

Ban Quản Trị Nhà Chung Cư  
Tòa nhà The Terra An Hưng

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

Số: 2710/2025/CV-BQT  
V/v phản ánh tình trạng Công ty  
TNPM xâm phạm tài sản của cư dân  
tại Tòa nhà The Terra An Hưng

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2025

Kính gửi:

- UBND thành phố Hà Nội;
- UBND phường Dương Nội;
- Công an phường Dương Nội;
- Các cơ quan ngôn luận, báo chí (*để biết*).

Lời đầu tiên, Ban Quản trị Nhà chung cư Tòa nhà The Terra An Hưng (*Sau đây gọi là “BQT”*) xin gửi lời chào trân trọng và cảm ơn sự quan tâm, hỗ trợ từ Quý Cơ quan trong thời gian vừa qua.

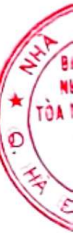
**Căn cứ tình hình phức tạp tại dự án Nhà chung cư The Terra An Hưng trong thời gian vừa qua. Bằng văn bản này, BQT phản ánh đến Quý Cơ quan sự việc như sau:**

Dự án nhà chung cư The Terra An Hưng được chủ đầu tư Công ty cổ phần phát triển bất động sản Văn Phú xây dựng, bàn giao đưa vào sử dụng từ năm 2021 đến nay đã 4 năm mặc dù Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất năm 2022 đã tổ chức thành công, bầu được Ban quản trị cho nhà chung cư, tuy nhiên đã qua 3 năm công tác bàn giao dự án cho Ban quản trị chưa được Chủ đầu tư bàn giao đầy đủ, trong đó có quyền quản lý vận hành dự án để đảm bảo Quyền, lợi ích chính đáng của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư Ban quản trị đã:

*Thứ nhất*, ngày 17/8/2025, Tòa nhà The Terra An Hưng đã tổ chức Hội nghị Nhà chung cư bất thường và lựa chọn đơn vị quản lý vận hành mới là Công ty TNHH An Điền.

Sau đó, BQT đã nhiều lần thông báo bằng văn bản về việc đề nghị bàn giao quyền quản lý vận hành. Ngày 01/10/2025, BQT tổ chức buổi làm việc với Công ty Cổ phần bất động sản Văn Phú, Công ty Cổ phần Văn Phú – B&C và các bên liên quan để bàn giao quyền quản lý vận hành nhưng không hợp tác, không tiến hành bàn giao cho Công ty TNHH An Điền.

Hành vi không bàn giao quyền quản lý, vận hành là vi phạm quy định tại khoản 8, Điều 43 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD, trong đó quy định rõ: “*Phải bàn giao lại hồ sơ nhà chung cư cho Ban*



quản trị; bàn giao các công việc liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư cho đơn vị quản lý vận hành mới” và trực tiếp xâm phạm nghiêm trọng quyền lợi hợp pháp của các Chủ sở hữu.

*Thứ hai*, Ban Quản lý Tòa nhà là Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý bất động sản TN Property Management đã nhiều lần tự ý phá bỏ băng rôn do các Chủ sở hữu treo để thể hiện nguyện vọng nhận bàn giao quyền quản lý vận hành tại Tòa nhà. Việc treo băng rôn của các chủ sở hữu hành vi thể hiện quan điểm chính đáng, không vi phạm quy định pháp luật, nhằm phản đối việc chậm bàn giao quyền quản lý vận hành. Hành vi tự ý phá bỏ băng rôn của Ban quản lý tòa nhà đã xâm phạm tài sản của các chủ sở hữu căn hộ, xâm phạm đến quyền tự do ngôn luận của người dân, gây bức xúc trong cộng đồng dân cư.

*Thứ ba*, Ban Quản lý Tòa nhà - Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý bất động sản TN Property Management đã, đang khóa thẻ xe, tự ý hạn chế nước sinh hoạt, tiết giảm nước,...khiến các Chủ sở hữu không thể sinh hoạt được bình thường tại Căn hộ. Theo quy định tại Điều 7 Thông tư 05/2024/TT-BXD, Ban quản lý tòa nhà chỉ được ngừng cung cấp các dịch vụ do Ban quản lý cung cấp như các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường. Việc tác động gây hạn chế nước sinh hoạt của cư dân khi chưa có quyết định của cơ quan hành chính nhà nước là hoàn toàn trái pháp luật, xâm phạm quyền sử dụng tài sản hợp pháp và quyền bất khả xâm phạm về chỗ ở, dẫn đến thiệt hại cho cư dân; đồng thời gây ảnh hưởng đến hình ảnh của chung cư, của chủ đầu tư.

Ban Quản trị và Chủ sở hữu tại Tòa nhà đã nhiều lần gửi văn bản phản ánh đến UBND phường La Khê (cũ), UBND phường Dương Nội, Công an phường Dương Nội đề nghị các Cơ quan hữu quan hướng dẫn, can thiệp để đảm bảo tình hình tại Tòa nhà nhưng chưa được các Cơ quan hỗ trợ giải quyết kịp thời. Hành vi chậm trễ trong việc giải quyết các vấn đề tại Tòa nhà The Terra An Hưng đã khiến cuộc sống của các hộ dân gặp nhiều khó khăn, lợi ích của các Chủ sở hữu bị xâm hại nghiêm trọng, công dân mất niềm tin vào Chính quyền địa phương, và có nguy cơ gây bất ổn định khu dân cư trên địa bàn do cuộc sống và nhu cầu chính đáng của các Chủ sở hữu, người sử dụng bị ảnh hưởng nghiêm trọng từ những việc làm trên của Chủ đầu tư và đơn vị quản lý vận hành do Chủ đầu tư thuê.

Ban quản trị và đa số chủ sở hữu, người sử dụng không chấp nhận và không có nhu cầu sử dụng dịch vụ của đơn vị quản lý vận hành do Chủ đầu tư chỉ định, ký hợp đồng, chúng tôi chỉ chấp nhận và hợp tác với đơn vị quản lý vận hành do Hội nghị nhà chung cư lựa chọn, việc Ban quản trị Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư có quyền được lựa chọn đơn vị quản lý vận hành và cung cấp dịch vụ do chính mình trả tiền là một nhu cầu



chính đáng, phù hợp các văn bản quy định pháp luật hiện hành.

Vì vậy, bằng văn bản này, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ sở hữu căn hộ và đảm bảo tình hình dự án và an ninh trật tự tại tòa nhà, BQT kính đề nghị Quý cơ quan: yêu cầu Ban quản lý tòa nhà dừng ngay việc tự ý khóa thẻ xe, tác động van nước, xâm phạm quyền sử dụng tài sản hợp pháp của chủ sở hữu căn hộ. Đồng thời nhanh chóng kiểm tra, xác minh hành vi sai phạm và xử phạt vi phạm của Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của công dân.

Ban Quản trị kính mong sớm nhận được phản hồi từ Quý Cơ quan.

Trân trọng cảm ơn./.

**Nơi nhận:**

- Như Kính gửi;
- Lưu VP BQT.

**T/M. BAN QUẢN TRỊ**  
**Trưởng Ban**  
  
  
**Nguyễn Thanh Hà**