UBND QUẬN BẮC TỪ LIÊM
UBND PHƯỜNG PHÚ DIỄN

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

Phú Diễn, ngày 27 tháng 7 năm 2023

BIÊN BẢN LÀM VIỆC

Về việc làm rõ quyền sở hữu, quản lý, sử dụng chỗ đỗ xe ô tô tại tầng hầm khu Ruby theo ý kiến phản ánh của cư dân khu Ruby khu đô thị Goldmark City, phân định rõ diện tích chung riêng và giải quyết việc ô tô ra vào hầm thường xuyên bị ùn tắc tại của ra vào hầm gửi xe.

UBND phường Phú Diễn có giấy mời ngày 24/7/2023 của UBND phường Phú Diễn về việc các nội dung sau:

- Làm rõ quyền sở hữu, quản lý, sử dụng chỗ đỗ xe ô tô tại tầng hầm khu Ruby theo ý kiến phản ánh của cư dân khu Ruby khu đô thị Goldmark City. Đề nghị Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng – Địa ốc Việt Hân cung cấp văn bản pháp lý là chủ sở hữu chỗ để xe ô tô, văn bản cấu thành giá bán, bản sao toàn bộ hồ sơ, tài liệu chứng minh quyền sở hữu, quản lý, sử dụng theo biên bản làm việc ngày 28/6/2023.

- Xác định nguyên nhân việc xe ô tô ra vào hầm thường xuyên bị ùn tắc tại cửa ra vào hầm gửi xe. Thống nhất, giải quyết dứt điểm việc để không ảnh hưởng giao thông tại các tuyến đường khu đô thị Goldmark City.

- Phân định rõ diện tích chung của cư dân và diện tích riêng của chủ đầu tư và việc nộp phí dịch vụ các diện tích riêng của chủ đầu tư theo quy định.

Hôm nay, vào hồi 14 giờ 00 phút, ngày 27 tháng 7 năm 2023, tại địa điểm: phòng họp tầng 1, khu R4 khu đô thị Goldmark City , quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

I. Thành phần gồm:

1. Đại diện UBND quận Bắc Từ Liêm

- Ông Cấn Đức Dũng – Trưởng phòng quản lý đô thị quận
- Ông Quách Anh Tuấn – Phó trưởng phòng quản lý đô thị quận

2. Đại diện Công an quận Bắc Từ Liêm, Công an phường Phú Diễn

- Ông Hoàng Hóa - Phó trưởng công an quận
- Ông Nguyễn Hữu Dũng – Trưởng công an phường

3. UBND phường Phú Diễn có:

- Ông Nguyễn Ngọc Lương – Chủ tịch UBND phường
- Bà Lê Thị Chuyền – Phó chủ tịch UBND phường.
- Ông Hà Tiến Chung – Công chức địa chính xây dựng đô thị môi trường.
- Ông Nguyễn Mạnh Cường- Công chức Xây dựng- Đô thị
- Ông Nguyễn Việt Cường- Tổ trưởng tổ dân phố 20.

4.Công ty cổ phần thương mại - Quảng cáo - Xây dựng – Địa ốc Việt Hân (chủ đầu tư dự án) có:

- Ông Lưu Tuấn Bách – Người được Công ty Ủy quyền
- Ông Trần Đức Thịnh – Chuyên viên pháp chế.
- Ông Hà Đăng Sáng – Cán bộ ban quản lý dự án
- Ông Trần Thanh Tùng – Cán bộ phát triển dự án
- Ông Nguyễn Ngọc Ánh - Cán bộ quản lý dự án.

5. Công ty cổ phần đầu tư và quản lý bất động sản TN property Management (đơn vị đang trông giữ xe ô tô)

- Ông Bùi Đức Hải - Người được Công ty Ủy quyền

6. Đại diện Ban quản trị:

- Ông Nguyễn Anh Quân- Trưởng ban quản trị R1
- Ông Nguyễn Đức Trung- Phó ban quản trị R1
- Ông Đỗ Mạnh Hùng - Trưởng ban BQT R2
- Ông Nguyễn Văn Đản- Thành viên BQT R2
- Ông Trương Việt Anh – Trưởng ban BQT R3
- Bà Lê Thị Bích Ngọc – Thành viên BQT R3
- Ông Phạm Ngọc Thọ – Trưởng ban BQT R4
- Ông Đặng Tiền Phương – Phó BQT R4
- Ông Nguyễn Văn Nhưỡng - Thành viên BQT R4

II. Nội dung làm việc như sau:

Ông Nguyễn Ngọc Lương, giới thiệu các thành phần tham dự và giới thiệu ông Cấn Đức Dũng chủ trì hội nghị. Tiếp theo ông Quách Anh Tuấn thống nhất nội dung hội nghị, xin ý kiến các thành viên tham dự hội nghị và hội nghị đi đến thống nhất:

1. Ý kiến của các đơn vị liên quan trong quá trình giải quyết:

Ý kiến của ông Hà Đăng Sáng

1.Về Quyền sở hữu, quyền quản lý sử dụng diện tích đỗ xe ô tô của Công ty Việt Hân tại các tầng hầm. Căn cứ:

- Luật Nhà ở 2014.
- Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 22/2016/TT-BXD ngày 01/7/2016, Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016, Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 và Thông tư 07/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 (sau đây gọi tắt là "Quy Chế Nhà Chung Cư").
- Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư tại Dự án TNR Goldmark City giữa Công ty Việt Hân và các chủ sở hữu căn hộ chung cư.
- Văn bản số 11/QLN-QLNO&CS ngày 14/01/2022 của Bộ Xây dựng về việc quản lý sử dụng nhà chung cư.
- Các hồ sơ, tài liệu pháp lý liên quan của Dự án TNR Goldmark City.

• Điểm (b) Khoản 1 Điều 101 Luật Nhà ở 2014 quy định:

"b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng."

Văn bản số 11/QLN-QLNO&CS ngày 14/01/2022 của Bộ Xây dựng trả lời Công ty Việt Hân về việc thực hiện quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà chung cư cũng nêu rõ các nội dung nêu trên (văn bản gửi kèm theo).

• Điểm (đ) Khoản 4 Điều 8 Quy Chế Nhà Chung Cư quy định:

"đ) Trường hợp người mua, thuê mua căn hộ không mua chỗ để xe ô tô quy định tại Khoản này thì các bên phải ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ là phần diện tích này thuộc quyền sở hữu và quản lý của chủ đầu tư, chủ đầu tư không được tính chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này vào giá bán, giá thuê mua căn hộ; trường hợp người mua, thuê mua căn hộ mua, thuê chỗ để xe ô tô thì chủ đầu tư phải tính riêng giá mua, thuê chỗ để xe với giá mua, thuê mua căn hộ;"

Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký giữa Công ty Việt Hân với các Quý Cư dân xác định rõ diện tích đỗ xe ô tô thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty Việt Hân. Công ty Việt Hân không bán diện tích để xe ô tô cho cư dân. Cư dân được thuê diện tích để xe ô tô trên cơ sở có trả phí dịch vụ.

• Quyết định giao đất Dự án của UBND TP quy định:

Công ty Việt Hân thuê diện tích tầng hầm trả tiền thuê đất hàng năm. Trong thời gian qua, Công ty Việt Hân luôn thực hiện đúng quy định này của Thành phố (thông báo của chi cục thuế quận Bắc Từ Liêm về việc nộp tiền thuê đất; chứng từ xác nhận Công ty Việt Hân hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm đối với diện tích tầng hầm để xe).

Phương án kiến trúc, Thiết kế cơ sở, Thiết kế kỹ thuật công trình được Bộ Xây dựng, sở QHKT Thành phố phê duyệt cũng thể hiện rất cụ thể phần diện tích đỗ xe ô tô tại tầng hầm của Dự án, Công ty Việt Hân được thuê đất của Thành phố và trả tiền thuê đất hàng năm.

Trong phần diện tích 13.769 m2 xây dựng tầng hầm dưới khu diện tích đất cây xanh, sân thể thao, gồm: 7.021m2 phần diện tích xây dựng tầng hầm dưới diện tích đất cây xanh, sân thể thao tại khu Khu KO1 và 6.748 m2 phần diện tích xây dựng tầng hầm dưới diện tích đất cây xanh, sân thể thao tại Khu KO2.

Hình thức sử dụng đất: thuê đất, nộp tiền thuê đất hàng năm; thời gian sử dụng đất 50 năm, giá thuê đất được xác định theo Điều 37 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ.

(Hồ sơ bản vẽ xác định phần diện tích trả tiền thuê đất hàng năm gửi kèm theo)

Căn cứ các quy định trích dẫn nêu trên, Công ty Việt Hân khẳng định:

- Phần diện tích để xe ô tô tại các Nhà chung cư R1, R2, R3, R4 thuộc sở hữu riêng của Công ty Việt Hân. Công ty Việt Hân không phân bổ chi phí đầu tư phần diện tích này vào giá bán căn hộ.

- Công ty Việt Hân có quyền quản lý, sử dụng phần diện tích này để cung cấp dịch vụ trông giữ xe ô tô cho cư dân tại Nhà chung cư R1, R2, R3, R4 cũng như các diện tích đỗ xe ô tô khác tại dự án. Cư dân sử dụng diện tích đỗ xe ô tô tại dự án và có trả phí dịch vụ.

- Pháp luật hiện hành không quy định Công ty Việt Hân phải cung cấp tài liệu về tài chính của dự án cho Các BQT khu R để chứng minh quyền sở hữu riêng của Công ty Việt Hân đối với diện tích để xe ô tô tại các tòa nhà chung cư R1, R2, R3, R4. Các tài liệu đó thuộc bí mật kinh doanh của Doanh nghiệp.

- Pháp luật hiện hành cũng không có quy định: Nếu Công ty Việt Hân không cung cấp tài liệu tài chínlı theo yêu cầu cho Các BQT khu R thì diện tích để xe ô tô tại các Nhà chung cư R1, R2, R3, R4 lại thuộc về sở hữu chung.

- Việc các BQT khu R đòi quyền quản lý Diện tích đỗ xe ô tô tại hầm khu A là không có cơ sở pháp lý.

- Việc các Ban quản trị khu R tuyên truyền, kích động, lôi kéo cư dân đòi quyền quản lý Diện tích đỗ xe ô tô (diện tích thuộc quyền quản lý sử dụng của Chủ đầu tư), không đóng phí trông giữ xe là hành động vi phạm pháp luật, gây bất ổn trong đời sống của người dân, ảnh hưởng đến hoạt động của công ty Việt Hân, ảnh hưởng đến an ninh, an toàn tài sản của người dân, tiềm ẩn nguy cơ gây mất an ninh trật tự tại dự án và khu vực.

- Việc các Ban quản trị khu R tuyên truyền, lôi kéo cư dân cản trở Công ty Việt Hân và Đơn vị quản lý vận hành cung cấp dịch vụ trông giữ xe ô tô cho cư dân, kích động cư dân không đóng phí trông giữ xe tại các nhà chung cư R1, R2, R3, R4, Công ty Việt Hân đã trình báo đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Về việc thay đổi đơn vị QLVH phần diện tích sở hữu chung tại dự án

- Điểm (a) Khoản 2 Điều 25 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành (kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BTC và các văn bản sửa đổi, bổ sung) quy định: việc đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành phải được tối thiểu 75% tổng số thành viên của BQT nhà chung cư, cụm nhà Chung cư tán thành.

- Điểm (d) Khoản 1 Điều 14 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư: phải tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường về việc BQT đề nghị thay thế đơn vị quản lý vận hành.

- Điều 5 của Quy chế hoạt động của Ban quản trị do Hội nghị nhà chung cư của Nhà chung cư GMC thông qua quy định, BQT ký hợp đồng dịch vụ quản lý nhà chung cư với Công ty quản lý sau khi đã được hội nghị nhà chung cư thông qua.

Vừa qua, Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management (Công ty TNPM) là đơn vị quản lý vận hành phần diện tích sở hữu chung của Nhà chung cư GMC theo Hợp đồng quản lý vận hành số 0507/2021/HĐQL/BQT R1, R2, R3, R4 -TNSPM ký ngày 05/07/2021 với BQT ("Hợp đồng quản lý").

Ngày 13/6/2023, Ban quản trị 4R có thông báo số 1306/CV-BQTR1,2,3,4 về việc không gia hạn Hợp đồng với Công ty TNPM và lựa chọn đơn vị dịch vụ quản lý vận hành khác là Công ty Quản lý và khai tác tòa nhà VNPT ("PMC") và ký kết hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Cụm nhà chung cư R1, R2, R3, R4 – Khu Ruby Goldmark City.

Đến nay chỉ có BQT R4 đã tổ chức hội nghị chung cư thông qua ý kiến cư dân về việc thay đổi đơn vị quản lý vận hành. Các tòa R1, R2, R3 chưa tổ chức hội nghị hoặc thực hiện các hình thức xin ý kiến cư dân cũng như chưa lấy ý kiến của các thành viên BQT về việc thay đổi đơn vị quản lý vận hành.

Như vậy, việc các Trưởng ban BQT R1, R2, R3 tự ý thực hiện ký kết hợp đồng quản lý với Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác tòa nhà VNPT ("PMC") mà chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư để xin ý kiến người dân về việc thay đổi đơn vị quản lý vận hành là chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật (Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành, Quy chế tổ chức hội nghị nhà chung cư, Quy chế hoạt động của BQT do Hội nghị Nhà chung cư đã ban hành). Công ty Việt Hân đề nghị các Quý Cơ quan yêu cầu Các Ban Quản trị nghiêm túc thực hiện nội dung này theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, đề nghị các BQT phải tổ chức hội nghị nhà chung cư xin ý kiến người dân về việc thay đổi đơn vị vận hành. Trường hợp các Ban Quản trị không thực hiện theo đúng quy định thì các quyết định, hợp đồng ký với đơn vị vận hành mới sẽ không được pháp luật công nhận, và các Ban quản trị sẽ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và cư dân về việc này.

3. Về việc nguyên nhân xe ô tô ra vào hầm xe thường xuyên bị ùn tắc tại cửa ra/vào hầm gửi xe tại khu R.

Thời gian vừa qua Công ty Việt Hân đang thực hiện đúng quyền và trách nhiệm của Chúng tôi về việc quản lý, khai thác và sử dụng diện tích đỗ xe ô tô tại tầng hầm khu R theo Quy định của Pháp luật. Đồng thời chúng tôi đã chủ động thông báo thông tin đến các BQT khu R và Cư dân khu R để thực hiện phối hợp, tuân thủ nội quy của Đơn vị QLVH hầm xe được Công ty Việt Hân giao phó.

Tuy nhiên một số BQT khu R, Cư dân đang có các hành vi ngang ngược, cố tình cản trở việc quản lý ổn định của Đơn vị QLVH hầm xe ô tô bằng các hoạt động tự ý sử dụng xe cá nhân bỏ xe, chặn cửa hầm gây ùn tắc cục bộ tại cửa hầm, giao thông trong Dự án.

Ý kiến của ông Phạm Ngọc Thọ

Thứ nhất: về việc Công ty Việt Hân không bán diện tích chỗ để xe ô tô cho cư dân: Qua rà soát các hợp đồng mua bán căn hộ tại khu Ruby do Cư dân cung cấp cho

thấy, phần lớn các Hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty Việt Hân và các Khách hàng/ Chủ sở hữu căn hộ được ký trước thời điểm 01/7/2015; cũng tại các Hợp đồng này, Công ty Việt Hân đã nêu căn cứ pháp lý áp dụng là Luật Nhà ở 2005, và việc áp dụng căn cứ pháp lý như vậy tại thời điểm đó là đúng.

Hiện Công ty Việt Hân cho rằng "Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký giữa Công ty Việt Hân với các Quý Cư dân quy định: Công ty Việt Hân không bán diện tích để xe ô tô cho cư dân, cư dân được sử dụng diện tích để xe ô tô trên cơ sở có trả phí". Về vấn đề này cư dân nhà R4 chúng tôi cho rằng: Công Ty không bán chỗ đỗ xe là phù hợp với Luật nhà ở 2005, và lý do Công ty Việt Hân không bán bởi theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 70 Luật Nhà ở 2005 thì nơi để xe bao gồm xe máy, xe điện, xe đạp.. xe ô tô là Phần sở hữu chung trong nhà chung cư nên công ty Việt Hân không được phép bán chứ hoàn toàn không phải Công ty Việt Hân giữ lại để sử dụng như một phần tài sản thuộc sở hữu riêng của bên bán như Công ty đã đưa vào HĐ tại Danh mục các công trình tiện ích thuộc sở hữu, sử dụng chung riêng.

Đề nghị đồng chí CT UBND, Phòng QLĐT quận BTL cũng như Công ty Việt Hân làm rõ và có kết luận về việc: Luật nhà ở 2005 quy định như vậy thì quyền liên quan đến hầm xe B1, B2 được xác định thế nào, ai là chủ thể sở hữu, quản lý, sử dụng chỗ đỗ xe ô tô tại hầm B1,B2; việc bên bán xác định có quyền sở hữu riêng tất cả khu vực hầm B1,B2 ngoại trừ phần hầm xe hai bánh… là đúng pháp luật về nhà ở hay chưa.

Thứ hai: Đối với các căn hộ bán sau thời điểm Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2015.

Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 101 Luật nhà ở 2014, Chủ đầu tư (Công ty Việt Hân) chỉ có Quyền quản lý chỗ đỗ xe ô tô khi và chỉ khi người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư không mua hoặc không thuê đồng thời chủ đầu tư chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Như vậy để đảm bảo công khai minh bạch, để BQTR4 chúng tôi tuyên truyền phổ biến cho cư dân góp phần ổn định việc quản lý sử dụng hầm xe,

Đề nghị đồng chí CT UBND, Phòng QLĐT quận BTL cũng như Công ty Việt Hân làm rõ và có kết luận về việc: Luật nhà ở 2014 chỉ quy định việc Chủ đầu tư được quyền Quản lý chỗ đỗ xe vậy có cơ sở nào để chuyển đổi quyền Quản lý sang quyền Sở hữu cho chủ đầu tư hay không; để xác định quyền quản lý tổ chức cá nhân nào có trách nhiệm cung cấp các tài liệu để chứng minh làm rõ việc chủ đầu tư chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này.

Thứ ba: Tại Công văn số 245/2023/CV-VH ngày 27/06/2023, Chủ Đầu tư tiếp tục khẳng định "Công ty Việt Hân thuê diện tích hầm trả tiền thuê đất hằng năm nên Công ty Việt Hân có quyền sở hữu khu vực hầm xe; về vấn đề này cư dân R4 chưa được Công ty Việt Hân cung cấp các giấy tờ pháp lý để xác định quyền sở hữu của chu đầu tư đối với khu vực hầm xe, vậy cư dân cho rằng: tuy theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 49 Nghị định Số: 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai quy định: "Đối với diện tích đất xây dựng nhà chung cư và đất xây dựng công trình hạ tầng do chủ đầu tư

sử dụng để kinh doanh theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tuy nhiên tại sao đến nay đã gần bảy năm đưa vào sử dụng khai thác kinh doanh, Công ty Việt Hân nếu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất mà Công ty không cung cấp để làm căn cư phân định chung riêng cho minh bạch, rõ ràng.

Đề nghị đồng chí CT UBND, Phòng QLĐT quận BTL cũng như Công ty Việt Hân làm rõ Công ty Việt Hân đã được cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất chưa? nếu đã có yêu cầu phía Công ty cung cấp để để làm căn cứ phân định chung riêng cho minh bạch, rõ ràng.

Theo cư dân R4 chúng tôi cho rằng: việc Công ty Việt Hân đến nay vẫn chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp GCN bởi toàn bộ Hầm B1,B2 theo quy định của Pháp luật nhà ở quy định không giao quyền sở hữu cho bất cứ tổ chức cá nhân nào vì thực tế và theo thiết kế XD, khu vực này bao gồm rất nhiều công trình hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung của tòa nhà như HTPCCC, HT Điện, Hệ Thống cấp thoạt nước…vv, dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết chắc chắn cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ không thể phê duyệt cho Công ty sử dụng để kinh doanh khu hầm này nên không thể thuộc quyền sở hữu của bất kỳ ai kể cả Công ty là CĐT.

Ý kiến của Ông Trương Việt Anh

Thời điểm Pháp lý các Quyết định phê duyệt của Dự án, Hợp đồng mua bán nhà đều căn cứ theo Luật Nhà ở 2005, Luật Xây dựng 2003...

Các hồ sơ kỹ thuật phê duyệt, thẩm định, hoàn công công trình... đều có căn cứ pháp lý tương đồng, theo Luật Nhà ở 2005, Luật Xây dựng 2003

Các Quyết định phê duyệt, chấp thuận giá thành giá bán, cấu thành chi phí, tính thuế, tính tiền sử dụng đất,...đều có ở UBND TP Hà Nội, Cục Thuế Hà Nội, Sở Tài chính, Sở Xây dựng và UBND Quận Bắc Từ Liêm đều có nhận hồ sơ, ví dụ Quyết định 3789/ QD-UBND ngày 07/8/2015 của UBND Hà Nội gia hạn nộp tiền sử dụng đất của dự án Goldmark City;

Quyền sở hữu và Quyền quản lý vận hành khai thác dịch vụ trông giữ xe ô tô tầng hầm đang là hai việc khác nhau. Mấu chốt ở việc CDT có hạch toán chi phí đầu tư xây dựng diện tích chỗ đỗ xe ô tô vào giá thành giá bán cho Khách hàng hay không?

Phần diện tích tầng hầm bao gồm cả các chỗ đỗ xe ô tô thuộc phạm vi ranh giới xây dựng các tòa nhà theo thiết kế trên cùng một diện tích có Sổ đỏ chung, là diện tích sở hữu chung; Tầng hầm khu Ruby là diện tích tiện ích công năng kỹ thuật vận hành các tòa nhà, PCCN, An toàn thoát nạn,...của chung 4 tòa nhà

Phần diện tích thuê đất hàng năm của CDT để làm sân vườn cảnh quan, và tầng hầm bên dưới là cơ cấu giao đất sử dụng đất và tính tiền sử dụng đất về mặt tài chính và đầu tư dự án nhà ở thương mại, không chứng minh được quyền sở hữu, và hiện CDT chưa có sổ đỏ hay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do các tài liệu hồ sơ pháp lý rất rõ ràng, có đang lưu trữ tại các cơ quan chức năng Sở ngành Hà Nội và UBND Quận Bắc Từ Liêm, đề nghị Cơ quan chức năng, Chính quyền Quận hỗ trợ làm rõ, và là cơ quan trung gian để giải quyết vướng mắc.

Ý kiến của Ông Đỗ Mạnh Hùng

- Quyền sở hữu hầm xe thì đơn vị, cơ quan nào có thể trả lời được?
- Hiện nay bên Việt Hân chưa chính minh được cấu thành giá bán. Và đề nghị các lốt đỗ xe từ thằng 4 tòa nhà sẽ cho bàn giao cho cư dân quản lý.

Ý kiến của Ông Trần Thanh Tùng:

Công ty Việt Hân thuê diện tích tầng hầm trả tiền thuê đất hàng năm. Trong thời gian qua, Công ty Việt Hân luôn thực hiện đúng quy định này của Thành phố (thông báo của chi cục thuế quận Bắc Từ Liêm về việc nộp tiền thuê đất; chứng từ xác nhận Công ty Việt Hân hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm đối với diện tích tầng hầm để xe).

Phương án kiến trúc, Thiết kế cơ sở, Thiết kế kỹ thuật công trình được Bộ Xây dựng, sở QHKT Thành phố phê duyệt cũng thể hiện rất cụ thể phần diện tích đỗ xe ô tô tại tầng hầm của Dự án, Công ty Việt Hân được thuê đất của Thành phố và trả tiền thuê đất hàng năm.

Trong phần diện tích 13.769 m2 xây dựng tầng hầm dưới khu diện tích đất cây xanh, sân thể thao, gồm: 7.021m2 phần diện tích xây dựng tầng hầm dưới diện tích đất cây xanh, sân thể thao tại khu Khu KO1 và 6.748 m2 phần diện tích xây dựng tầng hầm dưới diện tích đất cây xanh, sân thể thao tại Khu KO2.

Hình thức sử dụng đất: thuê đất, nộp tiền thuê đất hàng năm; thời gian sử dụng đất 50 năm, giá thuê đất được xác định theo Điều 37 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ.

Tổng diện tích hầm tại khu KO1 công ty Việt Hân thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm 25.209m2. Diện tích hầm dưới đường nội bộ 2.363m2 và diện tích hầm dưới đất làm sân, vườn hoa, cây xanh sử dụng chung 15.825m2. Phần tầng hầm thằng từ các tòa nhà xuống các tầng hầm không nằm trong diện tích đất thuê phải trả tiền hàng năm.

Chủ đầu tư không hoạch toán phần tầng hầm và giá bán căn hộ.

Ý kiến của ông Trần Đức Thịnh

- Theo Luật nhà ở 2005, Nghị định 71/2010/ NĐ-CP và hợp đồng mua bán khẳng định phần tầng hầm là của chủ đầu tư.
- Nếu các bên không thống nhất thì giữ nguyên hiện trạng là chủ đầu tư quản lý đến khi giải quyết rõ được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng chỗ đỗ xe ô tô tại tầng hầm khu Ruby.

Ý kiến của ông Lưu Tuấn Bách.

Chủ đầu tư đang thực hiện công nợ tiền phí dịch vụ năm 2018, 2019. Tuy nhiên một số truyền thông gây khó khăn trong công tác thu hồi công nợ. Chúng tôi sẽ cung cấp các danh sách công nợ đến BQT và UBND phường để các đơn vị truyền thông. Chủ đầu tư cam kết thu hồi công nợ theo đúng quy định pháp luật.

Ý kiến của ông Cấn Đức Dũng

Mục tiêu là làm rõ giá thành chi phí đầu tư xây dựng các chỗ đỗ xe ô tô tại tầng hầm có tính hạch toán vào cấu thành giá bán căn hộ không. UBND Quận yêu cầu các bên hợp tác, đảm bảo quản lý vận hành thông suốt cho đời sống cư dân. Trong vòng 01 tháng, Chủ Đầu tư cần phối hợp, hợp tác cung cấp các tài liệu chứng minh CĐT có hay không hạch toán chi phí đầu tư xây dựng diện tích chỗ đỗ xe ô tô vào giá thành giá bán cho Khách hàng.

Ý kiến của ông Nguyễn Hữu Dũng

- Đề nghị CĐT rút kinh nghiệm, khi xảy ra việc đề nghị CĐT cử người có thể quyết định việc để xử lý công việc. Trong thời gian vừa qua xảy ra việc không ai đại diện chủ đầu tư đứng ra giải quyết, quyết định để tìm ra phương án giải quyết để đảm bảo an toàn an ninh, trật tự.

- Nếu nhận thấy CĐT hay Ban quản trị vi phạm pháp luật, đề nghị gửi đơn tố giác tội phạm đến cơ quan công an. Không nên kéo cư dân vào cuộc gây ảnh hưởng đến cư dân, gây mất an ninh trật tự chung.

- Trong giai đoạn mà chưa có cơ quan giải quyết dứt điểm được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng chỗ đỗ xe ô tô tại tầng hầm khu Ruby đề nghị tôn trọng hiện trạng để đơn vị quản lý vận hành đang quản lý hầm xe để đảm bảo ổn định cư dân.

Ý kiến của ông Nguyễn Nguyễn Ngọc Lương

- Đề nghị CĐT phối hợp với UBND quận Bắc Từ Liêm để giải quyết rõ quyền sở hữu, quản lý, sử dụng chỗ đỗ xe ô tô tại tầng hầm khu Ruby, trong trường hợp không giải quyết được đề nghị các bên gửi đơn ra tòa án nhân dân được giải quyết theo quy định.

- Đề nghị CĐT và Ban quản trị vận động cư dân và đơn vị quản lý hầm gửi xe giữ gìn an ninh trật tự, không xúi dục kích động cư dân gây mất an ninh trật tự.

- Đề nghị Ban quan trị vận động cư dân nộp phí gửi xe theo quy định để được gửi xe trong thời gian chờ các cấp giải quyết.

- Đối với các việc xảy ra chạm và hủy hoại tài sản đề nghị trình báo với cơ quan công an

- Đối với việc nợ quỹ bảo tri, kinh phí nếu có dấu hiệu vi phạm pháp luật đề nghị trình báo cơ quan công an điều tra hoặc tòa án giải quyết theo quy định

Ý kiến của Nguyễn Văn Nhưỡng

- Việc xác định chung riêng nhất chí đợi 30 ngày nữa. Đơn vị TNPM của Việt Hân đang quản lý hầm để xe, nhưng theo quy định pháp luật một khu đô thị chỉ có một đơn vị quản lý vận hành và đơn vị quản lý vận hành do ban quản trị ký hợp đồng.

Ý kiến của Ông Bùi Đức Hải

- Những trường hợp chưa đóng tiền xe, công ty kiên quyết không cho vào hầm để xe để đảm bảo trả tiền công cho người lao động.

Ý kiến của Ông Hoàng Hóa

- Đề nghị ban quản trị vận đông cư dân đóng tiền gửi xe theo quy định.

- Đề nghị CĐT thực hiện nghiêm túc theo sự chỉ đạo của chính quyền địa phương

- Cố gắng trong 15 ngày UBND quận sẽ trả lời cư dân

- Bên CĐT phải cử 1 người thường xuyên thông tin đến chính quyền địa phương và BQT cũng cử người thường xuyên liên hệ với chính quyền địa phương để nắm bắt tình hình tại khu đô thị.

- Nếu để xảy ra vi phạm pháp luật sẽ bị xử lý nghiêm theo quy định pháp luật.

2. Sau khi nghe ý kiến các thành viên tham dự hội nghị đi đến thống nhất:

Các ý kiến chúng ta chưa thống nhất thì được giải quyết theo quy định pháp luật

Đề nghị Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng – Địa ốc Việt Hân (CĐT) công khai hồ sơ cho ban quản trị (không yêu cầu cung cấp tài liệu bí mật kinh doanh) được biết.

Hiện nay chưa có tài liệu, chứng minh cụ thể rằng CĐT không hạch toán phần tầng hầm vào giá thành bán căn hộ cho cư dân. Yêu cầu Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng – Địa ốc Việt Hân (CĐT) phối hợp, cung cấp hồ sơ với UBND quận Bắc Từ Liêm để UBND quận Bắc Từ Liêm trả lời cho cư dân rõ được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng chỗ đỗ xe ô tô tại tầng hầm khu Ruby theo quy định, nếu không giải quyết được sẽ xin ý kiến cơ quan cấp trên để giải quyết trong thời gian khoảng 30 ngày. Trong thời gian tranh chấp chưa được giải quyết đề nghị giữ nguyên hiện trạng việc CĐT quản lý khai thác và vận hành việc giữ xe.

Đề nghị CĐT cung cấp danh sách các xe chưa nộp tiền phí gửi xe tháng 7 và tiền phí dịch vụ năm 2023 cho các ban quản trị để ban quản trị vận động cư dân nộp tiền gửi xe và tiền phí dịch vụ năm 2023 trước ngày 05/8/2023 và địa chỉ để cư dân nộp tiền. Đề nghị Ban quản trị vận động cư dân đóng phí gửi xe tháng 7 và phí dịch vụ năm 2023 để tránh gây mất an ninh trật tự.

Đề nghị CĐT có thông báo đơn vị quản lý trông xe và địa chỉ nộp tiền để ban quản trị vận động cư dân đóng tiền gửi xe tháng 8/2023

Đề nghị cấp ủy, tổ dân phố vận động cư dân thống nhất nội dung buổi họp hôm này

Đề nghị UBND phường thường xuyên giám sát kiểm tra xử lý duy trì đảm bảo an toàn giao thông tại khu đô thị Goldmark City

Đề nghị Công an Quận, công an phường thường xuyên kiểm tra xử lý nghiêm vi phạm gây mất an ninh trật tự tại khu đô thị Goldmark City

CĐT nhận hầm để xe của mình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về vận hành hầm để xe. Không cản trở các xe đã đóng tiền gửi xe và tiền phí dịch vụ năm 2023

Đề nghị CĐT khi được các cơ quan mời họp phải cử người có quyền quyết định các nội dung giải quyết, quyết định của công ty.

Các đơn vị cam kết thống nhất thực hiện nghiêm túc các nội dung trên không làm mất an ninh trật tự xã hội.

Biên bản làm việc kết thúc vào hồi 18h00 cùng ngày. Biên bản này đã đọc cho mọi người cùng nghe và thống nhất ký tên./.

NGƯỜI GHI BIÊN BẢN | **ĐẠI DIỆN CHÍNH QUYỀN**

Hà Tiến Chung

CHỦ TỊCH
Nguyễn Ngọc Lương

Công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân

Trần Đức Thịnh

Đại diện đơn vị đang trông giữ xe

Đại diện các Ban quản trị

Nguyễn Đình Quân

Đỗ Mạnh Hùng BQT R2

Lê Thị Bích

Nguyễn Văn Đán BQT R2

Phạm Ngọc Tăng BQT R4

Đại diện UBND quận Bắc Từ Liêm
phòng Quản lý đô thị

Thanh viên tham dự