

Kính gửi: - Chủ tịch UBND phường Dương Nội;
- UBND phường Dương Nội.

Ban Quản trị nhà chung cư Tòa nhà The Terra An Hưng (“Ban Quản trị”) xin gửi lời chào và lời cảm ơn tới Quý Cơ quan đã quan tâm, hỗ trợ Ban Quản trị và cư dân tại Tòa nhà The Terra An Hưng trong suốt thời gian qua.

Bằng Công văn này, Ban Quản trị kính đề nghị Quý Cơ quan hỗ trợ một việc như sau:

Ngày 14/3/2025, Chủ đầu tư - Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest (“**Chủ đầu tư/VPI**”) công bố Văn bản số 60/CV-VPI ngày 12/3/2025 tới Ban Quản trị và Cư dân tại Tòa nhà The Terra An Hưng về việc chỉ định Công ty Cổ phần Văn Phú – B&C (“**Văn Phú – B&C**”) tiếp nhận lại toàn bộ công tác quản lý vận hành tại Tòa nhà The Terra An Hưng từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản M.Homes Holdings (“**M.Homes**”) kể từ 0h00 ngày 15/3/2025. Hành động đơn phương thay đổi đơn vị quản lý vận hành của Chủ đầu tư nhưng không thông qua Hội nghị nhà chung cư và không thông báo cho Ban Quản trị đã gây bức xúc trong cộng đồng cư dân.

Ngày 22/3/2025, Ban Quản trị đã tổ chức cuộc họp yêu cầu VPI giải trình thay đổi đơn vị quản lý vận hành. Chủ đầu tư tuyên bố không thuộc các trường hợp nêu tại điểm d khoản 3 Điều 145 Luật Nhà ở do **Chủ đầu tư đang trực tiếp quản lý vận hành tại tòa nhà** thông qua đơn vị thứ ba (trước đây là M.Homes, hiện tại là Văn Phú – B&C). Ngoài ra, **VPI đồng ý với phương án tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường để lựa chọn đơn vị quản lý vận hành mới** và sẽ phối hợp với Ban Quản trị để lên kế hoạch phù hợp.

Công ty Cổ phần Văn Phú – B&C đã thuê nhà thầu Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property Management (“**TNPM**”) trực tiếp quản lý tại tòa nhà chung cư từ ngày 15/3/2025. Ngay sau khi TNPM quản lý vận hành tại tòa nhà, giữa các Chủ sở hữu căn hộ và TNPM liên tục có khiếu nại, tranh chấp liên quan tới mức phí Chủ sở hữu đã đóng và chất lượng dịch vụ quản lý vận hành; diễn đàn cư dân liên tục phản ánh chất lượng vệ sinh, an ninh, thang máy kém, không được trả hóa đơn đầy đủ, Ban Quản lý Tòa nhà tự ý cắt nước nước, khóa thẻ xe của cư dân, quản lý vận hành không đảm bảo nhận sự, không trực hotline, không giải quyết các vấn đề cư dân

phản ánh, né tránh việc ghi nhận, giải quyết sự việc,...

Ngày 28/4/2025, Ban Quản trị đã có Công văn số 2804/2025/CV-BQT gửi Chủ đầu tư yêu cầu Chủ đầu tư giải quyết dứt điểm các vấn đề bất cập trong công tác quản lý vận hành để ổn định đời sống của cư dân tại tòa nhà nhưng **Chủ đầu tư không phối hợp khắc phục**, tình trạng tranh chấp và bức xúc của Chủ sở hữu đối với Ban Quản lý tòa nhà ngày càng căng thẳng.

Ngày 15/6/2025, Ban Quản trị đã gửi phiếu lấy ý kiến về việc thay đổi đơn vị quản lý vận hành tại tòa nhà tới toàn thể Chủ sở hữu, bao gồm cả Chủ đầu tư. Tuy nhiên, **không nhận được phản hồi từ phía Chủ đầu tư**.

Theo Biên bản kiểm phiếu ngày 23/6/2025, kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Chủ sở hữu bằng văn bản về việc thay đổi đơn vị quản lý vận hành có tới 93,45% ý kiến Chủ sở hữu tán thành.

Ban Quản trị đã tiếp nhận hồ sơ của các đơn vị quản lý vận hành quan tâm, mời đại diện các Chủ sở hữu tham gia Tổ Công Tác Hội nghị nhà Chung cư bất thường (“Tổ Công Tác”). Ngày 26/6/2025, Ban Quản trị đã gửi Chủ đầu tư Thông báo số 2606/2025/TB-BQT mời Chủ đầu tư cử đại diện tham gia Tổ Công Tác. VPI đã có văn bản phản hồi số 195/CV-VPI ngày 03/7/2025 về việc **không cử đại diện tham gia Tổ công tác tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường**.

Ngày 03/7/2025, Ban Quản trị đã gửi Công văn số 01/0307/2025/CV-BQT về việc đề nghị Chủ đầu tư chỉ đạo đơn vị quản lý vận hành phối hợp thực hiện hỗ trợ công tác khảo sát thực địa cho các đơn vị quản lý vận hành quan tâm nhằm xây dựng phương án quản lý vận hành phù hợp với thực tiễn nhưng **không nhận được phản hồi và phối hợp từ Chủ đầu tư**.

Cũng trong ngày 03/7/2025, Ban Quản trị đề nghị lịch làm việc với Chủ đầu tư để chuẩn bị cho việc tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường. Ngày 10/7/2022, Chủ đầu tư có Công văn số 202/CV-VPI phúc đáp với nội dung: “...**Chủ đầu tư sẽ không tham gia bất kỳ công việc nào liên quan đến Công tác tổ chức Hội nghị...**”.

Ban Quản trị cùng các thành viên trong Tổ Công tác đã tổ chức chấm điểm hồ sơ của các đơn vị quản lý vận hành quan tâm, công bố công khai kết quả và lựa chọn Công ty TNHH An Điền để đề xuất tại Hội nghị nhà Chung cư bất thường.

Ngày 11/8/2025, Ban Quản trị tiếp tục gửi Công văn số 1108/2025/CV-BQT đề nghị Chủ đầu tư chỉ đạo Ban Quản lý tòa nhà phát loa thông báo về Hội nghị Nhà chung cư để truyền tải thông tin đến các Chủ sở hữu. Tuy nhiên, Ban Quản trị vẫn **không nhận được bất kỳ phản hồi nào từ phía Chủ đầu tư** khiến cho việc truyền tải thông tin về



Hội nghị hết sức khó khăn.

Ngày 17/8/2025, Ban Quản trị đã tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường, **Chủ đầu tư không cử đại diện tham dự**. Trình tự, tổ chức Hội nghị nhà chung cư đều tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành. Kết quả có 974/1328 căn hộ đã nhận bàn giao tham gia biểu quyết tại Hội nghị với tỷ lệ thông qua thay đổi đơn vị quản lý vận hành là Công ty TNHH An Điền đạt 96,75%.

Ngày 23/8/2025, Ban Quản trị đã gửi Công văn số 01/2308/CV-BQT tới Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú đề nghị phối hợp bàn giao công tác quản lý vận hành tại tòa nhà vào 0h00 ngày 01/10/2025.

Tuy nhiên, ngày 27/8/2025, Chủ đầu tư phản hồi Ban Quản trị bằng Công văn số 277/CV-VPI với nội dung: “*Chủ đầu tư khẳng định trình tự, thủ tục tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường Tòa nhà The Terra An Hưng ngày 17/8/2025 là không phù hợp quy định của pháp luật và mọi quyết định/quyết nghị/ngợi quyết được thông qua tại Hội nghị đó đều không có hiệu lực pháp luật. Chủ đầu tư không có trách nhiệm phải thực hiện bất kỳ nội dung nào được thông qua tại Hội nghị được tổ chức bất hợp pháp này*” đồng thời lại phủ nhận “**Chủ đầu tư không phải là đơn vị quản lý vận hành tại Tòa nhà...**”

Qua toàn bộ diễn biến đã trình bày nêu trên, Ban Quản trị cho rằng Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú với tư cách là Chủ đầu tư, là đơn vị quản lý vận hành và là Chủ sở hữu tại Tòa nhà đang **cố tình gây khó khăn cho Ban Quản trị trong quá trình tiếp nhận công tác quản lý vận hành**. Việc Chủ đầu tư khẳng định Hội nghị nhà chung cư được tổ chức bất hợp pháp, mọi quyết định/quyết nghị/ngợi quyết được thông qua tại Hội nghị nhà chung cư bất thường ngày 17/8/2025 đều không có hiệu lực pháp luật là **không có cơ sở pháp lý, cản trở quyền dân chủ, quyền tự quyết của tập thể cư dân tại tòa nhà và đi ngược lại các quy định của pháp luật hiện hành**.

Theo điểm b khoản 2 Điều 18 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD quy định: “*Trường hợp tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường và Hội nghị nhà chung cư thường niên thì thành phần tham dự bao gồm đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao, đại diện chủ đầu tư (nếu chủ đầu tư còn sở hữu diện tích trong nhà chung cư), đại diện đơn vị quản lý vận hành (nếu nhà chung cư phải thuê đơn vị quản lý vận hành) và mời đại diện của Ủy ban nhân dân cấp xã; **trường hợp các thành phần quy định tại điểm này không cử đại diện tham dự thì vẫn phải chấp hành các quyết định của Hội nghị nhà chung cư.***”

Ngoài ra, theo khoản 2 Điều 194 Luật Nhà ở 2023 quy định: “*Tranh chấp về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở của tổ chức, cá nhân, **tranh chấp liên quan đến giao dịch về nhà ở, quản lý vận hành nhà chung cư do Tòa án, trọng tài thương mại giải quyết***”

theo quy định của pháp luật."

Đối chiếu với các quy định pháp luật nêu trên, việc giải quyết tranh chấp liên quan đến quản lý vận hành nhà chung cư do Tòa án, trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật. Do đó, Nghị quyết của Hội nghị nhà chung cư ngày 17/8/2025 **đương nhiên có hiệu lực pháp luật** cho đến khi có bản án/quyết định của Tòa án nhân dân có thẩm quyền hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại tuyên vô hiệu. Đồng thời, **Chủ đầu tư buộc phải chấp hành Nghị quyết của Hội nghị nhà chung cư ngày 17/8/2025.**

Bằng Công văn này, Ban Quản trị kính đề nghị Quý Cơ quan:

1. *Yêu cầu Chủ đầu tư chấp hành Nghị quyết Hội nghị Nhà chung cư bất thường ngày 17/8/2025, theo đó, thực hiện việc bàn giao công tác quản lý vận hành tòa nhà như yêu cầu của Ban Quản trị;*

2. *Trong trường hợp Chủ đầu tư không tuân thủ Nghị quyết Hội nghị nhà chung cư bất thường ngày 17/8/2025, cản trở, không hợp tác bàn giao công tác quản lý vận hành, kính đề nghị Quý Cơ quan hướng dẫn bằng văn bản để Ban Quản trị nhận bàn giao công tác quản lý vận hành theo đúng quy định của pháp luật.*

Kính mong nhận được sự quan tâm, hướng dẫn cụ thể, kịp thời của Quý Cơ quan để đảm bảo tình hình an ninh, trật tự tại tòa nhà cũng như quyền lợi hợp pháp của các chủ sở hữu.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VP BQT.

T/M. BAN QUẢN TRỊ

