

**BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ
SAPPHIRE VÀ R1, R2, R3, R4
KĐT GOLDMARK CITY**

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

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2025

Số: 14.02/2025/CV-BQT-GMC

V/v: Đề nghị UBND Quận có phương án
xử lý CĐT – Công ty Việt Hàn thực hiện
đúng quy định của pháp luật

Kính gửi: Ủy ban nhân dân quận Bắc Từ Liêm

Lời đầu tiên, Ban quản trị nhà chung cư Sapphire và Ban quản trị nhà chung cư tòa R1, R2, R3, R4 Khu đô thị Goldmark City (Sau đây gọi tắt là **BQT**) xin gửi tới Quý Cơ quan lời chào trân trọng.

Căn cứ:

- Kết luận Thanh tra số 45/KL-TTr ngày 11/05/2021 của Thanh tra Bộ Xây dựng;
- Thông báo số 1121/TB-UBND ngày 28/06/2024 của UBND quận Bắc Từ Liêm về kết quả kiểm tra việc chấp hành pháp luật của tổ chức, cá nhân đang quản lý, sử dụng nhà chung cư tại Khu đô thị Goldmark City, phường Phú Diễn;
- Biên bản họp ngày 01/08/2024 về việc xác định giá trông giữ phương tiện theo Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 08/10/2024 của UBND phường Phú Diễn về việc công nhận kiện toàn Ban quản trị nhà chung cư Sapphire, Khu đô thị Goldmark City, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, nhiệm kỳ 2023-2026;
- Theo Quyết định số 1667/QĐ - UBND ngày 10/06/2022 của UBND Quận Bắc Từ Liêm về việc công nhận Ban Quản trị nhà chung cư R1 – KĐT GoldMark City, phường Phú Diễn nhiệm kỳ 2022 – 2025.
- Theo Quyết định số 1824/QĐ - UBND ngày 29/06/2022 của UBND Quận Bắc Từ Liêm về việc công nhận Ban Quản trị nhà chung cư R2 – KĐT GoldMark City, phường Phú Diễn nhiệm kỳ 2022 – 2025.
- Theo Quyết định số 297/QĐ – UBND ngày 23/12/2024 của UBND Quận Bắc Từ Liêm về việc công nhận kiện toàn Ban Quản trị nhà chung cư R3 – KĐT Goldmark City, phường Phú Diễn nhiệm kỳ 2022 – 2025.
- Theo Quyết định số 149/QĐ - UBND ngày 12/07/2023 của UBND Phường Phú Diễn về việc công nhận Ban Quản trị nhà chung cư R4 – GoldMark City, phường Phú Diễn nhiệm kỳ 2024 – 2027.
- Biên bản họp ngày 13/11/2024 giữa các bên có sự tham dự của đại diện UBND phường Phú Diễn;
- Căn cứ tình hình thực tế tại tòa nhà;

Ngày 15 tháng 11 năm 2024, các Ban Quản trị khu Sapphire và Ban Quản trị các tòa R1, R2, R3, R4 khu Ruby ("**Ban Quản trị**") gửi văn bản số 447/2024/CV-BQT tới Ủy ban nhân dân Quận Bắc Từ Liêm và văn bản số 446/2024/CV-BQT gửi tới Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội cùng một nội dung về việc báo cáo Chủ đầu tư khu đô thị Goldmark City là Công ty Cổ phần Thương mại – Quảng cáo – Xây dựng – Địa ốc Việt Hàn ("**Chủ đầu tư**") chưa thực hiện khắc phục các sai phạm tại nhà chung cư Sapphire và Ruby Khu đô thị Goldmark City theo đúng chỉ đạo của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và theo quy định pháp luật.

Ngày 29 tháng 11 năm 2024, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội có văn bản số 14544/VP-ĐT gửi Ủy ban nhân dân Quận Bắc Từ Liêm về việc giải quyết dứt điểm các tồn tại tại nhà chung cư (tại Khu đô thị mới Nghĩa Đô, Khu đô thị Goldmark City) quận Bắc Từ Liêm.

Ngày 07 tháng 12 năm 2024, BQT tiếp tục gửi văn bản số 521/2024/CV-BQT tới Ủy ban nhân dân Quận Bắc Từ Liêm cùng một nội dung về việc báo cáo việc Chủ đầu tư chưa thực hiện khắc phục các sai phạm tại nhà chung cư Sapphire và Ruby Khu đô thị Goldmark City theo đúng chỉ đạo của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và theo quy định pháp luật (lần 2).

Ngày 23 tháng 12 năm 2024, Thanh tra Bộ Xây dựng có văn bản số 843/TTr-PCTNTC gửi Ủy ban Nhân dân Quận Bắc Từ Liêm về việc xem xét, giải quyết các phản ánh hành vi vi phạm pháp luật của Chủ đầu tư.

Tuy nhiên đến nay Chủ đầu tư vẫn chưa thực hiện các nội dung tại kết luận Thanh tra và Chỉ đạo của UBND Quận. Bằng văn bản này, Ban Quản trị xin được nhắc lại các nội dung chỉ đạo của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại Kết luận Thanh tra số 45 ngày 11/05/2021 của Thanh tra Bộ Xây dựng (“**KL 45**”) và Thông báo số 1121/TB-UBND ngày 28/06/2024 của UBND quận Bắc Từ Liêm (“**TB 1121**”), đến nay, Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Thương mại – Quảng Cáo – Xây dựng – Địa ốc Việt Hân vẫn chưa chấp hành các chỉ đạo của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền gây ảnh hưởng đến công tác quản lý vận hành tại toà nhà của Ban Quản trị, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của toàn thể Cư dân chung cư Sapphire và chung, khu đô thị Goldmark City. Ngày 13/11/2024, cuộc họp giữa các bên diễn ra có sự tham dự của đại diện UBND phường Phú Diễn, tuy nhiên cuối buổi họp đại diện Chủ đầu tư không thiện chí hợp tác, đã tự ý bỏ về khi chưa ký biên bản. Bằng văn bản này, Ban Quản trị xin báo cáo và kính đề nghị Quý Cơ quan sớm giải quyết dứt điểm những nội dung tồn tại theo tinh thần tại văn bản số 14544/VP-ĐT của UBND thành phố Hà Nội, cụ thể các nội dung sau:

1. Chủ đầu tư chưa phối hợp thực hiện thống nhất lập Biên bản quyết toán số liệu quỹ bảo trì khu dịch vụ và bàn giao quỹ cho Ban Quản trị

Tại KL 45, Thanh tra Bộ Xây dựng đã yêu cầu Chủ đầu tư “*bàn giao kinh phí bảo trì đối với khu dịch vụ đã bán, số tiền gốc là 17.119.179.832 đồng (Mười bảy tỷ, một trăm mười chín triệu, một trăm bảy mươi chín nghìn, tám trăm ba mươi hai đồng) và tiền lãi, tính đến ngày bàn giao cho Ban quản trị.*”

Tại TB 1121 của UBND quận Bắc Từ Liêm cũng đã nêu rõ: “*Việc Chủ đầu tư chậm bàn giao kinh phí bảo trì khu dịch vụ đã bán sang cho các BQT nhà chung cư là vi phạm về thời hạn bàn giao kinh phí bảo trì được quy định tại Điểm a khoản 4 Điều 36 Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 7/9/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.*” Và UBND quận Bắc Từ Liêm cũng đã yêu cầu Chủ đầu tư “*Thống nhất cùng Ban quản trị lập Biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì khu dịch vụ đã bán và làm thủ tục quyết toán số liệu kinh phí này trước khi bàn giao kinh phí. Đồng thời bàn giao ngay kinh phí bảo trì khu dịch vụ đã bán sang cho Ban quản trị khi đã thực hiện xong các thủ tục liên quan theo quy định của pháp luật.*”

Đến nay, Chủ đầu tư vẫn chưa thực hiện bàn giao kinh phí bảo trì khu dịch vụ đã bán, chưa thực hiện phối hợp quyết toán số liệu kinh phí bảo trì với Ban Quản trị là trái quy định của pháp luật, trái với các chỉ đạo của Thanh tra Bộ Xây dựng và UBND quận Bắc Từ Liêm. Đề nghị Quý Cơ quan làm rõ Chủ đầu tư có hay không hành vi chiếm đoạt tài sản của Cư dân để xử lý theo quy định của pháp luật.

2. Chủ đầu tư chưa thực hiện phân định, bàn giao diện tích đỗ xe thuộc sở hữu chung của nhà chung cư

Theo TB 1121 của UBND quận Bắc Từ Liêm đã nêu: “Diện tích tầng hầm thuộc sở hữu và quản lý của Chủ đầu tư là 112.887,12 m²; diện tích tầng hầm dùng chung cho dân cư là 14.689,93 m²” và yêu cầu là Chủ đầu tư: “Chủ động làm việc với các Ban quản trị (Khu Ruby, Sapphire) xác định rõ các phần diện tích hầm đã nêu tại Báo cáo kiểm toán số BC/BDO/2023.555 ngày 23/10/2023 do Công ty TNHH Kiểm toán BDO phát hành (nêu tại Mục II.1 của Thông báo này – Diện tích hầm dùng chung cho dân cư là 14.689,93 m²). Thực hiện bàn giao cho các Ban quản trị ngay phần diện tích hầm theo diện tích đã nêu tại Báo cáo kiểm toán; đồng thời chủ động bàn giao các phần khác của Tòa nhà theo danh mục quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư, hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc phát sinh sự cố do chậm trễ trong việc phối hợp bàn giao/tiếp nhận dẫn đến không thực hiện được công tác bảo trì các hạng mục của công trình.”

Tuy nhiên, đến nay Ban Quản trị vẫn chưa nhận được thông tin nào của Chủ đầu tư về việc phân định diện tích hầm sử dụng chung của nhà chung cư cũng như thực hiện bàn giao phần diện tích này cho Ban Quản trị quản lý; Chủ đầu tư cũng không cung cấp cho Ban Quản trị “Báo cáo kiểm toán số BC/BDO/2023.55c” ngày 23/10/2023 do Công ty TNHH Kiểm toán BDO phát hành và Bản vẽ thiết kế kỹ thuật được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng xác nhận kèm theo Văn bản số 373/HĐXD-QLTK ngày 16/5/2017 để chứng minh phần diện tích riêng của Chủ đầu tư tại dự án.

3. Chủ đầu tư chưa thực hiện hoàn trả lại đúng công năng một số phần diện tích sai phạm tại Tòa nhà theo hồ sơ thiết kế được duyệt

Tại KL 45 của Thanh tra Bộ Xây dựng và tại TB 1121 của UBND quận Bắc Từ Liêm đều thống nhất xác định sai phạm của Chủ đầu tư tại tầng 1 nhà chung cư Sapphire và Ruby:

- Tòa S2 là chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung 480 m² sân chơi của tòa nhà theo thiết kế được phê duyệt thành khu dịch vụ thương mại.
- Tòa R2: Tại tầng 1, trục 1, 4-C, F: Chủ đầu tư chuyển đổi mục đích từ văn phòng làm việc thành dịch vụ thương mại (vi phạm điều 6 luật nhà ở năm 2014).

Mặt khác, tại thông báo số: 1121/TB-UBND của UBND quận Bắc Từ Liêm ban hành ngày 28/06/2024 cũng xác nhận một số vị trí hiện trạng không đúng bản vẽ thiết kế được duyệt mà Cư dân phản ánh gồm:

- Tại toà S4: Hiện trạng tại tầng 1 giữa trục 1-2, H-F có đặt 06 tấm đan bê tông cốt thép chiều rộng khoảng 1m trên phần bồn cây xanh thâm cỏ để tạo lối ra/vào 01 gian hàng thương mại/theo thiết kế vị trí này là bồn cây xanh thâm cỏ.
- Toà S1: Hiện trạng tại tầng 1 (trục 5-6/A-C) làm phòng kiểm soát cháy nổ và an ninh Ban quản lý tòa nhà kiểm soát. Theo thiết kế được duyệt, vị trí này là khu vệ sinh chung.

Ngoài ra, theo TB 1121 của UBND quận Bắc Từ Liêm, do vi phạm thay đổi thiết kế nên một số phần diện tích Chủ đầu tư chưa được thẩm duyệt, nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy theo quy định, Chủ đầu tư cũng đã bị xử phạt hành chính đối với hành vi vi phạm đưa hạng mục công trình vào sử dụng khi chưa có giấy chứng nhận hoặc văn bản thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy. UBND quận Bắc Từ Liêm đã yêu cầu Chủ đầu tư: thực hiện việc thẩm duyệt, nghiệm thu về phòng cháy và chữa cháy đối với hành vi quy định tại khoản 5 Điều 38 Nghị định 144/2021/NĐ-CP của Chính Phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực an ninh, trật tự, an toàn xã hội; phòng, chống tệ nạn xã hội; phòng cháy, chữa cháy; cứu nạn, cứu hộ; phòng, chống bạo lực gia đình. Tuy nhiên, đến nay đã hơn 04 tháng kể từ ngày có văn bản chỉ đạo của UBND quận, Ban Quản trị vẫn chưa thấy Chủ đầu tư chấp hành thực hiện bất kỳ nội dung nào. Ban Quản trị lo ngại nếu tình trạng này tiếp tục thì có thể gây

ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn tài sản, tính mạng của Cư dân khi chẳng may có sự cố xảy ra.

Bằng văn bản này, Ban Quản trị tòa R1, R2, R3, R4 khu Ruby và Ban Quản trị khu Sapphire đề nghị UBND Quận Bắc Từ Liêm như sau:

1. Căn cứ Khoản 2 điều 153 luật nhà ở 2023, Ban Quản trị đề nghị UBND Quận Bắc Từ Liêm có văn bản đề nghị Chủ đầu tư – Công ty Việt Hân bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban Quản trị và nếu Chủ đầu tư không thực hiện thì đề nghị UBND Quận Bắc Từ Liêm thực hiện cưỡng chế và tổ chức thu hồi kinh phí bảo trì để bàn giao cho Ban Quản trị nhà chung cư Goldmark City theo đúng quy định Pháp luật, thông tin tài khoản thụ hưởng quỹ bảo trì Chủ đầu tư phải đóng góp cụ thể như sau:

• **Tài khoản thụ hưởng Quỹ bảo trì của BQT nhà chung cư Sapphire như sau:**

- Chủ tài khoản: BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ SAPPHIRE VÀ Ruby KHU ĐÔ THỊ GOLDMARK CITY
- Số tài khoản: 217 1100 0066 688
- Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam (BIDV)

• **Tài khoản thụ hưởng Quỹ bảo trì của các BQT khu Ruby Goldmark City như sau:**

- Tên đơn vị thụ hưởng: BQT NHÀ CC R1, R2, R3, R4 GOLDMARK CITY
- Số tài khoản: 2601561435
- Tại ngân hàng: TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam
- Chi nhánh: Mỹ Đình

2. Đề nghị UBND Quận Bắc Từ Liêm có biện pháp yêu cầu Chủ đầu tư bàn giao diện tích sở hữu chung tại tầng hầm của nhà chung cư Sapphire và Ruby cho các Ban Quản trị, tránh hiện tượng chiếm dụng diện tích chung để kinh doanh trái phép như hiện nay tại khu Ruby và Sapphire Goldmark City.

3. Đề nghị UBND có biện pháp cứng rắn yêu cầu Chủ đầu tư khẩn trương hoàn thiện việc xin cấp phép PCCC tại các vị trí sai phạm chưa được cấp phép PCCC tại khu Ruby và Sapphire Goldmark city theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo an toàn đời sống cư dân nơi đây.

Các Ban Quản trị các tòa nhà Khu đô thị Goldmark City rất mong nhận được phản hồi giải quyết sớm của Quý Cơ quan để đảm bảo công tác quản lý vận hành tòa nhà, đảm bảo công bằng và bình an cuộc sống cho toàn thể Cư dân đang sinh sống tại đây.

Mọi thông tin phản hồi xin liên hệ:

Ban Quản trị nhà chung cư Sapphire và Ruby, số 136 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội, ông **Trần Văn Lâm**, chức vụ Tổ trưởng Tổ Pháp lý – Kỹ thuật BQT Sapphire và Ruby,ĐT: 096 100 5566, Email: bqt.Sapphiregmc@gmail.com

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND Thành phố Hà Nội (để b/c);
- Thanh tra Bộ Xây dựng (để b/c);
- Bảng tin cư dân;
- Website, Zalo;
- Lưu: BQT.

TM. BAN QUẢN TRỊ SAPPHIRE
TRƯỞNG BAN



Cao Tiến Nam

**TM. BAN QUẢN TRỊ R1
TRƯỞNG BAN**



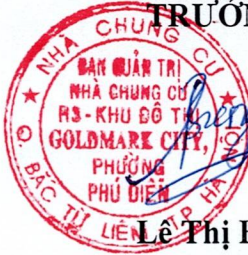
Nguyễn Anh Quân

**TM. BAN QUẢN TRỊ R2
TRƯỞNG BAN**



Đỗ Mạnh Hùng

**TM. BAN QUẢN TRỊ R3
TRƯỞNG BAN**



Lê Thị Bích Ngọc

**TM. BAN QUẢN TRỊ R4
TRƯỞNG BAN**



Nguyễn Việt Hùng

Tài liệu đính kèm:

- Công văn số 446/2024/CV-BQT ngày 15 tháng 11 năm 2024 của Ban quản trị nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark city.
- Công văn số 447/2024/CV-BQT ngày 15 tháng 11 năm 2024 của Ban quản trị nhà chung cư Sapphire KĐT Goldmark city.
- Công văn số 14544/VP-ĐT ngày 29 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội.
- Công văn số 521/2024/CV-BQT ngày 07 tháng 12 năm 2024 của Ban quản trị nhà chung cư Sapphire Goldmark city.
- Công văn số 843/TTr-PCTNTC ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Thanh tra Bộ Xây dựng.
- Các tài liệu khác kèm theo công văn số 446/2024/CV-BQT và công văn số 447/2024/CV-BQT ngày 15/11/2024 mà BQT đã gửi tới Quý Cơ quan.