

Hà Nội, ngày 10 tháng 5 năm 2024

BIÊN BẢN LÀM VIỆC

Thực hiện Quyết định số 223/QĐ- UBND ngày 22/01/2024 của UBND quận Bắc Từ Liêm về việc kiểm tra việc chấp hành pháp luật của tổ chức, cá nhân đang quản lý, sử dụng nhà chung cư tại Khu đô thị Goldmark City, phường Phú Diễn;

Hôm nay, vào hồi 14 h 15 ngày 10 tháng 5 năm 2024, tại phòng họp số 01 Trụ sở UBND quận Bắc Từ Liêm, chúng tôi gồm có:

I. Thành phần Đoàn kiểm tra:

1. Đại diện phòng Quản lý Đô thị quận Bắc Từ Liêm:
 - Ông Cán Đức Dũng - Trưởng Phòng QLĐT, Phó đoàn;
 - Ông Quách Anh Tuấn - Phó trưởng Phòng QLĐT, Ủy viên TT;
 - Ông Dương Thanh Hải - Chuyên viên;
2. Đại diện UBND phường Phú Diễn:
 - Ông Ngô Quang Huy - Phó Chủ tịch UBND phường Phú Diễn.
3. Công an quận Bắc Từ Liêm có:
 - Thiếu tá: Dương Minh Thanh- Đội PCCC và CNCH Công an Quận, Ủy viên;
 - Thiếu tá: Nguyễn Xuân Bình- Đội Cảnh sát kinh tế Công an Quận, Ủy viên.
 - Thiếu tá Trần Văn Phú- Cán bộ Đội An ninh, Ủy viên;
 - Trung tá Phạm Minh Quyết- Đội phó Đội CSĐT Kinh tế, Ủy viên;
4. Công an phường Phú Diễn:
 - Ông Nguyễn Anh Tuấn- Cảnh sát khu vực;
5. Đại diện phòng Tài chính kế hoạch có:
 - Bà Phạm Thị Hoa- Phó trưởng Phòng TC-KH, Ủy viên;
6. Đại diện phòng Tư pháp:
 - Bà Nguyễn Thị Tâm Luyện- Phó trưởng Phòng Tư pháp, Ủy viên;
7. Đại diện Công ty cổ phần thương mại quảng cáo xây dựng địa ốc Việt Hân (Chủ đầu tư dự án)- Viết tắt là Công ty Việt Hân gồm:
 - Ông: Nguyễn Ngọc Ánh- Cán bộ công ty Việt Hân (Theo Giấy ủy quyền số 50/2024/GUQ lập ngày 05/02/2024 do bà Đào Thị Kim Nhung- Tổng giám đốc ký).
 - Ông: Lưu Tuấn Bách- Đại diện công ty TNPM (đơn vị quản lý hầm để xe Trung tâm thương mại).
 - Ông: Trần Minh Tuấn- Kế toán Công ty Việt Hân.



8. Đại diện Ban quản trị toà nhà khu S:
- Bà Phùng Thị An Trinh - Trưởng Ban quản trị S2;
 - Bà: Vũ Thu Nga- Thành viên BQT S4;
 - Ông: Vũ Văn Tuyên- Thành viên BQT S5;
 - Bà: Đặng Thị Thùy Hương- Thành viên BQT S1;
9. Đại diện Ban quản trị toà nhà khu R:
- Ông: Nguyễn Anh Quân- Trưởng BQT R1;
 - Bà: Đào Thị Trang Nhung- Phó Trưởng ban R2;
 - Ông: Trương Việt Anh- Trưởng BQT R3;
 - Ông: Đặng Xuân Mười- Trưởng BQT R4;

II. Nội dung làm việc:

1. Về việc bàn giao, tiếp nhận kinh phí bảo trì từ Chủ đầu tư dự án cho các BQT tòa nhà đối với khu dịch vụ cho các Chủ sở hữu.

(1) **Kết luận thanh tra Bộ Xây dựng nêu:** Thời điểm tháng 11/2020, kinh phí bảo trì gốc đối với khu dịch vụ đã bán là **17.119.179.832** đồng (*Trong đó: Số tiền kinh phí bảo trì gốc đã đóng là 1.851.998.013 đồng; số kinh phí bảo trì gốc chưa đóng là 15.267.181.818 đồng*). Chủ đầu tư đóng chưa đủ kinh phí bảo trì đối với khu dịch vụ đã bán cho Chủ sở hữu (theo Hợp đồng số 01/GMC/2017 và số 02/HĐMB ngày 19/12/2017 giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu) số tiền gốc còn phải đóng là **15.267.181.818** đồng.

(2) Đoàn kiểm tra rà soát việc thực hiện kết luận thanh tra:

*Theo báo cáo của Chủ đầu tư (số 39/2024/BC-VH ngày 29/01/2024): Chủ đầu tư chưa có báo cáo đầy đủ về nội dung này.

*Theo báo cáo của các Ban Quản trị: Đến thời điểm tháng 02/2024, Chủ đầu tư chưa bàn giao phần kinh phí bảo trì khu dịch vụ cho các BQT; chưa thực hiện quyết toán kinh phí bảo trì đối với phần diện tích này (bao gồm số tiền gốc còn phải đóng và lãi tiền gửi trong thời gian Chủ đầu tư quản lý quỹ).

(3) Ý kiến của thành phần tham dự cuộc họp:

3.1) Ý kiến của ông Nguyễn Ngọc Ánh- Đại diện Chủ đầu tư:

- Thực hiện kết luận của Thanh tra Bộ Xây dựng số 45/KL-TT ngày 11/3/2021; ngày 15/10/2021, Công ty Việt Hân đã chuyển bổ sung số tiền 16.985.599.073 VNĐ vào tài khoản gửi kinh phí bảo trì đối với khu Dịch vụ - Thương Mại.

- Ngày 02/06/2022 Công ty Việt Hân có văn bản số 266/2022/CV-VH gửi Ban quản trị R1, R2, R3, R4 về đóng góp Kinh phí bảo trì phần diện tích sở hữu riêng của Chủ đầu tư.

- Ngày 22/01/2024, Công ty Việt Hân tiếp tục có văn bản số 24,25,26,27/2023/CV-VH gửi đến các Ban quản trị khu R về việc thông tin diện tích sở hữu riêng của CĐT Công ty Việt Hân nhận thức rõ trách nhiệm của

Doanh nghiệp đối với việc đóng góp KPBT phần diện tích Thương mại dịch vụ cho BQT để bảo trì hệ thống, hạ tầng kỹ thuật chung của tòa nhà. Tuy nhiên theo hướng dẫn tại điểm a,b,c khoản 6, điều 36, thông tư 02/2016 của Bộ Xây dựng. Trước khi tiếp tục bàn giao khoản KPBT này cho BQT phải hoàn thiện thiết lập các biên bản Biên bản xác định các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung, biên bản xác nhận tỷ lệ đóng góp KPBT giữa CĐT và các BQT hiện chưa hoàn thành. Đối với nội dung chi tiết về khó khăn, vướng mắc, Công ty sẽ tiếp tục có báo cáo bổ sung gửi Đoàn kiểm tra trước 16/05/2024

3.2) Ý kiến của các BQT như sau:

- Do phần kinh phí bảo trì đối với diện tích các căn hộ dịch vụ đã bán cho các Chủ sở hữu, nên Chủ đầu tư phải có trách nhiệm bàn giao cho các BQT để quản lý, sử dụng đối với các phần diện tích đã bán.

- Ngày 29/01/2024, các BQT Khu R đã có Văn bản gửi Chủ đầu tư về việc yêu cầu chuyển kinh phí bảo trì đối với diện tích sở hữu riêng của Chủ đầu tư.

- Trường hợp Chủ đầu tư cố tình không bàn giao phần kinh phí bảo trì này, đề nghị cấp có thẩm quyền lập Biên bản xử lý vi phạm hành chính, ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính; tổ chức cưỡng chế xử lý số tiền này để yêu cầu Chủ đầu tư chuyển tiền về cho các BQT để quản lý, sử dụng.

(4) Ý kiến của Đoàn kiểm tra như sau:

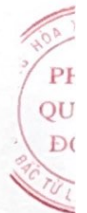
- Yêu cầu Công ty Việt Hân chuyển phần kinh phí bảo trì trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày 07/5/2024 (yêu cầu bàn giao trước ngày 21/5/2024).

- Đề nghị Công ty Việt Hân làm việc với các BQT (khu Ruby, Sapphire) quyết toán kinh phí bảo trì khu dịch vụ đã bán cho các Chủ sở hữu, đồng thời bàn giao cho các BQT để quản lý (bao gồm tiền gốc và lãi phát sinh tiền gửi) trước ngày 21 tháng 05 năm 2024. Trường hợp trong thời hạn trên, Chủ đầu tư cố tình không bàn giao kinh phí bảo trì phần diện tích căn hộ dịch vụ cho BQT, đề nghị Giao UBND phường Phú Diễn lập Biên bản xử lý vi phạm hành chính đối với Chủ đầu tư dự án vi phạm quy định về quản lý sử dụng nhà chung cư theo Điều 67 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng.

2. Liên quan đến phần sở hữu chung/riêng tại hầm để xe và khu dịch vụ thương mại; việc hạch toán chi phí xây dựng hầm để xe, khu dịch vụ thương mại có nằm trong giá bán căn hộ.

(1) Theo báo cáo của Chủ đầu tư (số 39/2024/BC-VH ngày 29/01/2024; số 48/2024BC-VH-QLĐT ngày 02/02/2024): Công ty Việt Hân đang phối hợp cùng các BQT để hoàn thiện, thống nhất các thủ tục liên quan đến việc phân định diện tích sở hữu chung/riêng tại dự án; đến nay chưa thực hiện xong.

(2) Theo báo cáo của các BQT: Đến nay, giữa Chủ đầu tư dự án và các BQT chưa phân định xong phần diện tích sở hữu chung/riêng (do CĐT chưa cung



[Handwritten signature]

cấp tài liệu chứng minh về việc có hay không việc hạch toán chi phí xây dựng hầm để xe và các khu vực DVTM khác vào giá bán căn hộ).

(3) Kết quả làm việc của Đoàn kiểm tra với Chủ đầu tư như sau:

- Đề nghị Chủ đầu tư cung cấp các tài liệu chứng minh: Chi phí xây dựng hầm để xe, khu dịch vụ thương mại không nằm trong giá bán căn hộ.

- Chủ đầu tư dự án báo cáo, cung cấp một số tài liệu và trả lời như sau:

+ Công ty Việt Hân khẳng định chi phí xây dựng hầm để xe, khu dịch vụ thương mại không tính vào giá bán căn hộ.

+ Một số tài liệu theo yêu cầu của Đoàn kiểm tra và các BQT đề nghị cung cấp hồ sơ quyết toán tài sản về việc chứng minh có hay không việc hạch toán chi phí xây dựng hầm để xe, khu dịch vụ thương mại có nằm trong giá bán căn hộ?. Công ty Việt Hân khẳng định không tính vào giá bán căn hộ. **Đồng thời, Công ty Việt Hân cho rằng các danh mục tài liệu này không thuộc tài liệu bắt buộc phải cung cấp (đối với dự án không có yếu tố vốn nhà nước).**

Các tài liệu mà Công ty Việt Hân cung cấp cho Đoàn kiểm tra liên quan đến nội dung này gồm có:

+ Báo cáo số BC/BDO/2023.555 ngày 23/10/2023 của Tư vấn kiểm toán về việc xác định giá vốn của tầng hầm thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư- dự án chung cư Hà Nội Goldmark City của Công ty CPTM Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân; kèm theo tài liệu (có nộp tiền thuê đất hàng năm).

+ Thông báo của Chi cục Thuế quận Bắc Từ Liêm nộp tiền thuê đất: Số 4629/TB-CCT-TBTK ngày 26/4/2018 về việc nộp tiền thuê đất năm 2018; số 3830/TB-CCT-TBTK ngày 04/4/2019 về việc nộp tiền thuê đất năm 2019; số 6774/TB-CCT-TBTK ngày 21/4/2020 về việc nộp tiền thuê đất năm 2020; số 14093/TB-CCT-TBTK ngày 29/5/2023 về việc điều chỉnh tiền thuê đất năm 2022- Mục đích sử dụng đất xây dựng tầng hầm dưới khu diện tích đất sân, vườn hoa, đường nội bộ (phần diện tích thuê 37.673m²).

+ Thông báo số 14094/TB-CCT-TBTK ngày 29/5/2023 của Chi cục Thuế quận Bắc Từ Liêm về việc điều chỉnh tiền thuê đất năm 2022- Mục đích sử dụng đất xây dựng tầng hầm dưới khu diện tích cây xanh, sân thể thao- diện tích thuê 13.769m²; Thông báo số 6702/TB-CCT-TBTK ngày 28/4/2022 của Chi cục Thuế quận Bắc Từ Liêm về việc thông báo nộp tiền thuê đất theo hình thức nộp hàng năm (phần diện tích thuê 13.769m²).

+ Quyết định số 3389/QĐ-UBND ngày 20/7/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 113.909m² đất tại 136 Hồ Tùng Mậu, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm, giao Công ty TNHH Thương mại- quảng cáo- xây dựng- địa ốc Việt Hân để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, văn phòng, dịch vụ.

+ Quyết định số 3810/QĐ-STC ngày 27/6/2021 của Sở Tài chính Hà Nội về việc phê duyệt đơn giá thuê đất của diện tích xây dựng tầng hầm dưới diện tích cây xanh, sân thể thao, vườn hoa, đường nội bộ của Dự án Khu nhà ở, văn

phòng, dịch vụ tại 136 Hồ Tùng Mậu, thị trấn Cầu Diễn, huyện Từ Liêm (nay là phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm) do Công ty TNHH Thương mại- quảng cáo- xây dựng- địa ốc Việt Hân làm chủ đầu tư. Trong đó, phê duyệt giá đất làm cơ sở xác định đơn giá thuê đất diện tích xây dựng tầng hầm dưới diện tích cây xanh, sân thể thao, vườn hoa, đường nội bộ là 7.125.000 đồng/m²; phê duyệt đơn giá thuê đất diện tích xây dựng tầng hầm dưới diện tích cây xanh, sân thể thao, vườn hoa, đường nội bộ là 32.063 đồng/m²/năm.

+ Các bản vẽ: Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất Quy hoạch chi tiết xây dựng khu nhà ở- văn phòng- dịch vụ, tỷ lệ 1/500; mặt bằng tầng 1- Khu A; Bản vẽ mặt bằng tầng hầm 1- Khu A; mặt bằng tầng hầm 2- Khu A; mặt bằng cốt -1.800- Khu A; mặt bằng cốt -2.800- Khu A.

+ Đồng thời Công ty Việt Hân giải trình như sau:

Theo Luật nhà ở năm 2014 (tại điểm (b) khoản 1 Điều 101) qui định về chỗ để xe và việc xác định diện tích sử dụng căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư như sau:

“(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.”

Theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư năm 2015 giữa bên Bán và bên Mua (do CĐT cung cấp), hợp đồng này đã cấp GCN cho thấy:

Tại điểm 9 phần III có nội dung để xác định phần diện tích sở hữu riêng của bên Bán: “Là phần diện tích trong nhà chung cư **nhưng bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng** hoặc kinh doanh và **bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ**”.

Tại điểm (g) khoản 1 Điều 5 của hợp đồng, xác định quyền của bên Bán: “Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với phần sở hữu riêng của bên Bán như qui định tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng này”.

Tại khoản 2 Điều 11 của hợp đồng có qui định các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của bên Bán được qui định chi tiết tại Danh mục các công trình tiện ích thuộc sở hữu, sử dụng chung, riêng của bên Bán đính kèm Phụ lục I của hợp đồng này. Qua rà soát phụ lục I thấy: Phần sở hữu, sử dụng riêng của bên Mua là diện tích căn hộ bán và các trang thiết bị bên trong căn hộ.

Tại Điều 13 phần VII (Phụ lục 7) của hợp đồng: “Diện tích thuộc sở hữu chung bao gồm các hạng mục sau: không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Tòa nhà như khung, cột, tường chịu lực, sân thượng, sàn, mái, tường bao quanh Tòa nhà, tường phân chia các căn hộ.....”



Tại phần V (Phụ lục 2) của hợp đồng: Giá bán căn hộ là tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán (x) đơn giá 01m² sử dụng căn hộ.

(Như vậy: Trong hợp đồng mua bán căn hộ: Không thấy có nội dung bên Mua mua phần diện tích hầm để xe ô tô; không có nội dung bên Bán bán cho cư dân phần diện tích hầm để xe ô tô).

- Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ (do BQT cung cấp):

+ Trên GCN quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, có thể hiện:

Phần thừa đất (sử dụng chung): tại các căn hộ Tòa R1 là 1.840m²; tại các căn hộ Tòa R2 là 1.868m²; tại các căn hộ Tòa R3 là 1.868 m²; tại các căn hộ Tòa R4 là 2.642m².

Phần nhà ở (sở hữu riêng): Là diện tích sàn (được xác định theo diện tích sử dụng căn hộ theo hợp đồng mua bán).

(3) Ý kiến của thành phần tham dự cuộc họp:

3.1) Ý kiến của ông Nguyễn Ngọc Ánh- Đại diện Chủ đầu tư:

- Ngày 11/04/2024 Công ty Việt Hân đã bàn giao hồ sơ đến Phòng Tài chính kế hoạch với 49 danh mục hồ sơ và các văn bản báo cáo làm rõ đến Phòng TCKH, Đoàn kiểm tra quận. Với các căn cứ, hồ sơ đã cung cấp Công ty Việt Hân khẳng định quyền sở hữu, quản lý, khai thác diện tích Hầm xe ô tô của Công ty Việt Hân.

- Về việc xây dựng giá dịch vụ Trông giữ xe Đề nghị đoàn Kiểm tra sớm có kết luận.

3.2) Ý kiến của bà Phạm Thị Hoa- Phó trưởng Phòng TC-KH:

- Yêu cầu Chủ đầu tư cung cấp tài liệu pháp lý liên quan đến đầu tư dự án và hạch toán giá, diện tích chung/riêng của Tòa nhà, để Đoàn có cơ sở kiểm tra, kết luận nội dung này.

- Do Chủ đầu tư chưa cung cấp tài liệu cho Đoàn, nên Đoàn chưa có cơ sở xác định hầm để xe là tài sản chung/riêng.

3.3) Ý kiến của các BQT như sau:

- Yêu cầu Chủ đầu tư cung cấp hồ sơ chứng minh về hạch toán giá bán gồm các Hồ sơ pháp lý về đầu tư dự án, tài chính gồm có: Hồ sơ thiết kế cơ sở, Quyết định và hợp đồng thuê đất, giao đất, nộp tiền sử dụng đất đối với các khu Ruby, Sapphire;.....). Vì các khu này đã cấp GCN, nên Chủ đầu tư đã phải quyết toán các chi phí này.

(4) Ý kiến của Đoàn kiểm tra như sau:

Từ các nội dung trên: Đoàn kiểm tra đề nghị Chủ đầu tư cung cấp các hồ sơ pháp lý, tài chính liên quan về việc chứng minh việc xây dựng hầm để xe ô tô không tính vào giá bán căn hộ; yêu cầu Chủ đầu tư cung cấp hồ sơ, tài liệu này trước ngày 20/5/2024 để Đoàn kiểm tra có cơ sở kiểm tra, kết luận.

Buổi làm việc kết thúc hồi 16 giờ 20 phút cùng ngày, biên bản buổi họp được lập thành 15 (mười năm) bản, mỗi bên giữ 01 bản, biên bản đã được đọc lại cho mọi người có mặt cùng nghe, không ai có ý kiến gì khác và nhất trí ký tên dưới đây./.

Đại diện Công ty cổ phần thương mại
quảng cáo xây dựng địa ốc Việt Hân

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Đại diện UBND phường Phú Diễn

[Large handwritten signature]
Nguyễn Ngọc Anh

Đại diện phòng Quản lý Đô thị



[Handwritten signature]

Đại diện Thanh tra Quận

Đại diện các Ban quản trị

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
Nguyễn Anh Quân
Đào Thị Je ong Nhung
T.V. Anh
Công an quận Bắc Từ Liêm
Phùng Thị Thị Tươi.

Đại diện phòng Tư pháp

Đại diện Chủ đầu tư dự án

[Handwritten signature]
Phạm Minh Quyết
[Handwritten signature]
Trần Văn Phước
[Handwritten signature]
Phạm Chí Lộc