

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

LIÊN QUAN ĐẾN QUYỀN SỞ HỮU HỢP PHÁP, QUYỀN ĐƯỢC BÁN CHỖ ĐỂ XE Ô TÔ TẠI CHUNG CƯ THE EVERRICH INFINITY VÀ VIỆC 08 XE Ô TÔ ĐIỀU HÀNH CẢN TRỞ PHÁT ĐẠT THỰC HIỆN CÁC QUYỀN HỢP PHÁP CỦA MÌNH

Kính gửi: Cơ quan thông tấn báo chí và các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Công ty Phát Đạt”) là Chủ đầu tư Dự án chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ tại số 290 An Dương Vương, P. 4, Q. 5, TP. HCM (được gọi tắt là “**Chung cư The EverRich Infinity**”). Thời gian gần đây, có một số Cư dân không đồng tình với phương án bán chỗ để xe ô tô – là diện tích thuộc sở hữu riêng của Công ty Phát Đạt. Trong đó, có những thông tin không chính xác đã ảnh hưởng đến uy tín của Chủ đầu tư và gây hoang mang cho cộng đồng Cư dân đang sinh sống tại Chung cư The EverRich Infinity. Bằng Thông cáo này, Chúng tôi thông tin đến các Cơ quan thông tấn báo chí và các Cơ quan có thẩm quyền những nội dung sau đây:

1. Cơ sở xác lập quyền sở hữu riêng của Công ty Phát Đạt đối với diện tích chỗ để xe ô tô tại tầng hầm thuộc Chung cư The EverRich Infinity:

Điểm d Khoản 4 Điều 8 của Thông tư 02/2016/TT-BXD có quy định: “*Trường hợp người mua, thuê mua căn hộ không mua chỗ để xe ô tô quy định tại khoản này thì các bên phải ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ là phần diện tích này thuộc quyền sở hữu và quản lý của chủ đầu tư, chủ đầu tư không được tính chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này vào giá bán, giá thuê mua căn hộ ...*”.

Theo quy định tại Hợp đồng mua bán giữa Chủ đầu tư và Cư dân: Điều 11.2 của Hợp đồng mua bán có quy định “*Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán: là phần diện tích mà Bên Bán có quyền sở hữu riêng, bao gồm: Phần tầng hầm, trừ Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, đã bao gồm Bãi Xe Thương Mại tại tầng hầm 1 và tầng hầm 2 của Nhà Chung Cư*”; Điều 1.21 của Hợp đồng mua bán cũng quy định “*Bãi Xe Thương Mại nghĩa là bất kỳ và tất cả các khu vực để xe khác (có trả phí) trong Nhà Chung Cư mà không phải là Bãi Xe Cư Dân Nhà Chung Cư. Bãi Xe Thương Mại thuộc sở hữu của Bên Bán. Bên Bán ưu tiên cho Cư Dân sử dụng Bãi Xe Thương Mại để đỗ xe ô tô (có trả phí)*”; và Điều 1.9 của Hợp đồng mua bán quy định “*Phần 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 như được quy định tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này*”.

Tại thời điểm bán căn hộ/văn phòng/diện tích thương mại của Chung cư The EverRich Infinity cho Cư dân thì phần diện tích chỗ đậu xe ô tô Chủ đầu tư giữ lại không bán và cũng không phân bổ giá trị xây dựng phần diện tích chỗ đậu xe ô tô này vào giá bán căn hộ/văn phòng/diện tích thương mại, nội dung này đã được ghi rõ trong Hợp đồng mua bán và phù hợp với quy định pháp luật. **Do đó, căn cứ theo nội dung Hợp đồng mua bán và quy định pháp luật thì phần diện tích chỗ để xe ô tô này thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư. Chủ đầu tư được toàn quyền quyết định phương thức khai thác kinh doanh đối với phần diện tích này (bao gồm quyền bán, quyền cho thuê) và không cam kết phải cho Cư dân thuê.**

2. Về số lượng và diện tích chỗ để xe ô tô tại Chung cư The EverRich Infinity:

Theo Giấy phép xây dựng số 162/GPXD ngày 16/11/2015 do Sở Xây dựng Tp.HCM cấp cho Dự án Chung cư The EverRich Infinity thì tổng diện tích sàn xây dựng tại tầng hầm 1 và tầng hầm 2 dùng cho chỗ để xe, kỹ thuật là 14.774,4m² đáp ứng đủ tiêu chuẩn theo quy định tại văn bản số 1245/BXD-KHCN ngày 24/06/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chỉ tiêu kiến trúc áp dụng cho công trình nhà ở cao tầng.

Để đảm bảo đáp ứng được tiêu chuẩn chỗ để xe 2 bánh như đã thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán với Cư dân (Chung cư The EverRich Infinity có 776 căn hộ/văn phòng tương đương với 1.552 chỗ để xe máy và 776 chỗ để xe đạp); đồng thời để thuận tiện trong việc quản lý và lưu thông của Cư dân, Chủ đầu tư đã làm thủ tục xin điều chỉnh phân vùng chỗ để xe và được Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng chấp thuận tại văn bản số 153/HĐXD-TK ngày 26/02/2019 cho phép điều chỉnh, theo đó đối với chỗ để xe ô tô thì Chủ đầu tư được bố trí 33 chỗ tại tầng hầm 1 và 155 chỗ tại tầng hầm 2 (tổng cộng 188 chỗ).

Việc Chủ đầu tư điều chỉnh phân vùng chỗ để xe không cần phải điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/500 của Dự án bởi lẽ, Sở Quy hoạch - Kiến trúc TpHCM đã có văn bản số 2066/SQHKT-QHKV1 ngày 23/06/2015 chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng - phương án kiến trúc Chung cư The EverRich Infinity (chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500), theo đó không phê duyệt chi tiết việc bố trí chỗ để xe. Hơn nữa, từ đầu năm 2017 Chung cư The EverRich Infinity đã hoàn tất việc xây dựng và được Cục Giám định Nhà nước về Chất lượng Công trình Xây dựng nghiệm thu hoàn thành và đưa vào sử dụng tại Văn bản số 37/GĐ-GĐ1 ngày 29/05/2017.

Trong tiến trình làm việc với Ban Quản trị để xác định và bàn giao phần diện tích để xe 2 bánh thuộc sở hữu chung của Cư dân thì Chủ đầu tư và Ban Quản trị đã thống nhất Chủ đầu tư sẽ dùng một phần diện tích chỗ để xe ô tô thuộc sở hữu riêng để bố trí thêm chỗ để xe 2 bánh cho Cư dân nhằm đảm bảo **đủ 1.552 chỗ để xe máy (kích thước 2,5m²/chỗ) và 776 chỗ để xe đạp (kích thước 0,9m²/chỗ)** như đã thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán với Cư dân; đồng nghĩa với việc Chủ đầu tư chỉ còn 168 chỗ để xe ô tô, chấp nhận giảm bớt 20 chỗ để xe ô tô so với số lượng 188 chỗ để xe ô tô tại văn bản số 153/HĐXD-TK của Cục Quản lý Hoạt động Xây dựng. Các chỗ để xe ô tô tại Chung cư The EverRich Infinity đều đáp ứng đúng tiêu chuẩn kích thước tối thiểu từ 11,5m²/chỗ theo quy định tại Mục 2.2.1.25 của QCVN 13:2018/BXD.

3. Các công việc Chủ đầu tư đã thực hiện để đủ điều kiện bán chỗ để xe ô tô tại Chung cư The EverRich Infinity

Do chỗ để xe ô tô (phần diện tích sở hữu riêng của Chủ đầu tư) và chỗ để xe máy, xe đạp (phần diện tích thuộc sở hữu chung của Cư dân) đều được bố trí tại tầng hầm 1 và 2 của Chung cư và theo quy định tại Khoản 16 Điều 3 của Luật Nhà ở “*Phần sở hữu chung của nhà chung cư là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật này*” nên Chủ đầu tư đã làm việc với Ban Quản trị (đại diện cho Cư dân) để xác định và bàn giao diện tích khu vực để xe máy, xe đạp (gọi chung là “xe 2 bánh”) thuộc sở hữu chung của Cư dân trước khi bán chỗ để xe ô tô.

Để phân định quyền sở hữu diện tích chung, riêng tại Chung cư The EverRich Infinity thì Chủ đầu tư đã tiến hành việc bàn giao diện tích để xe 2 bánh cho Cư dân từ tháng 02/2019. Sau nhiều lần Chủ đầu tư và Ban Quản trị cùng nhau xem xét tất cả các hồ sơ/tài liệu liên quan đến sở hữu chung và sở hữu riêng thì đến cuối tháng 10/2019 Ban Quản trị đã đồng ý nhận bàn giao và được thể hiện tại văn bản số 57/2019/BQT-CV ngày 24/10/2019. Ngoài việc Chủ đầu tư bàn giao phần diện tích 4.578,4 m² chỗ để xe 2 bánh thuộc sở hữu chung cho Cư dân theo đúng Hợp đồng mua bán thì Chủ đầu tư còn bàn giao thêm 3.833,6m² là phần diện tích giao thông chung của tầng hầm 1 và 2 cho Cư dân, nâng tổng diện tích chung mà Chủ đầu tư bàn giao cho Cư dân lên **8.412m²**.

Ngày 26/10/2019, Chủ đầu tư và Ban Quản trị đã tiến hành ký Biên bản bàn giao phần diện tích để xe 2 bánh thuộc sở hữu chung cho Cư dân theo các số liệu về kích thước, diện tích và phương án bố trí đã được các bên thống nhất trước đó. Theo Biên bản bàn giao này, Chủ đầu tư tiến hành việc phân ô kẻ vạch theo phương án bố trí xe mà Ban Quản trị đã thống nhất và sẽ mời Cơ quan PCCC có thẩm quyền kiểm tra và xác nhận sự phù hợp của hệ thống kỹ thuật PCCC tại hầm 1, hầm 2 đã xây dựng (*Chi tiết được thể hiện tại Biên bản bàn giao đính kèm Thông cáo báo chí này*).

4. Quy định của pháp luật về việc bán chỗ để xe ô tô tại Chung cư The EverRich Infinity

Theo quy định tại Điểm a, b Khoản 4 Điều 8 Thông tư 02/2016/TT-BXD: “*Trường hợp nhà chung cư không có đủ chỗ để xe ô tô dành cho mỗi căn hộ thì chủ đầu tư giải quyết bán, cho thuê chỗ để xe này trên cơ sở thỏa thuận của những người mua căn hộ với nhau; trường hợp những người mua căn hộ*

không thỏa thuận được thì chủ đầu tư giải quyết theo phương thức bốc thăm để được mua, thuê chỗ để xe này”, ngày 01/04/2019 Chủ đầu tư phát hành Thông báo số 120A/2019/PĐ-ĐT về phương án khai thác kinh doanh chỗ để xe ô tô thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư tại Chung cư The EverRich Infinity. Theo Thông báo này, dựa trên sự tính toán về hiệu quả kinh doanh và giá bán chỗ đậu xe ô tô của các Chủ đầu tư khác tại các dự án trên địa bàn Tp.HCM thì Chủ đầu tư công bố giá bán là 500 triệu đồng/chỗ để xe ô tô chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng và Phí bảo trì; đồng thời, Chủ đầu tư cũng đã nêu rõ trong vòng 30 ngày kể từ ngày của Thông báo nếu Cư dân không tự thỏa thuận được với nhau về việc ai sẽ mua chỗ để xe ô tô thì mặc nhiên Chủ đầu tư xem đây là trường hợp Cư dân không thỏa thuận được với nhau và sẽ tiến hành tổ chức bán chỗ để xe ô tô theo phương thức bốc thăm. Đến tháng 10/2019, Chủ đầu tư không nhận được bất kỳ thỏa thuận nào của Cư dân về việc ai sẽ mua chỗ để xe ô tô cho nên Chủ đầu tư đã tổ chức cho Cư dân bốc thăm mua chỗ để xe ô tô tại Chung cư vào ngày 03/11/2019 theo như nội dung các thông báo trước đó trong quá trình triển khai bán chỗ để xe ô tô.

5. Phương thức bán chỗ để xe ô tô tại Chung cư The EverRich Infinity

Cư dân có nhu cầu mua chỗ để xe ô tô gửi Phiếu đăng ký nguyện vọng cho Chủ đầu tư và thanh toán 50.000.000 đồng tiền đặt trước để tham gia Chương trình bốc thăm mua chỗ để xe ô tô. Đối tượng được đăng ký mua **là Cư dân của Chung cư The EverRich Infinity và đang sở hữu căn hộ/văn phòng/diện tích thương mại của Chung cư The EverRich Infinity. Chủ đầu tư không bán chỗ để xe ô tô cho các tổ chức, cá nhân không phải là Cư dân của Chung cư The EverRich Infinity.**

Các Cư dân đã gửi Phiếu đăng ký nguyện vọng và thanh toán cho Chủ đầu tư 50.000.000 đồng tiền đặt trước sẽ được tham gia bốc thăm mua chỗ để xe ô tô; sau khi bốc thăm, Cư dân được quyền mua và ký Thỏa thuận đặt cọc với Chủ đầu tư ngay trong buổi lễ bốc thăm. Trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký Thỏa thuận đặt cọc, Chủ đầu tư và Cư dân ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng tài sản (chỗ để xe ô tô). Do hiện nay, theo quy định của pháp luật thì chỗ để xe ô tô chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nên Cư dân được toàn quyền sử dụng chỗ để xe ô tô thông qua hình thức Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng tài sản ký với Chủ đầu tư, Cư dân sẽ được sử dụng cố định 01 chỗ để xe ô tô tại Chung cư The EverRich Infinity theo vị trí ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng QSD tài sản và không ai được quyền để xe nếu chưa có sự đồng ý của Cư dân đó.

Căn cứ quy định tại Điểm d Khoản 4 Điều 8 Thông tư 02/2016/TT-BXD “Người mua chỗ để xe ô tô nếu có nhu cầu chuyển nhượng hoặc cho thuê chỗ để xe này thì chỉ được chuyển nhượng, cho thuê cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư đó hoặc chuyển nhượng lại cho chủ đầu tư”, vì vậy theo quy định pháp luật, Cư dân đã mua chỗ để xe ô tô có quyền chuyển nhượng lại chỗ để xe ô tô của mình đã mua cho Cư dân khác đang sở hữu căn hộ/văn phòng/diện tích thương mại của Chung cư The EverRich Infinity hoặc Chủ đầu tư.

6. Chấm dứt việc cho Cư dân thuê chỗ để xe ô tô tại Chung cư The EverRich Infinity để bàn giao chỗ để xe ô tô cho các Cư dân đã mua; và việc 08 xe ô tô điều hành để cản trở Chủ đầu tư thực hiện các quyền hợp pháp của mình đối với chỗ để xe ô tô.

Sau khi tổ chức bốc thăm chỗ để xe ô tô và ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng tài sản cho Cư dân đã tham gia bốc thăm, Chủ đầu tư chủ trương chấm dứt việc cho thuê chỗ để xe ô tô tại Chung cư The EverRich Infinity. Do vậy, Chủ đầu tư đã có văn bản đề nghị Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm (“Công ty Toàn Tâm” - là đơn vị có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư được thay mặt Chủ đầu tư quản lý chỗ để xe ô tô tại Chung cư The EverRich Infinity theo Hợp đồng ủy quyền quản lý bãi giữ xe số 01/HĐQLBX/2018 ngày 01/03/2018 giữa Chủ đầu tư và Công ty Toàn Tâm) làm việc trực tiếp với các Cư dân đã thuê chỗ để xe ô tô nhằm thu hồi lại chỗ để xe và thu các khoản công nợ của những Cư dân còn nợ tiền thuê chỗ để xe.

Công ty Toàn Tâm đã thông báo cho Cư dân về việc ngưng cho thuê chỗ để xe ô tô tại Thông báo số 08/2019-TB ngày 16/11/2019, trong Thông báo này đã nêu rõ việc từ ngày 01/12/2019 Chủ Đầu tư sẽ ngưng cho thuê và vô hiệu hóa các Thẻ xe ô tô khi vào tầng hầm 1 và 2 của Chung cư The EverRich Infinity. Tuy nhiên, để tạo điều kiện cho Cư dân tìm kiếm chỗ để xe ô tô ở nơi khác, từ ngày 01/12/2019 đến ngày 15/12/2019, Công ty Toàn Tâm đã tiến hành làm việc với các Cư dân hiện đang thuê chỗ để

93756
3 TY
IAT TRIE
IG SAN
ĐẠT
IÔ CHỈ T

xe ô tô để đề nghị hoàn trả mặt bằng chỗ để xe ô tô đã thuê và thanh toán dứt điểm số tiền thuê chỗ để xe còn nợ, nhưng các Cư dân này vẫn cố tình không thanh toán số tiền còn nợ và tiếp tục đưa xe vào để ở các vị trí để xe ô tô thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư. Vì thế, Công ty Toàn Tâm buộc lòng phải dùng biện pháp vô hiệu hóa Thẻ xe ô tô vào gửi trong Chung cư kể từ ngày 16/12/2019, dẫn đến một số Cư dân đã vi phạm lý do này để giăng băng-rôn và đậu xe nối dài trên lối ra vào Chung cư trong tối ngày 17/12/2019 nhằm cố tình cản trở Chủ đầu tư thực hiện quyền sở hữu hợp pháp của mình đối với 168 chỗ để xe ô tô tại Chung cư.

Trong khi đa số Cư dân sinh sống tại Chung cư The EverRich Infinity thuê chỗ để xe ô tô chấp hành việc thanh toán tiền thuê chỗ đậu xe ô tô, cũng như tôn trọng quyết định bán chỗ để xe ô tô của Chủ đầu tư, thì một số ít Cư dân hiện vẫn đang nợ tiền thuê chỗ đậu xe ô tô nhưng ngang nhiên gây mất an ninh, trật tự. Trên tinh thần thiện chí và hợp tác, Chúng tôi đã thương lượng nhằm giải quyết vụ việc nêu trên để Cư dân hiểu rõ quyền sở hữu hợp pháp của Chủ đầu tư đối với chỗ để xe ô tô và Chủ đầu tư được toàn quyền định đoạt tài sản của mình, điều này hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật và Hợp đồng mua bán đã ký với Cư dân. Tuy nhiên, một nhóm Cư dân bao gồm 08 xe ô tô treo băng rôn đã diễu hành qua trụ sở một số cơ quan nhà nước và đến Văn phòng của Chúng tôi vào ngày 24/12/2019 để gây rối. Các xe ô tô đã tham gia diễu hành bao gồm các xe mang biển số: 51F-319.29; 51A-538.82; 60A-434.96; 51G-229.22; 51A-971.14; 51F-804.68; 51G-681.21; và 61A-479.13. Trong đó có 05 xe của Cư dân và 03 xe không thuộc Cư dân; trong số 05 xe của Cư dân có 02 xe hiện đang nợ tiền thuê chỗ để xe ô tô (theo báo cáo của Công ty Toàn Tâm tại văn bản số 11/2019-TB ngày 25/12/2019 được đính kèm Thông cáo báo chí này). **Đây là hành vi gây mất an ninh, trật tự đồng thời đã sử dụng một cách trái phép tên thương mại của Chúng tôi để gây ảnh hưởng xấu đến thương hiệu của Chúng tôi nhằm cố tình cản trở việc thực hiện các quyền hợp pháp của Chủ đầu tư đối với tài sản là chỗ để xe ô tô tại Chung cư The EverRich Infinity.**

Thông qua Thông cáo báo chí này, Công ty Phát Đạt khẳng định: chỗ để xe ô tô tại Chung cư The EverRich Infinity thuộc sở hữu hợp pháp của Chủ đầu tư và Chúng tôi được toàn quyền quyết định về hình thức khai thác kinh doanh (bao gồm quyền cho thuê, quyền bán) phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Chúng tôi sẽ áp dụng các biện pháp cần thiết để bảo vệ quyền sở hữu tài sản của Công ty Phát Đạt, bao gồm nhưng không giới hạn như đề nghị Cơ quan chính quyền lập biên bản xử lý vi phạm, sử dụng lực lượng bảo vệ và các biện pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Chủ đầu tư tại Chung cư The EverRich Infinity.


NGUYỄN VĂN ĐẠT

Mọi thông tin liên hệ:

Ông: Phan Huy Hân – Phó Giám đốc Pháp lý

Số điện thoại: 0908.153.763

Email: han.phan@phatdat.com.vn