TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 893/2024/HC-PT
Ngày: 22-8-2024
"V/v khiếu kiện quyết định hành chính".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cúc

Các thẩm phán:Ông Lê Văn An

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

***- Thư ký phiên toà*:** ông Thân Văn Nhường – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Vũ Hồng Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính thụ lý số: 1128/2023/TLPT- HC ngày 25 tháng 12 năm 2023, về việc *"Khiếu kiện quyết định hành chính"*; do Bản án hành chính sơ thẩm số 1308/2023/HC-ST ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2405/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:*

1. Ông Lò Văn T, sinh năm 1992. Địa chỉ: A-10.06 Cao Ốc Xi G, số B L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Ông Ngô Viết D, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số B Đường số A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961. Địa chỉ: K, xã M, huyện Đ, tỉnh Phú Thọ;

4. Bà Đỗ Thị Tuyết M, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số G T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí MinhMinh;

5. Bà Nguyễn Phạm Thùy T1, sinh năm 1981. Địa chỉ: A Cao Ốc Xi G, số B L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

6. Bà Nguyễn Uyên T2, sinh năm 1982. Địa chỉ: 1 N, Phường F, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

7. Ông Trần Ngọc A, sinh năm 1958. Địa chỉ: D N, phường V, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế;

8. Ông Huỳnh Minh T3, sinh năm 1983. Địa chỉ: C N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

9. Ông Võ Công K, sinh năm 1979. Địa chỉ: D T, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí MinhMinh;

10. Bà Võ Ngọc T4, sinh năm 1966. Địa chỉ: E C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện ủy quyền của người khởi kiện: Ông Nguyễn Hoàng T5, sinh năm 1992. Địa chỉ: I N, Phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người bị kiện:* Sở Xây dựng Thành phố H. Địa chỉ: Số F T, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Hoàng Q – Giám đốc Sở Xây dựng Thành phố H (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện:

1. Bà Võ Phượng L - Phó Trưởng Phòng Thẩm định dự án – Sở X (có mặt).

2. Ông Nguyễn Duy K1 - Chuyên viên Phòng Thẩm định dự án – Sở Xây dựng (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty Cổ phần Đ. Địa chỉ: B N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Khắc Trung H1, sinh năm 1968. Địa chỉ: B, Chung cư P, E N, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ông Trương Quang H2, sinh năm 1976. Địa chỉ: A Lô E, đường L, Phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn T6, sinh năm 1953. Địa chỉ: B-14.01 Cao ốc X, số B L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Ông Đặng Thanh H3, sinh năm 1988. Địa chỉ: T, H, L, Đồng Nai (có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Ông Đỗ Quang G, sinh năm 1950. Địa chỉ: I Cô B, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

6. Ban Quản trị Tổ hợp Cao ốc XiGrand Court. Địa chỉ: Tổ hợp cao ốc XiGrand Court, số B - B L, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền: Ông Đặng Hữu S (có mặt).

7. Bà Trần Thị Thanh H4, sinh năm 1984. Địa chỉ: 7 đường P, Khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* người khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 29/11/2019, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 01/7/2020 và các lời khai tiếp theo, người khởi kiện gồm: ông Lò Văn T, ông Ngô Viết D, bà Nguyễn Thị H, bà Đỗ Thị Tuyết M, bà Nguyễn Phạm Thùy T1, bà Nguyễn Uyên T2, ông Trần Ngọc A, ông Huỳnh Minh T3, ông Võ Công K, bà Võ Ngọc T4 có đại diện ủy quyền là ông Nguyễn Hoàng T5 trình bày:

Ông Lò Văn T, ông Ngô Viết D, bà Nguyễn Thị H, bà Đỗ Thị Tuyết M, bà Nguyễn Phạm Thùy T1, bà Nguyễn Uyên T2, ông Trần Ngọc A, ông Huỳnh Minh T3, ông Võ Công K, bà Võ Ngọc T4 là những cư dân mua căn hộ tại Khu chung cư thuộc Dự án Tổ hợp cao ốc XiGrand Court, tọa lạc tại số B - B L, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh do chủ đầu tư là Công ty cổ phần Đ. Sau khi bàn giao căn hộ, các cư dân phát hiện hàng loạt sai phạm của Công ty cổ phần Đ về các vấn đề liên quan đến an ninh, an toàn của nhà chung cư, cũng như các vấn đề liên quan đến việc chủ đầu tư đã giấu giếm thông tin, vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ về chất lượng cơ sở vật chất, chưa công khai minh bạch về các dịch vụ tiện ích và rất nhiều sai phạm nghiêm trọng khác, thậm chí là việc Công ty cổ phần Đ đã tự ý điều chỉnh dự án một cách trái pháp luật. Tập thể cư dân Khu chung cư X đã nhiều lần kiến nghị, khiếu nại nhằm phản ánh và trao đổi những vấn đề này tới Công ty cổ phần Đ nhưng không được giải quyết thỏa đáng.

Ngày 11/01/2018, Sở Xây dựng thành phố H ban hành Quyết định số 27/QĐ-SXD-TĐDA ngày 11/01/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Tổ hợp cao ốc XiGrand Court. Theo khoản 2 Điều 2 của Quyết định số 27/QĐ-SXD-TĐDA ngày 11/01/2018 có nội dung: "Theo báo cáo của Công ty Cổ phần Đ tại Văn bản số 2411/2017/CV-PST ngày 24 tháng 11 năm 2017, Chủ đầu tư đã tiến hành thực hiện khảo sát ý kiến tất cả các khách hàng (chủ đầu tư đã bán 224 căn/748 căn hộ thuộc dự án) với ý kiến đồng ý là 224/224 căn hộ đã bán, chiếm tỷ lệ 100%. Tuy nhiên, Chủ đầu tư cần tổ chức cuộc họp cư dân, mời Ủy ban nhân dân phường tham dự, để thông báo chính thức tình hình thực hiện việc lấy ý kiến đối với việc điều chỉnh vị trí, công năng giữa phòng sinh hoạt cộng đồng, nhà giữ trẻ và khu thương mại dịch vụ tại tầng trệt và tầng 7".

Thực tế, tập thể cư dân hoàn toàn không biết gì về việc Công ty cổ phần Đ có tiến hành khảo sát lấy ý kiến của tất cả các khách hàng và cũng chưa bao giờ được Công ty cổ phần Đ tiến hành khảo sát lấy kiến. Do đó, nội dung của Văn bản số 2411/2017/CV-PST ngày 24 tháng 11 năm 2017 của Công ty cổ phần Đ báo cáo với Sở Xây dựng Thành phố H là do Công ty cổ phần Đ tự bịa ra và giả mạo chữ ký của tập thể cư dân để lừa dối các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

nhằm che dấu hành vi tự điều chỉnh kết cấu căn hộ, vi phạm thỏa thuận hợp đồng mua bán căn hộ với cư dân và trái quy định pháp luật.

Tại khoản 4.3 và khoản 4.4 Điều 4 Hợp đồng mua bán căn hộ Dự án tổ hợp cao ốc Xi Grand C quy định: "Bên bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư theo đúng quy hoạch, thiết kế, chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định". "Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua". Vì vậy, việc Công ty cổ phần Đ tự tạo chứng cứ giả để được Sở Xây dựng thành phố H phê duyệt cho điều chỉnh dự án còn là hành vi vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ mà Công ty cổ phần Đ đã ký kết với các cư dân. Công ty cổ phần Đ đã bàn giao căn hộ không đúng thỏa thuận trong hợp đồng, tự ý thay đổi, điều chỉnh vị trí, công năng ở một số nơi trong chung cư mà không thông báo và không được sự đồng ý cho bên mua là các cư dân.

Theo khoản 2 Điều 2 của Quyết định số 27/QĐ-SXD-TĐDA ngày 11/01/2018, Sở Xây dựng thành phố H yêu cầu: "Chủ đầu tư cần tổ chức cuộc họp cư dân, mời Ủy ban nhân dân phường tham dự, để thông báo chính thức tình hình thực hiện việc lấy ý kiến đối với việc điều chỉnh vị trí, công năng giữa phòng sinh hoạt cộng đồng, nhà giữ trẻ và khu thương mại dịch vụ tại tầng trệt và tầng 7". Nhưng Công ty cổ phần Đ hoàn toàn không tiến hành thực hiện việc lấy ý kiến và cũng không tiến hành tổ chức họp cư dân theo yêu cầu của Sở Xây dựng thành phố H.

Tập thể khu dân cư có khiếu nại nhưng Sở xây dựng không trả lời.

Người bị kiện Sở xây dựng Thành phố H có ý kiến trình bày tại các văn bản số 6102/UBND-QLĐT ngày 05/6/2020 như sau:

Dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand Court tại số B - B đường L, Phường A, Quận A do Công ty Đ làm chủ đầu tư, được Sở Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 109/QĐ-SXD-PTN ngày 30 tháng 7 năm 2009, phê duyệt điều chỉnh lần lượt tại Quyết định số 811/QĐ-SXD-PTN ngày 30 tháng 8 năm 2010, Quyết định số 38/QĐ-SXD-TĐDA ngày 02 tháng 7 năm 2014 và Quyết định số 27/QĐ-SXD-TĐDA ngày 11 tháng 01 năm 2018 như sau:

- Tên dự án: Tổ hợp cao ốc Xi Grand C;

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đ;

- Địa điểm xây dựng: Số 256 – 258 đường L, Phường A, Quận A;

- Cấp công trình: Cấp 1;

- Khối đế (thương mại dịch vụ,...): 07 tầng;

- Khối tháp: Khối A1 và A2: 22 tầng + mái che thang; Khối B: 22 tầng + mái che thang; Khối C: 21 tầng + mái che thang.

Theo Thông báo số 902/TB-VP ngày 28 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố, theo đó Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố T có ý kiến kết luận chỉ đạo như sau:

"1. Đồng ý chủ trương theo nội dung đề xuất của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Công văn số 2519/SQHKT-QHKVC ngày 01 tháng 6 năm 2017, về điều chỉnh quy mô dân số dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand Court tại khu đất số B - 258 đường L, Phường A, Quận A. Giao Sở T7 chủ trì, phối hợp với Sở T8, Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Ủy ban nhân dân quận A1 và các đơn vị liên quan khẩn trương tính toán và hướng dẫn Công ty Cổ phần Đ thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung liên quan đến việc điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch nêu trên theo quy định.

2. Giao Sở Xây dựng phối hợp với các đơn vị liên quan hướng dẫn Công ty Cổ phần Đ thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng và các thủ tục pháp lý khác liên quan đến việc đầu tư xây dựng tại dự án nêu trên theo quy định."

- Văn bản số 2519/SQHKT-QHKVC ngày 01 tháng 6 năm 2017 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về chỉ tiêu quy mô dân số dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand Court tại khu đất số B - 258 đường L, Phường A, Quận A.

- Văn bản số 183/HĐXD-QLDA ngày 08 tháng 3 năm 2017 của Cục Q1 xây dựng thuộc Bộ X1 về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand C.

- Văn bản số 1577/PCCC&CNCN-P6 ngày 14 tháng 4 năm 2017 của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn về thẩm duyệt phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế điều chỉnh công trình Tổ hợp cao ốc Xi Grand Court.

- Văn bản số 2411/2017/CV-PST ngày 24 tháng 11 năm 2017 của Công ty Đ về báo cáo kết quả khảo sát ý kiến khách hàng về việc thay đổi thiết kế dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand C.

Về thẩm định, phê duyệt điều chỉnh dự án tại Quyết định số 27/QĐ-SXD-TĐDA: trên cơ sở ý kiến chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 902/TB-VP ngày 28 tháng 11 năm 2017, ý kiến về chỉ tiêu quy mô dân số của Sở Quy hoạch – Kiến trúc tại Văn bản số 2519/SQHKT-QHKVC ngày 01 tháng 6 năm 2017, thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của Cục Q1 thuộc Bộ X1 tại Văn bản số 183/HĐXD-QLDA ngày 08 tháng 3 năm 2017, ý kiến của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn tại Văn bản số 1577/PCCC&CNCN-P6 ngày 14 tháng 4 năm 2017 và xét Tờ trình số 27112017/PST-TTr ngày 27 tháng 11 năm 2017, Văn bản số 2411/2017/CV-PST ngày 24 tháng 11 năm 2017 của Công ty Đ về báo cáo kết quả khảo sát ý kiến khách hàng về việc thay đổi thiết kế dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand C; Sở Xây dựng nhận thấy việc ban hành Quyết định số 27/QĐ-SXD-TĐDA ngày 11 tháng 01 năm 2018 là phù hợp theo quy định tại thời điểm thẩm định, phê duyệt điều chỉnh dự án.

Từ các nội dung trên, Giám đốc Sở Xây dựng nhận thấy Quyết định số 27/QĐ-SXD-TĐDA ngày 11 tháng 01 năm 2018 về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Tổ hợp cao ốc XiGrand Court, Phường A, Quận A là phù hợp theo quy định tại thời điểm thẩm định, phê duyệt điều chỉnh dự án.

Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các ông, bà nêu trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ trình bày tại bản tự khai ngày 12/8/2020:

Dự án chung cư X Court từ khi phê duyệt cho phép đầu tư xây dựng đến nay đã trải qua 01 lần thay đổi Chủ đầu tư và 03 lần thay đổi thiết kế. Cả 04 lần thay đổi này điều được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận phê duyệt.

Theo Quyết định số 38/QĐ-SXD-TĐDA: thiết kế của Dự án có những phần đáng chú ý sau (phần liên quan đến sự điều chỉnh thiết kế theo Quyết định số 27/QĐ-SXD-PST sau này): chiều cao tầng các Block A1, A2 và B là 29 tầng, Block C là 27 tầng; Gồm 548 căn hộ và 200 căn hộ cho thuê; Quy mô dân số 1.670 người.

Ngày 08/03/2017, Cục Q1 xây dựng gửi Văn bản 183/HĐXD-QLDA đến Công ty Cổ phần Đ thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của Dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand C. Một số nội dung thay đổi là: chiều cao tầng các Block A1, A2 và B là 29 tầng, Block C là 28 tầng (tăng 01 tầng so với Quyết định 38 nhưng phù hợp với Giấy phép quy hoạch số 25/GPQH ngày 18/3/2014); Quy mô dân số: từ 1.670 người tăng lên 2.222 người do thay đổi cơ cấu 200 căn hộ cho thuê thành 200 căn hộ kinh doanh. Chủ đầu tư liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tại địa phương để xin ý kiến về nội dung thay đổi này.

Ngày 01/6/2017, Sở Quy hoạch kiến trúc Thành phố H có văn bản số 2519/SQHKT - QHKTVI gửi đến Ủy ban nhân dân thành phố H xác định việc Ủy ban nhân dân quận A1 thống nhất việc tăng quy mô dân số thêm 552 người (từ 1.670 lên 2.222 người) tại Dự án Xi Grand C là có cơ sở và việc thay đổi từ hình thức căn hộ cho thuê sang căn hộ thương mại không làm thay đổi chức năng sử dụng đất của dự án.

Công ty Cổ phần Đ không đồng ý yêu cầu của những người khởi kiện là hủy bỏ Quyết định 27/QĐ-SXD-TĐDA ngày 11/01/2018 của Sở Xây dựng Thành phố H vì không có căn cứ.

Và đối với một số khách hàng đã ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty Cổ phần Đ trước thời điểm Quyết định số 27/QĐ-SXD-TĐDA được ban hành ngày 11/01/2018, chứng minh được việc thay đổi thiết kế Dự án đã gây thiệt hại cụ thể cho khách hàng. Và khách hàng có thể căn cứ vào nội dung thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ, khách hàng có thể khởi kiện Chủ đầu tư Công ty Cổ phần Đ vào vụ án tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ tại Tòa án có thẩm quyền nhằm để bảo vệ quyền lợi chính đáng của khách hàng. Công ty Cổ phần Đ luôn tôn trọng pháp luật và chấp hành phán quyết của Tòa án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ban Q2 không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh H4 không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn T6, ông Trương Quang H2, ông Đặng Thanh H3 và ông Đỗ Quang G cùng thống nhất trình bày như sau: các ông là những cư dân mua căn hộ tại Khu C cao ốc Xi Grand Court, do chủ đầu tư là Công ty cổ phần Đ. Sau khi bàn giao nhận căn hộ đã phát hiện hàng loạt sai phạm của Công ty cổ phần Đ về các vấn đề liên quan đến an ninh, an toàn của nhà chung cư, cũng như các vấn đề liên quan đến việc chủ đầu tư đã giấu giếm thông tin, vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán căn hộ về chất lượng cơ sở vật chất, chưa công khai minh bạch về các dịch vụ tiện ích và rất nhiều sai phạm nghiêm trọng khác, thậm chí là việc Công ty cổ phần Đ đã có hành vi tự ý điều chỉnh dự án một cách trái pháp luật. Do đó, cùng Thống nhất với nội dung trình bày của người khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét và hủy bỏ Quyết định số 27/QĐ-SXD-TĐDA ngày 11/01/2018 của Sở Xây dựng thành phố H về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Tổ H, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 1308/2023/HC-ST ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện gồm: ông Lò Văn T, ông Ngô Viết D, bà Nguyễn Thị H, bà Đỗ Thị Tuyết M, bà Nguyễn Phạm Thùy T1, bà Nguyễn Uyên T2, ông Trần Ngọc A, ông Huỳnh Minh T3, ông Võ Công K, bà Võ Ngọc T4 về việc yêu cầu hủy Quyết định số 27/QĐ-SXD-TĐDA ngày 11/01/2018 của của Sở Xây dựng thành phố H về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, các ông bà ông Trần Ngọc A, Ban quản trị Tổ hợp Cao ốc Xi grand Q2, ông Nguyễn Văn T6, ông Đỗ Quang G, ông Trương Quang H2 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của ông Trần Ngọc A là ông Nguyễn Hoàng T5 và đại diện Ban quản trị Tổ hợp Cao ốc Xi Grand Court ông Đặng Hữu S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu hủy Quyết định số 27/QĐ-SXD-TĐDA ngày 11/01/2018 của Sở Xây dựng thành phố H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người bị kiện là bà Võ Phượng L và ông Nguyễn Duy K1 trình bày: người bị kiện giữ nguyên quan điểm như đã trình bày; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ là ông Nguyễn Khắc Trung H1 trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử

không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Luật tố tụng hành chính trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự, yêu cầu khởi kiện của các đồng khởi kiện là không có cơ sở; Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa phúc thẩm, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Hoàng Q là đại diện hợp pháp của người bị kiện Sở Xây dựng thành phố H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm ông Đỗ Quang G, ông Nguyễn Văn T6, ông Đặng Thanh H3 và bà Trần Thị Thanh H4 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 225 Luật tố tụng hành chính năm 2015, Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quang H2 có đơn kháng cáo; đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trương Quang H2.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của các ông, bà Trần Ngọc A, ông Nguyễn Văn T6, ông Đỗ Quang G, Ban quản trị Tổ hợp Cao ốc Xigrand Court:

[3.1] Dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand C tại số B - B đường L, Phường A, Quận A do Công ty Cổ phần Đ làm chủ đầu tư, được Sở Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 109/QĐ-SXD-PTN ngày 30 tháng 7 năm 2009, sau đó được phê duyệt điều chỉnh lần lượt tại Quyết định số 811/QĐ-SXD-PTN ngày 30 tháng 8 năm 2010, Quyết định số 38/QĐ-SXD-TĐDA ngày 02 tháng 7 năm 2014 và Quyết định số 27/QĐ-SXD-TĐDA ngày 11 tháng 01 năm 2018 như sau:

- Cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp 1;

- Khối đế (thương mại dịch vụ,...): 07 tầng;

- Khối tháp: Khối A1 và A2: 22 tầng + mái che thang; Khối B: 22 tầng + mái che thang; Khối C: 21 tầng + mái che thang.

Trên cơ sở ý kiến chấp thuận của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Thông báo số 902/TB-VP ngày 28 tháng 11 năm 2017, đồng ý với chủ trương theo nội dung đề xuất ý kiến của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về điều chỉnh chỉ tiêu quy mô

dân số Dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand Court tại Văn bản số 2519/SQHKT-QHKVC ngày 01 tháng 6 năm 2017. Tại Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của Cục Q1 thuộc Bộ X1 tại Văn bản số 183/HĐXD-QLDA ngày 08 tháng 3 năm 2017, ý kiến của Cục Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn tại Văn bản số 1577/PCCC&CNCN-P6 ngày 14 tháng 4 năm 2017 và xét Tờ trình số 27112017/PST-TTr ngày 27 tháng 11 năm 2017, Văn bản số 2411/2017/CV-PST ngày 24 tháng 11 năm 2017 của Công ty Đ về báo cáo kết quả khảo sát ý kiến khách hàng về việc thay đổi thiết kế dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand C, Sở Xây dựng thành phố H ban hành Quyết định số 27/QĐ-SXD-TĐDA ngày 11/01/2018 là phù hợp theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 61 Luật Xây dựng năm 2014.

[3.2] Đối với ý kiến của người khởi kiện cho rằng Sở xây dựng Thành phố H ban hành Quyết định số 27/QĐ-SXD-TĐDA đã xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của cư dân Khu chung cư X cụ thể tự ý thay đổi, điều chỉnh vị trí, công năng nhà sinh hoạt cộng đồng và không có hộp gen rác theo Quyết định số 38/QĐ-SXD-TĐDA ngày 02 tháng 7 năm 2014 mà không thông báo và không được sự đồng ý cho bên mua là các cư dân, Hội đồng xét xử nhận thấy: tại thời điểm lập hồ sơ xin phép điều chỉnh Dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand Court, theo quy định tại Điều 98 Luật Xây dựng năm 2014, Luật Nhà ở năm 2014, khoản 1 Điều 16 Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ X1 và các văn bản liên quan không quy định chủ đầu tư khi điều chỉnh dự án phải lấy ý kiến của cư dân.

[3.3] Đối với việc điều chỉnh Dự án Tổ hợp cao ốc Xi Grand Court theo Quyết định số 27/QĐ-SXD-TĐDA ngày 11/01/2018, Hội đồng xét xử nhận thấy qua so sánh tài liệu Bản vẽ thiết kế cơ sở kèm theo Quyết định số 38/QĐ-SXD-TĐDA ngày 02/7/2014 và tài liệu Bản vẽ thiết kế cơ sở kèm theo Quyết định số 27/QĐ-SXD-TĐDA ngày 11/01/2018, cụ thể:

Về thiết kế xử lý rác thải thể hiện trên các Bản vẽ thiết kế cơ sở kèm theo Quyết định số 38/QĐ-SXD-TĐDA ngày 02/7/2014 và Quyết định số 27/QĐ-SXD-TĐDA ngày 11/01/2018 đều giống nhau, không có sự thay đổi thiết kế về xử lý rác thải. Việc thu gom rác tại các tầng bằng thang máy, không có thiết kế lồng rác, người khởi kiện cho rằng có sự thay đổi thiết kế về xử lý rác thải nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh.

Về nhà sinh hoạt cộng đồng, theo tiêu chuẩn xây dựng nhà chung cư qua các thời kỳ thì diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng bố trí tối thiểu là 0.8m^2/căn hộ. Số căn hộ thiết kế không thay đổi là 748 căn hộ, chỉ khác là chuyển từ 200 căn hộ cho thuê thành 200 căn hộ kinh doanh. Như vậy, mặc dù có tăng quy mô dân số nhưng vẫn bảo đảm tiêu chuẩn xây dựng nhà sinh hoạt cộng đồng theo quy định pháp luật. Đồng thời, so với Bản vẽ thiết kế cơ sở kèm theo Quyết định số 38/QĐ-SXD-TĐDA ngày 02/7/2014, nhà sinh hoạt cộng đồng theo Bản vẽ thiết kế cơ sở kèm theo Quyết định số 27/QĐ-SXD-TĐDA ngày 11/01/2018 cho thấy một phần được bố trí tại tầng 1 dùng làm nhà tang lễ và một phần được bố trí tại tầng 7 dùng để hội họp. Theo tiêu chuẩn xây dựng quy định không bắt buộc nhà sinh hoạt cộng

đồng phải bố trí chung một tầng và mỗi Block của chung cư, nên việc bố trí các nhà sinh hoạt cộng đồng nêu trên là phù hợp quy định pháp luật.

Ngoài ra, phía người khởi kiện trình bày sự thay đổi về thiết kế sân vườn tại tầng 7, cụ thể là thêm phần sân chơi của trẻ em, Hội đồng xét xử nhận thấy chủ đầu tư thiết kế thêm phần diện tích này, không làm ảnh hưởng đến kết cấu công trình, mục đích để con em cư dân có nơi tập trung tại sân chơi riêng, nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của cư dân.

[3.4] Tại Thông báo số 23/GĐ-GD91.HT ngày 28/01/2019 của Cục G1 về chất lượng công trình xây dựng – Bộ X1 đã kết luận chấp thuận kết quả nghiệm thu của chủ đầu tư - Công ty Cổ phần Đ đối với công trình Tổ hợp cao ốc Xi Grand C (không bao gồm khu vực thương mại, dịch vụ từ tầng 1 đến tầng 6) xây dựng tại số B - B đường L, Phường A, Quận A để đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật.

[3.5] Như vậy, việc thay đổi, điều chỉnh vị trí, công năng nhà sinh hoạt cộng đồng này là có nhưng người khởi kiện không chứng minh được việc thay đổi này có gây thiệt hại cho người khởi kiện như thế nào. Đồng thời, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần Đ - Chủ dự án cũng trình bày: việc xin thay đổi thiết kế đã được thực hiện theo trình tự, thủ tục và được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; công trình đã được nghiệm thu và đạt yêu cầu thẩm định. Nếu việc thay đổi này mà cư dân không biết trước khi ký hợp đồng mua căn hộ thì có quyền tranh chấp hợp đồng với chủ đầu tư là phù hợp.

[3.6] Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa, người khởi kiện và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên không được chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Án phí hành chính phúc thẩm:

[5.1] Ông Trương Quang H2 có kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên tiền tạm ứng án phí được sung vào công quỹ Nhà nước theo quy định.

[5.2] Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo ông Trần Ngọc A, ông Nguyễn Văn T6, ông Đỗ Quang G, Ban Q2 phải chịu án phí theo quy định. Ông Trần Ngọc A, ông Nguyễn Văn T6, ông Đỗ Quang G là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 225, khoản 1 Điều 241 Luật Tố tụng hành chính 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trương Quang H2.

2. Không chấp nhận kháng cáo của người khởi kiện ông Trần Ngọc A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T6, ông Đỗ Quang G và Ban Q2; giữ nguyên Bản án hành chính sơ thẩm số 1308/2023/HC-ST ngày 01 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí hành chính phúc thẩm:

- Sung công quỹ Nhà nước 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Trương Quang H2 đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002001 ngày 31/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ban quản trị Tổ hợp Cao ốc Xi grand Q2 phải chịu 300.000 đồng; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002000 ngày 31/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Trần Ngọc A, ông Nguyễn Văn T6, ông Đỗ Quang G được miễn án phí.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG		THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Lê Văn An	**Nguyễn Thị Thúy Hòa**	**Nguyễn Thị Cúc**