

Hà Nội, ngày 27 tháng 11 năm 2025

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

Hôm nay, vào hồi 14 giờ 00 phút, ngày 27 tháng 11 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 ủy quyền: Bà Hà Dạ Mỹ Thơ, (có mặt)

Ông Phạm Xuân Dư, (Có mặt)

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 Xuyên, sinh năm 1987; ông Phạm
Ngọc Khánh, sinh năm 1968; bà Nguyễn Thị Quỳnh Mai, sinh năm 1975
(bà Xuyên, ông Khánh)

+ 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 ủy 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: Ông Phạm Xuân Dư (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 HỢP

- Thư ký Toà án báo cáo về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia phiên họp được Toà án thông báo.
- Thẩm phán chủ trì phiên hoà giải kiểm tra lại sự có mặt và căn cước của những người tham gia phiên họp.
- Thẩm phán chủ trì phiên hoà 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; Bản ý kiến đối với yêu cầu phản tố của bị đơn;

*** 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 06/10/2025); Quyết định số 1667/QĐ-UBND ngày 10/6/2022 của UBND quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (bản sao chứng thực); Quyết định số 1824/QĐ-UBND ngày 29/6/2022 của UBND quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (bản sao chứng thực); Quyết định số 297/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 của UBND phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (bản sao chứng thực); Quyết định số 149/QĐ-UBND ngày 12/7/2024 của UBND phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (bản sao chứng thực); Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 08/10/2024 của Chủ tịch UBND phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (bản sao chứng thực); Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà chung cư Khu Ruby – Goldmark City số 01.2023/HĐQL-GMC/BQT-PMC ngày 13/6/2023 + Phụ lục hợp đồng số 11 ngày 31/7/2024 (bản sao chứng thực); Kết luận thanh tra số 45/KL-TTr ngày 11/5/2021 của Thanh tra Bộ Xây dựng (bản sao chứng thực); Văn bản thỏa thuận ngày 09/9/2024 (bản sao chứng thực); Giấy ủy quyền số 30.07/2024/GUQ-BQT4R ngày 30/7/2024 (bản sao); Giấy ủy quyền số 134/2025/UQ-BQT ngày 04/4/2025 (bản sao); Biên bản làm việc do Phòng Quản lý đô thị UBND quận Bắc Từ Liêm lập ngày 12/12/2024 (bản sao chứng thực); Bảng kê các khoản nợ gốc, lãi của Công ty Việt Hân với BQT 4R và PMC tính đến ngày 31/01/2025 (có dấu treo); Bảng kê các khoản phải thu công ty Việt Hân đến 31/5/2025 (có dấu treo)

Tại phiên họp ngày hôm nay: Ban quản trị 4R Goldmark giao nộp Công văn số 1812/2024/DNTT/BQLTN – RGMC ngày 18/12/2024 về việc đề nghị thanh toán bổ sung phí dịch vụ QLVH chung (lần 1) (bản sao chứng thực); Công văn số 2312/2024/DNTT/BQLTN – RGMC ngày 23/12/2024 về việc đề nghị thanh toán bổ sung phí dịch vụ từ 07/7/2023 đến 30/11/2024 (bản sao chứng thực); Thông báo số 09/2025/TB/BQLTN-RGMC ngày 15/01/2025 về việc thu phí dịch vụ khu TTTM, phí Quản lý Tầng hầm ô tô Tòa nhà Ruby GoldMark City (bản sao chứng thực); Thông báo số 18/2025/TB/BQLTN-RGMC ngày 10/02/2025 về việc thu phí dịch vụ khu TTTM, phí Quản lý Tầng hầm ô tô Tòa nhà Ruby GoldMark City (bản sao chứng thực); Thông báo số 033/2025/TB/BQLTN-RGMC ngày 10/3/2025 về việc thu phí dịch vụ khu TTTM, phí Quản lý Tầng hầm ô tô Tòa nhà Ruby GoldMark City (bản sao chứng thực); Thông báo số 050/2025/TB/BQLTN-RGMC ngày 10/4/2025 về việc thu phí dịch vụ khu TTTM, phí Quản lý Tầng hầm ô tô Tòa nhà Ruby

GoldMark City (bản sao chứng thực); Thông báo số 066/2025/TB/BQLTN-RGMC ngày 09/02/2025 về việc thu phí dịch vụ khu TTMT, phí Quản lý Tầng hầm ô tô Tòa nhà Ruby GoldMark City (bản sao chứng thực);

* **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: Trong quá trình từ buổi hòa giải lần trước đã phát sinh giấy chấm dứt ủy quyền của ban quản trị của khu nhà Sapphire, phía Bị đơn đã bổ sung thêm bảng kê tách phần các khoản thu đối của 4 tòa R, phía nguyên đơn sau khi tiếp cận, sao chụp các tài liệu đã được chứng thực và bảng kê khoản phải thu sẽ có ý kiến và gửi tới Tòa án.

Đề nghị Bị đơn BQT 4R và PMC cung cấp cho Tòa án toàn bộ các tài liệu có liên quan:

- Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư R1, R2, R3, R4 đang có hiệu lực áp dụng tại thời điểm ngày 26/9/2023 và 21/01/2025.
- Quy chế hoạt động của Ban quản trị R1, R2, R3, R4.
- Toàn bộ biên bản hội nghị nhà chung cư R1, R2, R3, R4 và Cụm nhà chung cư 4R (thường niên, bất thường) các năm 2022, 2023, 2024, 2025.
- Toàn bộ phụ lục kèm theo Hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư R1, R2, R3, R4 ký giữa Ban quản trị 4R và Công ty PMC có hiệu lực tại thời điểm ngày 26/9/2023 và 21/01/2025 (BQT 4R mới chỉ cung cấp Phụ lục Hợp đồng số 11 ngày 30/07/2024

* Đại diện theo ủy quyền của Bị đơn – Công ty PMC: Phía công ty PMC xin được sao chụp cụ thể các tài liệu chứng cứ sau đó có ý kiến tới Tòa. Công ty PMC yêu cầu nguyên đơn cung cấp bản sao công chứng hoặc đối chiếu bản chính các tài liệu chứng cứ là bản phô tô cung cấp cho Tòa án. Phía PMC vẫn giữ nguyên ý kiến hoàn toàn đồng ý với ý kiến phía Ban quản trị.

Ý KIẾN CÁC ĐƯƠNG SỰ CÓ MẶT TẠI PHIÊN HỌP

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

Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu theo đơn khởi kiện bổ sung.

Đình chỉ 02 yêu cầu phản tố theo đơn phản tố của phía bị đơn.

Thứ nhất, Đình chỉ Yêu cầu buộc công ty Việt Hàn thanh toán phí bảo trì và lãi phát sinh cho Ban quản trị 4R và Ban quản trị Sapphire.

Thứ hai, đề nghị đình chỉ đối với yêu cầu Việt Hàn trả khoản tiền doanh thu chia sẻ dịch vụ Viễn thông từ 07/07/2023 đến 31/12/2023 và lãi phát sinh.

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



Công ty PMC không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và hoàn toàn tán thành ý kiến của Ban quản trị

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

Đối với các khoản tiền liên quan đến phí bảo trì của tòa Sapphire, Ban quản trị các tòa Sapphire đã chấm dứt ủy quyền nên phía bị đơn Ban quản trị 4 tòa R sẽ điều chỉnh nội dung phân bổ đối với khoản tiền phí bảo trì. Các vấn đề còn lại, phía Ban quản trị 4 tòa R giữ nguyên.

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.

***Thẩm phán yêu cầu Nguyên đơn cung cấp địa chỉ, email, phương thức liên lạc của những cá nhân, tổ chức các gian hàng đã từng thuê các khu trung tâm thương mại 4 tòa R trong giai đoạn cắt nước.**

***Theo yêu cầu của Tòa án, các bên sẽ làm việc và lập biên bản làm việc chốt từng nhóm vấn đề về mặt chứng cứ. Các bên đối soát cụ thể từng văn bản tài liệu chứng cứ giao nộp tới Tòa và chốt bằng biên bản làm việc giữa hai bên. Các bên phải ngồi làm việc trước khi diễn ra buổi công khai chứng cứ và hòa giải tiếp theo.**

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

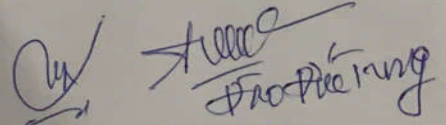
Tòa án ấn định thời gian mở lại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải hồi 14 giờ 00 phút ngày 12 tháng 12 năm 2025.

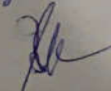
Biên bản kết thúc hồi 17 giờ 00 phút cùng ngày, đương sự đã tự đọc lại biên bản công nhận ý kiến đã ghi trên là đúng và ký xác nhận là đúng lời trình bày./.

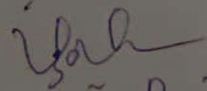
Các đương sự tham gia
phiên họp

Thư ký Tòa án
ghi biên bản phiên họp

Thẩm phán chủ trì
phiên họp


Nguyễn Thị Xuyến


Phạm Ngọc Châu


Hà Mỹ Dạ Thơ


Phạm Xuân Đức