TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 514/2023/KDTM-PT
Ngày: 24-4-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng xây dựng.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Thảo

Bà Lưu Thị Đoan Trang

Thư ký phiên toà: Bà Phạm Ngọc Thy Thơ – Thư ký Toà án nhân dân Thành phố H.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Kim Thủy – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 24-4-2023, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 167/2022/TLPT-KDTM ngày 23-12-2022 về "Tranh chấp hợp đồng kinh tế".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/KDTM-ST ngày 19-10-2022 của Toà án nhân dân Quận I bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 710/2023/QĐ-PT ngày 21-02-2023, Quyết định hoãn phiên toà số 2596/2023/QĐ-PT ngày 13-3-2023, Quyết định tạm ngừng phiên toà số 3804/2023/QĐ-PT ngày 06-4-2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty H
Địa chỉ: Số 11/A85 Tổ 15, khu phố BG, phường TG, thành phố T, tỉnh BD.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Minh Th; sinh năm 1981; địa chỉ: Số 11/A85 Tổ 15, khu phố BG, phường TG, thành phố T, tỉnh BD; là người đại diện theo pháp luật (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Ngô Đức Tr - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt)

Bị đơn: Ban Quản trị B2
Địa chỉ: 854-856 Tạ Quang Bửu, Phường 5, Quận I, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Trung T; địa chỉ: số 37 đường 16D, KDC PP 4, xã PP, huyện BC, Thành phố H; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy ngày 20-02-2023).

Người kháng cáo: Bị đơn Ban Quản trị B2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 11-5-2021 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25-5-2020, Công ty H (sau đây gọi tắt là Công ty HT) có ký kết Hợp đồng kinh tế số 05/2020/ HĐKT/BQT-HT (sau đây gọi tắt là Hợp đồng kinh tế 05/2020) với Ban Quản trị B2 đường Tạ Quang Bửu, Phường 5, Quận 8 (Sau đây gọi tắt là Ban Quản trị B2). Theo thoả thuận tại Hợp đồng kinh tế 05/2020, Công ty HT chịu trách nhiệm thi công bả và xả matit cột dầm tường ngoài nhà vào những vị trí bị bong tróc; thi công xử lý tường bị nứt ngoài nhà; thi công sơn hoàn thiện tường ngoài nhà. Khối lượng công việc theo thỏa thuận được khoán gọn là 2.617.790.660 đồng đã bao gồm thuế GTGT (tương đương với 24.339 m^2 được thi công, đơn giá bình quân 107.552 đồng/m^2). Phương thức thanh toán theo từng tháng tương ứng khối lượng công việc mà Công ty HT đã hoàn thành được nghiệm thu. Công ty HT đã nhận tạm ứng trước số tiền 713.942.907 đồng từ Ban Quản trị B2.

Đến ngày 02-7-2020, tổng khối lượng công việc mà Công ty HT đã hoàn thành được nghiệm thu, bàn giao là:

Đợt 1: Ngày 17-6-2020 bàn giao 4.867,948 m^2;

Đợt 2: Ngày 24-6-2020 bàn giao 4.867,948 m^2;

Đợt 3: Ngày 02-7-2020 bàn giao 7.301,922 m^2.

Tổng khối lượng đã bàn giao là 17.038 m^2, tương ứng 70% khối lượng công việc, tương đương 1.832.451.402 đồng.

Ban Quản trị B2 cho rằng do khối lượng, chất lượng công trình không đúng giá trị, không đạt yêu cầu nên không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho Công ty HT theo Điều 2 của Hợp đồng.

Tại Biên bản họp ngày 29-8-2020, Ban Quản trị B2 yêu cầu Công ty HT giảm khối lượng thi công vì cho rằng khối lượng không vượt quá 13.000 m^2 và yêu cầu Công ty HT xem lại công việc xử lý vết nứt, giảm giá vết nứt, vì khối lượng 50% là quá nhiều. Tại cuộc họp Ban Quản trị B2 không yêu cầu Công ty HT sửa chữa những sai sót, khiếm khuyết cụ thể nào trong quá trình thi công hoặc có thông báo chính thức cho đại diện Công ty HT đối với những yêu cầu nêu trên theo quy định tại mục 3 khoản 5.4 Điều 5 của Hợp đồng. Điều này thể hiện, đến thời điểm ngày 29-8-2020, Ban Quản trị B2 không còn thắc mắc về chất lượng của công trình. Ngoài ra, tại buổi họp đại diện Công ty HT đã giải trình mức giá theo hợp đồng là hợp lý, có những hạng mục phát sinh không tính thêm tiền như vệ sinh toàn bộ mặt ngoài các cửa kính của toà nhà nên không thể giảm giá. Do đó, Công ty HT yêu cầu Ban Quản trị B2 cho biết thời gian tiếp tục thi công hoặc thanh lý hợp đồng và có nêu ý kiến cần hỗ trợ thiệt hại trong thời gian 02 tháng Công ty ngừng thi công. Ông Nguyễn Hữu Sang - Trưởng Ban Quản trị B2 tại thời điểm đó trình bày sẽ xin ý kiến cư dân và báo lại trong thời

gian gần nhất, dự kiến khoảng tháng 9-2020. Do không nhận được phản hồi từ Ban Quản trị B2, ngày 22-12-2020, Công ty HT gửi thông báo đề nghị Ban Quản trị B2 tổ chức cuộc họp vào ngày 30-12-2020 để giải quyết vụ việc.

Ngày 30-12-2020, đại diện Công ty HT làm việc với đại diện Ban Quản trị B2, do Ban Quản trị (mới) chưa nhận được việc bàn giao chính thức từ Ban Quản trị (cũ) đối với những vấn đề có liên quan đến hợp đồng, nên Ban quản trị (mới) đề nghị Công ty HT cung cấp hồ sơ liên quan và ý kiến của Công ty HT đối với hợp đồng để Ban quản trị (mới) xem xét, giải quyết.

Ngày 31-12-2020, Công ty HT gửi Văn bản số 31-12/CV-TLHĐ giải trình về khối lượng công việc đã hoàn thành cùng toàn bộ hồ sơ có liên quan cho Ban Quản trị (mới), đề xuất hướng giải quyết: Hai bên cùng nhau chỉ định một tổ chức độc lập tiến hành giám định để làm cơ sở quyết toán hợp đồng nhưng Ban Quản trị không hồi báo.

Như vậy, đến thời điểm này Ban Quản trị B2 còn nợ Công ty HT số tiền chưa thanh toán là 1.832.451.402 đồng và những thiệt hại khác cần phải khắc phục gồm:

STT	Nội dung	ĐVT	Thời gian	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
01	Chi phí duy trì thiết bị thi công tại công trình (Gondola)	Tháng/bộ	02	06	15.000.000	180.000.000
02	Chi phí thuê kho bãi	Tháng	02		7.000.000	14.000.000
03	Vật tư còn lại					
	Sơn lót	Thùng		22	2.370.000	52.140.000
	Sơn màu	Thùng		48	2.809.200	134.841.600
Tổng						**380.981.600**

Với tổng số tiền thiệt hại là 380.981.600 đồng.

Tại phiên toà, đại diện Công ty HT trình bày: Do phần nước sơn tồn đọng sắp hết hạn sử dụng nên Công ty HT đã bán thanh lý và thu được số tiền 51.200.000 đồng. Vì thế, thiệt hại thực tế còn lại 329.781.000 đồng.

Nhận thấy việc Ban Quản trị B2 đơn phương yêu cầu dừng thực hiện hợp đồng đã ký kết không có căn cứ, chậm thanh toán tiền đối với với phần hạng mục công việc mà Công ty HT đã thực hiện xong gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty HT nên Công ty HT khởi kiện Ban Quản trị B2 yêu cầu:

Ghi nhận Hợp đồng kinh tế số 05 đương nhiên chấm dứt do Ban Quản trị B2 vi phạm nghiêm trọng các thoả thuận của hợp đồng như: Yêu cầu dừng thi công vô thời hạn, không bàn giao mặt bằng để nhà thầu tiếp tục thi công, vi phạm nghĩa vụ thanh toán hơn 02 năm.

Buộc Ban Quản trị B2 phải thanh toán cho Công ty HT 1.832.451.402 đồng và bồi thường thiệt hại 329.781.000 đồng, tổng cộng 2.162.233.000 đồng, được trừ vào tiền đã tạm ứng trước 713.942.907 đồng, Ban Quản trị B2 còn phải thanh toán cho Công ty HT 1.448.290.000 đồng.

Công ty HT không yêu cầu tính lãi đối với số tiền chậm thanh toán theo thoả thuận về tiến độ thanh toán tại Điều 2.3 của Hợp đồng kinh tế 05.

Ngoài ra, bị đơn phải chịu chi phí giám định khối lượng là 19.600.000 đồng và án phí theo quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã triệu tập hợp lệ bị đơn – Ban Quản trị B2 cũng như đại diện theo pháp luật đến Toà án để tự khai, hoà giải và tham gia phiên toà nhưng đại diện bị đơn không đến Toà án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng, bị đơn cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Toà án đã ban hành thông báo yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 16/TB-TA ngày 29-12-2021 và đã tống đạt hợp lệ cho bị đơn ngày 18-01-2022 (Bút lục 21, 22) nhưng bị đơn vẫn không có ý kiến hay cung cấp bất kỳ tài liệu chứng cứ nào cho Toà án nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Tại phiên toà,

Đại diện Ban Quản trị B2 – ông Lâm Châu trình bày: Theo Quyết định số 5321/QĐ-UBND của Uỷ ban nhân dân Quận I ngày 10-12-2020 về việc thay thế thành viên Ban Quản trị B2 nhiệm kỳ 2019 – 2022 có giá trị đến hết ngày 13-3-2022, ông Châu cũng đã bán nhà, việc tranh chấp hợp đồng kinh tế giữa Công ty HT và Ban Quản trị B2 xảy ra trước lúc ông Châu được bầu làm Trưởng Ban Quản trị nên Ban Quản trị B2 đương nhiệm không liên quan đến vụ kiện, đề nghị triệu tập các thành viên Ban Quản trị giai đoạn 2019-2020 theo Quyết định số 1209/QĐ-UBND ngày 13-3-2019 của Uỷ ban nhân dân Quận I.

Hiện nay, Ban Quản trị B2 vẫn chưa tổ chức được hội nghị nhà chung cư để bầu thay thế thành viên ban quản trị. Do đó, ông Châu vẫn đại diện Ban Quản trị B2 tiến hành ký các hợp đồng với công ty quản lý vận hành toà nhà, bảo trì thang máy, hệ thống phòng cháy chữa cháy... nhằm đảm bảo cuộc sống ổn định cho cư dân vì ngoài Quyết định số 5321/QĐ-UBND của Uỷ ban nhân dân Quận I ngày 10-12-2020 chưa có văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thay thế thành viên Ban Quản trị B2 đương nhiệm.

Đại diện Ban Quản trị B2 – ông Đỗ Thiện B trình bày: Ban Quản trị B2 có nhận được Thông báo thụ lý vụ án số 16/TB-TLVA ngày 02-11-2021. Đồng thời Toà cũng đã nhiều lần liên lạc, tống đạt Giấy triệu tập đại diện bị đơn đến Toà án để giải quyết vụ án, đã tống đạt Thông báo yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 16/TB-TA ngày 29-12-2021. Đối với các văn bản khác như Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải, Quyết định tạm đình chỉ, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án... nhân viên Thừa

phát lại có liên hệ để giao nhận nhưng đại diện Ban Quản trị B2 không thu xếp nhận trực tiếp được.

Ban Quản trị B2 thừa nhận đã nhận thức sai trong việc cử người đến Toà án tham gia tố tụng giải quyết vụ án vì cho rằng đây là tranh chấp giữa Công ty HT và Ban Quản trị B2 nhiệm kỳ trước. Đồng thời tại cuộc họp với cư dân ông Nguyễn Hữu S là Trưởng Ban Quản trị nhiệm kỳ trước đã hứa và cam kết với cư dân sẽ chịu trách nhiệm giải quyết với Công ty HT nên trong suốt quá trình Toà án triệu tập giải quyết vụ án Ban Quản trị B2 đương nhiệm không đến Toà, không có bất kỳ văn bản phản hồi gì về vụ kiện. Ban Quản trị B2 xác định đã nhận bàn giao từ Ban Quản trị nhiệm kỳ trước từ ngày 06-01-2021: Hợp đồng kinh tế về việc sơn, chống thấm mặt ngoài của chung cư Giai Việt Khối B2 bản chính, có dấu đỏ.

Ngoài ra, ông Báu còn cho rằng, việc Ban Quản trị nhiệm kỳ trước ký hợp đồng với Công ty HT đã vượt quá thẩm quyền khi chưa thông qua lấy ý kiến cư dân, việc đấu thầu có dấu hiệu thông thầu, ký hợp đồng trong thời gian quá nhanh, thi công chưa có giấy phép. Quá trình thi công không đúng cam kết của đơn vị thầu nên cư dân bức xúc, phản ánh. Ông Báu cho rằng Ban Quản trị B2 không chi được số tiền lớn để thanh toán hợp đồng cho Công ty HT, không đồng ý với mức bồi thường mà Công ty HT yêu cầu vì Ban Quản trị B2 không lấy được nguồn tiền nào để bồi thường.

Đại diện Ban Quản trị B2 – bà Dương Lan Th trình bày: Ban Quản trị B2 thừa nhận có sai sót trong việc cử người đại diện đến Toà án giải quyết vụ việc theo triệu tập của Toà án. Nguyên nhân xuất phát từ việc Ban Quản trị nhiệm kỳ trước đã cam kết trước cư dân sẽ chịu trách nhiệm giải quyết tranh chấp với Công ty HT. Ngoài ra, bà Thanh còn trình bày Hợp đồng kinh tế được ký kết giữa Ban Quản trị nhiệm ký trước với Công ty HT không đúng trình tự thủ tục, chưa tổ chức lấy ý kiến cư dân, giá thầu có sự chệnh lệch lớn với giá bình quân trên thị trường… Quá trình thi công, Công ty HT đã thực hiện không đúng quy trình thi công, không đảm bảo chất lượng công việc. Tất cả đều có tài liệu chứng cứ rõ ràng thể hiện qua các biên bản làm việc giữa cư dân với Ban Quản trị nhiệm kỳ trước, giữa cư dân với chính quyền địa phương và file ghi hình, ghi tiếng các cam kết của Trưởng Ban Quản trị nhiệm kỳ trước với cư dân. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm dừng phiên toà để Ban Quản trị B2 có thời gian cung cấp tài liệu chứng cứ thể hiện Ban Quản trị B2 chỉ hoạt động lâm thời và đang trong quá trình triển khai Hội nghị nhà chung cư để bầu thành viên Ban Quản trị mới. Đối với các tài liệu chứng cứ mà Ban Quản trị B2 đã trình bày là có thật nhưng không thể cung cấp tại phiên toà.

Bà Thanh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do Công ty HT thi công không đúng với quy trình đã cam kết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/KDTM-ST ngày 19-10-2022 của Toà án nhân dân Quận I đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Buộc Ban Quản trị B2 đường TQB, Phường 5, Quận 8, Thành phố H phải thanh toán cho Công ty H số tiền chưa thanh toán là 1.832.451.402 (một tỷ, tám trăm ba mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi mốt nghìn, bốn trăm linh hai) đồng và số tiền thiệt hại là 329.781.000 (ba trăm hai mươi chín triệu, bảy trăm tám mươi mốt ngàn) đồng. Tổng cộng là 2.162.232.402 (hai tỷ, một trăm sáu mươi hai triệu, hai trăm ba mươi hai nghìn, bốn trăm linh hai) đồng, được trừ vào số tiền Công ty H đã được tạm ứng trước là 713.942.907 (bảy trăm mười ba triệu, chín trăm bốn mươi hai nghìn, chín trăm linh bảy) đồng nên Ban Buản trị B2 đường TQB, Phường 5, Quận 8, Thành phố H còn phải thanh toán cho Công ty HT số tiền 1.448.289.495 (một tỷ, bốn trăm bốn mươi tám triệu, hai trăm tám mươi chín nghìn, bốn trăm chín mươi lăm) đồng.

1.2. Ban Quản trị B2 đường TQB, Phường 5, Quận 8, Thành phố H phải thanh toán cho Công ty H số tiền 19.600.000 (mười chín triệu, sáu trăm nghìn) đồng là chi phí tố tụng do Công ty H tạm ứng.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

2.1. Ban Quản trị B2 đường TQB, Phường 5, Quận 8, Thành phố H phải chịu là 55.448.684 (năm mươi lăm triệu, bốn trăm bốn mươi tám ngàn, sáu trăm tám mươi bốn) đồng nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2. Công ty H không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 28.492.351 (hai mươi tám triệu, bốn trăm chín mươi hai nghìn, ba trăm năm mươi mốt) đồng. Thi hành tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền thi hành án của đương sự theo luật định.

Sau khi Toà án nhân dân Quận I xét xử, ngày 01-10-2022, Ban Quản trị B2 có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do bản án sơ thẩm không hợp tình, hợp lý, xâm phạm đến quyền lợi của toàn bộ cư dân chung cư Giai Việt Khối B2.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị cấp phúc thẩm y án sơ thẩm.

Luật sư của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận các tài liệu mà bị đơn mới cung cấp tại phiên toà phúc thẩm do trong suốt quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm bị đơn đã không cung cấp các tài liệu là mất quyền cung cấp tài liệu, chứng cứ theo quy định tại Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân

sự năm 2015. Đồng thời, các tài liệu đại diện bị đơn cung cấp là văn bản nội bộ của bị đơn. Tại phiên toà, bị đơn không có ý kiến về chất lượng công trình hay việc bồi thường thiệt hại. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

Bị đơn cung cấp thêm Biên bản Hội nghị nhà chung cư lần thứ 1 ngày 09-12-2018; Biên bản Hội nghị thường niên năm 2020 nhà chung cư Giai Việt Khối B2 ngày 20-9-2020; Biên bản làm việc ngày 08-9-2020 tại Phòng Quản lý Đô thị Quận I và đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng các thủ tục tố tụng, cụ thể việc thi công sơn nước mặt ngoài, xử lý vết nứt và chống thấm là do Bản Quản trị giai đoạn 2019-2020 tự ý thực hiện, không được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không nằm trong kế hoạch bảo trì nhà chung cư. Tại Hội nghị nhà chung cư thường niên năm 2020, Ban Quản trị giai đoạn 2019-2020 đã cam kết cùng với Ban Quản trị mới làm việc với Công ty HT để hủy hợp đồng, nếu không đàm phán được thì Ban Quản trị cũ sẽ chịu trách nhiệm bồi hoàn lại giá trị hợp đồng đã thanh toán và thiệt hại nếu có. Do đó cần triệu tập cá nhân các thành viên Ban Quản trị giai đoạn 2019-2020 gồm các ông bà Nguyễn Hữu S, Trần Thị Huỳnh N, Trần Đặng Duy L, Nguyễn Chí d tham gia tố tụng để làm rõ trách nhiệm trong việc ký kết và thực hiện hợp đồng với Công ty HT..

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/KDTM-ST ngày 19-10-2022 của Toà án nhân dân Quận I, Thành phố H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Tại phiên toà, các bên đương sự không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[1] *Về quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu thanh toán số tiền phát sinh từ Hợp đồng kinh tế số 05/2020/HĐKT/BQT-HT ngày 25-5-2020, nội dung hợp đồng là thực hiện việc thi công, bảo trì nhà chung cư Giai Việt Quận I nhằm phục vụ nhu cầu sử dụng của cư dân chung cư, không có mục đích lợi nhuận. Đây là tranh chấp về dân sự, hợp đồng xây dựng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Toà án cấp sơ thẩm xác định đây là tranh chấp kinh doanh thương mại quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là chưa chính xác.

[2] *Về thẩm quyền:* Bị đơn có trụ sở tại Quận I, Thành phố H nên Toà án nhân dân Quận I xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người đại diện hợp pháp của bị đơn có mặt tại phiên toà sơ thẩm ngày 19-10-2022, Đơn kháng cáo của bị đơn gửi đến Toà án cấp sơ thẩm ngày 01-11-2022 là còn trong thời hạn luật định, kháng cáo của bị đơn hợp lệ nên Toà án nhân dân Thành phố H giải quyết theo trình tự phúc thẩm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] *Xét kháng cáo của bị đơn về việc cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng khi không triệu tập thành viên Ban Quản trị giai đoạn 2019-2020 vào tham gia tố tụng để làm rõ trách nhiệm cá nhân trong việc ký kết và thực hiện Hợp đồng kinh tế số 05/2020/HĐKT/BQT-HT ngày 25-5-2020 với Công ty HT.* Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Biên bản Hội nghị nhà chung cư lần thứ 1 ngày 09-12-2018 không thể hiện kế hoạch bảo trì nhà chung cư, thông qua quyết toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư. Năm 2019 không tổ chức Hội nghị nhà chung cư; Hợp đồng số 05 được ký kết ngày 25-5-2020 với giá trị hợp đồng là 2.617.790.660 đồng. Như vậy Ban Quản trị giai đoạn 2019-2020 ký Hợp đồng số 05 với nguyên đơn không thông qua ý kiến cư dân tại Hội nghị nhà chung cư, không có trong kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư là không đảm bảo theo quy định tại các Điều 15, 32, 33 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15-02-2016 ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

[4] Tại Biên bản làm việc ngày 08-9-2020, Phòng Quản lý Đô thị Quận I và Uỷ ban nhân dân Phường 5, Quận I đề nghị Ban Quản trị *"lấy ý kiến cư dân về việc cạo bỏ lớp sơn đã thực hiện, nếu Công ty HT không thực hiện sẽ huỷ hợp đồng và thu hồi tiền về cho cư dân".* Đồng thời trong phiên họp này, Ban Quản trị giai đoạn 2019-2020 (gồm ông Nguyễn Hữu S, bà Trần Thị Huỳnh N, ông Nguyễn Chí Dũng) trình bày *"BQT sẽ làm việc với Công ty TNHH TV TK XD HT về việc cạo bỏ lớp sơn đã thi công để thực hiện lại. Trường hợp không thực hiện sẽ huỷ hợp đồng và lấy tiền lại cho cư dân"*.

[5] Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện bị đơn xác nhận giữa Ban Quản trị cũ và mới không có biên bản bàn giao công việc liên quan đến Hợp đồng số 05 mà trách nhiệm của hai Ban chỉ thể hiện tại Mục 2.10 của Biên bản Hội nghị thường niên năm 2020 nhà chung cư Giai Việt Khối B2 ngày 20-9-2020: *"BQT cũ và BQT mới đàm phán lại hợp đồng với Công ty HT theo giá thi công mới, hướng xử lý phần đã thi công; nếu không đàm phán được với các nhà thầu, thì các thành viên BQT cũ cam kết chịu trách nhiệm hoàn lại cho cư dân khối B2 toàn bộ các khoản giá trị hợp đồng đã thanh toán cho các nhà thầu và BTTH (nếu có)"*.

[6] Từ những nội dung trên, thể hiện vai trò, trách nhiệm của Ban Quản trị giai đoạn 2019-2020 trong việc ký kết Hợp đồng số 05 với Công ty HT nên cần thiết phải triệu tập các thành viên Ban Quản trị giai đoạn 2019-2020 tham gia tố tụng nhằm xác định trách nhiệm của bị đơn trong việc giải quyết vụ án.

[7] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại 180.000.000 đồng là chi phí duy trì thiết bị thi công tại công trình, hội đồng xét xử nhận thấy hồ sơ không có chứng từ thể hiện việc nguyên đơn đã thanh toán chi phí này và tại phiên toà, nguyên đơn cũng xác nhận chưa thanh toán số tiền 180.000.000 đồng cho bên cho thuê thiết bị. Đối với chi phí thuê kho bãi 14.000.000 đồng, Nguyên đơn ký hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn Chính Văn, nguyên đơn cung cấp chứng cứ thể hiện nguyên đơn đã thanh toán số tiền này nhưng không xác định được chữ ký và chữ viết tay của ai, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn xác định đây là chữ ký của người quản lý nhà cho thuê do chủ nhà chỉ định. Từ những chứng cứ trên, xét thấy Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các khoản thiệt hại thực tế của nguyên đơn mà chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường thiệt hại là chưa đủ cơ sở.

[8] Từ những nhận định trên và xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về Toà án nhân dân Quận I giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[9] Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận kháng cáo của Ban Quản trị Nhà chung cư Giai Việt khối B2.

Áp dụng điểm b khoản 3 Điều 38; khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 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 Toà án;

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2022/KDTM-ST ngày 19-10-2022 của Toà án nhân dân Quận I, Thành phố H.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án nhân dân Quận I, Thành phố H giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Ban B2 không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho Ban Quản trị B2 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 2.000.000 (hai triệu) đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0017620 ngày 03-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I, Thành phố H.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận I;
- Cục THADS TP.HCM
- Chi cục THADS Quận I;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.



THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Thị Quỳnh Trâm