

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ VÀ
KHAI THÁC TÒA NHÀ VNPT (PMC)
BAN QUẢN LÝ TÒA NHÀ
GOLDMARK CITY – KHU RUBY

Số: 22 /2025/BQL-RGMC

V/v: Báo cáo nội dung buổi thẩm định tại chỗ
của TAND quận Bắc Từ Liêm tại các tòa nhà
khu Ruby – Goldmark City

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

Hà nội, ngày 19 tháng 04 năm 2025

Kính gửi: Các Ban Quản trị tòa R1, R2, R3, R4 – KĐT Goldmark City;
Quý Cư dân tòa R1, R2, R3, R4 – KĐT Goldmark City;
Tổ dân phố 20 – Phường Phú Diễn;
Ban công tác mặt trận – Tổ dân phố 20 phường Phú Diễn;
Hội Cựu chiến binh và các tổ chức đoàn thể liên quan.

Lời đầu tiên, Ban Quản lý tòa nhà Goldmark City – Khu Ruby (BQLTN) xin gửi tới các Ban Quản trị toà R1, R2, R3, R4, (BQT 4R) KĐT Goldmark City, đại diện Tổ dân phố 20 phường Phú Diễn cùng các tổ chức, đoàn thể lời chào trân trọng và hợp tác.

Căn cứ theo “**Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ**” số 30/2025/QĐST-DS ban hành ngày 09/04/2025 của Tòa án nhân dân quận Bắc từ Liêm; theo đó vào lúc 9h00 sáng ngày 18/04/2025, tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm đã thực hiện tiến hành thẩm định tại chỗ đối với khu TTTM và các van nước đặt tại 4 tòa chung cư R1, R2, R3, R4 – Khu đô thị Goldmark City, số 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Buổi thẩm định tại chỗ do thẩm phán Đặng Thế Vinh chủ trì thực hiện với sự tham gia của cán bộ tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm, đại diện UBND phường Phú Diễn; đại diện BQT, BQLTN, BQL TTTM; luật sư của BQT, luật sư của PMC. Đồng thời, để minh bạch các thông tin, BQLTN đã mời đại diện Tổ dân phố và cư dân cùng tham gia. BQLTN xin báo cáo tới BQT4R, Tổ dân phố 20 phường Phú Diễn cũng như các tổ chức đoàn thể liên quan tại khu Ruby nội dung buổi thẩm định, cụ thể như sau:

- Chủ thể của hợp đồng cung cấp nước sạch cho toàn bộ khu đô thị Goldmark City (bao gồm khu Ruby, Sapphire, trường học, khu C) là Công ty cổ phần Thương mại – Quảng cáo – Xây dựng – Địa ốc Việt Hân – Chủ đầu tư Dự án. Toàn bộ nước từ hệ thống nước sạch của thành phố khi vào KĐT Goldmark có đi qua 01 đồng hồ tổng đặt tại khu vực phía trước trường Newton. Tại vị trí đồng hồ tổng, phía chủ đầu tư – mặc dù khẳng định họ đầu tư đường ống dẫn nước từ đầu đường Hồ Tùng Mậu vào KĐT và là chủ thể hợp đồng cung cấp nước sạch của toàn KĐT – không rõ từ đầu đường ống cấp vào đến vị trí này là đồng hồ thứ nhất hay là đồng hồ thứ 2.
- Do CĐT là chủ thể hợp đồng nước sạch tại KĐT Goldmark City nên hàng tháng cư dân đóng tiền nước cho CĐT (BQL chỉ là người thu hộ); đồng thời toàn bộ tiền nước sử dụng tại khu vực công cộng của khu Ruby cũng được BQLTN thanh toán cho CĐT chứ không phải cho đơn vị cung cấp nước sạch.

- Kiểm tra thực tế tại đồng hồ tổng (phía sau tòa R2), xác nhận đồng hồ đang quay. Kiểm tra phòng bơm tại tầng hầm B1 tòa R2, các thiết bị do BQL vận hành đang hoạt động bình thường.
- Kiểm tra thực tế việc cấp nước tại khu vực nhà vệ sinh tầng 1 và các gian hàng TTTM tại các tòa R1, R2, R3, R4: Khi đóng van thì mất nước, khi mở van thì có nước, trừ 02 nhà vệ sinh tại tầng 1 tòa R4A và R4B. Về việc mất nước tại 02 nhà vệ sinh khu vực tầng 1 sảnh 4A và 4B, BQLTN cũng đã nhiều lần gửi văn bản đề nghị phối hợp kiểm tra nhưng chưa/không nhận được sự hợp tác từ BQL TTTM.
- Thẩm phán Đặng Thế Vinh yêu cầu CĐT cung cấp lại toàn bộ hồ sơ bản vẽ hoàn công hệ thống cấp nước nội bộ của các tòa R1, R2, R3, R4, đặc biệt ưu tiên cung cấp trước thiết kế của tòa nhà R4 gồm có tòa 4A và 4B với các hệ thống van nước bên trong. Sau khi nhận được tài liệu, Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm sẽ lên lịch tổ chức 01 buổi thẩm định để kiểm tra lại hệ thống các van cấp nước cho khu vực nhà vệ sinh tại tầng 1 tòa R4A và R4B.
- Thẩm phán Đặng Thế Vinh bác ý kiến của đại diện CĐT yêu cầu tòa *“kiểm tra xem BQLTN có tự ý cắt/đấu nối thêm các van vào hệ thống nước của tòa nhà hay không”* do nội dung này không liên quan đến buổi làm việc cũng như đơn khởi kiện của CĐT.
- Thẩm phán Đặng Thế Vinh bác ý kiến của đại diện CĐT yêu cầu tòa *“niêm phong các van vòi cấp nước để đảm bảo việc cấp nước do BQL TTTM không có thể thang máy của các tòa nhà khu Ruby, không có chìa khóa trực kỹ thuật nên không thể tự kiểm tra được”* do việc này không nằm trong nội dung yêu cầu khởi kiện ban đầu và tòa án không thể tự vượt quá phạm vi yêu cầu theo đơn khởi kiện.
- Do vẫn còn 01 buổi thẩm định nữa nên đại diện tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm và các bên liên quan tạm thời chưa ghi biên bản. Nội dung buổi thẩm định tại chỗ ngày 18/04/2025 sẽ được ghi đầy đủ vào biên bản sau khi thực hiện buổi thẩm định tiếp theo (hiện chưa xác định được thời gian).

Trên đây là toàn bộ nội dung của buổi thẩm định tại chỗ ngày 18/04/2025 của Tòa án nhân dân quận Bắc Từ Liêm và các bên liên quan tại khu Ruby Goldmark City. BQLTN xin báo cáo để BQT4R nắm được thông tin và cam kết về tính chính xác của các nội dung nêu trên.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT./.

BQLTN GOLDMARK CITY- KHU RUBY

GIÁM ĐỐC TÒA NHÀ



ĐỒNG THANH CẨM