

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

V/v “*Khiếu kiện QĐHC về việc bãi miễn/công nhận thành viên Ban quản trị nhà chung cư*”

chỉ: D L, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Đại D, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N, vắng mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân xã V; địa chỉ: số D đường L, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Văn M, chức vụ - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, vắng mặt.

3.2. Ban Quản trị Chung cư CT6 - Khu đô thị V, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: Chung cư C, Khu đô thị V, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Xuân B, chức vụ - Trưởng Ban Quản trị Chung cư CT6 - Khu đô thị V, vắng mặt.

Người kháng cáo: ông Nguyễn Thanh S, bà Phạm Thị Kim L1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại Đơn khởi kiện ngày 20 tháng 9 năm 2022, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 22 tháng 5 năm 2023 và quá trình tố tụng, người khởi kiện bà Phạm Thị Kim L1, ông Nguyễn Thanh S và người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh S là ông Lê Hùng L trình bày:

A. Đối với Quyết định số: 664/QĐ-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố N về việc bãi miễn thành viên Ban Q CT6 Khu đô thị V, xã V, thành phố N nhiệm kỳ 2021 – 2024 (Quyết định số: 664/QĐ-UBND):

Quyết định số: 664/QĐ-U, tư cách thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6 (Ban Q) Khu đô thị V, xã V, thành phố N nhiệm kỳ 2021 – 2024 đối với ông Nguyễn Thanh S, chức vụ - Trưởng ban và bà Phạm Thị Kim L1, chức vụ - Phó ban.

Theo khoản 2 Điều 26 Thông tư số: 05/VBHN-BXD ngày 07 tháng 9 năm 2021 của Bộ X:

“2. Việc bãi miễn Ban quản trị, thành viên Ban quản trị nhà chung cư, Cụm N được thực hiện khi có đề nghị của B1 Quản trị hoặc đề nghị của đại diện Chủ sở hữu căn hộ trong các trường hợp sau đây:

a) Ban Quản trị không báo cáo kết quả hoạt động cho Hội nghị nhà Chung cư theo quy định của Quy chế này

b) Ban Quản trị không hoạt động sau khi được bầu;

c) Thành viên Ban Quản trị vi phạm quy chế hoạt động hoặc quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản trị;

d) Thành viên Ban Quản trị không tham gia các hoạt động của Ban

Quản trị trong 06 tháng liên tiếp hoặc không tham dự tối thiểu 30% tổng số các cuộc họp của Ban Quản trị trong 01 năm.”

Ngày 22 tháng 05 năm 2022, UBND xã V và Công ty Cổ phần V1 tự ý vào chung cư C tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường để bãi miễn thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6 là trái quy định của pháp luật.

Ban Quản trị Chung cư CT6 đã quyết định hoạt động theo mô hình: Công ty Cổ phần V1 CT6 theo Luật Doanh nghiệp và làm nghĩa vụ thuế Nhà nước theo pháp luật quy định, mục đích trực tiếp hạ giá thành phí vận hành chung cư cho cư dân. Do vậy, bản chất là Ban Quản trị Chung cư CT6 vẫn tồn tại theo khoản 2 Điều 18 Thông tư số: 05/VBHN-BXD ngày 07 tháng 09 năm 2021 của Bộ X (Thông tư số: 05/VBHN-BXD) quy định như sau:

“2. Trường hợp Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của Hợp tác xã thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban Quản trị được thực hiện theo quy định của pháp luật về Hợp tác xã. Trường hợp Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần V1 thì việc triệu tập và tổ chức cuộc họp của Ban Quản trị được thực hiện theo quy định của pháp luật về Doanh nghiệp.”

Theo quy định của pháp luật nêu trên thì Ban Quản trị Chung cư CT6 có quyền lựa chọn mô hình hoạt động theo Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần V1.

Từ đó, UBND thành phố N chỉ đạo cho UBND xã V tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường để bãi miễn Ban Quản trị Chung cư CT6 nhiệm kỳ 2021-2024 là gây thiệt hại về tài chính và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức và cá nhân.

Căn cứ Quyết định số: 53/QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2021 của UBND thành phố N về việc Công nhận nhân sự Ban Quản trị Chung cư CT6 nhiệm kỳ 2021-2024. Khi có Quyết định công nhận Ban Quản trị Chung cư CT6 với tư cách là người đại diện hợp pháp, tổ chức hợp thống nhất trong Ban Quản trị Chung cư CT6 và tổ chức họp toàn thể cư dân lấy ý kiến một số nội dung như ban hành Quy chế thu chi.

Hoạt động của Ban Quản trị Chung cư CT6 lúc này có 03 thành viên có Đơn xin rút khỏi Ban Quản trị Chung cư CT6 và khiếu kiện liên tục vì lý do tranh chấp, nhiều tín nhiệm thấp, không làm được Trưởng ban. Từ đó, làm Đơn khiếu kiện liên tục đến các cấp chính quyền và lúc này đơn vị vận hành là Chủ đầu tư Công ty Cổ phần V1 không chịu bàn giao các thành viên và toàn thể cư dân đã thống nhất khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang (Thụ lý vụ án số: 36/2021/TBTL-TA ngày 13 tháng 10 năm 2021). Từ đó, xảy

ra mâu thuẫn giữa Chủ đầu tư và Ban Q CT6 tranh chấp vận hành. Chủ đầu tư đã hết hạn Hợp đồng vận hành thì không chịu bàn giao, tự ý thu phí chung cư trái phép.

Lúc này, Ban Quản trị Chung cư CT6 lấy ý kiến cư dân đã chuyển Ban Quản trị Chung cư CT6 thành Công ty Cổ phần V1 CT6 để hạ giá thành phố vận hành cho cư dân.

Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp vận hành giữa Ban Quản trị Chung cư CT6 và Công ty Cổ phần V1 đã hết hạn, Hợp đồng vận hành không đàm phán được giữa các bên, thì lúc này UBND thành phố N có Công văn chỉ đạo tổ chức họp dân để “*Bãi miễn Ban Quản trị*” không còn pháp lý để khởi kiện Công ty Cổ phần V1.

Người khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số: 664/QĐ-UBND.

B. Đối với Quyết định số: 1650/QĐ-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2022 của UBND thành phố N về việc công nhận điều chỉnh nhân sự Ban Quản trị Chung cư CT6 (Quyết định số: 1650/QĐ-UBND):

Quyết định số: 1650/QĐ-UBND công nhận điều chỉnh nhân sự Ban Quản trị Chung cư CT6 nhiệm kỳ 2021 – 2024 gồm ông Nguyễn Xuân B, ông Vũ Văn H, ông Vũ Đình T là trái quy định tại khoản 4 Điều 14 Văn bản hợp nhất số: 08/VBHN-BXD ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Bộ X (Văn bản số: 08/VBHN-BXD).

Căn cứ điểm d Điều 41 Quyền và trách nhiệm của Ban Quản trị nhà chung cư theo Văn bản số: 08/VBHN-BXD, nội dung như sau: chịu trách nhiệm trước các Chủ sở hữu nhà chung cư và nhiệm vụ được giao chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu chi tài chính của Ban Quản trị.

Khi có Quyết định công nhận Ban Quản trị Chung cư CT6, các thành viên Ban quản trị đã họp thống nhất và xin ý kiến cư dân ban hành quy chế hoạt động theo đúng quy định của pháp luật. Trong đó có 03 thành viên xin rút khỏi Ban quản trị và có Đơn khiếu nại Ban quản trị chưa ban hành quy chế là vu không. Từ đó, UBND thành phố N không xác minh việc đã ban hành Quy chế hay chưa và đơn phương ra Văn bản 1534 trong đó có nội dung: chưa ban hành quy chế thì không được hoạt động và không được sử dụng con dấu. Từ đó làm ảnh hưởng trực tiếp đến Ban Quản trị chăm lo đời sống an sinh cho cư dân gặp nhiều khó khăn, vì B1 quản trị hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần V1 được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy phép hoạt động.

Ban Quản trị đã họp thống nhất cùng các cư dân để thay đổi đơn vị vận hành, vì đơn vị vận hành đã hết Hợp đồng không thỏa thuận ký tiếp được. Tuy nhiên, UBND thành phố N không đồng ý đã tự ý ra Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 4759/QĐ-XPVPHC ngày 15 tháng 06 năm 2021 nhưng

không có Biên bản vi phạm hành chính. Ban Quản trị đã làm Đơn khiếu nại nhiều lần đến UBND thành phố N nhưng chưa thấy giải quyết.

UBND thành phố N ban hành nhiều văn bản xâm phạm đến hoạt động tư pháp của Ban Quản trị:

- Quyết định số: 1650/QĐ-UBND.
- Văn bản số: 1534/UBND-QLĐT ngày 15 tháng 3 năm 2021 của UBND thành phố N.
- Quyết định Xử phạt vi phạm hành chính số: 4759/QĐ-XPVPHC ngày 15 tháng 6 năm 2021 của UBND thành phố N.
- Văn bản số: 1016/UBND-QLĐT ngày 23 tháng 02 năm 2022 của UBND thành phố N.

Theo Quyết định số: 1650/QĐ-UBND và Văn bản số: 3991/UBND-QLĐT ngày 13 tháng 6 năm 2022 của UBND thành phố N về việc giải quyết các Đơn của ông Nguyễn Thanh S và bà Phạm Thị Kim L1 thì UBND thành phố N vẫn giữ lại 03 thành viên đã có Đơn xin rút khỏi Ban Quản trị gồm ông Nguyễn Xuân B, ông Vũ Văn H, ông Vũ Đình T để quyết toán kinh phí vận hành cho Công ty Cổ phần V1 là trái quy định của pháp luật, bởi vì: tất cả các thành viên đều được bầu cử bằng phiếu kín theo quy định tại Văn bản hợp nhất số: 08/VBHN-BXD ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Bộ X.

Theo Điều 43 Văn bản hợp nhất số 08/VBHN-BXD Bộ X thì các tranh chấp về quyền sở hữu nhà chung cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng và hòa giải theo quy định của pháp luật về nhà ở. Quy chế này và pháp luật có liên quan, cơ quan thẩm quyền giải quyết là cơ quan thẩm quyền của UBND tỉnh, nếu không đồng ý sự giải quyết của tỉnh thì đưa ra Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số: 1650/QĐ-UBND.

2. Tại Văn bản số: 1110/UBND-QLĐT ngày 22 tháng 02 năm 2023, Văn bản số: 5559/UBND-QLĐT ngày 12 tháng 7 năm 2023 của UBND thành phố N và nội dung trình bày của người bị kiện UBND thành phố N, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho người bị kiện:

A. Về việc ban hành Quyết định số: 664/QĐ-UBND:

Ban Quản trị Chung cư CT6 nhiệm kỳ 2021 - 2024 được UBND thành phố N công nhận tại Quyết định số: 53/QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2021. Tuy nhiên, trong quá trình hoạt động giữa các thành viên của Ban Quản trị Chung cư CT6 không có sự đoàn kết, thống nhất, không tổ chức họp thông qua việc lấy ý kiến đa số và không thông qua Hội nghị nhà chung cư khi quyết định các nội dung quan trọng có liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư, thường xuyên phát sinh Đơn khiếu kiện lẫn nhau. Ngoài ra, thành viên Ban

Quản trị Chung cư CT6 đã sử dụng danh nghĩa và con dấu của Ban Quản trị Chung cư CT6 để ký Hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành khác (Công ty Cổ phần V1) không thông qua Hội nghị nhà chung cư, tự ý đưa lực lượng bảo vệ mới yêu cầu bàn giao công tác quản lý, vận hành nhà chung cư, gây ảnh hưởng đến an ninh trật tự của khu vực.

Ngày 01 tháng 6 năm 2021, UBND xã V đã tổ chức cuộc họp với các đơn vị có liên quan và 05 thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6 để xác minh việc ký kết Hợp đồng quản lý vận hành nêu trên, tại cuộc họp ông Nguyễn Thanh S thừa nhận có đại diện Ban Quản trị Chung cư CT6 ký kết Hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành khác. Sau đó, ông S và bà Phạm Thị Kim L1 tự ý ra về giữa cuộc họp (đã được đại diện các đơn vị dự họp xác nhận tại Biên bản làm việc lập ngày 01 tháng 6 năm 2021).

Ngày 15 tháng 6 năm 2021, UBND thành phố N ban hành Quyết định Xử phạt vi phạm hành chính số: 4759/QĐ-XPVPHC đối với Ban Q (đại diện: ông Nguyễn Thanh S – Trưởng Ban Quản trị) về hành vi tự quyết định lựa chọn đơn vị để ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà không thông qua Hội nghị nhà chung cư (theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 66 Nghị định số: 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ).

Ngày 29 tháng 6 năm 2021, tập thể cư dân sinh sống tại Chung cư CT6 (đại diện là các ông Nguyễn Xuân B, Vũ Đình T, Vũ Văn H) đã có Đơn gửi UBND thành phố N và UBND xã V kiến nghị tổ chức lấy ý kiến người dân để bãi miễn thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6 có hành vi vi phạm.

Ngày 16 tháng 11 năm 2021, Cơ quan Cảnh sát Điều tra – Công an thành phố N có Văn bản số: 8726/CSĐT-KT Báo cáo UBND thành phố về kết quả giải quyết điều tra với ông Nguyễn Thanh S và bà Phạm Thị Kim L1. Theo đó, xác định ông S và bà L1 đã không thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì, vi phạm các quy định tại Điều 102, Điều 109 Luật Nhà ở năm 2014. Điều 15 Thông tư số: 02/2016/TT-BXD và Văn bản số: 08/VBHN-BXD. Việc tất toán tiền gửi trước kỳ hạn không được Ngân hàng chi trả gây thiệt hại 384.582.740 đồng cho kinh phí bảo trì nhà Chung cư CT6, phát sinh tranh chấp về việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 44 Thông tư số: 02/2016/TT-BXD (được sửa đổi, bổ sung, hợp nhất tại Văn bản số: 05/2021/VBHN-BXD):

“1. Ban Quản trị, thành viên Ban Quản trị nhà chung cư nếu vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư và Quy chế này thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị bãi miễn, thay thế theo quy định của Quy chế này và bị

xử lý vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.”

Theo quy định tại khoản 3 Điều 102 Luật Nhà ở năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung, hợp nhất tại Văn bản số: 03/VBHN-VPQH):

“3. Đối với nhà chung cư có nhiều Chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định các vấn đề sau đây:

a) Đề cử, bầu, bãi miễn các thành viên Ban Quản trị nhà chung cư; thông qua, bổ sung, sửa đổi bản Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;”

Trên cơ sở các quy định pháp luật nêu trên, UBND thành phố N ban hành Công văn số: 1016/UBND-QLĐT ngày 23 tháng 02 năm 2022 giao UBND xã V Chủ trì thực hiện tổ chức Hội nghị nhà chung cư để lấy ý kiến các cư dân sinh sống tại Chung cư CT6 về việc bãi miễn Ban Quản trị Chung cư CT6.

Ngày 15 tháng 5 năm 2022, UBND xã V đã tổ chức Hội nghị bất thường Chung cư CT6. Tuy nhiên, Hội nghị không thành công do không đủ số lượng cư dân tham dự. Ngày 22 tháng 5 năm 2022, UBND xã V đã hoàn thành việc tổ chức Hội nghị bất thường Chung cư CT6 lần 2 và ghi nhận kết quả với tỷ lệ phiếu đồng ý trên 50%, ông Nguyễn Thanh S và bà Phạm Thị Kim L1 đã được Hội nghị nhà chung cư thống nhất bãi miễn chức vụ, không còn là thành viên của Ban Quản trị Chung cư CT6.

Ngày 07 tháng 6 năm 2022, sau khi xem xét đề nghị của UBND xã V tại Tờ trình số: 903/TTr-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2022 và đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số: 1456/TTr-QLĐT-QH ngày 02 tháng 6 năm 2022, UBND thành phố N ban hành Quyết định số: 664/QĐ-UBND về việc bãi miễn chức vụ, tư cách thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6 đối với ông Nguyễn Thanh S và bà Phạm Thị Kim L1.

Như vậy, Quyết định số: 664/QĐ-UBND được ban hành dựa trên kết quả biểu quyết của các Chủ sở hữu, Chủ sử dụng nhà chung cư tại Hội nghị bất thường nhà Chung cư CT6 tổ chức ngày 22 tháng 5 năm 2022 là đúng quy định của Luật Nhà ở năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung, hợp nhất tại Văn bản số: 03/VBHN-VPQH và Thông tư số: 02/2016/TT-BXD (được sửa đổi, bổ sung tại Văn bản số: 05/VBHN-BXD)).

B. Về việc ban hành Quyết định số: 1650/QĐ-UBND:

Theo khoản 3 Điều 26 Thông tư số: 02/2016/TT-BXD (được sửa đổi, bổ sung, hợp nhất tại Văn bản số: 05/2021/VBHN-BXD):

“3. Việc bầu lại thành viên Ban Quản trị tòa nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Trường hợp bầu thay thế Ban Quản trị hoặc bầu thay thế Trưởng Ban

Quản trị thì phải tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường để quyết định theo quy định tại Điều 14 của Quy chế này.”

Theo điểm a khoản 1 Điều 14 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm Thông tư số: 02/2016/TT-BXD (được sửa đổi, bổ sung, hợp nhất tại Văn bản số: 05/2021/VBHN-BXD):

“1. Hội nghị nhà chung cư bất thường được tổ chức khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) B2 thay thế Trưởng Ban hoặc Phó Ban Quản trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích; trường hợp thay thế Phó Ban Quản trị là đại diện của Chủ đầu tư thì Chủ đầu tư cử người khác đảm nhận mà không phải tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường;”

Do đó, UBND thành phố N đã ban hành Công văn số: 4222/UBND-QLĐT ngày 22 tháng 6 năm 2022 giao UBND xã V phối hợp các thành viên còn lại của Ban Quản trị Chung cư CT6 tổ chức Hội nghị nhà chung cư để bầu nhân sự mới cho Ban Quản trị Chung cư CT6. Đồng thời, thông qua Quy chế hoạt động, Quy chế thu chi của Ban Quản trị chung cư, thông qua Đơn tín dụng quản lý tài khoản kinh phí bảo trì, Kế hoạch bảo trì hàng năm và lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư. Sau khi có quyết định công nhận Ban Quản trị Chung cư CT6, giao Ban Quản trị chung cư mới tiếp nhận bàn giao con dấu Ban Quản trị, Tài khoản kinh phí bảo trì nhà chung cư và các hồ sơ, tài liệu có liên quan đến quá trình công tác từ các thành viên đã bãi miễn là ông Nguyễn Thanh S và bà Phạm Thị Kim L1. Đồng thời, Ban Quản trị Chung cư CT6 mới phối hợp chính quyền địa phương giải quyết các vướng mắc còn tồn tại, sớm ổn định tình hình quản lý, sử dụng nhà Chung cư CT6.

Ngày 10 tháng 7 năm 2022, UBND xã V phối hợp với các thành viên còn lại của Ban Quản trị Chung cư CT6, Công ty Cổ phần V1 tổ chức Hội nghị nhà chung cư bầu các thành viên Ban Quản trị, bầu Trưởng Ban, Phó Ban và thông qua các Quy chế, nội dung quan trọng khác. Tuy nhiên, Hội nghị tổ chức không thành công do số lượng đại diện Chủ căn hộ tham dự Hội nghị là 77/597 căn hộ (chiếm 12,9%), không đảm bảo số lượng hộ dân tham gia tối thiểu trên 50% theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 Thông tư số: 02/2016/TT-BXD (được sửa đổi, bổ sung, hợp nhất tại Văn bản số: 05/2021/VBHN-BXD).

Ngày 11 tháng 7 năm 2022, UBND xã V nhận được Văn bản số: 66/TB-BQT CT6 của các thành viên còn lại của Ban Quản trị Chung cư CT6 về việc đề nghị UBND xã V Chủ trì tổ chức Hội nghị nhà Chung cư bất thường theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 14 Thông tư số: 02/2016/TT-BXD (được sửa đổi, bổ sung, hợp nhất tại Văn bản số 05/2021/VBHN- BXD).

Ngày 17 tháng 7 năm 2022, UBND xã V Chủ trì tổ chức Hội nghị bất

thường nhà Chung cư CT6 lần 2, kết quả Hội nghị nhà chung cư đã thống nhất bầu bổ sung được 02 thành viên mới. Đồng thời, bầu ra Trưởng Ban, Phó Ban Quản trị nhà Chung cư CT6.

Ngày 21 tháng 7 năm 2022, UBND xã V có Tờ trình số: 1229/TTr-UBND đề nghị công nhận điều chỉnh thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6. Trên cơ sở tờ trình của UBND xã V và Tờ trình số: 2066/TTr-QLĐT-QHND ngày 26 tháng 7 năm 2022 của phòng Quản lý đô thị, UBND thành phố N đã ban hành Quyết định số: 1650/QĐ-UBND về việc công nhận điều chỉnh nhân sự Ban Quản trị Chung cư CT6 nhiệm kỳ 2021-2024.

Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 22 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm Thông tư số: 02/2016/TT-BXD (được sửa đổi, bổ sung, hợp nhất tại Văn bản số: 05/2021/VBHN-BXD):

“Điều 22. Thủ tục công nhận và Thông báo hoạt động của Ban Quản trị nhà chung cư:

1. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày được Hội nghị nhà chung cư bầu (bao gồm trường hợp bầu Ban Quản trị lần đầu; bầu Ban Quản trị khi hết nhiệm kỳ hoặc khi bị bãi miễn, thay thế; bầu Ban Quản trị mới khi tách, nhập Ban Quản trị hoặc bầu thay thế Trưởng Ban, Phó Ban Quản trị nhà chung cư), B1 Quản trị nhà chung cư có trách nhiệm nộp hồ sơ đề nghị công nhận Ban Quản trị quy định tại Điều 23 của Quy chế này tại Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư. Với giải quyết Đơn khiếu nại đề ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Công ty Cổ phần V1.

2. Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đầy đủ hồ sơ đề nghị của Ban Quản trị nhà chung cư, Ủy ban nhân dân C1 có trách nhiệm kiểm tra và ban hành Quyết định công nhận hoặc ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có nhà chung cư kiểm tra hồ sơ và ban hành Quyết định công nhận Ban Quản trị nhà chung cư.”

Do đó, việc UBND thành phố N ban hành Quyết định số: 1650/QĐ-UBND được dựa trên kết quả bầu chọn của các Chủ sở hữu, Chủ sử dụng nhà chung cư tại Hội nghị bất thường nhà chung cư là đúng quy định của pháp luật.

3. Tại Văn bản số: 1031/UBND ngày 26 tháng 6 năm 2023 của UBND xã V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã V trình bày:

Ủy ban nhân dân xã V trình bày thống nhất ý kiến với UBND thành phố N về: Ban Quản trị Chung cư CT6 nhiệm kỳ 2021-2024, quá trình hoạt động, mâu thuẫn giữa các thành viên, sai phạm của ông Nguyễn Thanh S, việc xử phạt vi phạm hành chính đối với Ban Quản trị chung cư CT6 (đại diện: ông Nguyễn Thanh S – Trưởng Ban Quản trị), tập thể cư dân sinh sống tại Chung cư C (đại diện là các ông Nguyễn Xuân B, Vũ Đình T, Vũ Văn H) đã có Đơn

gửi UBND thành phố N và UBND xã V kiến nghị tổ chức lấy ý kiến người dân để bãi miễn thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6 do có hành vi vi phạm, Văn bản số: 8726/CSĐT-KT của Cơ quan Cảnh sát Điều tra – Công an thành phố N về kết quả giải quyết điều tra với ông Nguyễn Thanh S và bà Phạm Thị Kim L1...; nội dung trình bày bổ sung thêm:

Ngày 23 tháng 02 năm 2022, UBND thành phố N ban hành Công văn số: 1016/UBND-QLĐT giao UBND xã V Chủ trì thực hiện tổ chức Hội nghị nhà chung cư để lấy ý kiến các cư dân sinh sống tại Chung cư CT6 về việc bãi miễn Ban Quản trị Chung cư CT6.

Ngày 15 tháng 5 năm 2022, UBND xã V phối hợp phòng Quản lý đô thị tổ chức Hội nghị bất thường Chung cư CT6. Tuy nhiên, Hội nghị không thành công do không đủ số lượng cư dân tham dự.

Ngày 22 tháng 5 năm 2022, UBND xã V phối hợp phòng Quản lý đô thị tổ chức Hội nghị nhà Chung cư CT6 bất thường lần 02, kết quả tổ chức Hội nghị như sau:

UBND xã phát Giấy mời cho 597 Chủ sở hữu căn hộ Chung cư CT6, trong đó đã phát Giấy mời trực tiếp 284 căn hộ; 313 Chủ căn hộ đến lần 02 nhưng vẫn không gặp. Tại Hội nghị có 155 Chủ sở hữu căn hộ/597 Chủ sở hữu căn hộ tham dự, Hội nghị thống nhất biểu quyết bãi miễn thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6 gồm có 5 người, kết quả bỏ phiếu bãi miễn:

- Tổng số phiếu phát ra: 155 phiếu.
- Tổng số phiếu thu lại: 155 phiếu, trong đó:
 - + Số phiếu hợp lệ: 135 phiếu.
 - + Số phiếu không hợp lệ: 20 phiếu.
- Kết quả kiểm phiếu bãi miễn thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6 nhiệm kỳ 2021-2024 được quy đổi theo diện tích sử dụng $01m^2$ tương ứng với 01 phiếu bãi miễn ($01m^2 = 01$ phiếu), kết quả bỏ phiếu như sau:
 - + Bà Phạm Thị Kim L1 - số phiếu bãi miễn 7.968,02/8.011,53 phiếu, đạt tỷ lệ 99,46 %.
 - + Ông Nguyễn Thanh S - số phiếu bãi miễn 7.968,02/8.011,53 phiếu, đạt tỷ lệ 99,46 %.
 - + Ông Vũ Đình T - số phiếu bãi miễn 1.563,26/8.011,53 phiếu, đạt tỷ lệ 19,51%.
 - + Ông Nguyễn Xuân B - số phiếu bãi miễn: 1.368,28/8.011,53 phiếu, đạt tỷ lệ 17,08 %.
 - + Ông Vũ Văn H - số phiếu bãi miễn: 1.317,91/8.011,53 phiếu, đạt tỷ lệ 16,45%.

Căn cứ kết quả kiểm phiếu, ông Nguyễn Thanh S và bà Phạm Thị Kim

L1 bị bãi miễn thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6.

Căn cứ kết quả bỏ phiếu ngày 22 tháng 05 năm 2022 về việc bãi miễn thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6. UBND xã V ban hành Tờ trình số: 903/TTr-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2022 về việc bãi miễn thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6 và đề nghị U1 chức vụ, tư cách thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6 đối với ông Nguyễn Thanh S và bà Phạm Thị Kim L1.

Ngày 07 tháng 6 năm 2022, UBND thành phố N ban hành Quyết định số: 664/QĐ-UBND dựa trên kết quả biểu quyết của các Chủ sở hữu, Chủ sử dụng nhà chung cư tại Hội nghị bất thường nhà Chung cư CT6 tổ chức ngày 22 tháng 5 năm 2022 là đúng quy định của Luật Nhà ở năm 2014 (được sửa đổi, bổ sung, hợp nhất tại Văn bản số: 03/VBHN-VPQH) và Thông tư số: 02/2016/TT-BXD (được sửa đổi, bổ sung tại Văn bản số: 05/VBHN-BXD).

Đối với ý kiến bổ sung của ông Nguyễn Thanh S và bà Phạm Thị Kim L1 về việc yêu cầu hủy Quyết định số: 1650/QĐ-UBND thì UBND xã V không đồng ý.

4. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 21 tháng 8 năm 2023, ông Nguyễn Xuân B - Trưởng Ban Quản trị Chung cư CT6 là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban Quản trị Chung cư CT6 trình bày:

Ông S, bà L1 khởi kiện yêu cầu hủy Quyết định số: 1650/QĐ-UBND, Ban Quản trị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà L1. Vì Quyết định số: 1650/QĐ-UBND ngày 12 tháng 08 năm 2022 dựa vào Hội nghị nhà chung cư để bầu ra Ban Quản trị trên 50% cư dân đồng ý và Biên bản UBND xã V đang giữ. Sau đó, UBND xã V có văn bản gửi UBND thành phố N công nhận Ban Quản trị theo Thông tư số: 08/VBHN-BXD.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án hành chính sơ thẩm số 36/2023/HC-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015. Luật Nhà ở năm 2014. Nghị định số: 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S và bà Phạm Thị Kim L1 về yêu cầu hủy Quyết định số: 664/QĐ-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc bãi miễn thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6 Khu đô thị V, xã V, thành phố N nhiệm kỳ 2021 - 2024 và

Quyết định số: 1650/QĐ-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc công nhận điều chỉnh nhân sự Ban Quản trị Chung cư CT6 Khu đô thị V, xã V, thành phố N nhiệm kỳ 2021-2024.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí hành chính sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 11 tháng 10 năm 2023 ông Nguyễn Thanh S, bà Phạm Thị Kim L1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của của ông Nguyễn Thanh S; bà Phạm Thị Kim L1 trình bày giữ nguyên Đơn khởi kiện và Đơn kháng cáo. Chúng tôi yêu cầu hủy Quyết định số: 1650/QĐ-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc công nhận điều chỉnh nhân sự Ban Quản trị Chung cư CT6 Khu đô thị V, xã V, thành phố N nhiệm kỳ 2021-2024 và Quyết định số: 664/QĐ-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc bãi miễn thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6 Khu đô thị V, xã V, thành phố N nhiệm kỳ 2021 - 2024. Và mong muốn trở lại làm việc với vị trí ban đầu trong Ban quản trị chung cư.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: từ khi thụ lý vụ án theo trình tự phúc thẩm đến trước nghị án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Luật Tố tụng hành chính. Kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S, bà Phạm Thị Kim L1 là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: ông S là Trưởng Ban Ban Quản trị nhưng để mất đoàn kết nội bộ. Khi ký Hợp đồng với đơn vị vận hành khác không thông qua Hội nghị. Ban Quản trị họp nhưng ông S, bà L1 tự ý bỏ về không ký Biên bản. Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố N có kết luận ông S, bà L1 có gây thiệt hại kinh phí bảo trì nhà chung cư CT6, nhưng không có vụ lợi nên không cấu thành tội phạm. Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S và bà Phạm Thị Kim L1 là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S, bà Phạm Thị Kim L1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghe đương sự trình bày, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án; sau khi thảo luận, nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Ngày 11 tháng 10 năm 2023 ông Nguyễn Thanh S, bà Phạm Thị Kim L1 kháng cáo Bản án hành chính sơ thẩm số 36/2023/HC-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà. Như vậy, kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S, bà Phạm Thị Kim L1 là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 206 Luật Tổ tụng hành chính, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Về đối tượng khởi kiện, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện:

Ngày 20 tháng 9 năm 2022 ông Nguyễn Thanh S, bà Phạm Thị Kim L1 khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà giải quyết huỷ: Quyết định số: 664/QĐ-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc bãi miễn thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6 Khu đô thị V, xã V, thành phố N nhiệm kỳ 2021 - 2024 và Quyết định số: 1650/QĐ-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc công nhận điều chỉnh nhân sự Ban Quản trị Chung cư CT6 Khu đô thị V, xã V, thành phố N nhiệm kỳ 2021-2024. Như vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền, đúng đối tượng và trong thời hiệu khởi kiện theo Điều 30; Điều 32; Điều 116 Luật Tổ tụng hành chính.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S, bà Phạm Thị Kim L1:

[3.1] Ngày 15 tháng 6 năm 2021, UBND thành phố N ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số: 4759/QĐ-XPVPHC đối với Ban Q (đại diện: ông Nguyễn Thanh S - Trưởng Ban Quản trị) về hành vi tự quyết định lựa chọn đơn vị để ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà không thông qua Hội nghị nhà chung cư (theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 66 Nghị định số: 139/2017/NĐ-CP ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ).

Ngày 16 tháng 11 năm 2021, Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố N có Văn bản số: 8726/CSĐT-KT Báo cáo UBND thành phố về kết quả giải quyết điều tra với ông Nguyễn Thanh S và bà Phạm Thị Kim L1 xác định: *Việc tất toán tiền gửi trước kỳ hạn không được Ngân hàng chi trả gây thiệt hại 384.582.740 đồng cho kinh phí bảo trì nhà Chung cư CT6, phát sinh tranh chấp về việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì nhà chung cư nhưng không có vụ lợi nên không cấu thành tội phạm “Thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng”.*

[3.2] Ngày 15 tháng 5 năm 2022, UBND xã V phối hợp Phòng Quản lý đô thị tổ chức Hội nghị bất thường Chung cư CT6. Kết quả Hội nghị không thành công do không đủ số lượng cư dân tham dự.

Ngày 22 tháng 5 năm 2022, UBND xã V phối hợp Phòng Quản lý đô thị

tổ chức Hội nghị nhà Chung cư CT6 bất thường (lần 02). Tại Hội nghị có 155 Chủ sở hữu căn hộ/597 Chủ sở hữu căn hộ tham dự. Hội nghị thống nhất biểu quyết bãi miễn thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6 với kết quả bỏ phiếu bãi miễn: ông Nguyễn Thanh S (99,46%); bà Phạm Thị Kim L1 (99,46%). UBND xã V căn cứ kết quả bỏ phiếu ngày 22 tháng 5 năm 2022 đã ban hành Tờ trình đề nghị U1 chức vụ, tư cách thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6 nhiệm kỳ 2021 - 2024 đối với ông Nguyễn Thanh S và bà Phạm Thị Kim L1.

Ngày 07 tháng 6 năm 2022, UBND thành phố N ban hành Quyết định số: 664/QĐ-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc bãi miễn thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6 Khu đô thị V, xã V, thành phố N nhiệm kỳ 2021 - 2024 căn cứ vào khoản 5 và khoản 6 Điều 14 Thông tư số: 02/2016/TT-BXD (được sửa đổi, bổ sung, hợp nhất tại Văn bản số 05/2021/VBHN-BXD).

[3.3] Ngày 10 tháng 7 năm 2022, UBND xã V phối hợp với các thành viên còn lại của Ban Quản trị Chung cư CT6, Công ty Cổ phần V1 tổ chức Hội nghị nhà chung cư bầu các thành viên Ban Quản trị, bầu Trưởng Ban, Phó Ban và thông qua các Quy chế, nội dung quan trọng khác. Kết quả Hội nghị không thành công do số lượng đại diện Chủ căn hộ tham dự hội nghị là 77/597 căn hộ (chiếm 12,9%) là không đảm bảo số lượng hộ dân tham gia tối thiểu trên 50% theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 Thông tư số: 02/2016/TT-BXD (được sửa đổi, bổ sung, hợp nhất tại Văn bản số: 05/2021/VBHN-BXD).

Ngày 17 tháng 7 năm 2022, UBND xã V Chủ trì tổ chức Hội nghị bất thường nhà Chung cư CT6 (lần 2/80 hộ tham gia). Kết quả Hội nghị đã thống nhất bầu bổ sung được 02 thành viên mới (bà Lưu Thị Thanh V và bà Nguyễn Thị Thu T1). Đồng thời, bầu ra Trưởng Ban (ông Nguyễn Xuân B), Phó Ban (ông Nguyễn Văn H1) Ban Quản trị nhà Chung cư CT6. Ngày 21 tháng 7 năm 2022, UBND xã V có Tờ trình đề nghị công nhận điều chỉnh thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6. Ngày 12 tháng 8 năm 2022, UBND thành phố N ban hành Quyết định số: 1650/QĐ-UBND về việc công nhận điều chỉnh nhân sự Ban Quản trị Chung cư CT6 Khu đô thị V, xã V, thành phố N nhiệm kỳ 2021-2024 căn cứ vào khoản 5 và khoản 6 Điều 14 Thông tư số: 02/2016/TT-BXD (được sửa đổi, bổ sung, hợp nhất tại Văn bản số: 05/2021/VBHN-BXD).

[4] Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, các đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự và nội dung đã được phân tích tại mục [1], [2] và [3] nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy rằng: kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S, bà Phạm Thị Kim L1 là không có căn cứ chấp nhận, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Án phí hành chính phúc thẩm: ông Nguyễn Thanh S, bà Phạm Thị Kim L1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 241 Luật Tổ tụng hành chính. Bác kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S, bà Phạm Thị Kim L1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

2. Áp dụng điểm a khoản 2 Điều 193; khoản 1 Điều 348 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015. Luật Nhà ở năm 2014. Nghị định số: 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh S và bà Phạm Thị Kim L1 về yêu cầu hủy Quyết định số: 664/QĐ-UBND ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc bãi miễn thành viên Ban Quản trị Chung cư CT6 Khu đô thị V, xã V, thành phố N nhiệm kỳ 2021 - 2024 và Quyết định số: 1650/QĐ-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố N về việc công nhận điều chỉnh nhân sự Ban Quản trị Chung cư CT6 Khu đô thị V, xã V, thành phố N nhiệm kỳ 2021-2024.

3. Án phí hành chính phúc thẩm: ông Nguyễn Thanh S và bà Phạm Thị Kim L1 mỗi người phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền ông S, bà L1 đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000308; số 0000309 cùng ngày 08 tháng 12 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

(Đã ký)

Trương Công Thi

Nguyễn Văn Tiến

Trần Quốc Cường