

**BAN QUẢN TRỊ CHUNG CƯ
R1, R2, R3, R4 và khu S
GOLDMARK CITY**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 15.12.2021/CV BQT GMC
Vv: Chấp thuận điều chỉnh chủ
trương đầu tư dự án nhà ở, văn
phòng, dịch vụ tại số 136 Hồ
Tùng Mậu, Phường Phú Diễn,
Quận Bắc Từ Liêm

Hà Nội, ngày 15 tháng 12 năm 2021

Kính gửi: - Đồng chí: Đinh Tiến Dũng - Ủy viên Bộ Chính trị, Bí thư thành ủy thành phố Hà Nội.
- Đồng chí: Chu Ngọc Anh - Ủy viên Ban Chấp hành Trung ương đảng, chủ tịch UBND thành phố Hà Nội.

Trước tiên, thay mặt gần 5.000 hộ dân và gần 20.000 cư dân sinh sống tại khu chung cư Goldmark City, 136 Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội (sau đây gọi tắt là khu "Goldmark City"), Ban Quản trị các tòa nhà R1, R2, R3, R4 và khu S - Goldmark City xin gửi tới các Đồng chí lời chào trân trọng và lời chúc sức khỏe.

Bằng văn bản này, các Ban Quản trị các tòa nhà R1, R2, R3, R4 và khu S (dưới đây viết tắt là "các Ban Quản Trị") xin được trình bày nội dung phản ánh và kiến nghị về các vấn đề liên quan đến việc triển khai xây dựng khu C của dự án.

Gần đây các Ban Quản Trị nhận được phản ánh của cư dân về quyết định số 5155 QĐ-UBND ngày 7 tháng 12 năm 2021 của UBND Thành Phố Hà Nội về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư (Lần 3) dự án nhà ở vấp phòng dịch vụ tại số 136 Hồ Tùng Mậu Phường Phú Diễn Quận Bắc Từ Liêm. Việc chuẩn bị triển khai xây dựng khu C (TTTM và văn phòng) với chiều cao 40 tầng gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống của gần 5.000 hộ dân với gần 20.000 cư dân, cụ thể như sau:

I. VỀ CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN TỚI QUY HOẠCH & ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1. **Quy hoạch được duyệt:** Theo Quyết định số 2106/QĐ - UBND ngày 11 tháng 5 năm 2010 của UBND thành phố Hà Nội về phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở - Văn phòng - Dịch vụ, thi dự án Goldmark City 136 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Dự án") được phê duyệt:
 - a) Phân khu K01 và K02 theo quyết định được bố trí làm khu căn hộ để ở bao gồm 9 tòa chung cư cao 40 tầng với tổng số căn hộ là 3.841 căn.
 - b) Khu C là đất văn phòng - dịch vụ - công cộng. Nội dung Quyết định cho phép chiều cao công trình 3 - 5 - 40 tầng.
 - c) Tổng qui mô dân số của Dự án: 12.300 người.
 - d) Khu trường Tiểu học và Trung học cơ sở: 1.476 học sinh.
 - e) Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan "... Chiều cao công trình tổ hợp thấp dần từ phía Sông Nhuệ đến khu vực nghĩa trang Mai Dịch,... đảm bảo mục tiêu giữ sự tôn nghiêm đối với Nghĩa Trang Mai Dịch"
2. **Điều chỉnh quy hoạch:** Theo quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 25/01/2016 của UBND Tp. Hà Nội về việc phê duyệt cho phép điều chỉnh cơ cấu, số lượng căn hộ tại Dự án:
 - a) Tổng số căn hộ được điều chỉnh tăng thêm 944 căn, nâng tổng số căn hộ tại Dự án thành 4.785 căn.
 - b) Các nội dung khác không được đề cập.



3. **Tác động của điều chỉnh quy hoạch đến quyền lợi khách hàng và đời sống cư dân:**

- a) Quy hoạch điều chỉnh tại Quyết định ban hành năm 2016 trong khi chủ đầu tư đã mở bán và ký hợp mua đồng bán căn hộ từ năm 2015. Tất cả các chủ căn hộ đã ký hợp đồng mua bán căn hộ từ năm 2015 với chủ đầu tư (những người bị ảnh hưởng nặng nề và trực tiếp) không được tham gia lấy ý kiến theo Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng và các qui định pháp luật có liên quan.
- b) Việc tăng qui mô dân số, tăng mật độ dân số khi cơ sở hạ tầng không được điều chỉnh tương ứng đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống sinh hoạt và quyền lợi của cư dân:
 - i. Giao thông toàn khu luôn trong tình trạng tắc nghẽn và quá tải mặc dù cư dân chưa về ở đủ và khu Trung tâm thương mại dịch vụ - khu C chưa triển khai và đi vào hoạt động (về tình trạng tắc nghẽn giao thông và quá tải hạ tầng tại đây đã được các phương tiện thông tin đại chúng và VOV Giao thông liên tục phản ánh những năm qua).
 - ii. Dân số khu Goldmark City hiện nay đã lên đến gần 20.000 người (Hai mươi ngàn người) tương đương với khoảng 175.446 người/km² (Một trăm tám hai ngàn người trên 1 km² - **gấp 23 lần** mật độ dân số bình quân tại quận Bắc Từ Liêm, **gấp 79 lần** mật độ trung bình của TP. Hà Nội), là sức ép vô cùng lớn lên cơ sở hạ tầng hiện tại.

II. VỀ CÁC SAI PHẠM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

1. **Quảng cáo sai sự thật, lừa dối khách hàng, tạo nguy cơ gây bất ổn xã hội:**

- a) Chủ đầu tư đã quảng cáo sai sự thật khi mở bán căn hộ với thông tin được cung cấp là Dự án được an ninh bảo vệ 3 lớp. Do vậy đã dẫn đến sự việc: Trong 3 ngày 31/3/2018, ngày 1/4/2018 và đêm ngày 02/04/2018 “Cư dân dự án Goldmark City giữ không cho cư dân Vinaconex 7 tháo dỡ hàng rào, xảy ra tập trung đông người (khoảng 700 người) gây mất an ninh trật tự trong khu vực”. Trích báo cáo số 139/BC-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2018 của UBND quận Bắc Từ Liêm.
- c) Chủ đầu tư đã quảng cáo và cung cấp thông tin tới khách hàng khi bán căn hộ với thiết kế khu C (khu Trung tâm thương mại và dịch vụ) là **5 tầng**. Việc quảng cáo này được thể hiện trên toàn bộ ấn phẩm, video, sa bàn tại khu bán hàng cũng như in trên trang bìa của Hợp đồng mua bán căn hộ. Tuy nhiên, hiện nay chủ đầu tư bằng mọi thủ đoạn đang xúc tiến quyết liệt để xây khu C với chiều cao 40 tầng. Đây là việc làm có chủ đích và ngay từ đầu chủ đầu tư đã có kế hoạch lừa dối khách hàng.
- d) Việc Chủ đầu tư quảng cáo khu C cao 5 tầng để bán các tất cả các căn hộ thuộc Dự án với giá cao, sau đó lại thể hiện quyết tâm xây khu C cao 40 tầng chắc chắn sẽ tạo ra xung đột giữa cư dân và chủ đầu tư, một lần nữa sẽ là nguy cơ gây bất ổn xã hội xảy ra tại Dự án do:
 - i. Mật độ cư dân và phương tiện tham gia giao thông tăng sẽ đột biến, ước tính sẽ tăng thêm khoảng 5.000 xe máy và ô tô nếu khu C xây 40 tầng và đi vào hoạt động. Điều này chắc chắn sẽ làm tắc nghẽn hoàn toàn giao thông xung quanh Dự án.
 - ii. Tại thời điểm năm 2016 khách hàng mua căn hộ và Chủ đầu tư đã xảy ra xung đột khi có thông tin chủ đầu tư có kế hoạch xây khu C 40 tầng, Chủ đầu tư đã có thư phúc đáp gửi cư dân số 171/2016/CV-VH ngày 12/9/2016 do Tổng giám đốc Bùi Quang Tuấn ký, chủ đầu tư đã khẳng định “Tại thời điểm bàn giao căn hộ cho quý khách hàng, khu C (TTTM) vẫn chỉ có kế hoạch xây dựng không vượt quá 5 tầng. Trường hợp sau này CĐT nếu có kế hoạch xây dựng, cải tạo khác, ảnh hưởng đến tầm nhìn trực tiếp của một số căn hộ, khi đó CĐT sẽ chủ động xem xét hỗ trợ các căn hộ này”

- iii. Việc Chủ đầu tư cố tình xây khu C với 40 tầng sẽ phá vỡ nghiêm trọng tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan, sự tôn nghiêm của Nghĩa Trang Mai Dịch. Điều này đã, đang và luôn được nhấn mạnh ở tất cả các văn bản qui hoạch, phê duyệt điều chỉnh qui hoạch Dự án hay các văn bản chỉ đạo của các cơ quan liên quan.

2. **Báo cáo sai sự thật trong công văn số 55/2021/CV- VH/DA2 ngày 27 tháng 02 năm 2021 gửi Sở kế hoạch và Đầu Tư TP Hà Nội** (là một trong những cơ sở quan trọng để UBND TP Hà Nội ban hành Quyết định số 5155/QĐ-UBND ngày 07/12/2021)
- a) Chủ đầu tư đã Chủ đầu tư đã chuyển đổi khu sinh hoạt chung tại tầng 1 tòa nhà R1 và R4 thành cửa hàng, siêu thị và ngân hàng để cho thuê và thu lời bất chính.
 - b) Hành vi nêu trên đã bị xử phạt về vi phạm hành chính là 275.000.000 VND theo Quyết định số 5789/QĐ-XPVPHC ngày 31/12/2020 của UBND TP Hà Nội với biện pháp khắc phục hậu quả là: Khôi phục lại nguyên hiện trạng ban đầu trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận quyết định.
 - c) Trong công văn số 55/2021/CV- VH/DA2 ngày 27 tháng 02 năm 2021, tại phần các biện pháp khắc phục, Chủ đầu tư đã khẳng định “Công ty Việt Hân đã khôi phục lại tình trạng ban đầu, công năng sử dụng theo thiết kế kiến trúc đã được cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền phê duyệt...”.
 - d) Trong kết luận thanh tra số 45/KL-TTr ngày 11/5/2021 của Thanh tra Bộ Xây Dựng có nêu “Thời điểm tháng 4/2021, Chủ đầu tư chưa khôi phục nguyên trạng ban đầu đối với vi phạm tại tòa R1, R4 là chưa thực hiện theo Quyết định xử phạt số 5789/QĐ-XPVPHC ngày 31/12/2020 của UBND thành phố Hà Nội. Tòa R2 (102) tại tầng 1 trục 1,4 -C,F: Chủ đầu tư chuyển mục đích sử dụng từ Văn phòng làm việc thành dịch vụ thương mại là vi phạm Điều 6 Luật Nhà ở năm 2014”.
 - e) Thực tế cho đến nay ngày 15/12/2021, Chủ đầu tư vẫn chưa khắc phục sai phạm tại R2, R4 nêu trong quyết định 5789/QĐ-XPVPHC ngày 31/12/2020 của UBND thành phố Hà Nội.
 - f) Chủ đầu tư đã lừa dối các cơ quan chức năng, các cơ quan tham mưu cho UBND TP Hà Nội bằng việc báo cáo sai sự thật trong công văn 55/2021/CV- VH/DA2 như đã nêu trên dẫn đến việc UBND TP Hà Nội ban hành Quyết định số 5155/QĐ-UBND ngày 07/12/2021.

III. CÁC KIẾN NGHỊ

1. **Kiến nghị UBND TP Hà Nội thu hồi quyết định số 5155/QĐ-UBND do ông Dương Đức Tuấn - Phó chủ tịch UBND TP Hà Nội ký ngày 07 tháng 12 năm 2021 do:**
 - a) Dựa vào báo cáo sai sự thật của Chủ đầu tư trong công văn số 55/2021/CV- VH/DA2 ngày 27 tháng 02 năm 2021 gửi Sở kế hoạch và Đầu Tư TP Hà Nội.
 - b) Không tham khảo các sai phạm của chủ đầu tư tại kết luận thanh tra số 45/KL-TTr ngày 11/5/2021 của Thanh tra Bộ Xây Dựng.
 - c) UBND TP Hà Nội đã không thực hiện lấy ý kiến cư dân tại Dự án khi ra Quyết định nêu trên. Về việc này, Chủ tịch Hội đồng nhân dân TP Hà Nội đã có văn bản số 67/HDND-VP ngày 5 tháng 2 năm 2018 gửi Văn phòng Thành Ủy, Thường trực Thành ủy và Ban Cán sự đảng UBND Thành phố, trong đó có nêu “Việc điều chỉnh qui hoạch phải thực hiện lấy ý kiến cộng đồng dân cư đảm bảo tuân thủ Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây Dựng và các qui định pháp luật có liên quan”.
2. **Kiến nghị UBND TP Hà Nội ra quyết định yêu cầu công ty Cổ phần Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân hoàn thành khu C với chiều cao 5 tầng để phục vụ cư dân Goldmark City, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của cư dân.**
3. **Kiến nghị Lãnh đạo UBND TP Hà Nội tổ chức đối thoại trực tiếp với các Ban Quản trị, đại diện cư dân khu Goldmark City để làm rõ căn cứ pháp lý của Quyết định số**

412/QĐ-UBND ngày 25/01/2016 về việc phê duyệt cho phép điều chỉnh cơ cấu, số lượng căn hộ tại dự án Goldmark City 136 Hồ Tùng Mậu, quận Bắc Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội và Quyết định số 5155/QĐ-UBND ngày 07/12/2021 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với Dự án khu nhà ở, văn phòng, dịch vụ tại 136 đường Hồ Tùng Mậu, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

Kính thưa đồng chí Bí thư Thành ủy, đồng chí Chủ tịch UBND Tp. Hà Nội, Khu chung cư Goldmark City 136 Hồ Tùng Mậu tới nay với gần 20.000 người dân đang sinh sống tha thiết kính đề nghị các Đồng chí quan tâm, chỉ đạo để giải quyết dứt điểm và thỏa đáng nguyện vọng chính đáng, hợp pháp của người dân, giúp cho người dân nơi đây được an tâm sinh sống và làm việc, đóng góp vào sự phát triển của Thủ đô và của cả nước. Kính mong các Đồng chí xem xét, chỉ đạo các Cơ quan chức năng của Thành phố vào cuộc; lắng nghe ý kiến của người dân, gần bó mật thiết với nhân dân, được nhân dân tin yêu, quý trọng; tuyệt đối chống tư tưởng cục bộ, bè phái, lợi ích nhóm, tiêu cực... theo đúng tinh thần Nghị quyết Hội nghị Trung ương 4 khóa XIII và phát biểu chỉ đạo của Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng tại Hội nghị cán bộ toàn quốc về xây dựng, chính đồn Đảng được tổ chức ngày 09/12/2021 vừa qua.

Thay mặt toàn thể cư dân Goldmark City, Ban Quản trị các tòa nhà R1, R2, R3, R4 và khu S xin trân trọng cảm ơn và kính chúc các Đồng chí luôn dồi dào sức khỏe, bản lĩnh, trí tuệ, tiếp tục lãnh đạo, chỉ đạo Thành phố vững bước phát triển, thực hiện xuất sắc nhiệm vụ được Đảng và nhân dân tin tưởng, giao phó.

Xin trân trọng cảm ơn các Đồng chí!

BAN QUẢN TRỊ CÁC TÒA NHÀ CHUNG CƯ

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Ông Dương Đức Tuấn - Phó Chủ tịch UBND TP (để biết);
- Sở KH&ĐT (để biết);
- Cty Việt Hân (để biết);
- Lưu (BQR 4R & S).

TÒA NHÀ R1



Nguyễn Thị Ngọc Lan

TÒA NHÀ R2



Ngô Tôn Viện

KHU S



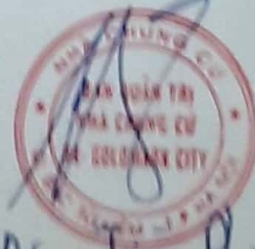
Trương Văn Cường

TÒA NHÀ R3



Nguyễn Việt Anh

TÒA NHÀ R4



Đặng Tiến Phụng