

Số: 1002/2026/CV-BQT

Hà Nội, ngày 10 tháng 02 năm 2026

V/v Chủ đầu tư chậm trễ bàn giao công tác
Quản lý vận hành nhà chung cư theo chỉ
đạo của UBND phường Dương Nội.

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân phường Dương Nội, thành phố Hà Nội;
- Ông Tô Như Toàn – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

Ban Quản trị Nhà chung cư Tòa nhà The Terra An Hưng (sau đây gọi là “Ban Quản trị”) xin gửi tới Quý Cơ quan lời chào trân trọng!

Căn cứ Luật nhà ở 2014, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, Thông tư 02/2016/TT-BXD và kết luận của buổi họp ngày 05/01/2026 tại UBND phường Dương Nội, theo đó lãnh đạo phường chủ trì buổi làm việc đã chỉ đạo Chủ đầu tư (CĐT) và Ban Quản trị hoàn tất toàn bộ công tác bàn giao trong tháng 01/2026, bao gồm cả bàn giao công tác quản lý vận hành nhà chung cư.

Thực hiện chỉ đạo nêu trên, đến ngày 28/01/2026, Ban Quản trị và Chủ đầu tư đã ký kết đầy đủ các biên bản bàn giao theo quy định pháp luật, gồm:

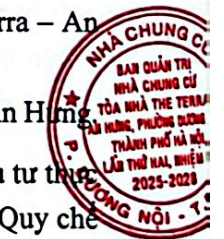
- Biên bản bàn giao hồ sơ công trình nhà chung cư Tòa nhà The Terra – An Hưng;
- Biên bản bàn giao trang thiết bị thuộc sở hữu chung nhà chung cư Tòa nhà The Terra – An Hưng;
- Biên bản bàn giao diện tích thuộc sở hữu chung nhà chung cư Tòa nhà The Terra – An Hưng.

Việc hoàn tất các biên bản nêu trên đã đáp ứng đầy đủ điều kiện pháp lý để Chủ đầu tư thực hiện bàn giao công tác quản lý vận hành cho Ban Quản trị theo quy định tại Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư. Trên cơ sở đó, CĐT đã đề nghị tổ chức buổi làm việc tiếp theo vào ngày 04/02/2026 để ký Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành.

Tuy nhiên, tại buổi làm việc ngày 04/02/2026, mặc dù theo đề nghị của Ban Quản trị, việc bàn giao công tác quản lý vận hành cần được hoàn tất trước ngày 10/02/2026 nhưng đại diện Chủ đầu tư đã không chuẩn bị đầy đủ hồ sơ, tài liệu bắt buộc phục vụ bàn giao, đồng thời đưa ra các yêu cầu không có cơ sở pháp lý, mang tính áp đặt gây cản trở và kéo dài thời gian bàn giao, cụ thể:

Đối với việc Chủ đầu tư yêu cầu Ban Quản trị kế thừa Hợp đồng quản lý vận hành do Chủ đầu tư đã ký với Công ty Văn Phú B&C là không phù hợp quy định pháp luật, do:

- Việc lựa chọn đơn vị quản lý vận hành thuộc thẩm quyền của Hội nghị nhà chung cư/Ban Quản trị; thực tế tại HNNCC bất thường ngày 17/08/2025 đã chọn được đơn vị Quản lý vận hành cho tòa nhà, không phải đơn vị do Chủ đầu tư chỉ định;
- Sau khi Ban quản trị được thành lập hợp pháp, Chủ đầu tư không có quyền áp đặt hoặc chỉ định đơn vị quản lý vận hành;



- Thực tế, Công ty Văn phú B&C không trực tiếp quản lý vận hành tòa nhà mà thuê công ty TNPM là đơn vị trực tiếp thực hiện quản lý vận hành tòa nhà từ ngày 15/03/2025 đến nay.

Đối với việc Chủ đầu tư không cung cấp đầy đủ, hợp lệ các hồ sơ, tài liệu phục vụ bàn giao quản lý vận hành, bao gồm:

- Dự thảo Biên bản phân chia tỷ lệ chi phí đóng góp;
- Báo cáo thu – chi quản lý vận hành các năm 2024, 2025 (chỉ cung cấp bản photo, không có chữ ký, không đóng dấu);
- Sao kê tài khoản ngân hàng gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung;
- Các hợp đồng với nhà thầu phụ: Hợp đồng cung cấp điện, hợp đồng cung cấp nước sinh hoạt... và hợp đồng liên quan công tác bảo trì hiện tại;
- Các hợp đồng bảo hiểm đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư mà Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú đã ký hợp đồng mua bảo hiểm.

Ban Quản trị nhận thấy việc chậm trễ, thiếu hợp tác và không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bàn giao của Chủ đầu tư có dấu hiệu vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư, không tuân thủ chỉ đạo của UBND phường Dương Nội, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của cư dân và hoạt động hợp pháp của Ban Quản trị, đồng thời tiềm ẩn nguy cơ gây mất ổn định trật tự do cư dân rất bức xúc về việc này.

Từ những lý do trên bằng văn bản này Ban quản trị đề nghị ông Tô Như Toàn – Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú chỉ đạo các bộ phận chức năng:

- Khẩn trương, nghiêm túc thực hiện bàn giao công tác quản lý vận hành cho Ban Quản trị theo đúng quy định pháp luật, đúng ý chí, nguyện vọng của số đông các Chủ sở hữu (là những Khách hàng của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú), người sử dụng nhà chung cư;
- Cung cấp đầy đủ, hợp lệ toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan;
- Không đưa ra các điều kiện trái quy định tránh phát sinh khiếu kiện, tranh chấp.

Đồng thời kính đề nghị UBND phường Dương Nội tiếp tục chủ trì, chỉ đạo, giám sát việc bàn giao và yêu cầu Chủ đầu tư hoàn tất việc bàn giao công tác quản lý vận hành trong thời hạn cụ thể, chậm nhất trước ngày 10/02/2026. Trong trường hợp không thực hiện thì xem xét biện pháp xử lý theo thẩm quyền.

Trân trọng!

Nơi nhân:

- Như kính gửi;
- Lưu VP BQT.



Nguyễn Thanh Hà