường hợp bất khả kháng hoặc theo yêu cầu của cơ quan chức năng buộc phải ngưng cung cấp điện nước. Nhưng trong trường hợp này đã có thiệt hại xảy ra cho hoạt động kinh doanh của Công ty Trách nhiệm hữu hạn G mà hai bên không giải quyết được thì Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K coi như vi phạm hợp đồng và Công ty Trách nhiệm hữu hạn G có quyền chấm dứt hợp đồng. Do đó, Công ty Trách nhiệm hữu hạn G khởi kiện buộc Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K phải bồi thường thiệt hại là có cơ sở. Tuy nhiên, xét yêu cầu của nguyên đơn đòi bồi thường thiệt hại xảy ra trong khoảng thời gian từ ngày 02/12/2021 đến ngày 28/3/2022 với tổng số tiền 100.738.741 đồng (một trăm triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm bốn mươi mốt đồng) gồm các chi phí gồm thuê phòng họp tổ chức Seminar online là 20.300.000 đồng (hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng); Di chuyển các đồ vật về kho: 2.568.000 đồng (hai triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn đồng); Chi phí Thừa phát lại là 13.200.000 đồng (mười ba triệu hai trăm nghìn đồng); Chi phí đi lại, gặp gỡ khách hàng, tham quan các mặt bằng văn phòng khác trong tháng 12 năm 2021: 4.400.200 đồng (bốn triệu bốn trăm nghìn hai trăm đồng); Chi phí Grab để gửi thư từ nội bộ, di chuyển nội bộ gồm: tháng 01 năm 2022 là 6.511.060 đồng (sáu triệu năm trăm mười một nghìn không trăm sáu mươi đồng), tháng 02 năm 2022 là 4.094.200 đồng (bốn triệu không trăm chín mươi bốn nghìn hai trăm đồng) và tháng 03 năm 2022 là 6.236.280 đồng (sáu triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn hai trăm tám mươi đồng); Chi phí dịch vụ vận chuyển văn phòng: 4.860.000 đồng (bốn triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng), Chi phí dịch vụ vận chuyển văn phòng: 4.644.000 đồng (bốn triệu sáu trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) và Chi phí dịch vụ vận chuyển văn phòng: 2.700.000 đồng (hai triệu bảy trăm nghìn đồng) và Chi phí tiền điện thoại để liên lạc trong tháng 12 năm 2021, tháng 01, tháng 02 và tháng 3 năm 2022: 27.885.001 đồng (hai mươi bảy triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn đồng). Hội đồng xét xử nhận thấy đối với khoản chi phí Thừa phát lại là 13.200.000 đồng (mười ba triệu hai trăm nghìn đồng), đây là chi phí phía nguyên đơn tự thực hiện không phải là chi phí phát sinh do bị thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận khoản tiền thừa phát lại là không hợp lý, Hội đồng xét xử nhận thấy cần sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bồi thường đối với khoản tiền Thừa phát lại, chấp nhận các khoản tiền bồi thường còn lại, do đó buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền là 87.538.741 đồng (tám mươi bảy triệu năm trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm bốn mươi mốt đồng).

[2.2]. Về yêu cầu độc lập của bị đơn:

[2.2.1]. Ban quản trị nhà chung cư K 1 chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại mà bị đơn phải bồi thường cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn G với số tiền là 100.738.741 đồng (một trăm triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm bốn mươi mốt đồng).

Ngày 30/6/2015, Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K và Ban quản trị nhà chung cư K 1 đã ký Biên bản bàn giao số 170/KH.KHM về việc bàn giao công tác quản lý vận hành và khai thác toàn bộ các hoạt động của Chung cư K 1,

trong đó có vị trí tại tầng trệt, sảnh B, block B với diện tích khoảng 362m^2 cho Ban quản trị nhà chung cư K 1.

Ngày 08/10/2015, Ban quản trị nhà chung cư K 1 và Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ, quản lý cao ốc K (Khaservice) cùng ký hợp đồng số 01/HĐ-BQT.KH1 và các phụ lục kèm theo về việc ủy thác dịch vụ quản lý vận hành chung cư K 1.

Tiếp đó, ngày 01/02/2016, Công ty Trách nhiệm hữu hạn G và Ban quản trị chung cư K 1 cùng ký Biên bản thỏa thuận với nội dung: *"Công ty Trách nhiệm hữu hạn G thuê mặt bằng làm việc tại sảnh B, tầng 1, khu thương mại dịch vụ chung cư cao tầng K, số 360C, đường Bến Vân Đồn, phường 01, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn (5) năm kể từ ngày 01/02/2016 đến ngày 01/02/2021.*

Ủy thác cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ, quản lý cao ốc K (Khaservice) ký hợp đồng có thời hạn với Công ty Trách nhiệm hữu hạn G từ ngày 01/02/2016 đến 30/09/2016.

Sau khi hết thời hạn trên, Ban quản trị chung cư K 1 sẽ gửi thông báo đơn vị nào sẽ tiếp tục ký hợp đồng cho thuê với Công ty Trách nhiệm hữu hạn G".

Cùng ngày, theo ủy thác của Ban quản trị chung cư K 1, Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ, quản lý cao ốc K (Khaservice) ký hợp đồng số 01/16/HĐ-TMB ngày 01/02/2016 về thuê mặt bằng làm việc tại vị trí mặt bằng nêu trên với Công ty Trách nhiệm hữu hạn G có thời hạn từ ngày 01/02/2016 đến ngày 30/9/2016.

Và ngày 01/10/2016, cả hai cùng ký Phụ lục Hợp đồng số 01 về việc gia hạn thời gian thuê mặt bằng từ ngày 01/10/2016 đến ngày 30/9/2017.

Do Công ty Trách nhiệm hữu hạn G ngưng không thanh toán tiền thuê mặt bằng cho Ban quản trị nhà chung cư K 1 nên ngày 01/12/2021 và ngày 02/12/2021, Ban quản trị nhà chung cư K 1 ngưng cung cấp nước, điện, Công ty Trách nhiệm hữu hạn G phải ngừng hoạt động kinh doanh.

Xét nội dung Công văn số 55/CV-KSV ngày 02/10/2017 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ, quản lý cao ốc K (Khaservice) thể hiện *"Công ty quản lý cao ốc được sự ủy thác của Ban quản trị chung cư ký hợp đồng với công ty Atlantic cho thuê mặt bằng tầng trệt lô B chung cư, thời hạn thực hiện hợp đồng đến hết ngày 30/09/2017. Nhưng đến nay công ty Atlantic không tiếp tục gia hạn hợp đồng thuê nên công ty quản lý cao ốc không thể thực hiện hợp đồng thuê với công ty Atlantic theo sự ủy thác của Ban quản trị nhà chung cư. Bằng công văn này, công ty quản lý cao ốc thông báo đến Ban quản trị nhà chung cư về việc công ty quản lý cao ốc không tiếp tục thực hiện sự ủy thác của Ban quản trị nhà chung cư để ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng tầng trệt lô B chung cư kể từ sau ngày 30/09/2017".*

Hội đồng xét xử nhận thấy, từ sau ngày 30/9/2017, Ban quản trị nhà chung cư K 1 không tiếp tục ký hợp đồng ủy thác cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ, quản lý cao ốc K (Khaservice) để tiếp tục ký hợp đồng với Công ty Trách nhiệm hữu hạn G về việc thuê mặt bằng tại sảnh B, tầng 1, Khu thương mại dịch vụ chung cư cao tầng K. Như vậy, việc ủy thác cho

Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên dịch vụ, quản lý cao ốc K (Khaservice) để tiếp tục ký hợp đồng với Công ty Trách nhiệm hữu hạn G đã kết thúc. Mặt khác, phía Công ty Trách nhiệm hữu hạn G không thanh tiền thuê mặt bằng từ thời điểm sau ngày 30/9/2017 mà Ban quản trị nhà chung cư K 1 cũng không có ý kiến gì về việc Công ty Trách nhiệm hữu hạn G không thực hiện đúng theo Biên bản thỏa thuận ngày 01/02/2016. Đồng thời, cũng theo nội dung của Biên bản thỏa thuận ngày 01/02/2016, Ban quản trị nhà chung cư K 1 cũng không có bất kỳ thông báo cho biết đơn vị nào tiếp theo sẽ tiếp tục ký hợp đồng cho thuê với Công ty Trách nhiệm hữu hạn G.

Ban quản trị nhà chung cư K 1 xác nhận đã thực hiện lắp đặt riêng đồng hồ điện, nước tại mặt bằng tầng trệt Block B, khu thương mại dịch vụ chung cư cao tầng K và việc ngưng cung cấp và niêm phong đồng hồ điện, nước tại mặt bằng nêu trên. Ban quản trị nhà chung cư K 1 cho rằng Công ty Trách nhiệm hữu hạn G chưa thanh lý hợp đồng thuê mặt bằng giữa Ban quản trị nhà chung cư K 1 mà đã ký hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ K, nên đã xâm phạm quyền lợi chính đáng của Ban quản trị nhà chung cư K 1. Như vậy, Ban quản trị nhà chung cư K 1 có tranh chấp với Công ty Trách nhiệm hữu hạn G và Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K, trong trường hợp này Ban quản trị nhà chung cư K 1 phải thực hiện quyền khởi kiện đối với Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K về phần lắp đặt riêng đồng hồ điện, nước tại mặt bằng tầng trệt Block B, khu thương mại dịch vụ chung cư cao tầng K vì đây là phần lắp đặt riêng của Ban quản trị nhà chung cư K 1 cũng như yêu cầu giải quyết về tiền điện, nước nếu có tranh chấp đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn G để bảo vệ quyền và lợi ích của mình, nhưng Ban quản trị nhà chung cư K 1 đã không thực hiện mà ngưng cung cấp và niêm phong đồng hồ điện nước là vượt quá quyền và trách nhiệm của Ban Quản trị nhà chung cư được quy định tại Điều 41 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng. Ban quản trị nhà chung cư K 1 đã thực hiện ngưng cung cấp và niêm phong đồng hồ điện nước đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân thì các thành viên Ban quản trị phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định tại khoản 4 Điều 17 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng.

Như vậy, Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ K buộc Ban quản trị nhà chung cư K 1 phải thanh toán lại khoản tiền mà Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn là có cơ sở. Hội đồng xét xử nhận thấy, cũng theo theo phân tích phần 2.1, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K yêu cầu buộc Ban quản trị nhà chung cư K 1 phải thanh toán số tiền là 100.738.741 đồng (một trăm triệu bảy trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm bốn mươi mốt đồng) là chưa chính xác, do đó cần sửa lại số tiền mà phía Ban quản trị nhà chung cư K 1 phải chịu trách nhiệm thanh toán cho bị đơn là 87.538.741 đồng (tám mươi bảy triệu năm trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm bốn mươi mốt đồng).

[2.2.2]. Đối với Số tiền mà Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K phải ngừng kinh doanh căn cứ vào thời gian còn lại của Hợp đồng số 10/2018/HĐTVP-KHM ngày 01/01/2018, từ tháng 12/2021 đến 12/2022 (13

tháng x 61.864.000 đồng) là 804.232.000 đồng (tám trăm lẻ bốn triệu hai trăm ba mươi hai nghìn đồng). Như đã phân tích trên, Ban quản trị nhà chung cư K 1 đã thực hiện hành vi ngưng cung cấp và niêm phong đồng hồ điện nước là không đúng quy định pháp luật xâm phạm quyền lợi của Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đối với yêu cầu này là có cơ sở.

[2.2.3]. Đối với Số tiền mà Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K không khai thác được mặt bằng vì bị cắt điện nước, căn cứ khả năng tiếp tục gia hạn Hợp đồng số 10/2018/HĐTVP-KHM ngày 01/01/2018, tính từ tháng 01/01/2023 đến hết tháng 31/10/2023 (10 tháng x 61.864.000 đồng) là 618.640.000 đồng (sáu trăm mười tám triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng). Phía Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh cho rằng Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K không khai thác được mặt bằng trong khoảng thời gian tính từ tháng 01/01/2023 đến hết tháng 31/10/2023 (là 10 tháng) vì bị cắt điện nước là Thư ngỏ ngày 14/01/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Dương Nguyên Quận 7 gửi cho Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K về việc đề nghị được thuê mặt bằng tầng trệt sảnh B tòa nhà chung cư từ ngày 01/02/2022, thời hạn thuê là 03 năm. Hội đồng xét xử nhận thấy, đây là thư ngỏ, Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K không cung cấp dược tài liệu chứng cứ nào chứng minh có ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng với bất kỳ đối tác nào nên chưa xảy ra thiệt hại, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K là chưa chính xác nên Hội đồng xét xử nhận thấy cần sửa án sơ thẩm về không chấp nhận yêu cầu đối với khoản tiền là 618.640.000 đồng (sáu trăm mười tám triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng).

[3]. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 4 không đồng ý với Tòa án cấp sơ thẩm trong việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu độc lập Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K buộc Ban quản trị nhà chung cư K 1 bồi thường toàn bộ thiệt hại về thời gian Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K không thể cho các đối tác khác thuê là không thỏa đáng. Đồng thời, đưa thiếu người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV Dịch vụ Quản lý Cao ốc K vào tham gia tố tụng.

Như đã phân tích tại phần nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn là chưa hợp lý. Đối với việc đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH MTV Dịch vụ Quản lý Cao ốc K vào tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận thấy, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Quản lý Cao ốc K là đơn vị thực hiện ủy thác dịch vụ quản lý vận hành chung cư K 1 và việc ủy thác đã được kết thúc như đã phân tích tại phần 2.2.1, trong trường hợp các bên có tranh chấp, các bên thực hiện quyền thực hiện khởi kiện vụ án khác, do đó không cần thiết đưa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Quản lý Cao ốc K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của bị đơn là chưa chính xác nên Hội đồng xét xử nhận thấy cần sửa án sơ thẩm về số tiền bồi thường thiệt hại và án phí.

Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[4]. Về án phí:

Về án phí sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên nguyên đơn, bị đơn phải nộp án phí trên phần yêu cầu không được chấp nhận; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải nộp án phí trên phần nghĩa vụ phải chịu.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Luật Tố tụng 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ban quản trị nhà chung cư K 1.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 4.

Sửa Bản án hành chính sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận 4:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn G (tên cũ: Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ I) về: Buộc bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K (Khahomex) phải bồi thường cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn G với số tiền là 87.538.741 (tám mươi bảy triệu năm trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm bốn mươi mốt) đồng.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K (Khahomex) về: Buộc Ban quản trị chung cư K 1 phải bồi thường cho Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K (Khahomex) tổng số tiền là 891.770.741 (tám trăm chín mươi mốt triệu bảy trăm bảy mươi nghìn bảy trăm bốn mươi mốt) đồng.

2. Về án phí sơ thẩm:

2.1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn G (tên cũ: Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên xuất nhập khẩu thương mại dịch vụ I) phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 3.000.000 (ba triệu) đồng nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí mà Công ty Trách nhiệm hữu hạn G đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0009159 ngày 21/09/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Trách nhiệm hữu hạn G đã nộp đủ án phí.

2.2. Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K (Khahomex) phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 4.376.937 đồng và phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 28.745.600 đồng , nhưng được trừ vào số tiền 28.854.161 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0034053 ngày 18/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần đầu tư và dịch vụ K (Khahomex) phải nộp thêm án phí sơ thẩm là 4.268.376 đồng.

2.3. Ban quản trị chung cư K 1 phải nộp 38.753.122 đồng (ba mươi tám triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn một trăm hai mươi hai) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm: Ban quản trị nhà chung cư K 1 không phải nộp. Hoàn trả cho Ban quản trị nhà chung cư K 1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0006534 ngày 12/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 4.

Các bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- VKSND Quận 4, TPHCM
- Tòa án nhân dân Quận 4;
- Chi cục THADS Quận 4;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Hồng Phượng