

Số: 03/1011/2025/CV-BQT

Hà Nội, ngày 10 tháng 11 năm 2025

V/v: phúc đáp Công văn số 1000/UBND-  
KTHTĐT của UBND phường Dương Nội  
ngày 05/11/2025

**Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Dương Nội**

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 và cảm ơn sự hỗ trợ, sự giúp đỡ của Quý Cơ quan trong thời gian vừa qua!

Ngày 05/11/2025, Ban Quản trị nhận được Công văn số 1000/UBND-KTHTĐT của UBND phường Dương Nội về việc đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và công tác quản lý vận hành tại Tòa nhà The Terra An Hưng, phường Dương Nội, Ban Quản trị có ý kiến như sau:

**Thứ nhất, tại mục 1 Công văn yêu cầu toàn thể cư dân tại chung cư The Terra An Hưng thực hiện đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư là không có cơ sở pháp lý.**

Việc UBND phường Dương Nội căn cứ khoản 3, Điều 4 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư (kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng) là không phù hợp, theo đó:

**"Việc đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư với đơn vị quản lý vận hành trên cơ sở các quy định của pháp luật về nhà ở. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành, kinh phí hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư (sau đây gọi tắt là Ban quản trị) và các khoản phí, lệ phí khác để phục vụ cho quá trình sử dụng nhà chung cư theo quy định của Luật nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan; phải chấp hành nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư."**

Theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 148 Luật nhà ở 2023, Ban quản trị có trách nhiệm "**Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với chủ đầu**



trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 145 của Luật này.”

Đồng thời theo điểm d, khoản 3, Điều 145 Luật Nhà ở năm 2025, cụ thể:

“3. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Hội nghị nhà chung cư được tổ chức họp để quyết định các vấn đề sau đây:

d) Quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành hoặc tham gia quản lý vận hành nhưng không đáp ứng được các yêu cầu như đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ kỹ với Ban quản trị nhà chung cư; ....”

Như vậy, quyết định lựa chọn đơn vị vận hành nhà chung cư phải do Hội nghị nhà chung cư quyết định. Ban quản trị nhà chung cư là đơn vị ký kết hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn. Chủ đầu tư – Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú đã ủy quyền cho Công ty Cổ phần Văn Phú B&C tự ý ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property làm đơn vị quản lý vận hành mà không thông qua Hội nghị nhà chung cư là vi phạm quy định của pháp luật. Do đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản TN Property không có quyền yêu cầu cư dân đóng kinh phí quản lý vận hành và việc cư dân tạm thời không nộp khoản phí này là phù hợp quy định pháp luật.

**Thứ hai, về công tác bàn giao, kiểm đếm diện tích sở hữu chung riêng, hệ thống trang thiết bị của tòa nhà; công tác quản lý vận hành.**

Ban Quản trị đã nhiều lần thông báo bằng văn bản về việc đề nghị bàn giao quyền quản lý vận hành. Ngày 01/10/2025, Ban Quản trị tổ chức buổi làm việc với Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú và các bên liên quan để bàn giao quyền quản lý vận hành nhưng không hợp tác, không tiến hành bàn giao cho Ban Quản trị để Ban Quản trị làm thủ tục bàn giao lại Công ty TNHH An Điền – Đơn vị được Chủ sở hữu lựa chọn trong Hội nghị nhà chung cư ngày 17/8/2025.

Vì vậy, Ban Quản trị hoàn toàn đồng thuận với chỉ đạo của UBND phường yêu cầu Chủ đầu tư và các bên liên quan khẩn trương hoàn thành công tác bàn giao, kiểm đếm trước ngày 25/11/2025.

CHUNG CƯ  
BAN QUẢN TRỊ  
1 CHUNG CƯ  
A THE TERRACE  
HƯNG,  
HƯNG  
A KHÊ  
TG - TP

*(Handwritten signature)*

Bằng văn bản này, Ban Quản trị phúc đáp Công văn số 1000/UBND-KTHTĐT của UBND phường Dương Nội. Đồng thời kính mong UBND phường Dương Nội hỗ trợ chỉ đạo Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành tòa nhà đảm bảo nhu cầu thiết yếu của cư dân tại Tòa nhà; không thực hiện các hành vi bao gồm nhưng không giới hạn tiết giảm nước sinh hoạt, cắt nước, khóa thẻ xe,... và các biện pháp tiêu cực khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của cư dân, làm căng thẳng tình hình và gây mất an ninh, trật tự tại Tòa nhà.

**Trân trọng!**

**Nơi nhận:**

- Như Kính gửi;
- Phòng kinh tế, hạ tầng & Đô thị (đ/b);
- Lưu VP.

**T/M. BAN QUẢN TRỊ**

**Trưởng Ban**



**Nguyễn Thanh Hà**