

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

LIÊN QUAN CÁC VẤN ĐỀ SỞ HỮU HỢP PHÁP, QUYỀN BÁN CHỖ ĐỂ XE Ô TÔ TẠI HẦM CHUNG CƯ THE EVERRICH INFINITY

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 (sau đây gọi tắt là “**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, Phường 4, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “**Chung cư The EverRich Infinity**”).

Thời gian gần đây, có một số thông tin trên báo chí không chính xác, gây ảnh hưởng đến uy tín của Công ty Phát Đạt và gây hoang mang cho cộng đồng cư dân đang sinh sống tại Chung cư The EverRich Infinity (sau đây gọi tắt là “**Cư dân**”). Tiếp theo Thông cáo báo chí lần trước, Công ty Phát Đạt thông tin đến quý Cơ quan báo chí và Cơ quan nhà nước có thẩm quyền những nội dung sau đây:

1. Căn cứ xác định quyền sở hữu của Công ty Phát Đạt đối với các chỗ đậu xe ô tô tại tầng hầm Chung cư The EverRich Infinity

Theo quy định tại Khoản 1, Điều 101 Luật Nhà ở năm 2014, chỗ để xe tại nhà chung cư được phân chia thành hai phần: (i) phần chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh thuộc sở hữu chung; (ii) phần chỗ để xe ô tô thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư hoặc cư dân mua chỗ để xe (tùy thỏa thuận).

Trong Thông cáo báo chí này, Công ty Phát Đạt sẽ làm rõ các vấn đề liên quan phần để xe ô tô tại hầm Chung cư The EverRich Infinity, cụ thể như sau:

1.1. Xét quy định Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng**”)**

- Khoản 1.9, Điều 1, Hợp đồng: “Phần sở hữu riêng của bên bán là phần diện tích trong nhà chung cư mà 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 sở hữu riêng này vào giá bán Căn hộ như được quy định vào điều 11.2 của Hợp đồng này”;
- Khoản 1.21, Điều 1, Hợp đồng: “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 bãi xe của 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)”;
- Khoản 11.2, Điều 11, Hợp đồng: “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 2 của chung cư” ... “Để tránh mọi hiểu nhầm, Giá Mua không bao gồm các Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Phần Khai Thác Của Bên Bán như mô tả tại Điều 11.2 này.”



Theo các quy định Hợp đồng nêu trên, phần diện tích chỗ để xe ô tô tại tầng hầm 1 và 2 của Chung cư The EverRich Infinity được quy định là một phần Bãi xe Thương mại, và thuộc phần sở hữu riêng của Bên bán (tức Công ty Phát Đạt). Đối với phần sở hữu riêng của mình, Công ty Phát Đạt không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh, Cư dân được ưu tiên sử dụng bãi xe Thương mại để đỗ xe ô tô (có trả phí). Hợp đồng cũng thể hiện rõ Công ty Phát Đạt không tính phần sở hữu riêng của mình vào giá chuyển nhượng căn hộ.

1.2. Đối chiếu quy định pháp luật

- Điểm b, Khoản 1, Điều 101 Luật Nhà ở năm 2014: *“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. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng”*;
- Điểm đ, Khoản 4, Điều 8 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư của Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng: *“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; trường hợp người mua, thuê mua căn hộ mua, thuê chỗ để xe ô tô thì chủ đầu tư phải tính riêng giá mua, thuê chỗ để xe với giá mua, thuê mua căn hộ”*.

Có thể thấy rõ ràng rằng các quy định trong Hợp đồng của Công ty Phát Đạt hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật hiện hành. Do đó, Công ty Phát Đạt đủ cơ sở pháp lý chứng minh quyền sở hữu riêng hợp pháp của mình đối với phần diện tích chỗ để xe ô tô tại tầng hầm 1 và 2, Chung cư The EverRich Infinity. Vì vậy, Công ty Phát Đạt được toàn quyền quyết định phương thức khai thác kinh doanh tài sản thuộc sở hữu của mình (bao gồm quyền chuyển nhượng, quyền cho thuê).

2. Thực tế việc khai thác kinh doanh phần diện tích chỗ để xe ô tô tại hầm Chung cư The EverRich Infinity

Như nội dung của Thông cáo lần trước, kể từ khi bàn giao căn hộ cho cư dân (khoảng từ Quý 3 năm 2017), Công ty Phát Đạt chủ trương khai thác chỗ để xe ô tô tại chung cư theo hướng cho Cư dân thuê, thông qua việc ủy quyền cho đơn vị có chức năng quản lý chỗ để xe là Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Toàn Tâm (sau đây gọi tắt là *“Công ty Toàn Tâm”*). Tuy nhiên, sau đó, do nhiều Cư dân có biểu hiện chây ì, không đóng tiền thuê (tổng số tiền nợ tính đến ngày 30/11/2019, lên đến gần 3 tỷ đồng), Công ty Toàn Tâm đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 5 yêu cầu các Cư dân trả tiền thuê chỗ để xe ô tô.

Nhận thấy việc cho thuê chỗ để xe ô tô không hiệu quả, ngày 01/04/2019, Công ty Phát Đạt gửi các Cư dân Thông báo số 120A/2019/PĐ-ĐT thay đổi phương án khai thác kinh doanh chỗ để xe ô tô từ cho thuê sang bán chỗ để xe. Bởi lẽ số chỗ để xe ô tô hiện có là không đủ và Công ty Phát Đạt cũng không nhận được bất kỳ thông tin gì về thỏa thuận của Cư dân về việc người nào sẽ mua chỗ để xe ô tô, vì vậy, theo quy định, Công ty Phát Đạt có quyền tổ chức bán chỗ để xe ô tô (ưu tiên bán cho Cư dân) theo hình thức bốc thăm.

303
CỔ
CỔ
PHÁ
ÁT Đ
PHÁ
PH

Để tránh gây ra sự xáo trộn, Công ty Phát Đạt đã thực hiện chuyển hình thức khai thác chỗ để xe ô tô trên theo lộ trình rõ ràng. Cụ thể, ngày 26/10/2019, Công ty Phát Đạt tổ chức bàn giao phần sở hữu chung tại hầm xe cho Ban Quản trị Chung cư. Trong Biên bản Bàn giao, Chúng tôi có nói rõ, theo Hợp đồng, Công ty Phát Đạt sẽ giữ lại phần chỗ để xe ô tô thuộc sở hữu riêng của mình. Đến ngày 30/10/2019, bằng các Công văn số 558/2019/PĐ-HM và số 560/2019/PĐ-HM, Công ty Phát Đạt có báo cáo công tác bàn giao phần sở hữu chung và kế hoạch tổ chức cho Cư dân bốc thăm để bán các chỗ để xe ô tô (thuộc sở hữu riêng) tại tầng hầm Chung cư The EverRich Infinity cho Ủy ban nhân dân Phường 4, Quận 5 và Ủy ban nhân dân Quận 5 được biết. Sau khi đã thông báo đầy đủ đến Cư dân và Cơ quan quản lý nhà nước, ngày 03/11/2019, Công ty Phát Đạt tổ chức cho Cư dân bốc thăm giành quyền mua 133/168 chỗ để xe ô tô tại hầm 2, Chung cư The EverRich Infinity. Các phân tích trên cho thấy việc tổ chức bốc thăm bán chỗ để xe tại hầm Chung cư The EverRich Infinity đã được Công ty Phát Đạt thực hiện đảm bảo tính công khai, minh bạch và đúng quy định tại Điểm b, Khoản 4, Điều 8, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng: “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”.

Sau đó, đến khoảng tháng 08/2020, Công ty Phát Đạt tiến hành xong việc lắp đặt khóa và chuyển giao chỗ để xe cho Cư dân đã mua chỗ để xe ô tô. Ngày 26/08/2020, Công ty Phát Đạt có Văn bản số 448/2020/PĐ-CSKH gửi đến Ban Quản trị và đơn vị quản lý vận hành Chung cư The EverRich Infinity, đề nghị nhận bàn giao quản lý vận hành chỗ để xe ô tô theo quy định tại Điểm e, Khoản 4, Điều 8, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng: “Chỗ để xe ô tô quy định tại Khoản này do đơn vị quản lý vận hành thực hiện quản lý; trường hợp nhà chung cư không phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của Luật Nhà ở thì các chủ sở hữu tự quản lý hoặc thuê đơn vị khác quản lý chỗ để xe này”.

3. Các vụ việc xảy ra có liên quan đến chỗ để xe ô tô tại tầng hầm Chung cư The EverRich Infinity

Sau khi hoàn tất việc bán chỗ để xe ô tô cho các Cư dân tại hầm 2, Chung cư The EverRich Infinity, Công ty Toàn Tâm đã có Thông báo số 08/2019-TB ngày 16/11/2019 gửi đến Cư dân thông báo ngưng cho thuê chỗ để xe ô tô tại Chung cư. Theo đó, kể từ ngày 01/12/2019, Công ty Toàn Tâm sẽ vô hiệu hóa các thẻ xe ô tô khi vào hầm 1 và 2 Chung cư để thu hồi mặt bằng chỗ để xe và giao lại cho Công ty Phát Đạt.

Khi nhận được thông báo, đa phần Cư dân chấp hành việc thanh toán tiền thuê chỗ để xe cũng như tôn trọng chủ trương bán chỗ để xe và trả lại mặt bằng cho Công ty Phát Đạt. Công ty Phát Đạt đã rất nhiều lần gửi Văn bản, cũng như tổ chức các buổi đối thoại, giải thích để các Cư dân được hiểu quyền sở hữu và phương án khai thác kinh doanh đối với diện tích để xe ô tô của Công ty Phát Đạt là hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật. Song song đó, với mong muốn bảo vệ quyền sở hữu hợp pháp của Công ty và của 133 Cư dân đã mua chỗ để xe tại hầm xe Chung cư, Công ty Phát Đạt đã nỗ lực dùng rất nhiều biện pháp phù hợp quy định pháp luật như: đối thoại, thương lượng, thuyết phục, hòa giải... nhằm cùng nhau giải quyết ổn thỏa mọi vấn đề.

Tuy nhiên, mặc cho sự thiện chí của Chúng tôi, có một nhóm Cư dân không hợp tác, họ đã có rất nhiều hành vi chống đối, như: chửi ỉ không di dời xe khỏi chỗ để xe, không hề đóng tiền thuê chỗ



đề xe, để xe cản trở giao thông cả trong và ngoài hầm xe, giăng băng-rôn không đúng sự thật... Đỉnh điểm là các ngày 17/12/2019 và 24/12/2019, nhóm Cư dân trên cố tình giăng băng-rôn lên xe, để xe nối dài chắn ngay lối ra vào Chung cư, họ còn tổ chức diễu hành qua trụ sở một số Cơ quan nhà nước và Văn phòng Công ty Phát Đạt để gây rối. Các hành vi nêu trên là hành vi vi phạm pháp luật, nó không những gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu tài sản, uy tín và danh dự của Công ty Phát Đạt, mà còn trực tiếp xâm phạm quyền sở hữu hợp pháp của 133 Cư dân đã mua chỗ để xe ô tô, cũng như gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến trật tự an ninh tại địa phương.

Gần đây, từ khi Công ty Phát Đạt tiến hành lắp khóa chỗ để xe ô tô để bàn giao cho người mua chỗ để xe, nhóm Cư dân trên đã có nhiều phản ứng mạnh mẽ hơn. Đặc biệt, vào ngày 29/08/2020, có một số người tụ tập gây rối tại Chung cư, giăng băng-rôn với các thông tin không đúng sự thật. Qua xác minh, Chúng tôi được biết rằng những người gây rối này thuộc nhóm Cư dân trên. Vụ việc này đã có nhiều Cơ quan báo chí đưa tin chưa chính xác, ảnh hưởng nặng nề đến uy tín của Chúng tôi.

Chính vì các lẽ đó, thông qua Thông cáo báo chí này, một lần nữa, Công ty Phát Đạt khẳng định:

- 1) Chỗ để xe ô tô tại hầm Chung cư The EverRich Infinity thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty Phát Đạt. Vì vậy, Chúng tôi có toàn quyền quyết định hình thức khai thác kinh doanh (bao gồm quyền cho thuê và quyền bán), cũng như được quyền áp dụng các biện pháp phù hợp để bảo vệ quyền sở hữu đó của mình;
- 2) Nhóm Cư dân gây rối chỉ là thiểu số (khoảng 10 người trên tổng số gần 2000 Cư dân tại Chung cư), và họ đang đi ngược lại quyền và lợi ích hợp pháp của Chúng tôi và số đông Cư dân tại Chung cư The EverRich Infinity;
- 3) Các hành vi của nhóm Cư dân gây rối là vi phạm pháp luật, trực tiếp xâm phạm quyền sở hữu hợp pháp của 133 Cư dân đã mua chỗ để xe, và làm ảnh hưởng nghiêm trọng trật tự an ninh tại địa phương.

Rất mong quý Cơ quan báo chí ghi nhận và có phương án đính chính các thông tin không chính xác có liên quan đến Chúng tôi.

Trân trọng kính chào./.



BÙI QUANG ANH VŨ

Mọi thông tin chi tiết vui lòng liên hệ:

Ông Mai Phước An Tâm – Trưởng Bộ phận Quan hệ Công chúng

Số điện thoại: 0909.881.099

Email: tam.mai@phatdat.com.vn