

Số: *317* /CV-VPIHà Nội, ngày *27* tháng 9 năm 2025

V/v: Phản hồi nội dung công văn số  
2309/2025/CV-BQT ngày 23/9/2025 của  
Ban Quản trị Tòa nhà The Terra – An  
Hung

Kính gửi: - Ban Quản trị Tòa nhà The Terra – An Hưng;  
- Quý Cư dân Tòa nhà The Terra – An Hưng

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (“**Công ty Văn Phú**” hoặc  
“**Chủ Đầu tư**”) xin gửi tới Ban Quản trị và quý Cư dân lời chào trân trọng.

Ngày 26/9/2025, Chủ Đầu tư đã nhận được công văn số 2309/2025/CV-BQT  
ngày 23/9/2025 của Ban Quản trị tại Tòa nhà The Terra – An Hưng (“**Ban Quản trị**”)  
yêu cầu bàn giao quyền quản lý vận hành, hồ sơ nhà chung cư Tòa nhà The Terra – An  
Hung. Về vấn đề này, Chủ Đầu tư xin có ý kiến phản hồi như sau:

Theo nội dung công văn số 2309/2025/CV-BQT, Chủ Đầu tư hiểu rằng Ban  
Quản trị đang đề nghị Chủ Đầu tư thực hiện việc bàn giao công tác quản lý vận hành và  
các nội dung bàn giao khác còn lại **cho chủ thể nhận bàn giao là Ban Quản trị**. Nếu  
cách hiểu của Chủ Đầu tư là đúng thì việc Ban Quản trị nêu ra yêu cầu Chủ Đầu tư bàn  
giao công tác vận hành lần thứ 3 này cho Ban Quản trị là mâu thuẫn hoàn toàn với nội  
dung hai công văn số 01/2308/2025/CV-BQT ngày 23/8/2025 và công văn số  
02/0909/2025/CV-BQT ngày 09/9/2025 của Ban Quản trị gửi Chủ Đầu tư. Theo đó Ban  
Quản trị nêu rõ ràng là yêu cầu Chủ Đầu tư bàn giao toàn bộ công tác quản lý vận hành  
**cho Công ty TNHH An Điền** (không phải bàn giao cho Ban Quản trị). Đề nghị Ban  
Quản trị nhất quán quan điểm về chủ thể nhận bàn giao khi gửi văn bản yêu cầu đến  
Chủ Đầu tư.

Với cách hiểu về chủ thể nhận bàn giao theo công văn 2309/2025/CV-BQT là  
Ban Quản trị, Chủ Đầu tư một lần nữa nhắc lại và nhấn mạnh rằng **Chủ Đầu tư luôn  
sẵn sàng làm việc với Ban Quản trị, mà không phải bên thứ ba khác không liên quan**,  
để tiếp tục công tác bàn giao nhà chung cư Tòa nhà The Terra – An Hưng còn đang  
dang dở của hai bên cho đến khi hoàn thành theo đúng quy định pháp luật, trên tinh thần  
hợp tác và thiện chí. Ngày 05/08/2025, Chủ đầu tư đã có văn bản số 241/CV-VPI gửi  
Ban Quản trị thông báo tạm dừng công tác bàn giao nhà chung cư Tòa nhà The Terra –  
An Hưng. Trước đó, ngày 04/08/2025 Chủ Đầu tư đã có văn bản số 239/CV-VPI gửi  
UBND phường Dương Nội báo cáo về công tác bàn giao với Ban Quản trị Tòa nhà The  
Terra – An Hưng và đề nghị hướng dẫn quá trình bàn giao tiếp theo theo quy định của  
pháp luật, trong đó xin phép tạm dừng công tác bàn giao cho Ban Quản trị Tòa nhà cho  
đến khi có chỉ đạo, hướng dẫn cụ thể hơn từ UBND phường Dương Nội (xin gửi kèm để  
Ban Quản trị tham khảo). Cho đến nay, Chủ Đầu tư chưa nhận được hướng dẫn cụ thể  
của UBND phường Dương Nội về vấn đề nêu trên.

Mặc dù đã thông báo chính thức tạm dừng bàn giao chờ hướng dẫn của cơ quan  
chức năng như đề cập ở trên, nhưng trên tinh thần hợp tác, thiện chí vì lợi ích chung của  
cư dân Tòa nhà The Terra – An Hưng, trường hợp Ban Quản trị thiện chí mong muốn  
tiếp tục nối lại quá trình nhận bàn giao giữa hai Bên hiện đang còn dang dở và muốn



nhận bàn giao trực tiếp từ Chủ Đầu tư các nội dung có liên quan phù hợp với các quy định của pháp luật cũng như quá trình hai Bên đã thống nhất được với nhau đến nay, Chủ Đầu tư sẵn sàng làm việc trực tiếp với Ban Quản trị để tiếp tục công tác bàn giao theo quy định. Chủ Đầu tư đề nghị Ban Quản trị đề xuất lịch làm việc cụ thể để hai bên thống nhất tiếp tục công tác bàn giao Tòa nhà theo quy định. Các nội dung tiếp theo hai Bên sẽ phải thống nhất phối hợp thực hiện theo thứ tự lần lượt các công việc cụ thể như sau:

- 1) Ban Quản trị bố trí cùng Chủ Đầu tư đi thực địa để ký phân định chung riêng phần diện còn lại gồm diện tích tầng 4 và tầng hầm B1-B2 theo hồ sơ Chủ Đầu tư đã gửi (sau đó hai bên sẽ ký Biên bản làm việc tổng hợp thống nhất phân định chung – riêng cho toàn bộ Tòa nhà theo hồ sơ Chủ Đầu tư đã gửi);
- 2) Ban Quản trị bố trí đi thực địa để ký nhận bàn giao hệ thống thang máy của Tòa nhà (sau đó hai bên sẽ ký Biên bản làm việc tổng hợp thống nhất bàn giao toàn bộ hệ thống trang thiết bị kỹ thuật chung của toàn bộ Tòa nhà theo hồ sơ Chủ Đầu tư đã gửi);
- 3) Ban Quản trị bố trí để hai Bên ký biên bản bàn giao hồ sơ nhà chung cư tổng hợp (trên cơ sở toàn bộ hồ sơ nhà chung cư The Terra – An Hưng đã được Chủ Đầu tư bàn giao đầy đủ cho Ban Quản trị và đã có các Biên bản bàn giao từng phần có liên quan);
- 4) Hai Bên hợp trao đổi thống nhất các vấn đề có liên quan để Ban Quản trị ký nhận bàn giao công tác quản lý vận hành từ Chủ Đầu tư bao gồm hợp đồng quản lý vận hành, hồ sơ sổ sách, đối chiếu xác nhận bàn công công nợ liên quan đến công tác quản lý vận hành Tòa nhà;
- 5) Hai Bên hợp trao đổi thống nhất các vấn đề có liên quan để Ban Quản trị cùng Chủ Đầu tư ký quyết toán số liệu quỹ bảo trì và thực hiện bàn giao quỹ bảo trì theo quy định của pháp luật.

Chủ Đầu tư xin được gửi ý kiến phản hồi như trên để Ban Quản trị và các quý Cư dân/Chủ sở hữu tại Tòa nhà được biết. Chủ Đầu tư mong nhận được sự hợp tác tích cực từ Ban Quản trị và các quý Cư dân tại Tòa nhà.

Trân trọng cảm ơn.

**Nơi nhận:**

- Như Kính gửi;
- Ban Điều hành (để b/c);
- Đảng ủy, UBND Phường Dương Nội (để b/c);
- Lưu: VT.

**GIÁM ĐỐC BAN PHÁP CHẾ**



**Phạm Chí Sơn**



**VANPHU**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 259 /CV-VPI

Hà Nội, ngày 04 tháng 8 năm 2025

Báo cáo về công tác bàn giao với Ban Quản trị Tòa nhà The Terra – An Hưng và đề nghị hướng dẫn quá trình bàn giao tiếp theo theo quy định của pháp luật

Kính gửi: UBND Phường Dương Nội – Thành phố Hà Nội

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (“Công ty Văn Phú” hoặc “Chủ Đầu tư”) xin được gửi tới Quý Cơ quan lời chào trân trọng.

Tòa nhà The Terra – An Hưng (“Tòa nhà”), có địa chỉ tại Khu đô thị An Hưng, đường Tố Hữu, phường Dương Nội (trước là phường La Khê, quận Hà Đông), thành phố Hà Nội được bàn giao đưa vào sử dụng từ ngày ngày 02/12/2021 (theo Công văn số 188/GĐ-GĐ2/HT ngày 02/12/2021 về Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình – Bộ Xây dựng). Căn cứ các quy định có liên quan của pháp luật, Chủ Đầu tư đã tổ chức thành công Hội nghị nhà chung cư lần đầu Tòa nhà ngày 27/11/2022 bầu Ban Quản trị Tòa nhà. Ngày 16/12/2022. UBND quận Hà Đông đã có Quyết định số 5810/QĐ-UBND công nhận Ban Quản trị Tòa nhà The Terra – An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông lần thứ nhất, nhiệm kỳ 2022 -2025.

Sau khi Ban Quản trị được thành lập, ngày 06/02/2023, Ban Quản trị Tòa nhà đã có công văn số 02/CV-BQT gửi Chủ Đầu tư đề nghị bàn giao hồ sơ công trình, quỹ bảo trì và các diện tích sở hữu chung Tòa nhà chung cư The Terra – An Hưng. Căn cứ đề nghị bàn giao của Ban Quản trị, Chủ Đầu tư đã tổ chức cuộc họp ngày 20/02/2023 với Ban Quản trị thống nhất về lộ trình bàn giao đối với Tòa nhà chung cư The Terra – An Hưng. Theo đó các Bên thống nhất: (1) Thời gian bắt đầu bàn giao hồ sơ nhà chung cư từ 25/2/2023; (2) Các nguyên tắc liên quan đến việc nhận bàn giao và các điều kiện cho việc bàn giao quỹ bảo trì là sau khi đã nhận bàn giao hồ sơ, trang thiết bị và các diện tích thuộc sở hữu chung của Tòa nhà. Tiếp theo, Chủ Đầu tư và Ban Quản trị đã có nhiều buổi trao đổi, làm việc, đi thực địa cho mục đích thực hiện công tác bàn giao tại Tòa nhà theo quy định pháp luật.

Trong quá trình bàn giao với Ban Quản trị Tòa nhà The Terra – An Hưng, Chủ Đầu tư đã có một số công văn báo cáo chính quyền địa phương là UBND quận Hà Đông (cũ) và UBND phường La Khê (cũ), cụ thể là công văn số 223/CV-VPI ngày 11/09/2023, công văn số 304/CV-VPI ngày 06/11/2023 và công văn số 04/CV-VPI ngày 07/01/2025 (đính kèm), nêu rõ về các vướng mắc của hai Bên và đề nghị có sự hướng dẫn, hỗ trợ của chính quyền địa phương để Chủ Đầu tư hoàn thành công tác bàn giao Ban Quản trị tại Tòa nhà. UBND phường La Khê (cũ) đã nỗ lực tổ chức các buổi trao đổi giữa các bên, gần đây nhất là hội nghị đối thoại ngày 14/4/2025 giữa Chủ Đầu tư, các đơn vị liên quan và Ban Quản trị Tòa nhà để giải quyết các vướng mắc giữa hai Bên (Chủ Đầu tư xin đính kèm Thông báo số 113/TB-UBND ngày 14/4/2025 của UBND phường La Khê (cũ) về nội dung buổi đối thoại này để Quý Cơ quan được biết).

Căn cứ theo nội dung kết luận tại Thông báo số 113/TB-UBND ngày 14/4/2025, Chủ Đầu tư đã có công văn số 120/CV-VPI ngày 06/5/2025 về việc báo cáo công tác bàn giao với Ban Quản trị Tòa nhà The Terra – An Hưng báo cáo lên UBND phường La Khê (cũ). Từ thời điểm đó đến nay, Công ty Văn Phú và Ban Quản trị đã tiến hành thêm ba (03) buổi làm việc theo các Biên bản làm việc 06/6/2025, 20/6/2025 và ngày 21/7/2025. Theo nội dung trao đổi tại các cuộc họp, Ban Quản trị vẫn tập trung hỏi, yêu cầu giải đáp các thắc mắc, đưa ra các yêu cầu không dựa trên bất kỳ căn cứ pháp lý nào và các cuộc họp không đi đến bất kỳ thỏa thuận nào giữa hai Bên về các vấn đề trọng tâm liên quan đến công tác bàn giao như bàn giao hệ thống thang máy, bàn giao diện tích chung – riêng tại tầng hầm B1, B2 và tầng 4 như nội dung kết luận của quý Cơ quan tại Thông báo số 113/TB-UBND ngày 14/4/2025, bàn giao công tác vận hành, quỹ bảo trì. Chủ Đầu tư xin được báo cáo Quý Cơ quan các nội dung chính về công tác bàn giao như sau:

**1. Về bàn giao hồ sơ nhà chung cư:** Đến nay đại diện của Chủ Đầu tư và Ban Quản trị đã hoàn thành việc kiểm đếm và bàn giao hồ sơ nhà chung cư (bao gồm các hồ sơ theo quy định hiện hành) tại Tòa nhà. Tuy nhiên, Ban Quản trị Tòa nhà vẫn chưa đồng ý ký Biên bản bàn giao hồ sơ tổng hợp với lý do không có căn cứ là: (i) hồ sơ hoàn công chưa được lập đúng theo quy định tại Nghị định 06/2021/NĐ-CP của Chính phủ (*thực tế là toàn bộ hồ sơ hoàn công đều đã được Chủ đầu tư lập đúng quy định và Tòa nhà đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng hợp lệ theo quy định*) và (ii) Chủ Đầu tư và Ban Quản trị phải thực hiện việc kiểm đếm trang thiết bị và phân định phần sở hữu chung theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Thông tư 06/2019/TT-BXD và các văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở 2024 (*mặc dù thực tế hai Bên đã đi kiểm đếm trang thiết bị (trừ hệ thống thang máy) và đi thực địa phân định các diện tích sở hữu chung - riêng tại Tòa nhà theo Hồ sơ bản vẽ phân chia diện tích sở hữu chung – riêng do Chủ Đầu tư cung cấp theo quy định của pháp luật (trừ diện tích chung - riêng tại tầng 4, tầng hầm B1, B2)*).

**2. Về kiểm đếm trang thiết bị:** Đại diện Chủ Đầu tư và Ban Quản trị Tòa nhà đã thực hiện việc đi kiểm đếm các trang thiết bị thuộc sở hữu chung tại Tòa nhà. Cho đến khi các thành viên Ban Quản trị cũ xin từ nhiệm vào tháng 11/2023, các trang thiết bị thuộc sở hữu chung Tòa nhà mà Chủ Đầu tư chưa thực hiện kiểm đếm với Ban Quản trị Tòa nhà bao gồm: (1) Hệ thống trang thiết bị Máy phát điện; (2) Hệ thống chiếu sáng mặt dựng bên ngoài Tòa nhà; (3) Hệ thống trang thiết bị trạm biến áp; và (4) Hệ thống thang máy Tòa nhà.

Sau khi Ban Quản trị mới được công nhận vào ngày 16/8/2024, Chủ Đầu tư và Ban Quản trị mới đã thực hiện việc kiểm đếm thêm được (1) Hệ thống trang thiết bị Máy phát điện; (2) Hệ thống chiếu sáng mặt dựng và bên ngoài Tòa nhà theo Biên bản làm việc số 2612/BBBG-VPI ngày 26/12/2024.

Đến nay, các trang thiết bị thuộc sở hữu chung Tòa nhà mà Chủ Đầu tư chưa thể thực hiện kiểm đếm với Ban Quản trị mới là Hệ thống trang thiết bị trạm biến áp và Hệ thống thang máy Tòa nhà. Đối với Hệ thống trang thiết bị trạm biến áp, Chủ Đầu tư đã gửi cho Ban Quản trị mới Danh mục các thiết bị sẽ bàn giao cho Ban Quản trị mới quản lý (*bên cạnh các thiết bị mà Chủ Đầu tư đã đang bàn giao cho cơ quan điện lực quản lý*

theo quy định pháp luật). Đối với Hệ thống thang máy Tòa nhà, Ban Quản trị mới chưa có kế hoạch làm việc với Chủ Đầu tư để nhận bàn giao với lý do Ban Quản trị mới cần làm việc với Chủ Đầu tư về các hệ thống kỹ thuật khác của Tòa nhà như Hệ thống điện, Hệ thống nước, Hệ thống camera, Hệ thống quạt gió, ... trong khi các hệ thống này đã được đi kiểm tra, kiểm đếm và có các Biên bản làm việc với Ban Quản trị Tòa nhà từ năm 2023.

Chủ Đầu tư cho rằng Ban Quản trị mới cần kế thừa tất cả các công việc mà Ban Quản trị cũ đã thực hiện và không thể đưa ra yêu sách vô lý là đi kiểm tra, kiểm đếm lại toàn bộ các trang thiết bị đã được Chủ Đầu tư và Ban Quản trị cũ đã kiểm đếm, bàn giao. Việc này cũng trái quy định tại khoản 6 Điều 36 Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 về quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư cũng như các quy định mới của Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

**3. Về phân định sở hữu chung - riêng:** Chủ Đầu tư đã cung cấp bản sao Hồ sơ bản vẽ phân định diện tích sở hữu chung – riêng tại Tòa nhà cho Ban Quản trị. Đại diện Chủ Đầu tư và Ban Quản trị cũ đã đi khảo sát thực địa, định hình những diện tích Chủ Đầu tư sẽ bàn giao cho Ban Quản trị.

Sau khi Ban Quản trị mới được công nhận, Chủ Đầu tư lại tiếp tục khởi động công tác bàn giao, trong đó có nội dung phân định diện tích chung – riêng. Đến nay, Chủ Đầu tư và Ban Quản trị mới đã đi thực địa và phân định được diện tích sở hữu chung – riêng của tầng 1, tầng 2, tầng 3, tầng 5 thuộc khu thương mại và các tầng từ tầng 6 đến tầng 45 khu căn hộ của Tòa nhà, căn cứ theo Biên bản làm việc ngày 02/10/2024, ngày 05/10/2024, ngày 25/10/2024 và ngày 15/11/2024.

Chủ Đầu tư và Ban Quản trị mới chưa thực hiện được việc phân định diện tích sở hữu chung riêng tại tầng 4 Tòa nhà vì Ban Quản trị cho rằng văn phòng Ban Quản lý Tòa nhà đang được Chủ Đầu tư bố trí trong diện tích sinh hoạt cộng đồng và tường, cửa góc trục 14 thuộc diện tích sinh hoạt cộng đồng không đúng như bản vẽ thiết kế kỹ thuật được Bộ Xây dựng thẩm định. Tuy nhiên, Chủ Đầu tư đã đầu tư xây dựng Dự án với diện tích sinh hoạt cộng đồng đảm bảo theo yêu cầu và đã được Cục Giám định Bộ Xây dựng nghiệm thu đưa vào sử dụng. Các phần diện tích riêng của Chủ Đầu tư tại tầng 4 còn đã được cấp Giấy chứng nhận (sổ đỏ) đầy đủ.

Đồng thời, Chủ Đầu tư và Ban Quản trị mới cũng chưa thực hiện được việc phân định diện tích chung – riêng tại tầng hầm B1 – B2 vì theo ý kiến của Ban Quản trị mới, diện tích chỗ để xe của cư dân tại hầm B1 nằm trong phần diện tích chung của hầm B1 bàn giao cho Ban Quản trị mới phải không bao gồm đường giao thông chung của tại hầm B1 của Tòa nhà, và Chủ Đầu tư phải bàn giao diện tích chỗ để xe đạp, xe máy của cư dân tại hầm B1 theo số liệu thiết kế được duyệt nhưng không bao gồm diện tích cho đường giao thông chung. Về nội dung này, Chủ Đầu tư đã giải thích cho Ban Quản trị mới rằng theo quy chuẩn/tiêu chuẩn thiết kế được phê duyệt, diện tích chỗ để xe đạp, xe máy của cư dân là tổng diện tích chỗ để xe đạp, xe máy và xe cho người khuyết tật, bao gồm cả đường giao thông chung trong diện tích này. Diện tích riêng của Chủ Đầu tư tại tầng hầm B1 là diện tích do Chủ Đầu tư chịu chi phí đầu tư, không phân bổ vào giá bán

căn hộ cho cư dân và đã được kiểm toán độc lập xác nhận. Tuy nhiên, mặc cho Chủ Đầu tư nhiều lần giải thích trực tiếp và bằng văn bản, Ban Quản trị mới vẫn không đồng ý với nội dung này và từ chối đi thực địa để phân định diện tích chung – riêng tại hầm B1-B2.

Với các nội dung trình bày ở trên, Chủ Đầu tư thấy rằng việc Ban Quản trị mới không đồng ý đi thực địa, ký Biên bản phân định diện tích chung - riêng tại tầng 4 và hầm B1 - B2 của Tòa nhà là không phù hợp với các quy định hiện hành có liên quan.

**4. Về quỹ bảo trì:** Chủ Đầu tư đã trích lập quỹ bảo trì theo đúng quy định của pháp luật và sẵn sàng bàn giao toàn bộ quỹ bảo trì cho Ban Quản trị (không bàn giao từng phần) ngay sau khi hai bên đã:

(1) thống nhất, ký biên bản bàn giao các diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng và hệ thống trang thiết bị khác thuộc sở hữu chung;

(2) thống nhất, ký Biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì tại Tòa nhà;

Đến thời điểm hiện tại, các nguyên tắc trên của Chủ Đầu tư vẫn không thay đổi trong khi Ban Quản trị mới nhất định yêu cầu Chủ Đầu tư phải bàn giao trước phần kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Khu Căn hộ trước, mà đối với Chủ Đầu tư yêu cầu này không phù hợp với quy định pháp luật. Bên cạnh đó, Chủ Đầu tư đã làm việc với Ban Quản trị mới để trả lời các câu hỏi của Ban Quản trị mới liên quan đến việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì, danh mục và số liệu chi phí thực hiện các hạng mục bảo trì Tòa nhà kể từ khi Tòa nhà được đưa vào sử dụng (tháng 12/2021) đến thời điểm hiện tại. Tuy nhiên, đến nay, hai Bên chưa có được bất kỳ sự thống nhất nào đối với việc chuyển giao quỹ bảo trì Tòa nhà cho Ban Quản trị mới.

**5. Về công tác quản lý vận hành:** Trước đây, Chủ Đầu tư chưa làm việc được với Ban Quản trị Tòa nhà về việc bàn giao công tác quản lý vận hành tại Tòa nhà. Sau khi Ban Quản trị mới được công nhận, Chủ Đầu tư đã cung cấp cho Ban Quản trị mới tất cả hồ sơ, số liệu, chứng từ liên quan đến công tác quản lý vận hành tại Tòa nhà và đã có một số buổi làm việc với Ban Quản trị mới để làm rõ về số liệu, chứng từ đã cung cấp liên quan đến công tác quản lý, vận hành. Ban Quản trị mới có yêu cầu Chủ Đầu tư làm rõ việc thu tiền nước, phân tách phụ tải sử dụng điện, nước của các khu vực tại Tòa nhà và một số vấn đề có liên quan. Ngày 20/6/2025, Chủ Đầu tư và Ban Quản trị đã đi thực địa kiểm đếm, phân tách quyền quản lý, sử dụng các công tơ đo đếm điện năng các hệ thống thiết bị tại Tòa nhà. Ngoài ra, đến nay, hai Bên chưa thống nhất nội dung nào cụ thể.

**Tóm lại,** hiện nay công tác bàn giao giữa Chủ Đầu tư và Ban Quản trị mới về các hạng mục có liên quan tại Tòa nhà hiện vẫn đang gặp rất nhiều khó khăn vì sự thiếu thiện chí hợp tác, yêu cầu vô lý không dựa trên quy định pháp luật cụ thể, cụ thể là các vấn đề lớn sau đây:

(i) Ban Quản trị mới chưa đồng ý ký Biên bản bàn giao hồ sơ tổng hợp mặc dù đã kiểm tra tiếp nhận toàn bộ hồ sơ và ký nhận bàn giao tại các Biên bản bàn giao chi tiết và thực tế đã đi kiểm đếm toàn bộ trang thiết bị và phân định sở hữu chung riêng.

(ii) Ban Quản trị mới không đồng ý nhận bàn giao Hệ thống thang máy đồng thời yêu cầu kiểm tra, làm việc về các hệ thống kỹ thuật khác mà Ban Quản trị cũ đã hoàn thành kiểm đếm, đồng thời cũng không làm rõ một cách cụ thể cần phải kiểm tra theo khía cạnh, nội dung cụ thể như nào khiến cho quá trình làm việc của hai bên rất căng thẳng và rơi vào bế tắc.

(iii) Ban Quản trị mới không đồng ý phân định diện tích sinh hoạt cộng đồng như số liệu thiết kế được duyệt trong khi Chủ Đầu tư đã được cấp sổ cho phần diện tích riêng còn lại tại tầng 4 và cũng không đồng ý phân định diện tích chung – riêng tại tầng hầm B1 – B2 (bao gồm chỗ đỗ xe đạp, xe máy tại tầng hầm B1) theo số liệu thiết kế được duyệt trong khi Chủ Đầu tư đã giải thích đầy đủ và cung cấp tài liệu chứng minh (báo cáo kiểm toán) diện tích chỗ để xe của Chủ Đầu tư tại hầm B1 được tính vào chi phí đầu tư của Chủ Đầu tư và không phân bổ vào giá bán căn hộ cho cư dân.

Với cách làm việc thiếu thiện chí, cố tình trì hoãn công tác đi thực địa, nhận bàn giao trang thiết bị, diện tích chung – riêng còn lại,... thông qua việc đưa ra những yêu cầu không dựa trên quy định nào như hiện nay của Ban Quản trị, Chủ Đầu tư chúng tôi thấy rằng việc bàn giao sẽ phải tiếp tục kéo dài và dường như không có thời điểm kết thúc.

Chủ Đầu tư xin báo cáo Quý Cơ quan về quá trình trao đổi làm việc của Chủ Đầu tư chúng tôi và Ban Quản trị để Quý Cơ Quan được biết và kính đề nghị: (i) Quý Cơ quan có biện pháp phù hợp hướng dẫn, thúc đẩy công tác nhận bàn giao từ phía Ban Quản trị; (ii) trường hợp Ban Quản trị tiếp tục không hợp tác thì Chủ Đầu tư sẽ thực hiện công tác bàn giao các diện tích chung – riêng, quỹ bảo trì, công tác vận hành,... như thế nào theo quy định và Chủ Đầu tư xin được bàn giao hồ sơ cho Quý UBND phường Dương Nội theo quy định tại khoản 4 Điều 10 của Quy chế quản lý nhà chung cư đính kèm Thông tư 05/2024/TT-BXD. Đồng thời, Chủ Đầu tư xin được tạm dừng công tác bàn giao với Ban Quản trị Tòa nhà cho đến khi có chỉ đạo, hướng dẫn từ Quý Cơ quan.

Rất mong nhận được sự quan tâm hỗ trợ của Quý Cơ quan.

Xin trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Ban Điều hành (để b/c);
- Ban Quản trị Tòa nhà (để biết);
- Lưu: VT.

