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: 555/2025/DS-PT
Ngày: 20/5/2025
v/v Tranh chấp đòi tài sản 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 Bùi Thị Kim Dung.
- Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Ánh.
Bà Nguyễn Thị Lan Hương.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hồng – 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 Nguyễn Thị Thanh Trúc – Kiểm sát viên.

Ngày 20/5/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 359/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2025 về việc "Tranh chấp đòi tài sản và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 20/01/2025 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1687/2025/QĐ-PT ngày 31/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 5718/2025 ngày 28/4/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trương Hoàng T**, sinh năm 1960. (Có mặt)
Địa chỉ: Căn hộ số A Chung cư TM, số A1 đường B, phường P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Minh C**, sinh năm 1989. (Có mặt)
Địa chỉ: Số B đường D, Phường E, quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Theo Giấy ủy quyền ngày 19/4/2025).

Bị đơn: **Ban quản trị Chung cư TM** (ông T1, bà H, ông T2, ông A, ông N). (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A1 đường B, phường P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Trương Hoàng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trương Hoàng T trình bày:

Nguyên đơn hiện đang cư trú tại Căn hộ số A Chung cư TM, phường P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ban quản trị Chung cư TM không bảo trì, bảo dưỡng máy bơm nước dẫn đến máy bơm nước bị hỏng, không có máy dự phòng thay thế dẫn đến bị cúp nước trong thời gian bốn ngày (từ ngày 08/7/2024 đến ngày 11/7/2024) làm tổn hại sức khỏe vật chất và tinh thần của ông. Do lỗi của Ban quản trị Chung cư TM mà các hộ dân phải đóng 120.000 đồng để góp vào thay mới máy bơm nước.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Yêu cầu Ban quản trị Chung cư TM hoàn trả lại cho ông Trương Hoàng T số tiền góp mua máy bơm nước 120.000 đồng.

2. Yêu cầu Ban quản trị Chung cư TM xin lỗi bằng văn bản vì đã cúp nước trong 04 ngày tại Căn hộ số A Chung cư TM, phường P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Yêu cầu Ban quản trị Chung cư TM bồi thường tổn thất vật chất 800.000 đồng cho tiền ăn ba bữa/ngày, xăng cộ đi lại... trong 04 ngày bị cúp nước và tổn thất sức khỏe, tinh thần 1.200.000 đồng.

Bị đơn Ban quản trị Chung cư TM có ông T1 là Trưởng ban trình bày:

Ban quản trị Chung cư TM tiếp nhận Chung cư TM từ Công ty Dịch vụ công ích Quận 8, chỉ mới bàn giao hiện trạng. Ban quản trị Chung cư TMchưa tiếp nhận bàn giao khoản kinh phí nào từ Công ty Dịch vụ công ích Quận 8, Ban quản trị đã nhiều lần chào mời các đơn vị có chức năng quản lý chung cư để tham gia quản lý vận hành Chung cư TM nhưng chưa thành công. Ban quản trị Chung cư TMhiện chỉ thực hiện các chức năng thu hộ giúp cư dân về các khoản điện nước cho cư dân.

Do máy bơm nước sinh hoạt của Block A Chung cư TM bị hư hỏng, ngày 09 tháng 7 năm 2024 Ban quản trị Chung cư TMban hành Thông báo số 69/TB-BQT về việc báo giá sửa chữa máy bơm nước sinh hoạt Block A tại Chung cư TM có nội dung "Kinh phí thực hiện do quý cư dân Block A đóng góp 120.000 đồng/hộ". Do đó việc ông Trương Hoàng T cư trú tại Căn hộ số A Chung cư TM, phường P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh đóng góp là hoàn toàn tự nguyện theo thông báo trên.

Do đó, các yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hoàng T là không có cơ sở và Ban quản trị Chung cư TM không có nghĩa vụ bồi thường cho các yêu cầu của ông Trương Hoàng T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 20/01/2025 của Tòa án nhân dân Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Hoàng T về việc:

1. Yêu cầu Ban quản trị Chung cư TM hoàn trả lại cho ông T số tiền góp mua máy bơm nước 120.000 đồng.

2. Yêu cầu Ban quản trị Chung cư TM xin lỗi bằng văn bản vì đã cúp nước 04 ngày Căn hộ số A Chung cư TM, phường P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Yêu cầu Ban quản trị Chung cư TM bồi thường tổn thất vật chất 800.000 đồng và tổn thất sức khỏe, tinh thần 1.200.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và các vấn đề khác về thi hành án dân sự.

Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ việc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trương Hoàng T cùng người đại diện theo ủy quyền ông Trần Minh C trình bày:

Ông T xác định ông yêu cầu Ban quản trị Chung cư TM xin lỗi ông bằng văn bản vì đã cúp nước tại căn hộ của ông từ lúc 17 giờ đến 20 giờ ngày 11/7/2024. Đây là thời gian máy bơm nước đã lắp đặt xong, các hộ khác đã có nước sử dụng nhưng do ông chưa đóng số tiền 120.000 đồng nên Ban quản trị đã cố tình cúp nước căn hộ của ông. Đến khi ông chuyển khoản cho Ban quản trị số tiền 120.000 đồng thì sau đó căn hộ của ông mới có nước sử dụng. Hành vi này của Ban quản trị là vi phạm, đã gây ảnh hưởng đến sức khỏe, tinh thần của ông T.

Ông T trình bày đơn giá nước mà Ban quản trị thu hàng tháng cao hơn đơn giá nước của Công ty cấp nước 2.000 đồng. Do đó, Ban quản trị có trách nhiệm dùng số tiền chênh lệch này để dùng làm quỹ, sửa chữa hay thay thế máy bơm nước bị hư hỏng. Ông T thừa nhận từ trước đến nay căn hộ của ông chưa đóng một khoản tiền nào để thành lập quỹ bảo trì.

Ông T đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn Ban quản trị Chung cư TM vắng mặt tại phiên tòa.

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

- Về tố tụng: Quá trình từ thụ lý đến khi mở phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định.
- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Trương Hoàng T. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Ông Trương Hoàng T là cư dân đang cư trú thực tế tại Căn hộ số A Chung cư TM, phường P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T trình bày Ban quản trị Chung cư TM đã không sử dụng quỹ bảo trì, tiền thu phí nước hàng tháng và nguồn thu khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung của Chung cư như cho thuê mặt bằng… để mua máy bơm nước thay thế khi máy bị hư hỏng mà lại yêu cầu hộ cư dân của ông phải đóng góp số tiền 120.000 đồng để mua máy bơm nước là không đúng quy định. Ông T yêu cầu Ban quản trị Chung cư TM phải hoàn trả lại cho ông số tiền 120.000 đồng đã thu.

Hội đồng xét xử nhận thấy, Ban quản trị Chung cư TM tiếp nhận Chung cư TM từ Công ty dịch vụ công ích Quận 8, chỉ mới bàn giao hiện trạng, chưa tiếp nhận bàn giao khoản kinh phí nào từ Công ty dịch vụ công ích Quận 8. Ban quản trị đã nhiều lần chào mời các đơn vị có chức năng quản lý chung cư để tham gia quản lý vận hành Chung cư TM nhưng chưa thành công. Ban quản trị chung cư chỉ thực hiện các chức năng thu hộ giúp cư dân về các khoản tiền điện, nước… Hàng tháng, Ban quản trị có Thông báo về việc thu tiền điện nước, tiền điện thang máy, tiền rác gửi đến từng căn hộ; số tiền nước thu của các hộ cư dân được Ban quản trị chuyển trả cho Công ty Cấp nước. Tại Thông báo luôn có nội dung nhắc nhở các cư dân thanh toán tiền đúng hạn để tránh tình trạng gián đoạn việc cung cấp nước và thang máy đồng thời cũng nêu rõ nếu đã bị ngưng cung cấp nước, sau khi đã thanh toán hết số tiền nước đã nợ, cư dân phải đóng thêm chi phí mở nước thì Cấp nước Nhà Bè mới làm thủ tục mở nước.

Ngày 09 tháng 7 năm 2024, do máy bơm nước sinh hoạt của Block A Chung cư TM bị hư hỏng nên Ban quản trị ban hành Thông báo số 69/TB-BQT về việc báo giá sửa chữa máy bơm nước sinh hoạt. Nội dung của thông báo nêu rõ: "Kinh phí thực hiện do quý cư dân Block A đóng góp 120.000 đồng/hộ". Việc ra thông báo để các hộ cư dân cùng đóng góp mua máy bơm nước thay thế là phù hợp, đảm bảo cho việc vận hành và quyền lợi chung của cư dân. Ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh Ban quản trị chung cư có các nguồn thu khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung của chung cư, có quỹ bảo trì và việc chi trả mua máy bơm nước thay thế cho máy bị hỏng là nghĩa vụ của Ban quản trị. Trên thực tế, cư dân Block A Chung cư TM hầu hết đã nộp số tiền trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chính ông T cũng thừa nhận căn hộ của ông không đóng một khoản phí nào cho quỹ bảo trì. Việc ông T cho rằng đơn giá nước mà Ban quản trị thu hàng tháng cao hơn đơn giá nước của Công ty cấp nước quy định; do đó Ban quản trị có trách nhiệm dùng số tiền chênh lệch này, theo ông T là 2.000 đồng/tháng, để mua mới máy bơm nước bị hư hỏng. Lời trình bày này của ông T là không có cơ sở để chấp nhận vì giữa ông T và Ban quản trị không có một sự thỏa thuận nào về việc Ban quản trị có quyền lấy phần chênh lệch trong đơn giá nước để làm chi phí sửa chữa máy bơm. Nếu ông T cho rằng đơn giá nước Ban quản trị thu cao hơn đơn giá nước của Công ty cấp

nước quy định thì ông hoàn toàn có quyền khiếu nại với Ban quản trị về vấn đề này.

[2] Ông T cho rằng Ban quản trị chung cư có lỗi khi không bảo dưỡng thường xuyên hệ thống máy bơm nước, khiến cho khi máy hư đã không có máy bơm dự phòng. Do đó, ông T yêu cầu Ban quản trị chung cư phải xin lỗi và phải bồi thường cho ông tổn thất vật chất 800.000 đồng gồm tiền ăn 03 bữa, xăng cộ đi lại… trong 04 ngày bị cúp nước và bồi thường tổn thất sức khỏe, tinh thần cho ông là 1.200.000 đồng. Ông T trình bày khi máy bơm nước đã được thay mới, do ông không đóng số tiền 120.000 đồng nên Ban quản trị đã cố tình cúp nước căn hộ của ông từ 17 giờ đến 20 giờ ngày 11/7/2024 nên Ban quản trị phải xin lỗi, bồi thường thiệt hại cho ông về tinh thần, sức khỏe.

Hội đồng xét xử nhận thấy, như đã phân tích ở trên, việc máy bơm nước sinh hoạt cho Block A Chung cư TM, trong đó có căn hộ của ông T, bị hư hỏng là sự cố ngoài ý muốn, không phải do lỗi của Ban quản trị chung cư. Khi máy bơm bị hỏng, toàn bộ cư dân Block A đều bị ảnh hưởng và Ban quản trị đã phối hợp cùng đơn vị sửa chữa để khảo sát ngay hiện trạng hư hỏng, ra Thông báo gửi đến toàn thể cư dân về việc nhanh chóng đóng góp kinh phí nhằm thay mới máy bơm nước sinh hoạt. Việc không có nước sử dụng trong bốn ngày tại căn hộ của ông T không phải do lỗi của Ban quản trị. Lời trình bày của ông T về việc Ban quản trị đã có lỗi khi không bảo dưỡng thường xuyên hệ thống máy bơm nước, không chuẩn bị máy bơm dự phòng để thay thế… là không có cơ sở để chấp nhận. Ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho việc từ 17 giờ đến 20 giờ ngày 11/7/2024 căn hộ của ông không có nước sử dụng là do Ban quản trị cố tình thực hiện. Do Ban quản trị không có lỗi nên không có căn cứ để buộc Ban quản trị phải chịu trách nhiệm xin lỗi, bồi thường tổn thất vật chất, sức khỏe, tinh thần cho ông T.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 584, 590, 592 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Hoàng T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Hoàng T về việc:

- Yêu cầu Ban quản trị Chung cư TM hoàn trả lại cho ông T số tiền đóng góp mua máy bơm nước là 120.000 đồng.

- Yêu cầu Ban quản trị Chung cư TM xin lỗi ông T bằng văn bản vì đã cố tình không cung cấp nước sinh hoạt từ lúc 17 giờ đến 20 giờ trong ngày 11/7/2024 tại Căn hộ số A Chung cư TM, phường P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Yêu cầu Ban quản trị Chung cư TM bồi thường tổn thất vật chất số tiền 800.000 đồng gồm tiền ăn 03 bữa, xăng cộ đi lại… trong 04 ngày không có nước sinh hoạt từ ngày 08/7/2024 đến ngày 11/7/2024 và bồi thường tổn thất sức khỏe, tinh thần cho ông T số tiền là 1.200.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Trương Hoàng T được miễn nộp.

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 TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận C, TP.HCM;
- TAND Quận C, TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Bùi Thị Kim Dung

2025DSPT41068
1 000132 703212
31.03.2025 11:11
Trương Hồn Thiện