

Ban Quản Trị Nhà Chung Cư

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Tòa nhà The Terra An Hưng

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 3110/2025/CV -BQT.

Hà Nội, ngày 31 tháng 10 năm 2025

V/v: *Phản đối hành động đơn phương dừng
đội ngũ dịch vụ trông giữ xe ô tô tại hầm
nhà chung cư The Terra An Hưng của Chủ
đầu tư thông qua đơn vị quản lý vận hành*

Kính gửi:

- Chủ tịch UBND phường Dương Nội;
- Công an phường Dương Nội
- Các Chủ sở hữu nhà chung cư The Terra An Hưng
- Chủ đầu tư Công ty cổ phần phát triển bất động Sản Văn phú

Căn cứ

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024;
- Biên bản Hội nghị nhà chung cư bất thường tòa chung cư The Terra An Hưng Ngày 17 tháng 08 năm 2025, nội dung chính Hội nghị được số đông các Chủ sở hữu biểu quyết thông qua đơn vị quản lý vận hành mới.
- Quyết định công nhận Ban quản trị số 3622/QĐ-UBND ngày 16/8/2024 của UBND Quận Hà Đông;
- Nghị quyết cuộc họp khẩn của Ban quản trị tối ngày 31/10/2025

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 xin báo cáo và kính đề nghị Quý Cơ quan như sau:

Ngày 31 tháng 10 năm 2025, lúc 17 giờ 30 phút, Ban quản trị có nhận được công văn số 3110/2025/ CV – BQL của Ban quản lý tòa nhà thuộc công ty TNPM về việc thông báo dừng dịch vụ trông giữ xe ô tô đối với những hộ chưa hoàn thành nghĩa vụ



[Handwritten signature]

thanh toán các khoản phí thời gian thực hiện ngày 01 tháng 11 năm 2025.

Từ nội dung công văn này Ban quản trị có một số ý kiến chính thức như sau:

1. Việc Ban quản lý tòa nhà đơn phương thông báo đến Ban quản trị, các Chủ sở hữu có xe ô tô gửi tại hầm tòa nhà mà không nêu cụ thể Chủ sở hữu chưa thanh toán loại phí nào, và có liên quan đến việc trông, giữ xe dưới hầm là thiếu căn cứ.
2. Ban quản trị là tổ chức đại diện hợp pháp cho các Chủ sở hữu chưa có bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận nào với Chủ đầu tư và bên thứ ba về việc trông, giữ xe ô tô tại tầng hầm tòa nhà, do đó không có cơ sở, căn cứ để đơn phương dừng dịch vụ trông giữ xe tại hầm nhà chung cư.
3. Diện tích để xe ô tô hiện nay đang được Chủ đầu tư tạm thời quản lý, khai thác khi chưa thực hiện xong phân định diện tích Chung, Riêng với Ban quản trị, việc các Chủ sở hữu đóng đủ phí trông, giữ theo thực tế từ khi tòa nhà đi vào hoạt động đến nay mà đơn phương bị tạm ngừng dịch vụ đột ngột là không thỏa đáng, gây khó khăn cho các Chủ sở hữu và nguy cơ mất an ninh, an toàn trong khu dân cư.
4. Với lý do một số căn hộ không đóng phí dịch vụ quản lý vận hành vẫn đóng phí trông giữ xe mà bị ngừng dịch vụ trông, giữ là hành vi rất thiếu minh bạch, thiếu công bằng, có dấu hiệu ép buộc khách hàng. Bản chất hai phạm vi này không có bất kỳ mối quan hệ trực tiếp, gián tiếp nào với nhau, việc quy gộp các nghĩa vụ đóng phí vào là đánh tráo khái niệm nhằm cố tình ép buộc các Chủ sở hữu phải sử dụng dịch vụ mà mình không được lựa chọn, việc này trái với Quy định của Luật nhà ở, các văn bản dưới luật Quy định, Các chủ sở hữu chưa đóng phí dịch vụ là cách phản đối cuối cùng, duy nhất tại thời điểm này có thể làm để lấy lại quyền, lợi ích chính đáng của mình thông qua lựa chọn đơn vị quản lý vận hành do dân, vì dân mà không chịu bất kỳ ép buộc trái ý muốn nào.

Từ những lý lẽ trên là tổ chức đại diện hợp pháp cho các Chủ sở hữu Ban quản trị không chấp thuận và phản đối hành động ngừng dịch vụ thiếu cơ sở, thiếu minh bạch và có dấu hiệu ép buộc từ Chủ đầu tư thông qua đơn vị quản lý vận hành được Chủ đầu tư thuê và:

Ban quản trị đề nghị:

a. Đối với Chủ đầu tư:

- Thông qua đơn vị thứ ba chấm dứt ngay các việc làm gây ảnh hưởng đến các Chủ sở hữu như nội dung công văn 3110/2025/CV – BQL ngày 31 tháng 10 năm 2025 và các việc làm khác có gây bức xúc và phản ứng của các Chủ sở hữu.
- Làm rõ phương án chi phí liên quan đến công tác quản lý vận hành giữa diện

CHUNG
I QUẢN TRỊ
CHUNG CƯ
IA THE TER
N HỮNG,
PHƯỜNG
A KHẾ
NG - T.P

tích để xe ô tô và các căn hộ và diện tích khác để Ban quản trị có cơ sở truyền thông đến các Chủ sở hữu biết, phối hợp, tránh các cách hiểu khác bản chất vấn đề.

- Tiến hành bàn giao quyền quản lý vận hành cho Ban quản trị
- b. Đề nghị UBND phường, Công an phường vào cuộc xem xét để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các Chủ sở hữu, Người sử dụng tại nhà chung cư Tòa nhà The Terra An Hưng, nhằm ngăn ngừa nguy cơ mất an ninh trật tự, đời sống cư dân bị ảnh hưởng
- c. Ban quản trị đề nghị các Chủ sở hữu bình tĩnh thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ hợp pháp của mình, tuân thủ pháp luật hiện hành để cùng Ban quản trị sớm đưa khu dân cư ổn định, an ninh, an toàn.

Bằng văn bản này Ban quản trị đã gửi đến các bên nêu đầy đủ nguyên nhân, lý do và được miễn trừ trách nhiệm liên quan khi các bên không thực hiện đúng pháp luật. các thỏa thuận đặc biệt việc thực hiện thiếu căn cứ, thiếu cơ sở.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Bàn tin cư dân, các kênh truyền thông nội bộ (để báo cáo/ phối hợp thực hiện)
- Lưu VP BQT..

T/M. BAN QUẢN TRỊ



TRƯỞNG BAN

Nguyễn Thanh Hà

