

**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: 52/2020/DS-PT

Ngày: 20/01/2020

V/v: “Tranh chấp yêu cầu thực
hiện nghĩa vụ, bồi thường thiệt
hại về danh dự, uy tín bị xâm
hại”

**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 Phạm Thị Kim

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Như Hà

Ông Nguyễn Thanh Vân

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Vào ngày 13 ngày 20 tháng 01 năm 2020 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 154/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2019 về việc “Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ, đòi tài sản và bồi thường thiệt hại do danh dự, uy tín bị xâm hại”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 642/2018/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5874/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1908/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn V, sinh năm 1968; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Hữu H1, sinh năm 1954; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Lê Thị Phương H1, sinh năm 1954; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Lê Thu H2, sinh năm 1978; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

5. Bà Nguyễn Thị Thạch T1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

6. Ông Trần Quyết T1, sinh năm 1952; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

7. Bà Trần Thị Thanh H3, sinh năm 1971; Địa chỉ: Khu phố Mỹ Khánh 3, phường Tân Phong, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

8. Ông Đỗ Thanh T2, sinh năm 1961; Địa chỉ: Đường P, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

9. Bà Nguyễn Thị Xuân H4, sinh năm 1941; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

10. Ông Trần Văn T3, sinh năm 1958; Địa chỉ: Đường N, phường B, Quận A, Tp. Hồ Chí Minh

11. Bà Lê Thị Tường L, sinh năm 1981; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

12. Ông Phạm Thanh H2, sinh năm 1973; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

13. Ông Trần Hữu K, sinh năm 1978; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

14. Ông Trần Hữu C, sinh năm 1962; Địa chỉ: Đường B, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

15. Bà Lưu Thị T2, sinh năm 1962; Địa chỉ: Đường T, phường L, N, Hải Phòng.

16. Ông Trần Văn H3, sinh năm 1960; Địa chỉ: Đường L, N, Hải Phòng

17. Ông Kiều Nguyên B, sinh năm 1982; Địa chỉ: Đường N, T, quận M, Hà Nội

18. Bà Lê Anh T3, sinh năm 1972; Địa chỉ: Đường N, quận H, Hà Nội

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Hữu H1, sinh năm 1954; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh *(có mặt)*

- Ông Nguyễn V, sinh năm 1968; Địa chỉ: Đường C, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh *(có mặt)*

- Bà Trần Thị Thanh H3, sinh năm 1971; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh *(Vắng mặt)*

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Thanh H3: Ông Nguyễn Hữu H1; là người đại diện theo ủy quyền. *(có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H1 luật sư Trần Ngọc T4. Thuộc văn phòng luật sư Mạnh Trường X đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. *(có mặt)*

Bị đơn:

1/Công ty TNHH phát triển P; Trụ sở: Đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Công ty TNHH phát triển P: Ông Phạm Viết T5; theo văn bản ủy quyền số 1389/PMH-PV.2018 ngày 10/10/2018 của Tổng giám đốc Công ty TNHH phát triển P (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH phát triển P: Luật sư Nguyễn Văn K2 thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Văn H và cộng sự - Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

2/Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Bất động sản P; Trụ sở: Đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Bất động sản P: Bà Nguyễn Thị Tân M; theo giấy ủy quyền ngày 21/9/2016 của Giám đốc Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Bất động sản P (Vắng mặt)

3/Công ty cổ phần Quản lý Bất động sản N; Trụ sở: Đường N, Khu phố 3, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; Văn phòng đại diện: đường C, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Công ty cổ phần Quản lý Bất động sản N: Ông Vũ Hữu Thiên A; theo văn bản ủy quyền ngày 21/6/2016 của Giám đốc Công ty cổ phần Quản lý Bất động sản N. (Vắng mặt)

4/Ban Quản Trị Chung cư M nhiệm kỳ 1 và 2 gồm các thành viên:

Ông Trịnh Ngọc M – Trưởng ban quản trị; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của ông Trịnh Ngọc M: Ông Hoàng Mạnh T6; là người đại diện theo ủy quyền; giấy ủy quyền số công chứng 00014927 ngày 23/11/2015 tại Văn phòng công chứng T. (Vắng mặt)

Bà Phạm Thị L1 - Phó Ban quản trị; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Ly: Ông Hoàng Mạnh T; là người đại diện theo ủy quyền; giấy ủy quyền số công chứng 00015642 ngày 04/12/2015 tại Văn phòng công chứng T. (Vắng mặt)

Ông Nguyễn Hồng S – Giám soát viên ban quản trị; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.(Vắng mặt)

Bà Lý Thị H4 – Thành viên ban quản trị; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt)

Bà Đỗ Thu N – Thành viên Ban quản trị; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.(Vắng mặt)

Ông Bùi Tiến B1 – Thành viên ban quản trị; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt)

** Ban Quản Trị Chung cư Mnhiệm kỳ 3 (năm 2017-2020) gồm các thành viên:*

Ông Nguyễn Hồng A1; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Vắng mặt*)

Bà Nguyễn Ngọc Cẩm C; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Vắng mặt*)

Bà Lê Thị Phương H1; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Vắng mặt*)

Ông Nguyễn Văn M; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Vắng mặt*)

Ông Nguyễn Tiên V; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Vắng mặt*)

Người đại diện hợp pháp cho Ban Quản Trị Chung cư M (gồm các ông bà: V, C, H, M): Ông Nguyễn Hồng A1 địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Ông Đỗ Khải H2; Địa chỉ: Khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm thể hiện như sau:

Đại diện nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu H1, ông Nguyễn V trình bày:

1. Căn cứ yêu cầu khởi kiện từ hai vụ án thụ lý số 175 và 225 nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Buộc BQT nhiệm kỳ 2011-2014 phải chịu trách nhiệm dân sự do không thực hiện nghĩa vụ phải thực hiện theo trách nhiệm và quyền hạn quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư (Quyết định 08/2008/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng –QĐ 08), đã gây ra tình trạng hệ thống trang thiết bị (như hệ thống PCCC, máy phát điện dự phòng, intercom...) không đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường theo thiết kế đã được phê duyệt và trả lại quỹ của chung cư 143.291.579 đồng là số tiền đã chi tùy tiện trong bảo trì, sửa chữa máy phát điện, tiền phạt vi phạm hành chính trong duy trì hệ thống PCCC và chênh lệch phí quản lý của C do phải gia hạn lần 2.

- Buộc Ban quản trị nhiệm kỳ sau ngày 31/3/2015 (nhiệm kỳ 3): Phải thực hiện các nghĩa vụ theo trách nhiệm và quyền hạn quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư tại Quyết Định 08 và thông tư 02 và chịu trách nhiệm dân sự do không thực hiện nghĩa vụ phải thực hiện về lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư và cản trở việc yêu cầu chủ đầu tư cũng như doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư trong khôi phục hệ thống trang thiết bị; Chấm dứt việc xâm phạm quyền lợi hợp pháp trong sử dụng chung cư của người thuê nhà và bãi bỏ những thông báo về phí dịch vụ trái quy định pháp luật (không thông qua hội nghị nhà chung cư với trên 50% cư dân hoặc trên 10% đại biểu tham dự của mỗi nhà chung cư trong cụm nhà chung cư); Phải thống nhất xử lý những bất đồng về phí dịch vụ trên cơ sở đảm bảo dân chủ, công bằng trong sử dụng và nghĩa vụ đóng phí dịch vụ; Xử lý và đưa ra các giải pháp giải

quyết những tồn đọng nhiều năm nay tại chung cư trong đó có hệ thống thiết bị bảo đảm an toàn phòng cháy chữa cháy, máy phát điện, intercom ...; Bổ sung hoàn chỉnh quy chế của chung cư phù hợp với điều kiện cụ thể, lợi ích chung của cộng đồng cư dân và không trái quy định pháp luật hay đạo đức xã hội.

- Giám sát viên ban quản trị Nguyễn Hồng S đã vu khống, đe dọa, xúc phạm vong linh tổ tiên đã khuất của cư dân và thành viên ban quản trị Lý Thị Hạnh đã vu khống, xúc phạm danh dự, nhân phẩm uy tín của cư dân phải chấm dứt hành vi vi phạm, xin lỗi, cải chính công khai.

- Buộc chủ đầu tư và doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư M từ khi bàn giao nhà đến 28/02/2013 là Công ty TNHH phát triển P phải thực hiện: Khắc phục sai sót trong thiết kế, sửa chữa các tồn tại trong thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị của chung cư, cụ thể như: Phòng cháy chữa cháy đảm bảo an toàn theo quy định hiện hành đến ngày 12/01/2011 là thời điểm được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện về phòng cháy và chữa cháy; Thay máy phát điện dự phòng đảm bảo phù hợp nhu cầu phụ tải của chung cư như quy định; Làm rõ và hoàn trả lại 6 triệu đồng chi phí khôi phục hệ thống camera an ninh đảm bảo sử dụng bình thường trước khi bàn giao cho chung cư; Khắc phục sai sót đưa hệ thống intercom vào sử dụng như đã được thiết kế, thi công và đưa vào giá bán căn hộ; Xử lý hệ thống thông hơi, thoát khói đảm bảo vệ sinh - môi trường để nhà chung cư hoạt động bình thường, đúng quy định an toàn và tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật trong các hoạt động xây dựng; Phải có trách nhiệm đóng tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất nghĩa vụ tài chính, thủ tục đúng quy định của pháp luật để các nguyên đơn có đầy đủ cơ sở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của chúng tôi là người mua chung cư.

- Buộc Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Bất động sản P – doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư M từ 01/3/2013 đến 30/4/2015 phải chịu trách nhiệm dân sự do không thực hiện được nghĩa vụ phải thực thi theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư (Quyết định 08), đã gây ra tình trạng hệ thống trang thiết bị (phòng cháy chữa cháy, máy phát điện dự phòng, intercom...) không đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường. Trả lại ngân quỹ của chung cư 278 triệu đồng là 50% số tiền phí dịch vụ trong thời gian vận hành chung cư (22 tháng x 20 triệu đồng + 4x29 triệu đồng) mà không thực hiện được chức trách theo luật định.

- Buộc Công ty cổ phần Quản lý Bất động sản N SSPM – doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư M sau 01/6/2015 phải: Chấm dứt việc thông báo nợ phí dịch vụ mà chính Công ty này không quản lý vận hành hoặc trái quy định pháp luật; Chấm dứt hù dọa cắt điện, cắt nước và trả lại quyền/trách nhiệm quản lý đồng hồ và van/cầu dao các tiện ích này cho người sử dụng; Chấm dứt việc cắt/chặt cây trái quy định pháp luật về quản lý cây xanh đô thị và hoàn trả lại số tiền 8 triệu đồng đã thuê đơn vị hủy hoại cây xanh tại chung cư; Xử lý và đưa ra các giải pháp được cư dân bàn đồng thuận trong giải quyết những tồn đọng của hệ thống thiết bị bảo đảm an toàn phòng cháy chữa cháy, máy phát điện, intercom ...trong nhiều năm nay nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường; Phải đảm bảo thực hiện quyền lợi của người lao động của công ty này đang thực hiện dịch vụ vệ sinh tại chung cư như

buộc ký kết hợp đồng lao động và đảm bảo chế độ bảo hiểm của họ theo pháp luật; Chấm dứt việc dùng vòi phun nước chữa cháy và các dụng cụ, thiết bị phá màng keo sinh học trong bể xí tự hoại để hút hầm cầu mà không căn cứ chiều cao lớp bùn lắng cản trở quá trình tự hoại và phải đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường mỗi khi mở nắp bể xí tự hoại.

Đại diện bị đơn- Công ty TNHH P trình bày:

Công trình Chung cư M có đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực và đã được xây dựng đúng thiết kế, phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật:

Công trình nhà chung cư M (S13-1) được khởi công xây dựng từ ngày 29/11/2004, hoàn thành giai đoạn xây lắp thân nhà ngày 03/8/2005 và được nghiệm thu đưa vào sử dụng từ ngày 15/3/2006. Trong khi đó Nghị định 209/2004/NĐ-CP quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng, là văn bản quy định về kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng, có hiệu lực từ ngày 04/01/2005, và cho đến ngày 14/7/2005 mới có thông tư hướng dẫn thực hiện thủ tục kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng (Thông tư 11/2005/TT-BXD, hiệu lực từ 15/8/2005).

Trên thực tế, để thực hiện theo hướng dẫn của Thông tư 11/2005/TT-BXD, P đã có mời một số tổ chức để kiểm tra và chứng nhận tuy nhiên không đơn vị có uy tín nào đồng ý thực hiện, với lý do, để có thể chứng nhận thì họ phải tham gia kiểm tra ngay từ đầu, trong khi tại thời điểm Thông tư 11/2005/TT-BXD có hiệu lực - ngày 15/8/2005) thì công trình đã hoàn thành xong phần khung (xin đính kèm Biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần khung đối với Dự án công trình chung cư M). Do đó, vào ngày 15/03/2006 Hội đồng nghiệm thu lập Biên bản nghiệm thu Hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng. Hội đồng nghiệm thu đã kết luận “*Công trình được thi công đúng thiết kế, chất lượng tốt, lắp đặt thiết bị công trình tốt; Đạt yêu cầu chất lượng và mỹ quan; Nhất trí nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng.*”

Hiện nay, theo các quy định pháp luật hiện hành, các công trình xây dựng như nhà chung cư M sẽ không thực hiện thủ tục cấp chứng nhận phù hợp về chất lượng nữa, mà thực hiện thủ tục đánh giá an toàn chịu lực đối với công trình. Trên cơ sở đó, theo yêu cầu và hướng dẫn của Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh, P cũng đã liên hệ Phân Viện khoa học xây dựng miền Nam thực hiện kiểm tra, đánh giá khả năng chịu lực của công trình và đã được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực số 185/2016 PVMN ngày 20/04/2017.

Giấy chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực nêu trên đã nêu rõ “*Công trình khu căn hộ Chung cư S13-1 được xây dựng tại Trung tâm đô thị mới Nam Thành phố, phường T, Quận G, TP. HCM, do Công ty Liên doanh P làm Chủ*

đầu tư có đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực theo quy định hiện hành, phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và các văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng cho công trình này tại thời điểm kiểm tra, đánh giá và chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực”.

Liên quan quan điểm của Nguyên đơn cho rằng Công trình Chung cư M được xây dựng không đúng thiết kế, không đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật Việt Nam:

Trong khi Nguyên đơn không có bất cứ cơ sở pháp lý nào để chứng minh cho quan điểm của mình thì ngược lại, P hoàn toàn có thể chứng minh rằng, Công trình Chung cư M đã được xây dựng đúng thiết kế và phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật. Cụ thể:

Công trình Chung cư M đã được đưa vào sử dụng từ ngày 15/03/2006, nhưng Trước đó, ngày 20/12/2005 phòng Quy hoạch xây dựng thuộc Ban Quản Lý Khu Nam đã có văn bản thẩm định thiết kế kỹ thuật số 31/BC-XD; ngày 30/12/2005 Ban Quản lý khu Nam ban hành Quyết định số 138/QĐ-BQL-TĐTK về việc chấp thuận thiết kế kỹ thuật và xây dựng công trình khu căn hộ chung cư Lô S13-1 (giai đoạn 1). Ngày 15/03/2006 Hội đồng nghiệm thu lập Biên bản nghiệm thu Hoàn thành xây dựng công trình đưa vào sử dụng. Hội đồng nghiệm thu đã kết luận “*Công trình được thi công đúng thiết kế, chất lượng tốt, lắp đặt thiết bị công trình tốt; Đạt yêu cầu chất lượng và mỹ quan; Nhất trí nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng.*” Ngoài ra, các cơ quan có thẩm quyền (Sở Xây dựng Tp. Hồ Chí Minh, Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy Thành phố, Ủy ban nhân dân Quận G, Ban Quản lý khu Nam, Phân viện khoa học Công nghệ xây dựng miền Nam) đều ghi nhận công trình chung cư M xây dựng đúng thiết kế, phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật.

Như vậy, theo các tài liệu và cơ sở pháp lý nêu trên, Công ty TNHH P có đủ cơ sở pháp lý để chứng minh, Công trình Chung cư M đã đảm bảo an toàn an toàn chịu lực kể từ thời điểm bắt đầu vận hành đưa vào sử dụng cho đến nay, cũng như đã được xây dựng đúng thiết kế, phù hợp tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật.

Công trình Chung cư M luôn đáp ứng yêu cầu về PCCC khi hoàn thành công trình, cũng như trong quá trình vận hành sử dụng:

Hệ thống phòng cháy chữa cháy của chung cư M đã được cơ quan chức năng thẩm duyệt, chứng nhận như sau:

Ngày 01/6/2005 Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy - Bộ Công an đã cấp Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng cháy chữa cháy số 316 /CNTD-PCCC;

Ngày 12/9/2006 phòng Cảnh sát PCCC- Công an TP. Hồ Chí Minh cấp văn bản nghiệm thu hệ thống PCCC số 477/-PCCC/NT;

Ngày 12/01/2011, phòng Cảnh sát Phòng cháy & Chữa cháy Quận 4 cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện về PCCC số 36/ĐK-PCCC đối với chung cư cao tầng M.

Ngày 26/10/2015 Sở Cảnh sát phòng cháy chữa cháy TP. Hồ Chí Minh đã ra văn bản số 1535/P4-Đ2 trả lời đơn phản ánh liên quan đến công tác PCCC gửi cho ông Nguyễn Hữu H1, trong đó đã khẳng định: *“Việc chủ đầu tư thiết kế bể nước sử dụng chung cho công tác chữa cháy và sinh hoạt vẫn đảm bảo theo quy định; Việc thiết kế hệ thống chữa cháy tự động Sprinkler tự động và hệ thống chữa cháy bằng bọt là hoàn toàn phù hợp và đảm bảo công tác chữa cháy tại nhà xe; Việc thử áp lực tự do ở đầu miệng lăng của họng nước chữa cháy là đảm bảo áp lực chữa cháy; Việc chủ đầu tư sử dụng ống sắt tráng kẽm thay cho ống HDPE vẫn đảm bảo quy định”*.

Theo biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành sử dụng chung cư M giữa Ban Quản Trị và Công ty P ngày 26/02/2013 và văn bản của Ban Quản Trị Khu phố M ngày 29/03/2013 gửi cho Công ty P thì hệ thống PCCC vẫn bình thường.

Như vậy, trong quá trình xây dựng và quản lý chung cư M cho đến khi bàn giao cho Ban quản trị, Công ty P đã chấp hành nghiêm chỉnh quy định pháp luật, duy trì hệ thống PCCC hoạt động bình thường. Sau khi bàn giao cho Ban quản trị thì Ban quản trị và doanh nghiệp quản lý vận hành phải chịu trách nhiệm quản lý, bảo trì. Do đó nếu hiện nay hệ thống phòng cháy chữa cháy tại chung cư M có hư hỏng thì việc sửa chữa là thuộc trách nhiệm của Ban Quản trị.

Mặc dù có đủ cơ sở pháp lý để xác định và chứng minh việc sửa chữa hệ thống phòng cháy chung cư M thuộc về trách nhiệm của Ban Quản trị kể từ thời điểm đã nhận bàn giao công trình từ Công ty P. Tuy nhiên, với tinh thần thiện chí, trong thời gian vừa qua, Công ty P cũng đã chủ động liên lạc và làm việc với cơ quan cảnh sát PCCC TP.HCM, UBND Quận G, Thanh tra Sở Xây dựng TP.HCM trong việc tiến hành sửa chữa, lắp đặt những thiết bị PCCC tại Chung cư M. Kết quả của việc làm này được ghi nhận tại Biên bản kiểm tra nghiệm thu về phòng cháy chữa cháy ngày 21/04/2017 của Cảnh Sát phòng cháy chữa cháy TP. Hồ Chí Minh. Trong Biên bản này đã kết luận *“Hệ thống họng nước chữa cháy trong nhà, chữa cháy tự động Sprinkler tại công trình dân cư M lô S13-1 nêu trên thi công theo bản vẽ thiết kế đã được thẩm duyệt và thực hiện các kiến nghị tại Giấy chứng nhận thẩm duyệt về PCCC số 1127/TD-PCCC ngày 11/8/2016 và nội dung văn bản số 276/PCCC ngày 17/01/017 của Cảnh sát PC&CC TP. Hồ Chí Minh”*.

Theo các tài liệu và diễn biến nêu trên, Công ty P có đủ cơ sở để xác định và chứng minh rằng, không những công trình M đã được cảnh sát PCCC nghiệm thu tại

thời điểm hoàn công mà còn được xác nhận đáp ứng yêu cầu về PCCC trong quá trình vận hành theo quy định. Do đó, Nguyên đơn không có cơ sở pháp lý để yêu cầu P sửa lại hệ thống PCCC đảm bảo an toàn theo quy định hiện hành đến ngày 12/01/2011 – thời điểm được cấp GCN đủ điều kiện PCCC.

Về yêu cầu Công ty P thay máy phát điện dự phòng cho phù hợp nhu cầu phụ tải: Máy phát điện dự phòng ở chung cư M được thiết kế cho 2 Công trình S13-1 (M) và S13-2 (chưa xây) theo thiết kế ban đầu đã được thẩm duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 của ban Quản Lý khu Nam duyệt ngày 13/11/2006. Tuy nhiên, do máy phát điện đặt trong phần đất của khu M nên Ban Quản Trị nhiệm kỳ trước yêu cầu đề P phải bàn giao hết và chỉ sử dụng cho khu M. Đây là một thiệt hại cho P vì phải thiết kế lại và sẽ phải trang bị thêm máy phát điện dự phòng khác cho dự án/ khu S13-2.

Mặt khác, việc phải bàn giao máy phát điện cho Ban Quản Trị với mục đích chỉ sử dụng riêng cho khu M gây thiệt hại đến vấn đề tài chính, cũng như P sẽ buộc phải sửa đổi thiết kế đối với dự án/ Khu S13-2, nhưng theo yêu cầu của Ban Quản trị nhiệm kỳ trước (yêu cầu của Ban Quản trị cũng chính là yêu cầu của các hộ dân khu M), Công ty P đã phải đồng ý và bàn giao theo yêu cầu của Ban Quản Trị. Liên quan đến yêu cầu thay máy phát điện của Nguyên đơn, như đã phân tích và chứng minh ở trên, bất kể thực tế, Nguyên đơn không phải là đại diện cư dân Khu M, cũng như P không có nghĩa vụ phải thay máy phát điện như Nguyên đơn đã yêu cầu, với tinh thần thiện chí, luôn hỗ trợ, chia sẻ khó khăn với cư dân trong Khu đô thị P của Chủ Đầu tư, P đã thỏa thuận với Ban Quản Trị Chung cư M nhiệm kỳ 2 (năm 2017-2020) bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, số 445/2018/QĐST-DS ngày 14/9/2018 của TAND Quận G. Theo Quyết định này, P đã đồng ý thu hồi máy phát điện cũ và thay máy phát điện mới cho cụm chung cư M, P. T, Q.G. Do đó, trong mọi trường hợp, yêu cầu khởi kiện thay máy phát điện của Nguyên đơn hoàn toàn không có cơ sở pháp lý để TAND Quận G có thể chấp thuận.

Về yêu cầu xử lý hệ thống thông hơi, thoát khói và đảm bảo vệ, môi trường: Trong biên bản nghiệm thu ngày 15/03/2006 Hội đồng nghiệm thu đã xác nhận “Các biện pháp an toàn vận hành, bảo vệ môi trường...đã được các cơ quan chức năng đến kiểm tra, nghiệm thu và cấp giấy chứng nhận”

Tại Công văn số 840/UBND-TNMT, ngày 26/03/2014 của phòng Tài nguyên và Môi trường Quận G, TP. Hồ Chí Minh cũng xác nhận “Chung cư M đã được Ban Quản Lý Khu Nam thẩm định thiết kế và xây dựng vào ngày 30/12/2005. Do đó, mùi hơi phát sinh từ hầm tự hoại và đường thoát nước thải nhà vệ sinh không phải do nguyên nhân công trình xây dựng thiết kế sai”.

Ngoài ra, khi bàn giao cho Ban Quản Trị Khu phố M thì theo biên bản bàn giao và Văn bản ngày 29/03/2013 của Ban Quản Trị, hệ thống này vẫn đảm bảo an toàn vệ sinh- môi trường.

Đối với yêu cầu của Nguyên đơn Vv làm rõ và hoàn lại 6 triệu chi phí khôi phục hệ thống camera an ninh bảo đảm sử dụng bình thường trước khi bàn giao; khắc phục hệ thống intercom để đưa vào sử dụng: Yêu cầu này của Nguyên đơn là không có cơ sở pháp lý để Hội đồng xét xử có thể chấp nhận bởi các lý do sau:

Một là, như đã phân tích ở mục thứ nhất nêu trên, để có thể đưa ra được yêu cầu này, Nguyên đơn phải là Ban quản trị – đại diện cho toàn bộ cư dân của Chung cư M theo quy định của pháp luật;

Hai là, khi P bàn giao công tác quản lý khu phố cho Ban quản trị, mọi trang thiết bị đều trong tình trạng hoạt động bình thường và đã được Ban quản trị xác nhận theo văn bản ngày 29/03/2013. Do đó, khoản chi 6 triệu khôi phục camera, nếu có sẽ do và thuộc trách nhiệm của Ban Quản Trị Khu phố M tự chi trả sau khi đã tiếp nhận bàn giao; theo đó, P không có trách nhiệm phải chi khoản và thực tế, chi phí quản lý, bảo trì khu M của Công ty P cũng không bao gồm hạng mục camera này.

Tương tự như hệ thống camera, hệ thống intercom cũng trong tình trạng hoạt động bình thường khi được bàn giao cho Ban quản trị. Tuy nhiên, tại thời điểm đó do nhu cầu sử dụng chưa cao, cũng như để bảo đảm an ninh trật tự cho khu phố Ban Quản Trị khu M đã không sử dụng hệ thống này.

Do đó, trách nhiệm phải thực hiện việc bảo trì, bảo dưỡng hệ thống intercom sẽ thuộc về Ban Quản trị Khu phố M, và nay nếu cư dân khu phố muốn sử dụng thì cần yêu cầu Ban quản trị kiểm tra lại và xuất phát từ đặc tính kỹ thuật của thiết bị điện tử V/v nếu không sử dụng trong thời gian dài thì dễ bị hư hỏng nên trong trường hợp kiểm tra hệ thống intercom mà phát hiện có hỏng hóc xảy ra thì trách nhiệm sửa chữa hoặc thay thế (nếu có) sẽ thuộc về Ban Quản trị và không liên quan đến P.

Hơn nữa, tại Điều 6 của Hợp đồng mua bán nhà giữa các nguyên đơn và P thì thời hạn bảo hành tối đa cũng chỉ đến 3 năm kể từ ngày nghiệm thu bàn giao, đến nay đã hết thời gian bảo hành. Do vậy, P cũng không có trách nhiệm đối với những hư hỏng nói trên.

Về yêu cầu P thực hiện trách nhiệm theo luật định trong việc tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất(*sau đây gọi tắt là “Giấy chứng nhận”*):

Theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận của các bên tại hợp đồng mua bán đã ký với khách hàng, P đã hoàn tất nghĩa vụ của Bên bán theo quy định pháp luật tính đến thời điểm này.

Một cách cụ thể hơn, theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán đã ký với khách hàng, liên quan tới việc xin cấp Giấy chứng nhận của khách hàng, P chỉ có trách nhiệm hỗ trợ khách hàng trong việc tiến hành thủ tục, nghĩa là khách hàng phải chuẩn bị đầy đủ hồ sơ, trực tiếp khai và ký vào các biểu mẫu, chứng từ trong bộ hồ sơ theo hướng dẫn thì P mới có thể chuyển giúp cho khách hàng tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đối với quan điểm của Nguyên đơn V/v yêu cầu P xác định giải pháp cụ thể và/ hoặc tỷ lệ% thống nhất công bằng làm cơ sở giải quyết trách nhiệm về tiền sử dụng đất (nếu có). Giá tiền sử dụng đất nếu P chứng minh được chưa tính trong giá bán căn hộ, chỉ có thể căn cứ tại thời điểm giao đất chứ không phải là năm ký hợp đồng mua bán nhà với khách hàng: Căn cứ theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán đã giao kết với khách hàng và theo quy định của pháp luật, P hoàn toàn có cơ sở để chứng minh rằng, yêu cầu này của Nguyên đơn là không có cơ sở pháp lý để Hội đồng xét xử có thể chấp nhận bởi lẽ:

Một là, về cơ sở pháp lý theo quy định của pháp luật để xác định nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đối với khách hàng:

(i) Tại khoản 1 Điều 34 Luật Đất đai 2003 và điểm a khoản 1 Điều 2 Nghị định số: 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ quy định: “Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở phải nộp tiền sử dụng đất”.

(ii) Tại điểm 1.3, Mục I Quyết định số 112/2000/QĐ-UB về Cơ chế và Phương thức kinh doanh của Công ty P, quy định: “*người mua nhà của Công ty P được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở hoặc đất thuê. Ủy ban nhân dân Thành phố thực hiện thủ tục thu hồi đất thuê tương ứng của Công ty phát triển Công nghiệp Tân Thuận (bên Việt Nam) và giao đất cho người mua nhà chung cư*”.

(iii) Tại điểm c khoản 1 Điều 10 Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 21/03/2008 của UBND TP. Hồ Chí Minh quy định: “*...người xin sử dụng đất nộp chứng từ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ sẽ nhận giấy chứng nhận sử dụng đất...*”.

(iv) Tại các quyết định giao đất của UBND thành phố đối với các nguyên đơn đều quy định: *“Cục thuế thành phố: kiểm tra, rà soát và thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, truy thu thuế chuyển quyền sử dụng đất và các khoản khác (nếu có) của người được giao đất theo quy định”*.

(v) Công văn số 2187/TTg-KTN ngày 02/12/2010 của Thủ Tướng Chính phủ về việc thu tiền sử dụng đất đối với khu đô thị mới P hướng dẫn: *“Căn cứ vào thông báo của Cơ quan Thuế, Công ty trách nhiệm hữu hạn liên doanh P có trách nhiệm thu của khách hàng tiền sử dụng đất phù hợp với văn bản pháp luật trong từng trường hợp nêu trên để nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định.”*

(vi) Công văn số 2709/UBND-ĐTTM, ngày 09/6/2011 của UBND thành phố hướng dẫn thực hiện Công văn số 2187/TTg-KTN như sau: *“Khách hàng đóng tiền sử dụng đất cho Công ty TNHH Liên doanh P” và Công ty TNHH Liên doanh P có trách nhiệm thu của khách hàng tiền sử dụng đất phù hợp với văn bản pháp luật trong từng trường hợp nêu tại Công văn số 2187/TTg-KTN ngày 02/12/2010 của Thủ tướng Chính phủ và hướng dẫn cụ thể tại phần II của Công văn này để nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định”*.

Hai là, theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán nhà giữa Công ty P và các khách hàng nói chung và các Nguyên đơn trong vụ án này nói riêng, thì khách hàng - người mua nhà phải đóng tiền sử dụng đất theo mức thu do UBND thành phố quy định tùy từng thời điểm.

Như vậy, theo quy định của pháp luật, theo các văn bản hướng dẫn của Thủ tướng Chính phủ, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán nhà đã giao kết thì bên mua, với tư cách là thì tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở là đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất. Bên cạnh đó, thỏa thuận của các bên tại hợp đồng mua bán đã quy định vấn đề tiền sử dụng đất rõ ràng, minh bạch; khách hàng cũng đã được giải thích kỹ trước khi mua.

Do đó, Nguyên đơn không có cơ sở pháp lý để yêu cầu P phải xác định giải pháp cụ thể và/ hoặc tỷ lệ% thống nhất công bằng làm cơ sở giải quyết trách nhiệm về tiền sử dụng đất cùng với khách hàng, trong đó có các Nguyên đơn.

Về tình hình cấp GCN cho 6 Nguyên đơn:

Ông Nguyễn V, căn hộ số 1A3-4-8: đã có tờ khai nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ ngày 23/11/2011, nhưng cho đến thời điểm hiện tại, khách hàng chưa ký vào tờ khai cho nên P không thể nộp hồ sơ xin cấp GCN được.

Ông Nguyễn Hữu H1, căn hộ số 2B2-3-6: do ông H1 không chịu ký Hợp đồng công chứng (theo quy định trước đây) theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán đã ký

với P nên P không thể tiến hành thủ tục hỗ trợ xin cấp GCN cho khách hàng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng được.

Trong đó, ông H1 cũng đã được giải quyết tại một bản án khác đã có hiệu lực và các bên đang trong quá trình thi hành bản án.

Bà Lê Thị Phương H1 căn hộ 4A2-1-5, khách hàng đã nhận GCN ngày 04/10/2013.

Bà Lê Thu H2, căn hộ số 1A2-1-3, khách hàng là ông Nguyễn Cung và bà Lâm Thị Bé Nhỏ đã nhận GCN ngày 30/1/2012.

Bà Nguyễn Thị Thạch T1, căn hộ số 2B2-2-5, khách hàng đã nhận GCN ngày 06/6/2011.

Ông Nguyễn Quyết Thắng, căn hộ số 3B2-3-2, khách hàng là bà Hồ Thị Phú Yên đã nhận GCN ngày 17/8/2012.

Như vậy, năm (05) trong số sáu (06) nguyên đơn đã được cơ quan thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, hoặc các bên đang tiến hành thủ tục theo bản án có hiệu lực của tòa án với sự trung gian của Chi cục thi hành án dân sự quận G nên việc các Nguyên đơn yêu cầu P phải hoàn tất nghĩa vụ xin cấp Giấy chứng nhận là không có cơ sở pháp lý để Hội đồng xét xử có thể chấp nhận. Đối với Trường hợp còn lại thì P chỉ có thể thực hiện được nghĩa vụ của mình trong việc hỗ trợ xin cấp GCN sau khi khách hàng đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định của pháp luật và theo Hợp đồng mua bán nhà mà khách hàng đã ký kết với P.

Ban Quản Trị Chung cư Mnhiệm kỳ 1 và 2 trình bày:

Căn cứ Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 29/12/2011 của Ủy ban Nhân dân Quận G (“UBND Quận G”) về việc công nhận Ban quản trị nhà chung cư M (“BQT M”), BQT M nhiệm kỳ 2011 – 2014 có 9 thành viên; và theo Quyết định số 22/QĐ-UBND ngày 31/3/2015 của UBND Quận G, BQT M nhiệm kỳ 2015 – 2018 được công nhận có 7 thành viên. Theo Khoản 3, Điều 12 Quy chế Quản lý sử dụng Nhà chung cư (“Quy Chế Nhà Chung Cư”) ban hành kèm theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/05/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, được sửa đổi bổ sung ngày 09/05/2014 (“Quyết Định 08”), ban quản trị nhà chung cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, quyết định theo đa số. Do vậy, chúng tôi không rõ việc kiện một số thành viên trong BQT vì lý do công tác chung liệu có đúng luật hay không? Chúng tôi cho rằng BQT M hoạt động theo nguyên tắc tập thể, do vậy mọi quyết định của BQT M đều được đưa ra trên cơ sở biểu quyết ý kiến các thành viên trong BQT M, và dựa trên Quy chế Hoạt động của BQT (đã thông qua cư dân và nộp cho chính quyền). Vì vậy, chúng tôi cho rằng cáo buộc trách nhiệm cá nhân đối với các thành

viên BQT M trong trường hợp này là không hợp lý, trừ trường hợp có bằng chứng biện thủ của công. Bên khởi kiện không cáo buộc và không có bất cứ bằng chứng nào về việc thủ lợi cá nhân, vì vậy những người khởi kiện chỉ có thể kiện BQT M chứ không thể kiện các cá nhân là thành viên BQT M.

Về vấn đề BQT M nhiệm kỳ 2011 – 2014 (“BQT cũ”) không thực hiện trách nhiệm và quyền hạn theo quy định, gây ra tình trạng hệ thống trang thiết bị không còn đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường, có ý kiến như sau:

- BQT cũ tiếp nhận hệ thống trang thiết bị của cụm chung cư M trong tình trạng nhiều hệ thống hoạt động trục trặc hoặc không hoạt động (hệ thống Intercom, thẻ từ). BQT cũ đã thể hiện trách nhiệm, vai trò của mình qua nhiều cuộc họp, công văn gửi cho chủ đầu tư là P (“PMH”) nhằm tìm giải pháp sửa chữa, đưa hệ thống trang thiết bị về trạng thái hoạt động bình thường. Cho đến hiện nay, một số hệ thống trang thiết bị vẫn chưa được sửa chữa theo các yêu cầu mà chúng tôi đã đưa ra cho PHM. Việc trao đổi, tranh luận với PMH đến nay vẫn đang tiếp tục là nằm ngoài ý muốn của chúng tôi do PMH chưa đề xuất được phương án hợp lý để sửa chữa, khắc phục hệ thống trang thiết bị. Trong trường hợp PMH đề xuất được phương án hợp lý thì chúng tôi cũng luôn luôn cần sự ủng hộ và đồng thuận của đại đa số cư dân để thực hiện phương án đó. Do vậy, chúng tôi hiểu rằng việc sửa những hệ thống này là không đơn giản về mặt pháp lý, kỹ thuật cũng như tài chính.

Bên cạnh đó, chúng tôi cho rằng cáo buộc BQT cũ không thực hiện trách nhiệm và quyền hạn được quy định trong Quy Chế Nhà Chung Cư ban hành kèm theo Quyết Định 08 là không phù hợp và thiếu căn cứ. Theo các quy định tại Khoản 2 Điều 12 Quy Chế Nhà Chung Cư, có thể hiểu rằng ban quản trị nhà chung cư không phải là đơn vị trực tiếp thực hiện việc bảo trì, quản lý vận hành các hệ thống trang thiết bị trong nhà chung cư. Thay vào đó, ban quản trị nhà chung cư có nghĩa vụ ký kết hợp đồng với các doanh nghiệp cung cấp các dịch vụ, và theo dõi, giám sát việc bảo trì và quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện bởi các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ này. Từ quy định này, chúng tôi hoàn toàn tin tưởng và có thể khẳng định chắc chắn rằng BQT cũ đã thực hiện đúng vai trò, nhiệm vụ của mình liên quan đến hệ thống trang thiết bị trong cụm chung cư M, thể hiện cụ thể ở việc BQT cũ đã nhiều lần làm việc, yêu cầu PHM và công ty quản lý thực hiện sửa chữa, khắc phục các hệ thống này. Chúng tôi cũng xin gửi kèm theo đây một số công văn và biên bản làm việc giữa chúng tôi, chủ đầu tư và công ty quản lý liên quan đến vấn đề hệ thống trang thiết bị của cụm chung cư để Quý tòa xem xét.

- Về vấn đề chi tùy tiện 143.291.579 VNĐ, chúng tôi yêu cầu người khởi kiện cung cấp các chứng cứ liên quan đến cáo buộc chi sai khoản này. Bên cạnh đó chúng tôi xin có ý kiến về việc chi tiền bảo trì máy phát điện như sau:

- Theo Bảng kiểm tra, bảo trì máy phát điện dự phòng của công ty Điện Lực Hiệp Phước, máy phát điện trong tình trạng có thể cung cấp điện cho đến ngày 05/02/2015. Như vậy tính từ thời điểm này trở về trước, máy phát điện vẫn luôn hoạt động để cung cấp điện cho các khu vực chung của khu phố, bảo đảm chiếu sáng công cộng và vận hành cho 05 thang máy khi khu phố xảy ra sự cố mất điện. Chúng tôi chắc chắn rằng không có bằng chứng nào cho thấy máy phát điện không hoạt động trước ngày 05/02/2015. Điều này cho thấy rằng việc bảo trì máy phát điện trong suốt thời gian đương nhiệm của BQT cũ đã được thực hiện hiệu quả.

Từ những trình bày này, chúng tôi khẳng định chi phí để bảo trì máy phát điện mà BQT cũ đã sử dụng là chi phí hợp lý chứ không phải tùy tiện như được nêu trong yêu cầu của người khởi kiện.

Về việc nộp phạt vi phạm hành chính trong duy trì hệ thống phòng cháy chữa cháy (PCCC), chúng tôi xin có ý kiến rằng hệ thống PCCC của M đã không hoạt động từ khá lâu, tuy nhiên do chi phí sửa chữa khá lớn (dự kiến khoảng 600 triệu đồng) nên chúng tôi gặp khó khăn trong việc có được ý kiến đồng thuận của cư dân. Trên thực tế, tình trạng không đạt được đồng thuận này vẫn kéo dài đến hiện nay, gây khó khăn trong việc triển khai sửa chữa hệ thống, vì vậy việc hệ thống PCCC không đáp ứng được yêu cầu và bị phạt hành chính là một hệ quả không thể tránh khỏi.

Về khoản chênh lệch phí quản lý với công ty C, chúng tôi xin có ý kiến như sau: Hợp đồng với công ty C chấm dứt vào ngày 31/12/2014 và chúng tôi buộc phải gia hạn với công ty C từng tháng một cho tới ngày 30/04/2015 nhằm tránh cho khu phố rơi vào tình trạng không có đơn vị quản lý, không có bảo vệ. Một điều đặc biệt quan trọng nữa là trong bối cảnh BQT cũ hết nhiệm kỳ, BQT mới chưa được công nhận, cư dân chưa đồng thuận về việc chọn công ty cung cấp dịch vụ quản lý mới cho nên chúng tôi buộc phải gia hạn với công ty C với điều kiện mà công ty C đặt ra đó là tăng giá (mức tăng là 5%). Chúng tôi cho rằng việc gia hạn với công ty C là phù hợp và không thể khác đi trong trường hợp này, vì rõ ràng tại thời điểm đó, các chủ thể có thẩm quyền chọn lựa, ký kết hợp đồng với công ty cung cấp dịch vụ quản lý mới hoặc đã chấm dứt, hoặc chưa hoàn toàn có đủ thẩm quyền. Chúng tôi cũng xin lưu ý thêm rằng việc công ty C tăng giá cung cấp dịch vụ quản lý không phải là một hành vi làm khó cho Khu phố M hoặc mang tính chất lợi dụng hoàn cảnh vì trong hồ sơ thầu sau này của công ty C, mức giá bỏ thầu của C cũng chính là mức giá tăng như đã thông báo với chúng tôi ở trình bày trên. Do đó, theo ý kiến của chúng tôi,

việc cáo buộc BQT cũ phải chịu trách nhiệm về việc chênh lệch giá phí dịch vụ quản lý ở lần gia hạn thứ 2 là vô lý.

Về việc BQT M nhiệm kỳ 2015 – 2018 (“BQT mới”) không thực hiện nghĩa vụ trong việc lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư và cản trở việc yêu cầu chủ đầu tư cũng như doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư khôi phục hệ thống trang thiết bị, chúng tôi xin có ý kiến như sau:

Theo Điều 8 Quy Chế Nhà Chung Cư, ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm lưu trữ các hồ sơ gồm (i) bản vẽ hoàn công và (ii) các hồ sơ có liên quan đến quá trình bảo trì, vận hành nhà chung cư. Chúng tôi không rõ bên khởi kiện cho rằng BQT mới không thực hiện nghĩa vụ lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư cụ thể là những hồ sơ, tài liệu nào trong các loại tài liệu mà chúng tôi vừa nêu trên. Ngoài ra, thực tế là hiện nay BQT mới cùng với SSPM đã và đang triển khai công tác quản lý hồ sơ một cách bài bản.

Đối với cáo buộc cho rằng BQT mới cản trở việc yêu cầu chủ đầu tư cũng như doanh nghiệp quản lý vận hành chung cư khôi phục hệ thống trang thiết bị, chúng tôi cho rằng cáo buộc này là vô lý vì rõ ràng, chúng tôi cũng là những cư dân của M và không có lý do gì chúng tôi lại cản trở việc khôi phục hệ thống trang thiết bị mà chính chúng tôi sẽ là người sử dụng. Đồng thời, việc các hệ thống trang thiết bị được sửa chữa không chỉ sẽ mang lại lợi ích sử dụng cho chúng tôi, mà còn giúp chúng tôi hoàn thành nhiệm vụ của mình trong vai trò BQT mới của M. Ngoài ra, BQT mới và SSPM đã và đang làm việc với chủ đầu tư nhằm tìm ra giải pháp sửa chữa hoặc chịu kinh phí sửa chữa các hạng mục của M.

Về vấn đề thông báo thu phí dịch vụ trái quy định pháp luật do không thông qua hội nghị chung cư, chúng tôi xin có ý kiến như sau:

Về cáo buộc các quyết định về mức phí quản lý không thông qua hội nghị chung cư chúng tôi xin có ý kiến như sau: Hội nghị cư dân ngày 31/5/2015 là hội nghị cư dân được tổ chức sau các cuộc họp với các cấp chính quyền: UBND Phường T, UBND Quận G và được triệu tập theo công văn của UBND Phường Tân Phong.

Theo các văn bản quy định pháp luật về quyền cho ý kiến về phí quản lý chung cư cũng như theo trao đổi với các cấp có thẩm quyền thì chúng tôi thấy rằng chỉ có chủ sở hữu hoặc người sử dụng có ủy quyền của chủ sở hữu mới được cho ý kiến về phí quản lý vì chi phí này không chỉ dùng để vận hành chung cư mà còn liên quan đến việc duy tu, bảo dưỡng, duy trì chung cư trong dài hạn. Vì vậy chúng tôi cho rằng hội nghị chung cư ngày 31/5/2015 là một hội nghị hợp pháp và các quyết định của nó phải được thi hành.

Bên cạnh những ý kiến đối với các yêu cầu của người khởi kiện, chúng tôi cũng xin lưu ý thêm rằng hiện nay trong chung cư M, có một số cư dân không chấp hành ý kiến, quyết định của đa số và không chịu đóng phí quản lý hàng tháng, dẫn đến việc vận hành chung cư gặp rất nhiều khó khăn. Từ đó, có khả năng chung cư không vận hành được, và sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống của cư dân trong khu phố, ảnh hưởng đến an ninh trật tự và gây mất bình đẳng giữa những cư dân đóng phí và những cư dân không đóng phí.

Sau khi xem xét kỹ các yêu cầu của người khởi kiện cũng như nghiêm túc xem xét, kiểm điểm lại quá trình vận hành quản lý chung cư trong giai đoạn trước 2015 và cho đến thời điểm hiện nay, là những người rất tâm huyết với khu phố, hoạt động vì lợi ích của cư dân một cách không vụ lợi, chúng tôi thấy rằng các yêu cầu của người khởi kiện là hoàn toàn vô căn cứ và nó có thể gây ra hậu quả nghiêm trọng khiến chung cư M không có người quản lý, mất an ninh trật tự, tạo ra sự hoang mang, không ổn định cho đại đa số các cư dân sống trong Khu phố M. Hơn nữa, trong suốt quá trình đại diện cho cư dân để thay mặt cư dân vận hành và quản lý khu phố, chúng tôi cũng thấy được những quy định của pháp luật trong việc trao quyền cho ban quản trị nhà chung cư còn hạn chế. Ví dụ, pháp luật hoàn toàn không có quy định nào cho phép ban quản trị được áp dụng các chế tài đối với những hộ dân không đóng phí quản lý, không tuân thủ các quy định, nội quy của khu phố. Đồng thời, đối với những vấn đề quan trọng cần biểu quyết của cư dân thì tỷ lệ phần trăm cần phải đạt được theo quy định của pháp luật là vô cùng khó khăn khi một bộ phận cư dân tỏ ra bàng quan và thiếu trách nhiệm ngay chính cả với môi trường mà mình đang sinh sống.

Vì vậy, bằng những giải trình này, chúng tôi chân thành cảm ơn Quý tòa đã thụ lý hồ sơ vụ án. Đây cũng là một cơ hội tốt cho chúng tôi được bày tỏ tất cả những tâm tư, nguyện vọng của những con người có trách nhiệm với khu phố, làm việc công tâm không vụ lợi cũng như cách thức giải quyết đối với một số ít các cá nhân đang cố tình phá hoại sự ổn định, gây xáo trộn trong khu phố. Trong các nhiệm kỳ đã qua của BQT cũ cũng như đối với các hoạt động của các thành viên trong BQT mới, chúng tôi khẳng định đã:

Bảo toàn nguyên vẹn toàn bộ Quỹ bảo trì mà hiện vẫn đang được quản lý bởi chủ đầu tư là P;

Đảm bảo mức phí quản lý không tăng trong 2 năm liền, từ năm 2011-2013;

Thay mặt cư dân và phối hợp với đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý nhà chung cư để vận hành nhà chung cư với điều kiện phù hợp với nguồn ngân quỹ từ lãi của Quỹ bảo trì; và

Thực hiện đúng hướng dẫn của UBND Quận G và UBND Phường T trong việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư cũng như thực hiện biểu quyết về vấn đề tăng phí quản lý trong thời gian vừa qua.

Dù vậy, chúng tôi xin bảo lưu toàn bộ quyền khởi kiện của mình và sẽ được xem xét trong một vụ việc khác liên quan đến việc thực hiện các nghĩa vụ của cư dân sống trong khu phố, đặc biệt là đối với hành vi không đóng phí quản lý trong một thời gian dài của Ông Nguyễn Hữu H1 tại địa chỉ Khu phố M, Phường T, Quận G, TP. HCM. Việc này mang đến sự bất bình trong đại bộ phận cư dân Khu phố M trong khi hàng ngày Ông H1 và gia đình vẫn đang sử dụng các dịch vụ được đóng bởi tiền của các hộ gia đình khác. Không những thế Ông H1 và một số rất ít cư dân khác cũng là nguyên đơn trong vụ kiện này đã thực hiện việc lôi kéo, rủ rê một số cư dân không được cung cấp đầy đủ và chính xác các thông tin cụ thể về tình trạng của khu phố, dẫn đến việc họ cùng ký vào đơn kiện mà Quý tòa đang thụ lý này.

Ông Nguyễn Hồng A1 đại diện Ban Quản Trị Chung cư M nhiệm kỳ 3 (năm 2017-2020) gồm các thành viên (ông Nguyễn Hồng A1, bà Nguyễn Ngọc Cẩm C, bà Lê Thị Phương H1, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Tiến V trình bày:

Ban Quản Trị Chung cư M nhiệm kỳ 3 (năm 2017-2020) được bầu lên và chính thức công nhận vào ngày 12/12/2017 do đó những vấn đề ông H1 khởi kiện về ban quản trị cũ thì Ban Quản Trị Chung cư M nhiệm kỳ 3 (năm 2017-2020) không có ý kiến

Ông T đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Bất động sản P trình bày:

Ngày 22/02/2013, Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Bất động sản P và Ban quản trị Khu phố M ký hợp đồng số 0102...-13/HDDV-PC với nội dung Ban quản trị Khu phố M ủy thác cho Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Bất động sản P quản lý vận hành cụm nhà chung cư Khu phố M tại địa chỉ: phường T, Quận G. Hợp đồng ký kết giữa hai bên đã kết thúc từ ngày 01/05/2015, đã thanh lý hợp đồng và hai bên không có bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại gì về dịch vụ trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng cũng như khi kết thúc hợp đồng và Khu phố M cũng đã có đơn vị mới tiếp nhận và vận hành khu phố sau thời gian kết thúc hợp đồng với Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Bất động sản P.

Hiện nay, Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Bất động sản P không có ký hay thực hiện hợp đồng dịch vụ nào với bất kỳ nguyên đơn nào trong vụ kiện nên việc nguyên đơn khởi kiện không liên quan gì đến quyền hay nghĩa vụ của Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Bất động sản P. Do đó, đề nghị tòa án xem xét không đưa Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Bất động sản P tham gia vào vụ kiện.

Ông Hoàng Mạnh T đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Quản lý Bất động sản N trình bày:

Ngày 01/6/2015, Công ty cổ phần Quản lý Bất động sản N và Ban quản trị Khu phố M ký hợp đồng số 01HĐQL/MV/2015 với nội dung Ban quản trị Khu phố M ủy quyền cho Công ty cổ phần Quản lý Bất động sản N thực hiện công tác quản lý vận hành nhà chung cư Khu phố M tại địa chỉ: phường T, Quận G theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ xây dựng và nội quy khu dân cư M. Do đó, Công ty cổ phần Quản lý Bất động sản N có trách nhiệm:

+ Thay mặt và thừa ủy quyền của Ban quản trị Khu phố M thu phí quản lý và các loại phí phát sinh khác (nếu có), truy thu các khoản nợ quá hạn. Vì vậy, việc thông báo và truy thu nợ phí quản lý chỉ nhằm trả các khoản chi phí quản lý vận hành để đảm bảo quyền lợi của cộng đồng cư dân chung cư M theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 của Bộ xây dựng và nội quy khu dân cư M.

+ Về yêu cầu chấm dứt tĩa cành, chặt cụt cây xanh: Trước khi thực hiện, Công ty cổ phần Quản lý Bất động sản N đã trình phương án và nhận được sự phê duyệt của Ban quản trị Khu phố M, thông báo rộng rãi trong khu phố cho cư dân được biết; Công tác cắt tĩa cây xanh nhằm hạn chế những rủi ro gây cành, đổ cây ảnh hưởng đến tài sản, tính mạng của cộng đồng dân cư và cũng là nhiệm vụ bảo đảm an toàn chung trong khu phố là một trong các nghĩa vụ mà Công ty cổ phần Quản lý Bất động sản N phải thực hiện; việc cắt tĩa tạo tán sau gần 10 năm trồng cây là một việc làm hợp lý mà nhiều đơn vị chăm sóc cây xanh đã và đang thực hiện trên địa bàn Quận G.

+ Về yêu cầu đưa ra các giải pháp, lấy ý kiến cư dân khắc phục các hệ thống kỹ thuật đã hư hỏng: Nhằm đảm bảo an toàn và tính tiện ích chung, Công ty cổ phần Quản lý Bất động sản N đã từng bước đề xuất phối hợp với Ban quản trị Khu phố M và thông báo rộng rãi trong cư dân lần lượt khắc phục các hệ thống như: Hệ thống đường ống chữa cháy (đã được sửa chữa và có thể sử dụng khi cần), hệ thống báo cháy (đang thông báo rộng rãi trong khu phố về việc mời đơn vị khảo sát), máy phát điện (đang cùng Ban quản trị Khu phố M phối hợp Công ty phát triển P tìm hướng xử lý như cùng nhau chia sẻ kinh phí để thay máy mới).

+ Về yêu cầu buộc Công ty cổ phần Quản lý Bất động sản N phải đảm bảo thực hiện quyền lợi của người lao động của công ty đang thực hiện dịch vụ vệ sinh tại chung cư như buộc ký kết hợp đồng lao động và đảm bảo chế độ bảo hiểm của họ theo pháp luật: Do công nhân vệ sinh làm việc không cố định, có đôi lúc nhận dịch vụ vệ sinh làm riêng với các khách hàng khác, khi công ty cần không đáp ứng được nên buộc công ty phải thuê người thay thế vào để đáp ứng nhu cầu của khu phố.

Trường hợp công nhân muốn gắn bó lâu dài với công ty thì Công ty cổ phần Quản lý Bất động sản N sẽ ký hợp đồng lao động theo quy định. Mặt khác, những công nhân làm cho Công ty cổ phần Quản lý Bất động sản N không có ý kiến gì và cũng không ủy quyền cho nguyên đơn khởi kiện nên phía nguyên đơn không có quyền yêu cầu đòi với Công ty cổ phần Quản lý Bất động sản N về vấn đề này.

+Về yêu cầu Chấm dứt việc dùng vòi phun nước chữa cháy và các dụng cụ, thiết bị phá màng keo sinh học trong bể xí tự hoại để hút hầm cầu mà không cần cứ chiều cao lớp bùn lắng cản trở quá trình tự hoại và phải đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường mỗi khi mở nắp bể xí tự hoại: Công ty cổ phần Quản lý Bất động sản N nhất trí với giải pháp kỹ thuật này đối với bể xí tự hoại, tuy nhiên sự việc diễn ra không phải đối với bể xí tự hoại mà là thông nghẹt cục bộ các hố ga trung chuyển nên sử dụng áp lực nước để đẩy các tạp chất trong đường ống.

Tại bản án sơ thẩm số 642/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Về nội dung: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Hữu H1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 400.000đ (Bốn trăm ngàn đồng), ông Nguyễn V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng), ông Phan Xuân Q phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng), ông Trần Quyết T1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng); Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà các nguyên đơn đã nộp là 3.782.000đ (Ba triệu bảy trăm tám mươi hai đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2012/05824 ngày 03/9/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận G Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, ông Nguyễn V, ông Nguyễn Hữu H1, bà Lê Thị Phương H1, bà Lê Thu H2, bà Nguyễn Thị Thạch T1, ông Trần Quyết T1, bà Trần Thị Thanh H3, ông Đỗ Thanh T2, bà Nguyễn Thị Xuân H4, ông Trần Văn T3, bà Lê Thị Tường L, ông Phạm Thanh H2, ông Trần Hữu K, ông Trần Hữu C, bà Lưu Thị T2, ông Trần Văn H3, ông Kiều Nguyên B, bà Lê Anh T3 được hoàn lại số tiền chênh lệch là 2.782.000đ (Hai triệu bảy trăm tám mươi hai đồng).

Hoàn lại cho ông Nguyễn V và ông Nguyễn Hữu H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2014/0009958 ngày 25/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận G Thành phố Hồ Chí Minh

Hoàn lại cho ông Nguyễn V, ông Nguyễn Hữu H1, bà Lê Thị Phương, ông Lê Đức Đ, bà Lê Thu H2, ông Trần Quyết T1, bà Nguyễn Thị Thạch T1 số tiền tạm ứng

án phí đã nộp là 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AC/2014/00095498 ngày 26/10/2015.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về quyền kháng cáo theo luật định.

-Ngày 10/12/2018 ông Nguyễn Hữu H1, ông Nguyễn V đại diện các đồng nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án số 642/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn giữ nguyên lời trình bày. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện các đồng nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H1, Nguyễn V và luật sư Trần Ngọc T4 trình bày kháng cáo:

Yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm số 642/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh vì Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

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

+Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đại diện nguyên đơn và bị đơn Công ty TNHH phát triển P chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như về thủ tục tổng đạt, xác định tư cách người tham gia tố tụng, vi phạm về thu thập và đánh giá chứng cứ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 642/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh để giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của đại diện nguyên đơn ông Nguyễn V, Nguyễn Hữu H1 là trong hạn luật định, căn cứ theo Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử chấp nhận về mặt hình thức và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]Về vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn có đại diện là ông Nguyễn Hữu H1, ông Nguyễn V kháng cáo có mặt, bà Trần Thị Thanh H3 vắng mặt, bị đơn Công ty TNHH phát triển P có mặt, tất cả các bị đơn khác vắng mặt, căn cứ theo tại Điều 294 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 các đương sự đã được tổng đạt hợp lệ nên vụ án được đưa ra xét xử phúc thẩm.

[3] Về nội dung:

[3.1]Tại phiên tòa phúc thẩm:

[3.1.1] Nguyên đơn: Luật sư Trần Ngọc T4; ông Nguyễn Hữu H1, ông Nguyễn V đại diện cho các nguyên đơn trình bày yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm số 642/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh vì Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Có nhiều vi phạm nhưng những vi phạm nghiêm trọng cơ bản như sau:

-Trong tất cả những văn bản tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm, bên nguyên đơn nhận chưa đầy đủ. Cấp sơ thẩm không tổng đạt như Quyết định hoãn phiên tòa, Quyết định tạm ngừng phiên tòa...

-Phiên Tòa mở nhiều lần nhưng không thể hiện biên bản phiên Tòa, không có quyết định hoãn phiên tòa, không có biên bản nghị án hoãn phiên Tòa.

-Trong đơn khởi kiện nguyên đơn hoàn toàn không có khởi kiện Ban Quản Trị Chung cư M nhiệm kỳ 3- là nhiệm kỳ từ năm 2017 đến nay- nhưng cấp sơ thẩm vẫn đưa Ban Quản trị này vào làm bị đơn. Trong khi Quyết định hoãn phiên tòa số 168/2018/ QĐXX- DS ngày 19/10/2018 xác định Ban Quản Trị Chung cư M nhiệm kỳ 3 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Chính vì sự nhập nhằng xác định không đúng tư cách người tham gia tố tụng nên trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã có tách ra giải quyết riêng một vụ án khác nằm trong yêu cầu khởi kiện này, nhưng không thông báo cho nguyên đơn, nên làm mất yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn mà trong hồ sơ không có thể hiện.

-Nguyên đơn khởi kiện cá nhân thành viên của Ban Quản Trị nhiệm kỳ 1 và 2 nhưng cấp sơ thẩm xác định cả Ban Quản Trị 1 và 2 là bị đơn là không đúng.

-Người tiến hành tố tụng trong vụ án này Thẩm phán Chủ Tọa ông Đinh Hữu Đức, nhưng Thẩm phán Đức từng làm thư ký phiên tòa của bản án DSST số 143/2013/DS-ST ngày 03/7/2013 của Tòa án nhân dân Quận G về “Hợp đồng Mua bán căn hộ” mà ông Nguyễn Hữu H1 đã khởi kiện nên vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

-Cấp sơ thẩm chưa xem xét toàn diện chứng cứ, đánh giá chứng cứ chưa đúng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, cụ thể là chưa thu thập Quyết định công nhận Ban Quản Trị nhiệm kỳ 3 hoạt động từ năm 2017 đến nay, nhưng vẫn đưa người vào tham gia tố tụng....

-Ngoài ra, ông Nguyễn Hữu H1, ông Nguyễn V được tổ dân phố cho đại diện người dân khởi kiện, có văn bản họp tổ dân phố ngày 13/4/2015 cho đại diện khởi kiện....

Từ những căn cứ trên, nguyên đơn đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

[3.1.2] Bị đơn: Công ty TNHH phát triển P có luật sư Nguyễn Văn Kha và đại diện ông Phạm Viết Tuấn tại phiên tòa phúc thẩm không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý yêu cầu kháng cáo. Đại diện nguyên đơn và bị đơn không có sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án. Bị đơn công ty Công ty TNHH phát triển P đề nghị y án sơ thẩm.

[3.2] Xét yêu cầu kháng cáo:

Xét thấy:

[3.2.1] Trong tất cả các đơn khởi kiện ngày:

4/8/2015;28/9/2015;16/10/2015;06/7/2015;31/7/2015;05/01/2016 và ngày 20/5/2015 nguyên đơn không khởi kiện Ban Quản Trị chung cư M nhiệm kỳ 3 -hoạt động từ năm 2017 đến năm 2020- nhưng cấp sơ thẩm vẫn đưa vào với tư cách bị đơn,

trong khi chưa xác định được thành viên Ban quản trị nhiệm kỳ 3 này gồm có những ai, hoạt động như thế nào, ai là người đại diện cho Ban Quản Trị nhiệm kỳ này mà vẫn đưa những ông bà Nguyễn Hồng Ánh, Nguyễn Ngọc Cẩm Châu, Lê Thị Phương Hồng, Nguyễn văn Minh, Nguyễn Tiến Việt vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng. Ngoài ra trong 03 thông báo thụ lý không có tên của các bị đơn này. Cần phải thu thập Quyết định công nhận Ban Quản Trị Chung cư M tại thời điểm hiện tại để giải quyết.

Đối với bị đơn là Ban Quản Trị Chung cư M nhiệm kỳ 1 và 2: Tại phiên Tòa, nguyên đơn xác định chỉ kiện cá nhân từng thành viên của Ban Quản Trị Chung cư M nhiệm kỳ 1 và 2 và đã ghi rõ tên từng người trong đơn khởi kiện, nhưng cấp sơ thẩm lại xác định bị đơn là Ban Quản Trị nhiệm kỳ 1 và 2. Trong khi chưa làm rõ nguyên đơn kiện cá nhân hay kiện Ban Quản Trị để xác định đúng người tham gia tố tụng.

Tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Ban Quản Trị Chung cư M nhiệm kỳ 3 là bị đơn (BL 1406), nhưng tại Quyết định hoãn phiên tòa số 168/2018/QĐXX-DS ngày 19/10/2018 lại xác định Ban Quản Trị nhiệm kỳ 3 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (BL 1407) và tại Bản án bị đơn là Ban Quản Trị nhiệm kỳ 3.

[3.2.2] Căn cứ vào biên bản phiên tòa sơ thẩm (BL 1447, 1458) thì phiên tòa mở ngày 19/11/2018 và ngừng đến ngày 26/11/2018, nhưng trong biên bản phiên tòa không có thể hiện lý do tạm ngừng phiên tòa, không có Quyết định tạm ngừng phiên tòa, không có biên bản thảo luận của Hội đồng xét xử về việc tạm ngừng phiên tòa theo qui định Điều 253, 259 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.2.3] Chưa thu thập chứng cứ đầy đủ:

Đối với bị đơn là Công ty TNHH Quản lý và Kinh doanh Bất động sản P, Công ty cổ phần Quản lý Bất động sản N nhưng trong hồ sơ không có thể hiện tài liệu nào về hồ sơ pháp lý của hai công ty, như giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, giấy phép hoạt động của hai doanh nghiệp trên mà vẫn xem xét giải quyết. Hơn nữa đây là công ty bảo trì, vận hành chung cư nên việc hoạt động phải tuân thủ theo quy định (căn cứ theo Quyết định số 08/2008/QĐ-BXD ngày 28/5/2008 về Quy chế Quản lý sử dụng nhà chung cư).

[3.2.4] Thu thập tài liệu nhưng không đối chiếu bản chính: Đa số trong tất cả các tài liệu thu thập đều là bản photo và các bản photo này chưa có đối chiếu bản chính, từ đó chưa đủ cơ sở làm căn cứ xem xét.

[3.2.5] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Hữu H1, ông Nguyễn V có xuất trình biên bản họp tổ dân phố đồng ý cho ông H1 đại diện khởi kiện, và tại Bản án DSST số 143/2013/DS-ST ngày 03/7/2013 về “Hợp đồng Mua bán căn hộ” mà ông Nguyễn Hữu H1 khởi kiện đã được Tòa án nhân dân Quận G giải quyết. Xét đây là tình tiết mới mà đương sự mới cung cấp, chưa được xem xét tại cấp sơ thẩm.

[3.2.6] Về yêu cầu của nguyên đơn với số tiền: 278 triệu đồng là 50% số tiền phí dịch vụ trong thời gian vận hành chung cư (22 tháng x 20 triệu đồng + 4 x 29 triệu đồng) do không thực hiện được chức trách theo luật định. 06 (sáu) triệu chi phí khôi phục hệ thống camera an ninh bảo đảm sử dụng bình thường trước khi bàn giao.

Với yêu cầu này khi giải quyết cần phải làm rõ kiện ai, ai có nghĩa vụ trả lại số tiền này, mà cụ thể là cá nhân từng thành viên của Ban Quản Trị nhiệm kỳ 1 và 2

hay cả Ban Quản Trị nhiệm kỳ 1 và 2 phải trả. Ngoài ra, nguyên đơn yêu cầu trả toàn bộ số tiền trên về cho quỹ chung cư M, như vậy tập thể cư dân hay Ban Quản Trị nhiệm kỳ hiện nay có ý kiến như thế nào về số tiền này.

Xét thấy, có những tình tiết mới mà nguyên đơn cung cấp, có những thiếu sót mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh hủy án sơ thẩm để giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án nên người kháng cáo không phải chịu án phí DSPT.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

-Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 642/2019/DS – ST ngày 26 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án thụ lý số 154/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về cho Tòa án nhân dân Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự:

-Án phí dân sự sơ thẩm được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại

-Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Hữu H1, ông Nguyễn V đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0026394 ngày 10/12/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 7 thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Quận 7;
- Tòa án nhân dân Quận 7;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Kim

