

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BẮC TỪ LIÊM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

....., ngày 18 tháng 4 năm 2025

BIÊN BẢN
XEM XÉT THẨM ĐỊNH TẠI CHỖ

Hồi Ông...giờ 52...phút ngày 18 tháng 4 năm 2025; Tại địa chỉ

Khu đô thị Goldmark City, 136 Hồ Tùng Mậu, Phường Phú Diễn, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Chúng tôi gồm:

Ông: Đặng Thế Vinh – Thẩm Phán

Ông Nguyễn Mạnh Cường..... – Thư ký Tòa án

Đại diện chính quyền địa phương:

Ông Nguyễn Mạnh Cường – Cán bộ địa chính

Bà Vũ Thị Kim Thanh – Công chức tài pháp

Tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tình trạng van nước khu TTTM và các van nước đặt tại 4 tòa chung cư R1, R2, R3, R4 – Khu đô thị Goldmark City trong vụ dân sự thụ lý số 37/2025/TLST-DS ngày 24/02/2025 về “Tranh chấp Hợp đồng cung cấp dịch vụ cung cấp nước” giữa:

* Nguyên đơn: Công ty Thương mại Quảng cáo Xây dựng Địa ốc Việt Hân; Địa chỉ: Tầng 3, khối 104 khu K01, số 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ninh, ông Phạm Xuân Dư, bà Hà Mỹ Dạ Thơ, ông Nguyễn Văn Hiệu, ông Nguyễn Khắc Bình. (Có mặt)

* Bị đơn:

1. Công ty Công ty cổ phần Quản lý và Khai thác Tòa nhà VNPT (“PMC”); Địa chỉ: Tòa nhà VNPT, số 57 Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Hồng Minh – Chức vụ: Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Xuyến, sinh năm 1987; ông Phạm Ngọc Khánh, sinh năm 1968; bà Nguyễn Thị Quỳnh Mai, sinh năm 1975.



2. Ban quản trị nhà chung cư R1 – Khu đô thị Goldmark City, phường Phú Diễn (“BQT R1”)

Đại diện theo pháp luật: Nguyễn Anh Quân – Chức vụ: Trưởng Ban quản trị

3. Ban quản trị nhà chung cư R2 – Khu đô thị Goldmark City, phường Phú Diễn (“BQT R2”)

Đại diện theo pháp luật: Đỗ Mạnh Hùng – Chức vụ: Trưởng ban quản trị

4. Ban quản trị nhà chung cư R3 – Khu đô thị Goldmark City, phường Phú Diễn (“BQT R3”)

Đại diện theo pháp luật: Lê Thị Bích Ngọc – Chức vụ: trưởng ban quản trị

5. Ban quản trị nhà chung cư R4 – Khu đô thị Goldmark City, phường Phú Diễn (“BQT R4”)

Đại diện theo pháp luật: Nguyễn Việt Hùng – Chức vụ: Trưởng ban quản trị

Cùng địa chỉ: KĐT Goldmark City, số 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: ông Đào Đức Trung, sinh năm 1972.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty cổ phần đầu tư và cho thuê tài sản TNL (“TNL”); Mã số doanh nghiệp: 0104907699; Địa chỉ: Nhà điều hành Khu công nghiệp Hà Nội - Đài Tư, số 386, đường Nguyễn Văn Linh, phường Sài Đồng, Quận Long Biên, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Khắc Tùng - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Khắc Bình, sinh năm 1992.

2. Trường mầm non cha và con; Mã số: 0109873884; Địa chỉ: R4-12-01 tầng 2, Ruby4 GoldMark City, 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Tạ Thị Kim Hoa - Chức vụ: Hiệu trưởng

3. Bà Trần Thị Tuyết Thanh; CCCD số: 001176013896 do Cục cảnh sát quản lý về Trật tự xã hội cấp ngày 25/7/2021; Địa chỉ: TDP 12 Nhân Mỹ, phường Mỹ Đình, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

4. Công ty Cổ phần giáo dục và sáng tạo Ecokids; Mã số doanh nghiệp: 0108037573; Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà R4B, Chung cư GoldMark City, số 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.



Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Phi Huân - Chức vụ: Giám đốc

5. Công ty TNHH K – Clean Food Việt Nam;

Địa chỉ: Gian R4 – L1 – 07B, tầng L1, Toà R4 Goldmark City số 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Ông Kim Hak Rae – Giám đốc

6. Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Goldmark Clinic

Địa chỉ: GH T3.R4 Trung tâm thương mại Goldmark City 136 Hồ Tùng Mậu, Phú Diễn, Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Đại diện theo pháp luật: Bà Trần Kim Ngân – Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bá Hưng

7. Công ty TNHH I Like Fitness Yoga Pool

Địa chỉ: Số nhà 48 đường Nguyễn Khang, phường Yên Hoà, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Đại diện: Ông Lê Quốc Dũng – Giám đốc

8. Ông Hoàng Phương, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 32 ngách 109/2 Trung Liệt, Đống Đa, Hà Nội

9. Công ty TNHH Star Materials Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 3, Khối nhà 104 Khu K01 Số 136 đường Hồ Tùng Mậu, Phú Diễn, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Nguyệt

10. Hộ kinh doanh Kim's Bread Factory

Địa điểm kinh doanh: Gian hàng S3 – L1 – 01 toà S3 Goldmark City 136 Hồ Tùng Mậu, Phú Diễn, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

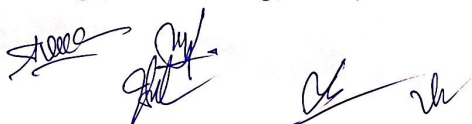
Đại diện: Bà Nguyễn Thị Hải

11. Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam

Địa chỉ: Toà R4 Lô số R4-L1-08 Toà nhà Goldmark city số 136 Hồ Tùng Mậu, Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Đại diện Ông Nguyễn Hoàng Linh – Tổng Giám đốc

12. Công ty TNHH Bánh ngọt CJ Việt Nam



Địa chỉ: Số 123 phố Huế, phường Ngô Thị Nhậm, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Đại diện: Yun Seongyong

* Thẩm phán công bố quyết định xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm. Phổ biến nội dung buổi làm việc ngày hôm nay.

PHẦN NỘI DUNG

[illegible]

[Signature]

ad v

Đường trục nước chính cấp tổng cho toàn khối cho toàn bộ khu đô thị đặt tại công trường học Newton. Từ trục nước tổng cấp nước tổng cho toàn bộ khu đô thị cấp tới bể chứa chung cho 4 tòa R1, R2, R3, R4. Bể chứa chung và đồng hồ tổng 4R đặt tại khu sân vườn tòa R2. Tại các khối nhà R1,R2,R3,R4 không có đồng hồ nước riêng cho từng khối nhà mà chỉ có đồng hồ nước riêng lẻ của các cá nhân, tổ chức thuê mặt bằng ở các diện tích đang khai thác.

Hệ thống bơm nằm tại hầm B1 tòa R2 bơm lên 4 bể nước cho 4 khối nhà R1,R2,R3,R4. Từ các bể này cấp cho toàn bộ các khu vực thuộc 4 tòa R.

Qua việc kiểm tra việc cấp nước và đóng mở van nước, các van nước hoạt động trơn tru một cách bình thường (khi đóng thì mất nước, khi mở thì có nước). Từng khối nhà, từng vị trí áp lực, khối lượng nước khác nhau. Toàn bộ hệ thống vận hành nước tổng 4R do ban quản trị thuê đơn vị vận hành là công ty PMC quản lý. Riêng đối với tòa R4 nhà vệ sinh chung tại sảnh R4A và R4B (thuộc sở hữu chung do ban quản trị quản lý) không hoạt động.

Do chưa làm rõ được nguyên nhân của việc mất nước tại các nhà vệ sinh này nên Tòa án tạm dừng buổi xem xét thẩm định tại chỗ và yêu cầu phía Nguyên đơn là công ty Việt Hàn cung cấp toàn bộ thiết kế sơ đồ nước của TTTM và mặt bằng tầng 1 của khối nhà R4A, R4B.

Phiên XXTDTC tạm dừng hồi 11h30 ngày 18 tháng 04 năm 2025.

Sau khi Nguyên đơn cung cấp sơ đồ nước, 09 giờ sáng ngày 8 tháng 5 năm 2025, Tòa án tiếp tục tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ.

Trước khi tiến hành buổi thẩm định, phía Nguyên đơn có ý kiến Tòa án vượt quá yêu cầu phạm vi của buổi xem xét thẩm định bởi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ trong phạm vi hệ thống van nước thuộc khu trung tâm thương mại tại 4 tòa R liên quan đến tranh chấp với ban quản trị 4 tòa R và công ty PMC, không liên quan tới nhà vệ sinh tại sảnh R4A và R4B.

Theo nội dung của quyết định xem xét thẩm định tại chỗ chỉ ghi xem xét thẩm định tại chỗ đối với các van nước tại khu trung tâm thương mại tại 4 tòa R, như vậy việc xem xét thẩm định đối với các nhà vệ sinh tại sảnh R4A và R4B là vượt quá nội dung buổi xem xét thẩm định tại chỗ như trong nội dung ban đầu.

Vấn đề ý kiến của Nguyên đơn, thẩm phán chủ trì không chấp nhận và Thẩm phán tiến hành xem xét thẩm định như bình thường đối với các nhà vệ sinh đặt tại sảnh R4A và R4B.



Kết quả thẩm định xem xét tại ngày 8/5/2025 như sau:

So với phiên xem xét thẩm định ngày 18/04/2025 các nhà vệ sinh chung đặt tại sảnh R4A và R4B các van nước hoạt động bình thường.

Tại van nước đặt tại tòa R4 do công ty Việt Hàn quản lý có hai phòng kỹ thuật để quản lý hệ thống nước của hai khu vực tòa R4A và R4B đặt các van nước cung cấp nước cho nhà vệ sinh chung tại các sảnh R4A, R4B. Các van nước hoạt động bình thường, sau khi khóa các van nước tại đây thì nhà vệ sinh tại R4A và R4B mất nước, sau khi mở lại thì vòi nước và các nhà vệ sinh hoạt động một cách bình thường. Đối với phòng kỹ thuật nước đặt tại TTTM thuộc quyền quản lý nguyên đơn (Chủ đầu tư) tại phòng kỹ thuật có hai hệ thống đường ống nước, đường ống thứ nhất cung cấp cho nhà vệ sinh của TTTM, đường ống thứ hai cung cấp cho nhà vệ sinh R4A, trên mặt đồng của van nước này có ký hiệu T1-R4.

Bên Việt hàn cho rằng thực tế các van nước không khác so với các bản vẽ thiết kế đã cung cấp

Bên PMC cho rằng tại phòng kỹ thuật nước tại khối nhà R4A do có 2 đường, ghi nhận 1 ống nhà vệ sinh WC- TTTM và 1 ống riêng ghi T1 R4A. Hệ thống van nước tại đây không phải do ban quản trị 4R quản lý. Bên Việt Hàn xác nhận do chủ đầu tư quản lý.

Thẩm phán kết luận đối với khối nhà R4B là đúng so với thiết kế bản vẽ hệ thống nước. Tuy nhiên, phòng kỹ thuật quản lý nước R4A đặt tại khu TTTM có khác so với bản vẽ như mô tả nêu trên.

Ý kiến của Nguyên đơn cho rằng hai đường ống nước đặt tại tầng hầm của tòa R4, một van đường ống cao cấp cho R4A, đường van ống nước thấp hơn cấp cho R4B không có trong hồ sơ thiết kế ban đầu.

Phía bị đơn cho rằng khi ban quản trị nhận bàn giao đã có hai van đường ống nước này.

Phía bị đơn PMC có ý kiến hệ thống đầu nối nước Goldmark City được chủ đầu tư ký kết hợp đồng với công ty cung cấp nước sạch. Đề nghị Tòa án yêu cầu nguyên đơn cung cấp hợp đồng cung cấp nước của bên công ty cung cấp nước sạch với chủ đầu tư cung cấp nước cho toàn bộ khu đô thị.

Toàn bộ hoạt động XXTDTC tại các vị trí trong quá trình làm việc được Tòa án và Viện Kiểm Sát ghi nhận bằng hình ảnh, clip và cho phép các đương sự cũng như cư dân quay và ghi nhận bằng điện thoại riêng.

Ngoài những nội dung trên, Tòa án không xem xét thẩm định thêm bất kỳ tài sản nào khác.

Việc xem xét tại chỗ kết thúc vào hồi 12 giờ 06 phút cùng ngày 8/5/2025.
Biên bản đã được đọc lại cho tất cả những người có mặt cùng nghe (08/5/2025)

THẨM PHÁN

KIỂM SÁT VIÊN

THƯ KÝ GHI BIÊN BẢN

ĐƯƠNG SỰ

CÁN BỘ ĐỊA PHƯƠNG

Steve C
Đào Hết Trung.

Chữ
Nguyễn Thị Xuyến
Full
phạm gia Chấn

Xác nhận của UBND

Phạm Xuân Di
Hà Mỹ Đa, Thổ