

Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2025

**BIÊN BẢN PHIÊN HỌP KIỂM TRA VIỆC GIAO NỘP,
TIẾP CẬN, CÔNG KHAI CHỨNG CỨ VÀ HÒA GIẢI**

Hôm nay, vào hồi 10 giờ 00 phút, ngày 24 tháng 10 năm 2025,
Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân quận Khu vực 4 - Hà Nội,
Bắt đầu tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và
hoà giải trong vụ án Dân sự thụ lý số 37/2025/TLST-DS ngày 24 tháng 02 năm
2025.

I. Những người tiến hành tố tụng:

- Thẩm phán - Chủ trì phiên họp: Ông Đặng Thế Vinh
- Thư ký ghi biên bản họp: Ông Nguyễn Mạnh Dũng.

II. Những người yêu cầu tham gia phiên họp:

1 – 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, , thành phố Hà Nội.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Khắc Bình, sinh năm 1992 (có mặt)
Ông Phạm Xuân Dư,

2 – Bị đơn: + Công ty cổ phần quản lý và khai thác tòa nhà VNPT

Địa chỉ: Tòa nhà VNPT, số 57, phố Huỳnh Thúc Kháng, phường Láng Hạ,
quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Xuyến, sinh năm 1987; ông Phạm
Ngọc Khánh, sinh năm 1968; bà Nguyễn Thị Quỳnh Mai, sinh năm 1975
(bà Xuyến, ông Khánh, bà Mai có mặt)

+ Ban quản trị nhà chung cư R1, R2, R3, R4 khu đô thị Goldmark City,
phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo uỷ quyền: ông Đào Đức Trung, sinh năm 1972 (có mặt)

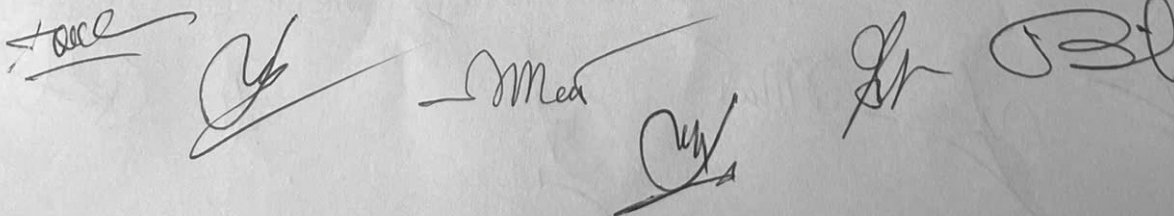
3 – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ 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.

Đại diện theo uỷ quyền: Nguyễn Khắc Bình, sinh năm 1992. (Có mặt)

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



(Vắng mặt)

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.

(Vắng mặt)

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

(vắng mặt)

NỘI DUNG

PHẦN THỦ TỤC BẮT ĐẦU PHIÊN HỌP

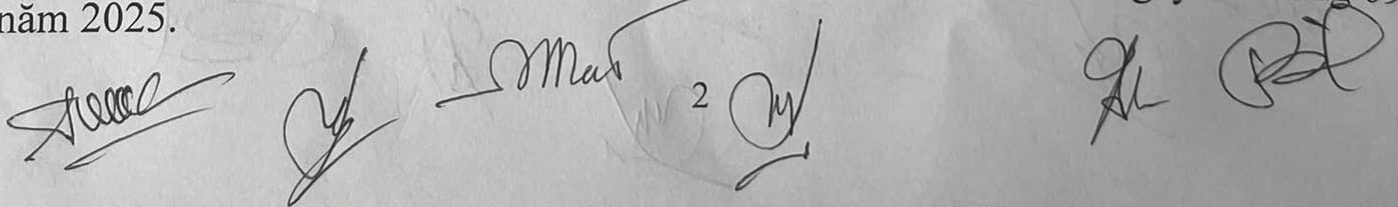
- Thư ký Tòa án báo cáo về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia phiên họp được Tòa án thông báo.
- Thẩm phán chủ trì phiên họp giải kiểm tra lại sự có mặt và căn cước của những người tham gia phiên họp.
- Thẩm phán chủ trì phiên họp giải phổ biến cho các đương sự về quyền và nghĩa vụ của họ.

PHẦN KIỂM TRA VIỆC GIAO NỘP, TIẾP CẬN, CÔNG KHAI CHỨNG CỨ

* **Thẩm phán công bố tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.**

Thẩm phán – Chủ trì phiên họp công bố tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và hỏi người tham gia tố tụng các vấn đề quy định tại khoản 2 Điều 210 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

* **Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án:** Bản photo biên bản làm việc ngày 03/10/2023 v/v Thương thảo Phí dịch vụ đối với Phần Diện tích sở hữu riêng của chủ đầu tư tại khu Ruby dự án Goldmark City; Bản photo biên bản làm việc ngày 08/08/2024 v/v Thương thảo Phí dịch vụ đối với Phần Diện tích sở hữu riêng của chủ đầu tư tại khu Ruby dự án Goldmark City; Bản photo Thông báo số 54/2023; 80/2023; 100/2023; 33/2024; 45/2024; 61/2024; 014/2024/ TB/ BQLTN-RGMC; bản photo hóa đơn Giá trị gia tăng; Bản photo hóa đơn số 247 ngày 13 tháng 02 của công ty TNHH Nước khoáng 365; Bản photo Hóa đơn số 248 ngày 13/02/2025 của công ty TNHH Nước khoáng 365; Bản photo hóa đơn số 253 ngày 13/02/2025 của công ty TNHH nước khoáng 365; Bản photo hóa đơn số 00000048 ngày 14/02/2025 của công ty TNHH kinh doanh thương mại Huyền Như; Bản photo hóa đơn số 34 ngày 15/2/2025 của công ty TNHH Sản xuất thương mại xây dựng Long Đại Thành; Bản photo hóa đơn số 00016120 ngày 10/3/2025 của công ty CP đầu tư và quản lý bất động sản TN Property Management; Bản photo biên bản nghiệm thu dịch vụ hoàn thành (Lần 1) ngày 10/03/2025 giữa công ty Việt Hân và công ty TNPM; Bản photo hợp đồng cung cấp dịch vụ số 1302 Vi bằng số 215/2025/VB- TPLTL ngày 11/02/2025 của văn phòng thừa phát lại Thăng Long; Đơn đề nghị thu thập chứng cứ ngày 12 tháng 09 năm 2025.



Tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải hôm nay nguyên đơn giao nộp bản ý kiến đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Hiện tại nguyên đơn chưa cung cấp đủ tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại và sẽ cung cấp bổ sung tài liệu chứng cứ tới Tòa án.

*** Bị đơn cung cấp cho Tòa án:**

Ban quản trị 4R giao nộp: Đơn phản tố ngày 02/06/2025; Bản photo quyết định số 1667/QĐ-UBND ngày 10/6/2022; Bản photo quyết định số 1824/QĐ-UBND ngày 29/6/2024; bản photo quyết định số 297/QĐ-UBND; Bản photo quyết định số 149/QĐ-UBND; Bản photo quyết định 211/QĐ-UBND; Bản photo hợp đồng dịch vụ QLVH tòa nhà chung cư Ruby – Goldmark City; Tài liệu chứng cứ được giao nộp kèm theo đơn phản tố (biên bản giao nhận ngày 06/0/2025).

Tại phiên họp ngày hôm nay, Bị đơn công ty PMC giao nộp giấy uỷ quyền, đơn sao chụp tài liệu.

Tài liệu được Liệt kê tại ngày 16/04/2025

*** Các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập gồm:** đã được công bố tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải trước.

*** Sau khi công khai chứng cứ, Tòa án hỏi ý kiến các đương sự có mặt đối với các tài liệu chứng cứ đã được công khai:**

*Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Các tài liệu, chứng cứ do phía bị đơn giao nộp kèm theo đơn phản tố là bản photo nên phía nguyên đơn không chấp nhận, khi nào phía bị đơn giao nộp bản sao chứng thực sẽ có ý kiến đối với yêu cầu phản tố các tài liệu chứng cứ đó.

* Đối với các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp yêu cầu chấm dứt hành vi cắt nước của BQT 4R và PMC không có bên nào có ý kiến phản đối đối với các tài liệu đó cũng như biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án.

* Đối với biên bản xem xét thẩm định, các bên không có ý kiến gì đối với kết quả xem xét thẩm định, các hình ảnh, clip đã được quay chụp thực tế khách quan tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án.

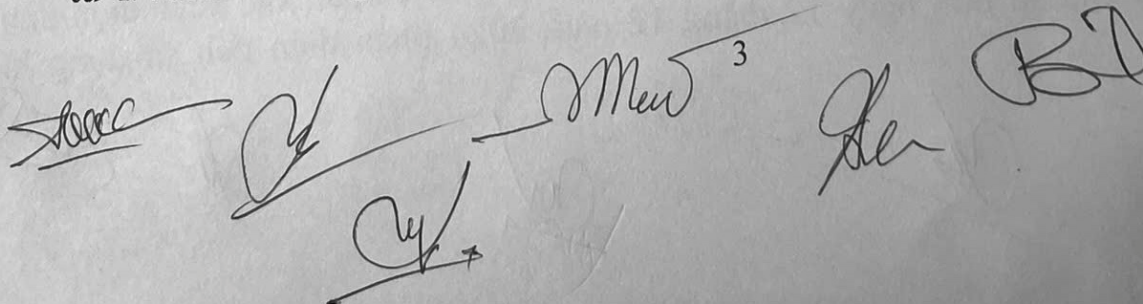
Phía ban quản trị có ý kiến: Tại lần mở van nước lần thứ nhất nhà vệ sinh chung sảnh R4B không có nước, tại buổi thẩm định ngày thứ 2, Tòa đã kiểm tra và xác định mở nước do được mở từ van mà chủ đầu tư đang quản lý, ban quản trị và PMC đang không được quản lý van nước này.

*Phía bị đơn – công ty PMC: Nghĩa vụ chứng minh yêu cầu bồi thường thiệt hại là của Nguyên đơn do đó, bị đơn yêu cầu phía nguyên đơn cung cấp đầy đủ các tài liệu chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường của phía nguyên đơn.

Ý KIẾN CÁC ĐƯƠNG SỰ CÓ MẶT TẠI PHIÊN HỌP

*** Đại diện ủy quyền Nguyên đơn trình bày:**

Theo quy định của khoản 3 điều 15 Nghị định 140/2025/NĐ-CP có hiệu lực từ 1/7/2025 hướng dẫn thi hành khoản 4 điều 194 luật nhà ở năm 2024 quy định :



“Trách nhiệm giải quyết tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý sử dụng kinh phí bảo trì...” do đó yêu cầu phản tố của bị đơn thuộc trách nhiệm của ủy ban cấp xã phường, vì vậy Tòa án không có thẩm quyền giải quyết yêu cầu phản tố này của bị đơn. Đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố này.

Yêu cầu khởi kiện: Tuyên việc cắt nước của phía PMC là vi phạm pháp luật; Chấm dứt hành vi đơn phương cắt nước của công ty PMC và ban quản trị việc cắt nước đối với TTTM 4R phải mở nước và duy trì áp lực cấp nước phù hợp, ổn định, liên tục, đảm bảo cho khu TTTM 4R hoạt động bình thường; Bồi thường thiệt hại tạm tính 6.758.626.962 đồng.

*** Đại diện theo ủy quyền của Bị đơn – Công ty Cổ phần quản lý và khai thác tòa nhà VNPT trình bày:**

Đối với yêu cầu ngưng dịch vụ bơm nước từ bể lên bể thứ cấp của tòa nhà 4R, phía công ty PMC đã thực hiện theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời do đó sự việc này đã không còn nên đề nghị đình chỉ yêu cầu trên.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của phía nguyên đơn. Bởi việc ngừng cung cấp dịch vụ bơm nước từ bể nước lên bể nước thứ cấp là do phía công ty Việt Hân không thực hiện nghĩa vụ đóng đầy đủ phí quản lý chung do đó không có căn cứ để yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Hoàn toàn thống nhất với yêu cầu phản tố của các ban quản trị các tòa nhà 4R khu đô thị Goldmark.

Tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải hôm nay, phía PMC chưa có yêu cầu phản tố.

*** Đại diện theo ủy quyền của Bị đơn Ban quản trị nhà chung cư R1, R2, R3, R4 khu đô thị Goldmark City:**

Tôi khẳng định vấn đề tranh chấp về quỹ bảo trì là thuộc thẩm quyền của Tòa án, việc giải quyết các tranh chấp dân sự đều thuộc về Tòa án, và việc tranh chấp này đã được giải quyết các bước đầu tại cơ quan chính quyền địa phương.

Đề nghị đưa BQT khu Sapphire đưa vào người quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về thanh toán phí dịch vụ gửi xe hầm B1, B2 của 4 tòa R và lãi phát sinh gần 5.100.000.000 đồng. Ban quản trị 4 tòa R có yêu cầu như vậy vì thẩm quyền thu tiền thuộc về BQT, tuy nhiên BQT ủy quyền lại cho PMC thực hiện việc thu và thanh quyết toán với BQT, thể hiện rõ tại hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành. Cụ thể: Thứ nhất, trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành thỏa thuận các chủ sở hữu và chủ quản lý sử dụng phải đóng phí dịch vụ đối với phần diện tích sử dụng; điểm d khoản 1 điều 41 thông tư 05/2024 Bộ xây dựng; Luật nhà ở; Kết luận thanh tra số 45 của Bộ xây dựng; Biên bản xác nhận diện tích sử dụng của chủ sở hữu ngày 12 tháng 12 năm 2024 phần diện tích sử dụng là 38.138,5 m².

4

Đối với yêu cầu phản tố buộc Việt Hân chia sẻ doanh thu dịch vụ Viễn thông, Biên bản làm việc giữa ban quản trị và công ty Việt Hân kèm theo đơn phản tố.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – đại diện của công ty TNL

Tôi hoàn toàn đồng ý với ý kiến của phía nguyên đơn.

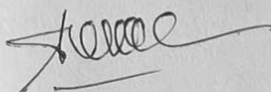
Phiên hòa không thành. Các đương sự không thống nhất được tất cả các vấn đề.

Biên bản kết thúc hồi 11 giờ 40 phút cùng ngày, đương sự đã tự đọc lại biên bản công nhận ý kiến đã ghi trên là đúng và ký xác nhận là đúng lời trình bày./.

**Các đương sự tham gia
phiên họp**

**Thư ký Tòa án
ghi biên bản phiên họp**

**Thẩm phán chủ trì
phiên họp**

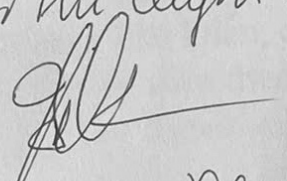

Phó Đệ Trung

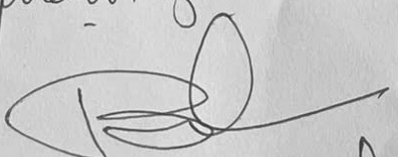
Nguyễn Mạnh Dũng

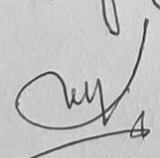
Đặng Thế Vinh


Phạm Xuân Đức


Nguyễn Thị Nguyệt Mai


Phạm Ngọc Châu


Nguyễn Thanh Việt


Nguyễn Thị Xuyên