

**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:135/2023/DS-PT

Ngày: 09-2-2023

V/v Tranh chấp buộc thực hiện hành
vi nhất định và bồi thường thiệt hại
ngoài hợp đồng.

**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 Đỗ Thị H

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị T

Bà Phạm Thị Th

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Ng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06, 09 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
567/2022/TLPT-DS ngày 05/12/2022, về việc “*Tranh chấp buộc thực hiện hành
vi nhất định*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 179/2022/DS-ST ngày 28/6/2022, của Tòa
án nhân dân Quận S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 6512/2022/QĐ-PT
ngày 26 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 510/2023/QĐ-PT
ngày 12/01/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trương Thị S1, sinh năm 1960. Địa chỉ: Căn hộ số A02-
2, Chung cư H, số 783 đường T X S, phường T H, Quận S, Thành phố Hồ Chí
Minh (Có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn
Văn Nh – Công ty Luật TNHH N (Vắng mặt ngày 9/2).

Bị đơn: Ban quản trị Chung cư H (Nhiệm kỳ 4). Địa chỉ: Số 783 đường T
X S, phường T H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Quyết định công
nhận số 19/QĐ-UBND ngày 03/01/2023 của UBND Quận S gồm:

- Ông Vũ Văn Đ. Địa chỉ: Căn hộ C21-05 -Trưởng ban.
- Ông Trần Anh Ch. Địa chỉ: Căn hộ D12-06 – Phó trưởng ban
- Ông Nguyễn Phan H1. Địa chỉ: Căn hộ B05-01 - Thành viên
- Bà Phạm Thị Thu S2. Địa chỉ: Căn hộ A09-02 - Thành viên

5. Bà Lê Thuý Ng. Địa chỉ: Căn hộ C19-06 Số 783 – Thành viên

(Ban quản trị nhiệm kỳ 4: Có mặt; bà S2 có đơn xin vắng)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ch – phó ban quản trị chung cư:
Ông Vương Đình H2, sinh năm 1986. Địa chỉ: (Theo Giấy ủy quyền ngày tại Văn phòng công chứng T – có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân phường T H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 9 Đường số 2A, phường T H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trương Mộng E – Chức vụ: Cán bộ tư pháp (Theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 1386/QĐ-UBND ngày 26/4/2022 của Ủy ban nhân dân phường T H, Quận S – có mặt ngày 6/2)

2. Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh: Địa chỉ: Số 7 đường T P, phường T P, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:

2.1 Ông Vũ Hải G – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Quản lý đô thị Quận S.

2.2 Ông Ngô Việt B1 – Chức vụ: Chuyên viên Phòng Quản lý đô thị Quận S.

2.3 Ông Trần Quốc B2 – Chức vụ: Chuyên viên Phòng Nội vụ Quận S (Theo Văn bản số 5505/UBND-QLĐT ngày 07/12/2020; Văn bản số 2387/UBND-QLĐT ngày 21/5/2020 của Ủy ban nhân dân Quận S – đều có mặt ngày 6/2).

3. Công ty cổ phần Quản lý và Vận hành C. Địa chỉ: Số 360B đường B V Đ, Phường M, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vương Đình H2, sinh năm 1986 (Theo Giấy ủy quyền số 03-UQ/KSV.2020 do Công ty cổ phần Quản lý và Vận hành C lập ngày 25/02/2020 – có mặt)

4. Công ty Cổ phần Cấp nước NB. Địa chỉ: Số 1179 đường N V L, khu phố 4, phường TP, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Phan Đức H3, sinh năm 1983 - Chức vụ: Trưởng phòng kinh doanh (Theo Giấy ủy quyền số 2021/UQ-CNNB-TCHC ngày 17/6/2020 của Công ty Cổ phần Cấp nước NB - Có đơn xin vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Thế H4, sinh năm 1963. Địa chỉ: Căn hộ số A02-2, Chung cư H, số 783 đường T X S, Phường T H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Trương Thị S1, sinh năm 1960. (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 17/7/2019 tại Văn phòng công chứng T)

Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Trương Thị S1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Bà Trương Thị S1 trình bày:

Bà S1 và ông Nguyễn Thế H4 là chủ căn hộ số A02-2 Chung cư H, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE041470, số vào sổ cấp GCN: CH04157 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 08/8/2011.

Năm 2015 Chung cư H tổ chức Hội nghị nhà chung cư và bầu Ban quản trị nhiệm kỳ 2 và Ban quản trị đã bầu Bà S1 làm trưởng ban. Kết quả bầu này được Chủ tịch UBND Quận S công nhận theo quyết định số 127/QĐ-UBND ngày 06 tháng 8 năm 2015. Ban quản trị hoạt động bình thường, đến ngày 16/4/2017, ông Lê Hồng Q chủ tịch UBND phường T H yêu cầu Ban quản trị tổ chức hội nghị chung cư. Tại hội nghị này không đủ số lượng 30% dân cư tham gia nên không thể tiến hành. Nhưng ông Lê Hồng Q vẫn tự lập biên bản Hội nghị và tự nhận xét, đánh giá Ban quản trị hiện hành hoạt động không hiệu quả và bầu Ban quản trị khác thay thế.

Ngày 21/5/2017, ông Lê Hồng Q tự động tổ chức Hội nghị Chung cư bầu Ban quản trị mới gồm 07 thành viên, bầu ông Thiệu Ánh D làm trưởng ban. Theo kết quả hội nghị thì vẫn không đủ tỷ lệ người dân tham gia. Ngày 08/9/2017, ông Lê Hồng Q ban hành quyết định số 1411/QĐ-UBND công nhận Ban quản trị Chung cư mới, ông Thiệu Ánh D làm trưởng ban quản trị và quyết định 1411/QĐ-UBND, đăng trên trang thông tin điện tử công cộng Telegram do Ban quản trị lập và quản lý.

Theo thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016, của Bộ xây dựng hướng dẫn quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư thì thẩm quyền công nhận Ban quản trị của UBND quận/huyện; không có quy định việc UBND quận/huyện ủy quyền lại cho UBND xã/phường công nhận Ban quản trị Chung cư. Ngày 28/9/2017, Sở xây dựng có công văn 6775/TT-TCD7&GQKNTC gửi UBND Quận S xác định theo Thông tư 02/2016/TT-BXD, thì UBND huyện/quận mới có thẩm quyền công nhận Ban quản trị Chung cư. Như vậy, Chủ tịch UBND phường T H - ông Lê Hồng Q ban hành quyết định số 1411/QĐ-UBND là trái pháp luật, Ban quản trị Chung cư do ông Thiệu Ánh D làm trưởng ban là bất hợp pháp và đã có những hành vi lạm quyền trong điều hành, ban hành nội quy chung cư có nội dung trái pháp luật, cụ thể:

1. Ngày 08/6/2017, Ban quản trị ban hành nội quy chung cư phạt người dân nếu có vi phạm nội quy: Tại Điều 13 nội quy quy định về “Xử lý vi phạm”:
Khoản 5: “Nếu cư dân vi phạm một trong các quy định trong bản nội quy này đơn vị quản lý được quyền thực hiện một hoặc các biện pháp sau đây đối với cư dân có hành vi vi phạm: a) Nhắc nhở; b) Ngăn chặn không cho thực hiện hành vi vi phạm hoặc phong tỏa, hạn chế, di dời hoặc tiêu hủy các tài sản vi phạm; c) Phạt tiền đối với các hành vi vi phạm khi đã lập biên bản lần thứ 3 đối với hành vi vi phạm mà vẫn tiếp diễn. Mức phạt cho một người và một vấn đề như sau: Phạt lần thứ nhất là 500.000 đồng; Phạt lần thứ hai là 1.000.000 đồng; Phạt lần thứ ba là 2.000.000 đồng. d) Trường hợp ban quản lý hoặc ban quản trị đã áp dụng biện pháp nhắc nhở và/ hoặc ra quyết định phạt tiền mà người vi phạm vẫn không chấp hành hoặc khắc phục hậu quả hoặc chấm dứt hành vi vi phạm hoặc không thực hiện việc nộp phạt quá 7 ngày kể từ ngày thông báo, Ban quản lý hoàn toàn có quyền tạm ngưng cung cấp một trong các dịch vụ hoặc tất cả các

dịch vụ như điện, nước, giữ xe,... cho đến khi cư dân đó thực hiện xong nghĩa vụ của mình. Trong trường hợp này, ngoài các nghĩa vụ như đã nêu thì cư dân vi phạm còn có trách nhiệm nộp thêm số tiền 50.000 đồng cho việc tái cung cấp lại các dịch vụ đã tạm ngưng”.

Theo Luật xử lý vi phạm hành chính năm 2012 và các quy định pháp luật hiện hành, chỉ có Cơ quan có thẩm quyền của nhà nước mới được phạt người dân. Nhưng Ban quản trị Chung cư H ban hành nội quy chung cư có quyền phạt tiền người dân và quyền tạm ngưng cung cấp một trong các dịch vụ hoặc tất cả các dịch vụ như điện, nước, giữ xe... nội quy chung cư ngày 08/6/2017, cần phải bị bãi bỏ quy định trái pháp luật về quyền phạt tiền người dân và quyền tạm ngưng cung cấp các dịch vụ tiện ích sinh hoạt đối với người dân.

2) Ngày 07/10/2018, Ban quản trị do ông Thiệu Ánh D chủ trì tổ chức hội nghị Chung cư để lấy ý kiến về tăng phí quản lý Chung cư từ 3.105 đồng/m² lên 6.000 đồng/m². Theo biên bản này ban quản trị ghi nhận số lượng người tham gia là 274/470 cư dân (đạt 58.3%) là giả tạo. Vì số lượng người tham gia không đủ số lượng như biên bản thể hiện và chưa đến 100 cư dân tham gia ngày 07/10/2018. Do vậy biên bản hội nghị này không hợp pháp, do tỷ lệ người tham gia không đủ số lượng và Ban quản trị này được Chủ tịch UBND phường T H công nhận là bất hợp pháp, do không đúng thẩm quyền theo quy định tại Thông tư 02/2016/TT-BXD. Cần hủy biên bản họp hội nghị ngày 7.10.2018 đề nghị tổ chức lại hội nghị chung cư, nguyên đơn không đồng ý về nội dung tăng mức phí quản lý chung cư từ 3.105 đồng/m² lên 6.000 đồng/m².

3) Ban quản trị chung cư chủ động cho thu tiền nước đơn giá cao hơn đơn giá Công ty cấp nước NB thu đối với đối tượng nhà chung cư, không giảm 10% trên đơn giá đối với các khách hàng mua sỉ, có hệ thống nước nội bộ (như trường hợp Chung cư H). Theo thông báo thu phí quản lý, thu tiền nước hàng tháng, Ban quản trị đều thu theo giá nước bán lẻ là 6.095 đồng/m³ (định mức 1); 11.730 đồng/m³ (định mức 2) và ngoài định mức là 13.110 đồng/m³ là không đúng. Với khoảng chênh lệch 10% này ông Thiệu Ánh D dùng làm gì, thì không công bố công khai cho cư dân biết.

4) Ban quản trị Chung cư đã dựa theo bảng nội quy chung cư trái pháp luật, dùng dây xích khóa đồng hồ nước của Bà S1 02 lần từ ngày 26/5/2018 đến ngày 05/06/2018 và từ ngày 07/12/2018 đến 01/02/2019 không cung cấp nước cho gia đình Bà S1, lý do Bà S1 không nộp tiền phí quản lý theo mức mới là 6000 đồng/m² như biên bản hội nghị chung cư ngày 07/10/2018, Bà S1 đồng ý nộp theo mức giá cũ là 3.105 đồng/m², vì hội nghị ngày 07/10/2018 là không hợp pháp do không đủ tỷ lệ cư dân tham gia biểu quyết. Việc làm này của Ban quản trị làm Bà S1 rất bức xúc và gửi đơn kêu cứu đến nhiều cấp lãnh đạo Hội đồng nhân dân thành phố, tổ đại biểu Quận S, các ngành chức năng và báo chí can thiệp, thì Ban quản trị mới tạm mở xích khóa đồng hồ nước nhà Bà S1. Trong thời gian giãn cách vì dịch Covid 19, nhà bà bị khóa nước tiếp vào ngày 29/5/2021 và ngày 9/10/2021, sau khi bà điện thoại cho lãnh đạo chính quyền phường và Công an phường, thì Ban quản lý mới mở lại nước cho bà. Ban quản lý còn khóa thẻ thang máy nhà bà nữa. Điều này không đúng và phạm vào quyền nhân thân của bà.

5) Ban quản trị nhà Chung cư, do ông Thiệu Ánh D chỉ đạo đăng tin bêu xấu, bôi nhọ danh dự Bà S1 trên trang Telegram nhiều lần từ 2017 đến nay, bà có lưu và in đầy đủ các tin này gửi Tòa án. Việc làm này của Ban quản trị chung cư là vi phạm pháp luật, cố tình xúc phạm danh dự Bà S1, làm người dân hiểu không đúng về Bà S1. Mạng xã hội Telegram là do Ban quản trị quản lý, nên họ phải chịu trách nhiệm và phải có trách nhiệm xử lý những người đã bêu xấu Bà S1. Đề nghị Ban quản trị Chung cư H phải chấm dứt việc đăng tin bêu xấu, xúc phạm danh dự bà trên Telegram. Buộc ban quản trị Chung cư H phải công khai xin lỗi Bà S1 tại Hội nghị Chung cư H và bồi thường tổn thất tinh thần do các hành vi xích đồng hồ nước, cúp nước trái pháp luật, đăng tin nói xấu, sai sự thật, bêu xấu xúc phạm danh dự Bà S1 trên trang thông tin công cộng Telegram, mức bồi thường là 10 tháng tiền lương cơ sở đến khi xét xử sơ thẩm là 14.900.000 đồng.

6. Đề nghị hủy bỏ biên bản hội nghị chung cư ngày 07/10/2018, Bà S1 không đồng ý đóng khoản chênh lệnh phí chung cư từ 3.105 đồng/m² lên 6.000 đồng/m² vì quy trình hội nghị cư dân chung cư không đủ số lượng người tham dự, phí này tăng lên do Ban quản trị mới được thành lập, hội nghị ngày 07/10/2018, thành phần tham dự hội nghị không đủ số lượng như biên bản thể hiện, chưa đến 100 cư dân tham gia vào ngày 07/10/2018; tỷ lệ cư dân tham gia hội nghị không đủ số lượng và Ban quản trị được Chủ tịch UBND phường T H công nhận là bất hợp pháp, do không đúng thẩm quyền theo quy định tại Thông tư 02/2016/TT-BXD. Do vậy, cần tổ chức lại Hội nghị chung cư về nội dung tăng mức phí quản lý chung cư từ 3.105 đồng/m² lên 6.000 đồng/m².

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Bà Trương Thị S1 vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung, cụ thể: Buộc Ban quản trị Chung cư H:

1/ Phải hủy Điều 13 của Nội qui Chung cư H ban hành ngày 08/6/2017, về qui định xử phạt, chế tài người dân vi phạm do trái pháp luật;

2/ Chấm dứt ngay hành vi xích đồng hồ nước để ngưng cung cấp nước sinh hoạt cho gia đình nguyên đơn;

3/ Thu tiền nước đúng giá theo giá đã giảm 10% của Tổng công ty cấp nước S qui định theo chính sách cấp nước giá si cho chung cư;

4/ Chấm dứt việc đăng tin bêu xấu, xúc phạm danh dự Bà S1 trên trang thông tin công cộng Telegram do Ban quản trị Chung cư H lập và quản lý;

5/ Phải công khai xin lỗi Bà S1 tại hội nghị Chung cư H và bồi thường tổn thất tinh thần do các hành vi xích đồng hồ nước, cúp nước trái pháp luật nhiều lần, đăng tin bêu xấu xúc phạm danh dự trên trang thông tin công cộng Telegram, mức bồi thường là 10 tháng tiền lương cơ sở tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 14.900.000 đồng;

6/ Đề nghị hủy bỏ biên bản hội nghị chung cư và hủy kết quả hội nghị chung cư ngày 07/10/2018 vì hội nghị không hợp lệ. Bà S1 không đồng ý đóng khoản chênh lệnh phí chung cư từ 3.105 đồng/m² lên 6.000 đồng/m², lý do quy trình hội nghị cư dân chung cư không đủ số lượng người tham dự.

Bị đơn Ban quản trị Chung cư H và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì:

1. Căn cứ kết quả hội nghị nhà chung cư nhiệm kỳ 3 (năm 2017- 2020), cư dân Chung cư H đã thông qua nội quy của chung cư. Theo đó tại điểm c,

khoản 5 Điều 13 của nội quy, cư dân có thỏa thuận mức phạt tiền đối với hành vi vi phạm nội quy khi đã lập biên bản đến lần thứ 3 mà vẫn tiếp tục tái diễn. Sau đó, Ban quản trị đã họp lại, Điều 13 mới đã thay đổi, đã bỏ điểm c khoản 5 của Điều 13 cũ. Việc thay đổi này đã dán ở bảng tin để cư dân toàn chung cư biết.

2. Hiện tại căn hộ nhà Bà Trương Thị S1 (từ đây gọi tắt Bà S1) đã không còn bị xích đồng hồ nước. Việc đăng tin lên group nhà Bà S1 đóng tiền mới được mở đồng hồ nước là do có người xuống đóng tiền nước theo quy định. Ban quản lý không cúp điện, nước và khóa đồng hồ nước căn hộ nhà Bà S1. Trên thực tế, nếu không khóa điện, nước của căn hộ vi phạm, thì các hộ khác cũng sẽ không đóng tiền điện nước đúng theo thời gian quy định, dẫn đến Ban quản lý gặp khó khăn trong công tác quản lý chung.

3. Công ty cấp nước NB có thông báo thu tiền nước theo quy định về giá nước năm 2019, 2020, 2021, 2022. Khi thanh toán tiền nước, Ban quản lý chung cư thanh toán tiền nước theo quy định chung và trên thông báo của Công ty cấp nước dựa trên số nước tiêu thụ trên đồng hồ tổng chung của chung cư, sau đó Ban quản lý mới thu tiền của từng hộ riêng trên mức tiêu thụ nước của căn hộ theo giá thu tiền nước theo quy định của nhà nước.

Hiện tại chung cư, Ban quản lý thu tiền nước theo Thông báo năm 2021 của Công ty Cấp nước Thành phố, ngoài ra không có thông báo nào khác thu theo giá của Bà S1 đã trình bày tại đơn kiện. Trên thông báo thu tiền nước chỉ ghi hộ cư dân. Nên Ban quản lý thu theo thông báo này, hóa đơn tiền nước Ban quản lý đóng tiền thuộc Chung cư H, không thuộc từng cá nhân. Nên việc Bà S1 yêu cầu giảm 10% là dựa vào căn cứ nào. Sau khi tổng thu tiền nước của các hộ cư dân trừ trên số tiền đã thanh toán cho Công ty Cấp nước, nếu có dư đưa vào tài khoản chung của Ban Quản trị chung cư, không sử dụng riêng.

4. Đối với trang Telegram là do cộng đồng dân cư tại chung cư tạo ra để tiện thông tin với nhau, việc các cư dân trao đổi thông tin chung Ban quản trị cũng không thể can thiệp được, vì quyền tự do của họ. Ban quản trị chỉ quản lý chung, nhằm để thông tin đến cư dân các thông tin cần thiết tại chung cư. Sau khi hòa giải tại Tòa án, với yêu cầu của Bà S1, Ban quản trị đã áp Bà S1 vào trang Telegram, việc Bà S1 có trong trang Telegram hay không Ban quản trị cũng không biết, vì trang Telegram chỉ hiện nick name, hoặc ký hiệu, nên khó biết chính xác.

5. Ban quản trị chung cư không xúc phạm Bà S1, còn trên trang mạng chung Telegram có hay không, thì Ban quản trị chung cư không thể can thiệp được, cũng như không thể quản lý được hết các ý kiến các cư dân nêu nên không đồng ý yêu cầu bồi thường và công khai xin lỗi Bà S1, vì Ban Quản trị không làm sai.

6. Biên bản họp hội nghị đúng quy định và công khai về việc tăng phí quản lý, tất cả các cư dân đều thống nhất nên bị đơn không đồng ý hủy biên bản họp hội nghị ngày 7.10.2018.

Hiện nay Bà S1 vẫn đóng đầy đủ các phí điện nước, còn phí quản lý chung cư tăng lên 6.000 đồng/m² Bà S1 không đồng ý đóng, chúng tôi sẽ thu bổ sung sau cho các tháng Bà S1 chưa đóng theo chi phí mới. Hiện nay Ban quản trị Chung cư nhiệm kỳ 3 đã được thay thế tại Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày

03/01/2023 của Chủ tịch UBND Quận S gồm 05 thành viên do ông Vũ Văn Đ là trưởng ban và các ông, bà: Trần Anh Ch, Nguyễn Phan H1, Phạm Thị Thu S2, Lê Thúy Ng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty cổ phần Quản lý và Vận hành C (Ban quản lý Chung cư H và đại diện theo ủy quyền ông Vương Đình H2 trình bày:

Công ty Cổ phần Dịch vụ K (Sau đây viết tắt Công ty dịch vụ Khánh hội) có ký hợp đồng dịch vụ với Ban quản trị Chung cư H, nhiệm vụ và chức năng theo đúng hợp đồng ký kết giữa hai bên.

Theo chức năng thì Công ty Dịch vụ K làm công việc của Ban quản lý chung cư, thực hiện đúng nội quy chung cư do Ban quản trị và cư dân trong chung cư thống nhất lập và dựa trên Thông tư 02 của Bộ Xây dựng. Ban quản lý chung cư làm việc trực tiếp với các cư dân trong Chung cư H về việc: Thu tiền nước, phí quản lý, phí giữ xe...Sau khi thu xong các chi phí theo quy định, Ban quản lý chung cư nộp lại các khoản tiền này về tài khoản của Ban quản trị. Nếu các cư dân có vi phạm thì Ban quản lý sẽ nhắc nhở và báo cho Ban quản trị biết. Cho đến thời điểm hiện tại Ban quản lý chưa phạt cá nhân nào về việc chậm thanh toán các loại phí cho Ban quản lý. Đối với Điều 13 mới của nội quy Chung cư H, thì ngày 29/9/2019, cư dân chung cư đã thống nhất bỏ nội dung phạt tiền ra khỏi nội quy của chung cư. Hiện nay Ban quản lý không có thực hiện việc xích đồng hồ nước của hộ Bà S1 nữa và không thu vượt quá 10% giá nước như Bà S1 trình bày.

Ban quản trị chung cư thanh toán tiền nước dựa trên hóa đơn thanh toán của Công ty Cung cấp nước phát hành, sau đó Ban quản lý đi thu tiền nước của các hộ dân dựa trên mức nước tiêu thụ của các hộ dân và giá nước đúng theo mức giá của Công ty cung cấp nước đưa ra. Số tiền thu được sẽ được chuyển vào tài khoản chung của Ban quản trị chung cư quản lý. Ban Quản lý không giữ một khoản tiền dư nào của cư dân chung cư. Lý do về việc có dư ra khoản tiền chênh lệch là do: Theo quy định, mỗi căn hộ được định mức số nước sử dụng theo nhân khẩu của từng căn hộ, tuy nhiên có hộ sử dụng quá định mức, có hộ sử dụng không đến định mức, mà việc thu tiền trên mức tiêu thụ từng hộ, nên có chênh lệch theo định mức quy định của Công ty cung cấp nước. Thông tin về Bà S1 lên Telegram, đây là mạng xã hội do cư dân tự lập, nhằm trao đổi thông tin nội bộ của chung cư của cư dân. Ban quản lý không đăng tin bêu xấu Bà S1, nên không chấp nhận yêu cầu bồi thường tổn thất về tinh thần, Ban quản lý cũng không biết Bà S1 dựa vào đâu để tính ra số tiền yêu cầu 14.900.000 đồng. Ban quản lý không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Bà S1.

2. Ủy ban nhân dân phường T H, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, có người đại diện ông Lê Mộng E trình bày: Giữ ý kiến như bản tự ngày 23/8/2019 và ý kiến trình bày tại Tòa án: Cơ sở pháp lý để tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường: Từ năm 2015 đến năm 2017 UBND phường nhận được nhiều đơn kiến nghị của cư dân Chung cư H về việc tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường; đơn yêu cầu bãi miễn Ban quản trị Chung cư H; biên bản họp của tổ dân phố về tình hình quản lý; vận hành của Ban quản trị Chung cư H do Bà S1 là trưởng Ban quản lý; Văn bản chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận S về việc tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường.

Sau khi xem xét đơn kiến nghị của cư dân, căn cứ khoản 5 Điều 14 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng, UBND phường T H thấy đủ điều kiện tổ chức hội nghị nhà chung cư nên đã tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường ngày 21/5/2017, để giải quyết các kiến nghị của cư dân. Căn cứ văn bản đề nghị của Ban quản trị Chung cư H; biên bản hội nghị nhà chung cư bất thường; Quyết định số 2306/QĐ-UBND ngày 17/8/2016, về việc phân cấp UBND phường ký ban hành quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư; Quyết định số 2901/QĐ-UBND ngày 07/9/2017 về việc thu hồi quyết định công nhận Ban quản trị Chung cư H và các tài liệu có liên quan; UBND phường T H ban hành Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 08/9/2017 về công nhận Ban quản trị Chung cư H.

Căn cứ Điều 22 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016, của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư, thẩm quyền công nhận Ban quản trị Chung cư H thuộc UBND Quận S, ngày 17/8/2016 UBND Quận S ban hành Quyết định số 2306/QĐ-UBND về việc phân cấp UBND phường ký ban hành quyết định công nhận Ban quản trị Hoàng Anh 2 theo phân cấp của UBND quận.

3. Ủy ban nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Khoảng tháng 10/2018, Ban Quản trị Chung cư H có tổ chức hội nghị nhà chung cư thường niên để lấy ý kiến cư dân về tăng phí quản lý chung cư và góp ý nội quy quy chế chung cư. Ngày 29/9/2019, Ban Quản trị tổ chức Hội nghị thường niên, trong đó có lấy ý kiến cư dân về nội quy quy chế chung cư. UBND phường T H ban hành Quyết định công nhận Ban Quản trị Chung cư H theo Quyết định số 1411 là căn cứ vào kết quả Hội nghị nhà chung cư ngày 21/5/2017 và theo quyết định phân cấp của Ủy ban nhân dân Quận S (Theo luật tổ chức chính quyền địa phương và Thông tư 02). Trong quá trình Ban Quản trị chung cư mới được thành lập hoạt động, sau khi nhận được Đơn tố cáo của Bà S1, UBND Quận S đã giải quyết và có Thông báo số 2038/TB-UBND ngày 24/5/2019 trả lời Bà S1. Tiếp theo đó, UBND Quận S ban hành Quyết định 2424 ngày 31/7/2019, thu hồi Quyết định 2306/QĐ-UBND ngày 17/8/2016, UBND phường T H ban hành Quyết định 1367 thu hồi Quyết định số 1411. Căn cứ kết quả Hội nghị nhà chung cư ngày 21/5/2017, UBND Quận S ban hành Quyết định 3061/QĐ-UBND ngày 13/9/2019.

Theo đề nghị của Ban Quản trị về việc đề nghị UBND phường T H tổ chức hội nghị nhà chung cư bầu bổ sung thành viên Ban Quản Trị, ngày 08/12/2019, UBND phường T H tổ chức hội nghị nhà chung cư, căn cứ kết quả hội nghị UBND Quận S ban hành Quyết định số 276/QĐ-UBND ngày 16/01/2020, về việc kiện toàn Ban Quản trị Chung cư H. Đối với yêu cầu khởi kiện của Bà S1, Ủy ban nhân dân Quận S không có ý kiến. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định pháp luật.

4. Công ty Cổ phần Cấp nước NB trình bày:

Căn cứ khoản 3 Điều 2 và Điều 1 Quyết định 103/2009/QĐ-UBND ký ngày 24/12/2009, khách hàng Chung cư H là thuộc đối tượng mua sử dụng nước sạch qua đồng hồ nước sạch, tổng chịu chi phí lắp đặt hệ thống ống chung sau đồng hồ nước tổng để cung cấp nước cho hộ dân thuộc Ban quản lý chung cư, đồng hồ nước và lượng nước thất thoát từ sau đồng hồ nước từ tổng đến hộ cư dân

riêng lẻ do Ban quản lý chịu trách nhiệm, đơn giá giảm 10% nhằm mục đích để Ban quản lý có chi phí bảo dưỡng, bảo trì đồng hồ nước và đường ống nội bộ của dự án tại chung cư. Căn cứ Quyết định 728/QĐ-TCT-KDDVKH ngày 5/11/2019, về ban hành giá nước sạch cho các đơn vị hành chính sự nghiệp, đoàn thể...lộ trình năm 2019 - 2022. Theo đó Chung cư H đang sử dụng nguồn nước do Công ty cấp nước NB cung cấp qua đồng hồ tổng, do đó việc cung cấp nước căn hộ Bà S1 là do Ban quản lý quản lý theo quy định và quy chế hoạt động của Chung cư H.

Ông Nguyễn Thế H4 – do Bà Trương Thị S1 đại diện: Thống nhất với các ý kiến của Bà S1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 179/2022/DS-ST ngày 28/6/2022, của Tòa án nhân dân Quận S quyết định (Tóm tắt): Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trương Thị S1 về việc:

1/ Buộc Ban quản trị Chung cư H phải hủy Điều 13 của Nội qui Chung cư H ban hành ngày 08/6/2017 về qui định xử phạt, chế tài người dân vi phạm do trái pháp luật.

2/ Buộc Ban quản trị Chung cư H chấm dứt ngay hành vi xích đồng hồ nước để ngưng cung cấp nước sinh hoạt cho gia đình nguyên đơn.

3/ Buộc Ban quản trị Chung cư H thu tiền nước đúng giá theo giá đã giảm 10% của Tổng công ty cấp nước S qui định theo chính sách cấp nước giá sỉ cho chung cư.

4/ Buộc Ban quản trị Chung cư H chấm dứt việc đăng tin bôi xấu, xúc phạm danh dự trên trang thông tin công cộng Telegram do Ban quản trị Chung cư H lập và quản lý.

5/ Buộc Ban quản trị Chung cư H phải công khai xin lỗi tại Hội nghị chung cư H và bồi thường tổn thất tinh thần cho Bà S1 do các hành vi xích đồng hồ nước, cúp nước trái pháp luật nhiều lần, đăng tin bôi xấu xúc phạm danh dự trên trang thông tin công cộng Telegram, mức bồi thường là 10 tháng tiền lương cơ sở tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 14.900.000 đồng.

6/ Hủy bỏ biên bản hội nghị chung cư và hủy kết quả hội nghị chung cư ngày 07/10/2018 vì hội nghị không hợp lệ. Bà S1 không đồng ý đóng khoản chênh lệch phí chung cư từ 3.105 đồng/m² lên 6.000 đồng/m² vì quy trình hội nghị cư dân chung cư không đủ số lượng người tham dự và hiện nay phân phí này tranh chấp.

7. Hủy quyết định số 02/2020/QĐST-BPKCTT ngày 11/3/2020 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm Ban quản trị khóa nước.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn Bà Trương Thị S1. Quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 06/7/2022, nguyên đơn Bà Trương Thị S1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà S1. Lý do: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà S1 là chưa đảm bảo quyền lợi hợp pháp bị Ban Quản trị chung cư liên tục có hành vi trái pháp luật khóa nước, đề

cư dân đăng tin xúc phạm danh dự trên trang mạng Telegram do Ban quản trị làm Amind; thu tiền nước sai quy định của Công ty cấp nước Sawaco đối với đơn giá nước sử dụng cấp cho chung cư (giá sử được giảm 10%)

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Nguyên đơn Bà Trương Thị S1 không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo. Chỉ rút bớt 03 yêu cầu buộc Ban quản trị Chung cư H (Viết tắt là Ban quản trị): Phải hủy Điều 13 nội quy Chung cư H ban hành ngày 08/6/2017. Thu tiền nước theo giá nước giảm 10%. Chấm dứt hành vi đăng tin bôi xấu trên trang telegram do ban quản trị lập. Vẫn giữ 03 yêu cầu như đơn khởi kiện: Buộc Ban quản trị không được có hành vi dùng xích khóa đồng hồ nước để ngưng cung cấp nước của nguyên đơn. Buộc Ban quản trị phải công khai xin lỗi Bà S1 tại Hội nghị chung cư H và bồi thường tổn thất tinh thần do các hành vi xích đồng hồ nước, cúp nước trái pháp luật nhiều lần, đăng tin bôi xấu xúc phạm danh dự trên trang thông tin công cộng Telegram, mức bồi thường là 10 tháng tiền lương cơ sở tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 14.900.000 đồng. Hủy bỏ biên bản hội nghị chung cư và hủy kết quả hội nghị chung cư ngày 07/10/2018. Bà S1 không đồng ý đóng khoản chênh lệch phí chung cư từ 3.105 đồng/m² lên 6.000 đồng/m², vì hội nghị tổ chức không đúng pháp luật.

Nguyên đơn cung cấp các thông báo, thư mời của Ban quản trị nhiệm kỳ 4 yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền nợ đọng và đóng phí quản lý vận hành Chung cư H và yêu cầu triệu tập Ban quản trị và ban quản lý mới tham gia tố tụng.

Bị đơn và đại diện ủy quyền của bị đơn cung cấp chứng cứ mới là Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 03/01/2023, của UBND Quận S về việc công nhận Ban quản trị nhà Chung cư H nhiệm kỳ 4 gồm: Ông Vũ Văn Đ trưởng ban; ông Trần Anh Ch - phó trưởng ban; thành viên: ông Nguyễn Phan H1, bà Phạm Thị Thu S2, bà Lê Thúy Ng.

Phản tranh luận:

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận 03 yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn, với các lý do chính: Nguyên đơn không đồng ý hành vi xích, khóa đồng hồ nước vì đây là hành vi phản cảm; không khiếu nại về mức tăng phí quản lý chỉ không đồng ý Hội nghị ngày 8/10/2018 là do không đủ thành phần dự đúng theo quy định của pháp luật. Việc cư dân không đóng phí có thể sử dụng các biện pháp đóng nước, nhưng hành vi xích khóa đồng hồ nước nhà người dân và chụp hình đưa lên mạng là không phù hợp. Pháp luật không định nghĩa như thế nào là xúc phạm, việc cảm nhận tùy từng người như Bà S1 hành vi như vậy là xúc phạm nghiêm trọng danh dự, uy tín, nhân phẩm của người khác. Ban quản trị là người lập và quản lý trang mạng Telegram thì phải chịu trách nhiệm về nội dung để cá nhân cư dân khác dùng trang mạng của Ban quản trị để xúc phạm danh dự của Bà S1 nên phải hoàn toàn chịu trách nhiệm công khai xin lỗi Bà S1 tại Hội nghị Chung cư H và bồi thường tổn thất tinh thần cho Bà S1 mức bồi thường 10 tháng tiền lương cơ sở đến thời điểm xét xử sơ thẩm là 14.900.000 đồng.

Quyết định 276 ngày 16/01/2020 thay thế Quyết định 3061 ngày 13/9/2019 của UBND Quận S, nhưng Hội nghị chung cư bất thường ngày 21/5/2017 không đúng quy định tại Thông tư 02/2016 của Bộ xây dựng, vì có thành viên chuyển đi. Tại hội nghị chung cư ngày 07/10/2018, ghi nhận tỷ lệ đồng ý tăng phí từ 3.105 đồng/m² lên 6000 đồng/m² tỷ lệ người tham dự họp là 274/470 cư dân (58,3%) là không đúng. Vì thực tế không đến 100 người đại diện cho các hộ tham gia theo hình ảnh cư dân chụp gọi và Bà S1 đã cung cấp tại hồ sơ. Căn cứ Thông tư 02/2016/TT-BXD và Quyết định số 11/2018/QĐ-UBND ngày 31/3/2018 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, phải có đơn đề nghị của trên 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao, nhưng chưa đủ người mà Ban quản trị tự ý tổ chức hội nghị ngày 07/10/2018 là vi phạm nên cần phải hủy bỏ kết quả, hủy biên bản hội nghị nhà chung cư ngày 07/10/2018.

Nguyên đơn Bà Trương Thị S1 đồng ý với quan điểm của Luật sư, đề nghị chấp nhận 03 yêu cầu khởi kiện, bổ sung ý kiến: Theo hình ảnh đã nộp tại Hồ sơ Hội nghị ngày 07/10/2018 không đủ số người tham dự và cảnh sát khu vực Trương Chí Thông cũng nói tại hội nghị chỉ khoảng 100 cư dân, nguyên đơn có yêu cầu Tòa sơ thẩm triệu tập ông Thông nhưng không được chấp nhận nên hội nghị này không hợp lệ. Ban quản trị nhiệm kỳ 3 không hợp lệ, vì Quyết định 1411 ngày 8/9/2017 UBND phường T H công nhận Ban quản trị là không đúng thẩm quyền nên Quyết định 276 ngày 16/01/2020 của UBND Quận S cũng không đúng. Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực nhưng ban quản trị mới đã dùng quyền lực thông báo Bà S1 nộp tiền phí nên bà đã tố cáo việc này.

Ý kiến bị đơn Ban Quản trị Chung cư H và người đại diện theo ủy quyền: Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của Luật sư, vì trang Telegram do Ban quản trị lập ra để người dân trao đổi thông tin trong chung cư, Ban quản trị không đăng tin xúc phạm Bà S1 mà là cá nhân đăng thì Bà S1 có quyền kiện cá nhân. Hội nghị ngày 07/10/2018 là đúng số lượng người tham gia theo quy định pháp luật, Bà S1 không tham gia hội nghị, bức hình Bà S1 cung cấp chưa thể hiện đúng thời điểm nào của hội nghị diễn ra, số lượng người tham gia mặt khác Bà S1 không có chứng cứ về số lượng người tham gia. Sau hội nghị ngày 8/10/2018, ngay tháng tăng phí quản lý đã có 464 người đóng phí thể hiện sự đồng thuận, chỉ mình Bà S1 không đóng. Theo nội quy Chung cư, Bà S1 không đóng phí sử dụng dịch vụ thì phải bị ngưng cung cấp các dịch vụ là để bảo đảm công bằng cho những người dân đóng đầy đủ và thực hiện theo nội quy chung cư.

Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần Quản lý và Vận hành C có ông Vương Đình H2 đại diện theo ủy quyền: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, vì không có chứng cứ. Việc xích đồng hồ nước là trước đây không có cửa khóa đồng hồ nên mới xích lại, nhưng việc này là do Bà S1 không đóng phí quản lý đã được Hội nghị thông qua. Theo nội quy chung cư và Hợp đồng dịch vụ thì không đóng phí sẽ bị ngưng cung cấp các dịch vụ cho đến khi đóng đủ mới cung cấp lại.

Đại diện UBND phường T H và UBND Quận S: Không đồng ý với yêu cầu ý kiến của nguyên đơn, giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng, chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Do nguyên đơn Bà S1 rút 03 yêu cầu khởi kiện về việc buộc ban quản trị Chung cư H: Phải hủy Điều 13 của nội quy Chung cư H; Thu tiền nước đúng giá theo giá đã giảm 10% của Tổng công ty cấp nước S; Ban quản trị chấm dứt việc đăng tin bôi xấu, xúc phạm danh dự Bà S1 trên Telegram do Ban quản trị lập và quản lý. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299 đình chỉ giải quyết vụ án đối với 03 yêu cầu khởi kiện này. Xét 03 yêu cầu khởi kiện còn lại của Bà S1: Căn cứ điểm d, Điều 6 Hợp đồng dịch vụ giữa ban quản trị Chung cư H (bên A) và ban quản lý tòa nhà Công ty Cổ phần Dịch vụ K (bên B) và các chứng cứ, Bà S1 đã được thông báo bằng văn bản đến lần 2 yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do bên B thu, nhưng vẫn không nộp và không đóng đủ số tiền phí quản lý chung cư nên cư dân đã thống nhất việc ngưng cung cấp nước đối với gia đình Bà S1. Hiện nay, hộ gia đình Bà S1 không còn bị xích đồng hồ nước. Bà S1 không cung cấp chứng cứ chứng minh thành viên Ban quản trị đăng tin bôi xấu, xúc phạm danh dự bà trên Telegram và việc cúp nước là do cư dân chung cư thống nhất tại hội nghị nhà chung cư ngày 29/9/2019 và theo quy định về nội quy chung cư, sau khi gia đình Bà S1 nộp tiền nước theo quy định thì Ban quản trị đã mở khóa nước nhà bà. Bà S1 cho rằng chỉ có khoảng 100 cư dân tham gia hội nghị chung cư ngày 7/10/2018, nhưng không cung cấp được chứng cứ về việc này. Căn cứ biên bản bản hội nghị nhà Chung cư H ngày 7/10/2018, về tăng phí quản lý từ mức 3.105 đồng/m³ lên 6.000 đồng/m³ có 274 người tham dự biểu quyết tương đương 86,7% đại diện chủ sở hữu tham gia hội nghị là đúng quy định tại khoản 2 Điều 14 Thông tư 02/2016/TT. Việc tăng phí quản lý này có 229 người/274 người tham gia đồng ý tương đương 83,58% là đúng quy định điểm c, khoản 2, Điều 25 Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016. Sau khi hội nghị chung cư ngày 7/10/2018, ngoài Bà S1 không chấp hành, các hộ dân cư còn lại thực hiện nghĩa vụ đóng phí quản lý đầy đủ theo nội quy chung cư. Do đó, Bà S1 không đồng ý đóng số tiền chênh lệch từ mức 3.105 đồng/m³ lên 6.000 đồng/m³ là vi phạm nội quy chung cư. Vì vậy, Bản án sơ thẩm không chấp nhận 03 yêu cầu này của Bà S1 là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử:

1/ Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTHS sửa một phần bản án sơ thẩm với những nội dung sau: Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299 BLTTDS và đình chỉ giải quyết vụ án đối với 03 yêu cầu khởi kiện do Bà S1 đã rút và hủy một phần bản án sơ thẩm số 179/2022/DS-ST ngày 28/6/2022, của Tòa án nhân dân Quận S đã tuyên không chấp nhận các yêu cầu: Buộc Ban quản trị Chung cư H: Phải hủy Điều 13 của Nội quy Chung cư H ban hành ngày 08/6/2017 về qui định xử phạt, chế tài người dân vi phạm. Thu tiền nước đúng giá theo giá đã giảm 10% của Tổng công ty cấp nước S qui định theo chính sách cấp nước giá sỉ cho chung cư. Chấm dứt việc đăng tin bôi xấu, xúc phạm danh dự trên trang thông tin công cộng Telegram do Ban quản trị Chung cư H lập và quản lý.

2/ Không chấp nhận kháng cáo của Bà Trương Thị S1, giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận 3 yêu cầu: Buộc ban quản trị Chung cư H: Chấm dứt hành vi xích đuồng hồ nước để ngưng cung cấp nước cho gia đình Bà S1. Phải công khai xin lỗi bà tại Hội nghị Chung cư H và bồi thường tổn thất tinh thần bà do các hành vi xích đuồng hồ nước, cúp nước trái pháp luật, đăng tin nói xấu, sai sự thật, bôi xấu xúc phạm danh dự bà trên trang thông tin công cộng Telegram, mức bồi thường là 10 tháng tiền lương cơ sở là 14.900.000 đồng. Hủy bỏ biên bản hội nghị chung cư và hủy bỏ kết quả hội nghị chung cư ngày 07/10/2018.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- *Đơn kháng cáo* của nguyên đơn Bà Trương Thị S1 vẫn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- *Về việc xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phản bác của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Tòa sơ thẩm thụ lý giải quyết và xác định các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc tranh chấp dân sự “Tranh chấp buộc thực hiện hành vi nhất định” là đúng nhưng thiếu sót. Tuy nhiên đã xem xét giải quyết đầy đủ các yêu cầu của nguyên đơn nên cấp phúc thẩm chỉ cần bổ sung thêm cho phù hợp là “*Tranh chấp buộc thực hiện hành vi nhất định và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*” theo quy định tại khoản 6, 14 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt BLTTDS).

- *Về việc xác định đương sự tham gia tố tụng; việc vắng mặt thành viên Ban quản trị Chung cư H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Theo Quyết định công nhận số 19/QĐ-UBND ngày 03/01/2023 của UBND Quận S: Ban quản trị hiện nay của Chung cư H là các ông, bà: Ông Vũ Văn Đ - Trưởng ban; Ông Trần Anh Ch – Phó trưởng ban; thành viên là: Ông Nguyễn Phan H1; bà Phạm Thị Thu S2; bà Lê Thuý Ng – là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của Ban quản trị nhiệm kỳ 3 theo quy định tại Điều 74 BLTTDS. Bà S2 có đơn xin vắng mặt. Công ty nước NB có đơn xin vắng mặt. Luật sư nguyên đơn vắng mặt ngày tuyên án. Căn cứ các Điều 294, 296, 307 của BLTTDS, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vụ án và tuyên án.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Bà Trương Thị S1 không rút đơn khởi kiện; không rút đơn kháng cáo. Chỉ rút bớt 03 yêu cầu: Buộc Ban quản trị phải hủy điều 13 nội quy Chung cư H ngày 08/6/2017; buộc Ban quản trị thu tiền nước theo giá giảm 10%; buộc ban quản trị chấm dứt hành vi đăng tin bôi xấu trên trang telegram. Vẫn giữ 03 yêu cầu khởi kiện còn lại là: Buộc Ban quản trị không được có hành vi dùng xích khóa đuồng hồ nước của nguyên đơn để ngưng cung cấp nước; Buộc Ban quản trị phải công khai xin lỗi Bà S1 tại Hội nghị Chung cư H và bồi thường tổn thất tinh thần do các hành vi xích đuồng hồ nước, cúp nước trái pháp luật nhiều lần, đăng tin bôi xấu xúc phạm danh dự trên trang thông tin công cộng Telegram, mức bồi thường là 10 tháng tiền lương cơ

sở tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 14.900.000 đồng. Hủy bỏ biên bản hội nghị chung cư và hủy kết quả hội nghị chung cư ngày 07/10/2018 và nguyên đơn không đồng ý đóng khoản chênh lệch phí chung cư từ 3.105 đồng/m² lên 6.000 đồng/m², vì biên bản hội nghị thể hiện số lượng người tham dự không đúng. Các chứng cứ chứng minh cho các yêu cầu này đã nộp và trình bày tại cấp sơ thẩm nhưng không được xem xét là không khách quan; thừa nhận không cung cấp chứng cứ mới nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Căn cứ khoản 1, 4 Điều 91 của BLTTDS quy định “*Nghĩa vụ chứng minh*”, đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình thì phải “*có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để mình mà không đưa ra được hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*”.

[2.1] Xét: Nguyên đơn khởi kiện với 06 yêu cầu, Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận nên đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nay tại phiên tòa rút một phần yêu cầu khởi kiện (rút 03 yêu cầu) nên chỉ xem xét kháng cáo 03 yêu cầu còn lại. Việc rút một phần yêu cầu là tự nguyện vẫn phù hợp với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử phần các yêu cầu đã rút theo quy định tại Điều 5, khoản 2 Điều 244, khoản 3 Điều 289 của BLTTDS (áp dụng các trường hợp khác theo quy định của BLTTDS). Hơn nữa, 06 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đều thuộc hai quan hệ pháp luật tranh chấp chính là: *Yêu cầu “Buộc thực hiện hành vi nhất định và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”* nay vẫn giữ 03 yêu cầu khởi kiện, thì vẫn thuộc hai quan hệ pháp luật tranh chấp mà tòa sơ thẩm đã giải quyết và nguyên đơn kháng cáo.

[2.2] Xét các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Trương Thị S1, Hội đồng xét xử thấy:

- Về yêu cầu: Buộc ban quản trị Chung cư H chấm dứt hành vi xích đồng hồ nước để ngưng cung cấp nước sinh hoạt cho gia đình Bà S1 tại căn hộ A02-2: Nguyên đơn thừa nhận hiện nay Ban Quản trị không còn xích đồng hồ nước, ngưng cấp nước cho gia đình Bà S1. Thừa nhận việc ngưng cung cấp nước khi người dân không đóng tiền phí sử dụng thuộc nội quy của chung cư và là biện pháp chế tài để Ban quản trị áp dụng khi các hộ dân không đóng tiền nước theo thông báo đóng tiền đến kỳ hạn hàng tháng. Việc thu tiền sử dụng nước, điện của các hộ dân tại Chung cư H trong đó có hộ gia đình Bà S1, là theo hợp đồng dịch vụ ký kết giữa Ban quản trị Chung cư H với Công ty Cổ phần Dịch vụ K và theo nội quy chung cư do Ban quản trị và đa số người dân trong chung cư thống nhất lập ra nên các bên phải thực hiện là đúng quy định Điều 513 Bộ luật dân sự (Viết tắt BLDS) và Thông tư 02/2016 của Bộ xây dựng. Vì vậy, người dân trong chung cư đã sử dụng các dịch vụ nước, điện nước và các dịch vụ khác thì phải thực hiện đúng nghĩa vụ đóng tiền sử dụng theo nội quy nếu không đóng Ban quản trị, Đơn vị quản lý có quyền tạm ngưng cung cấp dịch vụ cho đến khi cư dân thực hiện nghĩa vụ đóng phí sử dụng dịch vụ. Các chế tài xử lý này phù hợp Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư và Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016, của Bộ Xây dựng và Hợp đồng dịch vụ ngày 20/3/2018. Hơn nữa, đa số cư dân chung cư tại hội nghị ngày 29/9/2019, đã thống nhất việc ngưng

cung cấp nước đối với gia đình Bà S1, nếu như Bà S1 không đóng đủ số tiền phí quản lý chung cư theo nội quy của chung cư là căn cứ Điểm c khoản 3 Điều 13 nội quy chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua ngày 30/10/2019. Còn phương pháp để Ban quản trị; Ban quản lý thực hiện chế tài phải theo nội quy chung cư và các quy định mà pháp luật không cấm nên yêu cầu này của Bà S1 không có cơ sở chấp nhận.

- Về yêu cầu: Buộc ban quản trị phải công khai xin lỗi Bà S1 tại Hội nghị Chung cư H và bồi thường tổn thất tinh thần do đã có các hành vi xích đồng hồ nước, cúp nước trái pháp luật, đăng tin nói xấu, sai sự thật, bêu xấu xúc phạm danh dự bà trên trang thông tin công cộng Telegram, mức bồi thường 10 tháng lương cơ sở là 14.900.000 đồng, thấy: Bà S1 thừa nhận việc đăng tin đã cung cấp có tại hồ sơ không phải do Ban quản trị chung cư đăng và cũng không chứng minh được cụ thể người dân nào ở căn hộ nào đăng. Mặt khác, theo nội dung tin nhắn do Bà S1 cung cấp không thuộc trường hợp *“có cử chỉ, lời nói thô bạo, hành vi khiêu khích, trêu ghẹo...; ...cung cấp chia sẻ thông tin giả mạo, sai sự thật, xuyên tạc, vu khống, xúc phạm danh dự...”* theo quy định tại Nghị định 167/2013 và nay là nghị định 15/2020; Nghị định 144/2021 của Chính phủ quy định về hành vi bịa đặt nói xấu người khác; vi phạm các quy định về trách nhiệm sử dụng dịch vụ mạng xã hội; trang thông tin điện tử được thiết lập thông qua mạng xã hội. Trong khi trang Telegram là mạng xã hội do cư dân và Ban quản trị tự nguyện lập nhằm trao đổi thông tin nội bộ của chung cư. Hiện nay Ban Quản Trị đang quản lý trang Telegram để thuận tiện trao đổi thông tin với cư dân tại chung cư và không có quy định nào phải chịu trách nhiệm do cá nhân khác tự đăng tin. Do Bà S1 không chứng minh được nội dung những tin nhắn là xúc phạm danh dự thuộc Điều 34 BLDS và làm Bà S1 bị thiệt hại do danh dự nhân phẩm, uy tín bị xâm hại là thuộc trách nhiệm của Ban Quản trị Chung cư theo quy định các Điều 584, 592 BLDS nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của Bà S1.

- Về yêu cầu: Hủy bỏ biên bản hội nghị chung cư và hủy bỏ kết quả hội nghị chung cư ngày 07/10/2018, thấy: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ xác định thời điểm tổ chức Hội nghị có 316 căn hộ đã bàn giao sử dụng tại Chung cư H và tại hội nghị ngày 7/10/2018, có mặt 274 người/ 316 căn hộ biểu quyết đồng ý tăng phí quản lý lên mức 6.000 đồng/m² từ ngày 01/11/2018 là 229 người chiếm 83.58%; không đồng ý 45 người chiếm 16.42% được ghi nhận cụ thể tại biên bản hội nghị ngày 7/10/2018. Mức phí này đa số cư dân chung cư đồng ý biểu quyết và thực hiện là đúng với quy định Thông tư 02/2016 của Bộ xây dựng. Chính nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm cũng thừa nhận không có ý kiến về mức phí tăng 6000đ/m², chỉ ý kiến thành phần tham dự không đủ nên đề nghị hủy bỏ tổ chức lại nhưng lại không đưa ra được chứng cứ là mâu thuẫn. Hơn nữa, cả đa số cư dân Chung cư đều đồng ý chỉ mình nguyên đơn khiếu nại về thành phần tham dự không đủ, trong khi lại không đi tham gia hội nghị là không có cơ sở. Còn về ý kiến Ban quản trị chung cư nhiệm kỳ 3 được công nhận không đúng quy định: Là do có sai sót trong thẩm quyền ra quyết định công nhận theo quy định cũ, nhưng sau đó đã được UBND Quận S phê duyệt danh sách Ban quản trị đúng theo quy định pháp luật. Vì căn cứ kết quả Hội

nghị nhà chung cư ngày 21/5/2017, UBND Quận S ban hành Quyết định 3061/QĐ-UBND ngày 13/9/2019. Theo đề nghị của Ban Quản trị, ngày 08/12/2019 UBND phường T H tổ chức hội nghị nhà chung cư bầu bổ sung thành viên Ban quản trị. Căn cứ kết quả hội nghị, UBND Quận S ban hành Quyết định số 276/QĐ-UBND ngày 16/01/2020, về việc kiện toàn Ban Quản trị Chung cư H. Ngoài ra, nguyên đơn đã khởi kiện hủy Quyết định hành chính này và Bản án sơ thẩm số 512/HCST ngày 16/4/2021, của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án phúc thẩm số 488/HCPT ngày 16/12/2021, của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xử không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn. Đây là tình tiết sự kiện rõ ràng đã được Tòa án thừa nhận và được xác định trong bản án có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND phường T H, UBND Quận S không có nghĩa vụ chứng minh Ban quản trị nhiệm kỳ III không hợp lệ theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 92 BLTTDS. Do Ban quản trị đã được công nhận theo quy định pháp luật và việc tăng phí quản lý cũng được thông qua tại hội nghị nhà chung cư với đa số phiếu tán thành theo đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu hủy bỏ biên bản hội nghị chung cư và hủy bỏ kết quả hội nghị chung cư ngày 07/10/2018, của Bà S1 là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Từ những chứng cứ phân tích và căn cứ pháp luật viện dẫn nêu trên cho thấy, Tòa cấp sơ thẩm xem xét đánh giá chứng cứ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trương Thị S1 là có cơ sở nên cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của Luật sư. Chỉ điều chỉnh phần quyết định của Bản án sơ thẩm cho ngắn gọn hơn.

[2.5] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, về việc không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên phần bản án sơ thẩm đối với 03 yêu cầu nguyên đơn đề nghị xem xét là có cơ sở như phân tích nêu trên. Tuy nhiên, không chấp nhận đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với 03 yêu cầu khởi kiện do Bà S1 đã rút và hủy một phần bản án sơ thẩm. Vì không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 308; điểm b khoản 1 Điều 299, Điều 311 của BLTTDS.

[2.7] Về chi phí tố tụng: Bà S1 đã nộp tạm ứng 1.000.000đ xem xét thẩm định tại chỗ, nhưng do không được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu theo quy định tại Điều 157 BLTTDS và đã nộp đủ.

[2.8] Về án phí: Nguyên đơn Bà S1 thuộc trường hợp miễn án phí DSST và DSPT theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng đã nộp gồm: 900.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0031361 ngày 09/7/2019 và 300.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/00313825 ngày 22/11/2019 đều của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S.

[2.9] Tòa sơ thẩm Hủy quyết định số 02/2020/QĐST-BPKCTT ngày 11/3/2020, về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm Ban quản trị khóa nước, là đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 584 Bộ luật dân sự 2015; Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng;

Tuyên xử:

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 179/2022/DSST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh, đối với phần quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trương Thị S1 về việc:

1.1. Buộc Ban quản trị Chung cư H chấm dứt hành vi xích đồng hồ nước để ngưng cung cấp nước sinh hoạt cho gia đình Bà S1.

1.2. Buộc Ban quản trị Chung cư H phải công khai xin lỗi nguyên đơn Bà S1 tại Hội nghị chung cư H và bồi thường tổn thất tinh thần 10 tháng tiền lương cơ sở tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 14.900.000 đồng, do các hành vi xích đồng hồ nước, cúp nước trái pháp luật nhiều lần, đăng tin bêu xấu xúc phạm danh dự trên trang thông tin công cộng Telegram.

1.3. Hủy bỏ biên bản hội nghị chung cư và hủy kết quả hội nghị chung cư ngày 07/10/2018. Bà S1 không đồng ý đóng khoản chênh lệch phí chung cư từ 3.105 đồng/m² lên 6.000 đồng/m².

Căn cứ khoản 2 Điều 244, khoản 3 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự;

2. Đình chỉ xét xử phần rút yêu cầu của nguyên đơn Bà Trương Thị S1 tại quyết định của Bản án sơ thẩm về việc: Buộc Ban quản trị Chung cư H phải hủy Điều 13 của Nội quy Chung cư H ban hành ngày 08/6/2017. Buộc Ban quản trị Chung cư H thu tiền nước đúng giá theo giá đã giảm 10% của Tổng công ty cấp nước S qui định theo chính sách cấp nước giá sỉ cho chung cư. Buộc Ban quản trị Chung cư H chấm dứt việc đăng tin bêu xấu, xúc phạm danh dự trên trang thông tin công cộng Telegram do Ban quản trị Chung cư H lập và quản lý.

3. Áp dụng: Điều 157 BLTTDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Về chi phí tố tụng: Bà S1 phải chịu 1000.000đ do không được chấp nhận và đã nộp đủ.

- Về án phí: Nguyên đơn Bà S1 được miễn án phí nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm đã nộp gồm: 900.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/0031361 ngày 09/7/2019 và 300.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2018/00313825 ngày 22/11/2019 đều của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S.

4. Giữ nguyên quyết định Hủy quyết định số 02/2020/QĐST-BPKCTT ngày 11/3/2020 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm Ban quản trị khóa nước.

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 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, 7a, 7b

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./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN

THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN
CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

Phạm Thị Th

Nguyễn Thị T

Đỗ Thị H