

Quyền sở hữu hợp pháp của chủ đầu tư bị xâm hại?

21:01 31/12/2017

Chiều 29/12/2017, đã xảy ra tranh chấp giữa một số cư dân, đơn vị quản lý và nhân viên bảo vệ tại 2 tầng hầm, tòa nhà chung cư số 125 đường Trần Phú, phường Văn Quán (Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà – Hà Đông, Hà Nội).



Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà – Hà Đông, nơi xảy ra tranh chấp

Chủ đầu tư công trình là Công ty CP Đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà (Công ty CPĐTXD&PTĐT Sông Đà).

Được biết, sự việc "lình xình" gần 5 tháng nay, nhưng chưa được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết triệt để khiến mâu thuẫn ngày càng bị đẩy lên cao.

Theo một số người dân, họ không được họp hay được thông báo để biết đơn vị nào thay thế chủ đầu tư quản lý và khai thác 2 tầng hầm và điều họ lo sợ rằng, những tài sản như xe máy, ô tô của họ để đây có thực sự an toàn?

Một người dân ở đây cho biết: “Ai đến quản lý thì chúng tôi cũng phải mất tiền, tuy nhiên, chúng tôi cũng cần được biết cơ quan có thẩm quyền nào họp thông qua”.

Ngày 5/9/2017, Ban quản trị do ông Đỗ Thái Sáng là Trưởng ban, đã đưa Công ty cổ phần Gia Lộc An vào trông xe và thu tiền 2 tầng hầm của tòa nhà.

Để tìm hiểu rõ bản chất vụ việc, phóng viên đã có cuộc trao đổi ngắn với ông Trần Quang Hảo, được chủ đầu tư ủy quyền và cũng là đại diện cho đơn vị khai thác vận hành 2 tầng hầm tại chung cư.

Ông Hảo cho biết: "Đơn vị chúng tôi được chủ đầu tư ủy quyền và để đảm bảo cũng như ràng buộc quyền và nghĩa vụ các bên, chúng tôi đã thỏa thuận ký kết hợp đồng rõ ràng. Chúng tôi không tự ý đến đây, cũng không tranh chấp với ai.

Ngoài việc quản lý, vận hành 2 tầng hầm, chúng tôi không có thẩm quyền nào khác. Việc một số cư dân đứng ra phản đối để đòi tầng hầm là không đúng, bởi trong hợp đồng mua bán căn hộ có ghi rất rõ: "... đơn giá căn hộ tính theo đơn vị đồng trên một mét vuông sàn căn hộ", không có quy định, điều khoản nào trong giá mua nhà bao gồm cả giá mua tầng hầm...

Theo tìm hiểu của phóng viên qua những hồ sơ pháp lý của Công ty CPĐT XD&PTĐT Sông Đà cung cấp, được biết:

Trong Quyết định số 12/QĐ-Ct-HĐQT ngày 25/4/2008 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình - Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, đã ghi rất rõ: "Chi phí xây dựng khu tầng hầm và khu dịch vụ thương mại được tính riêng không phân bổ vào giá bán khu căn hộ tòa nhà. Giá trị khu tầng hầm và khu dịch vụ thương mại được đưa vào danh mục bất động sản đầu tư để trích khấu hao theo quy định".

Công văn số 279/BXD-QLN của Cục Quản lý nhà (Bộ Xây dựng), ngày 18/10/2017 về việc thực hiện quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư, trong đó, nội dung có nêu rõ: "... Việc xác định chủ đầu tư đã phân bổ hay chưa phân bổ chi phí đầu tư xây dựng đối với phần diện tích tầng hầm và khu dịch vụ thương mại vào giá bán căn hộ, được căn cứ vào nội dung dự án đã

được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và báo cáo tài chính đã được kiểm toán”.

Tại Công văn số 2.0005/18/CV-AC (ngày 6/11/2017) của Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C phúc đáp Công văn số 109/CV-TCKT của Công ty Công ty CPĐT XD&PTĐT Sông Đà đã xác nhận giá trị của 2 tầng hầm và 4 tầng đế của Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà – Hà Đông tại thời điểm 30/6/2017, đã được chủ đầu tư đưa vào tài sản cố định trích khấu hao, nộp thuế là phù hợp với thông tin đã trình bày trên báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm kết thúc ngày 31/12/2017...”.

Ông Hào cũng cho biết thêm: "Việc chủ đầu tư ủy quyền, khẳng định đơn vị chúng tôi có đầy đủ năng lực và đơn vị cũng đã xem xét đầy đủ hồ sơ cho thấy, 2 tầng hầm thuộc quyền sở hữu của chủ đầu tư, thì đơn vị mới nhận sự ủy quyền để quản lý bảo vệ và trông xe ở 2 tầng hầm.

Trong thời gian tiếp nhận công việc, đơn vị đã gặp phải những khó khăn, vướng mắc như một số cư dân đã xuống gây khó dễ bởi họ cho rằng giữa họ và chủ đầu tư có một vài vấn đề chưa được giải quyết thỏa đáng. Nhưng theo tôi được biết thì số tiền bảo trì của tòa nhà này đã được giải quyết sòng phẳng, 2 tầng hầm này không hề có văn bản nào thể hiện là của cư dân hay của Ban quản trị.

Một điều đáng lưu ý nữa đó là khi đơn vị đến quản lý và bảo vệ tại 2 tầng hầm, đã có báo cáo với phường về quân số cũng như lý do, mục đích, tư cách pháp nhân... và đều được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Vậy nhưng, khi sự việc xảy ra, phường đã không có bất cứ can thiệp nào".

Theo ông Tạ Đình Vượng, cán bộ an ninh của đơn vị quản lý và bảo vệ tại tầng hầm thì: Việc một số hộ dân đòi hỏi chủ đầu tư phải họp dân lại để thống nhất là không thỏa đáng. Bởi: Thứ nhất, 2 tầng hầm thuộc sở hữu của chủ đầu tư; thứ hai, luật pháp không có quy định nào bắt buộc chủ đầu tư phải họp dân để thống nhất về việc chọn đơn vị quản lý, bảo vệ, khai thác tầng hầm là tài sản sở hữu riêng của chủ đầu tư, nhất là khi chúng tôi có đầy đủ năng lực cũng như tư cách pháp nhân.

Để xác nhận nội dung, pv đã có cuộc trao đổi với ông Lê Văn Sinh, Phó chủ tịch UBND phường Văn Quán. Ông Sinh cho biết, đến nay chủ đầu tư cơ bản đã chuyển đủ quỹ bảo trì cho Ban quản trị, đồng thời những tồn tại về phòng cháy chữa cháy đã được Công an PCCC Hà Nội thẩm duyệt khắc phục được những thiếu sót trước đây, tuy nhiên, việc giải quyết là thuộc thẩm quyền của quận, chứ không phải phường...

TH&CL sẽ tiếp tục đăng tải diễn biến vụ việc.

