

# THƯ NGỎ TỚI CƯ DÂN

Kính gửi cư dân,

Qua các lần thay đổi Ban Quản Trị ('BQT') tại The Vista An Phú, cư dân đã phản ánh một số vấn đề về công tác sử dụng quỹ. Do vậy cư dân đã kêu gọi BQT nhiệm kỳ 2023-2026 khắc phục các quy trình sai pháp luật tồn đọng để tránh phát sinh những khiếu nại như trong quá khứ.

Sau Hội Nghị Nhà Chung Cư ('HNNCC') 2024, BQT liên tục có các động thái ngăn chặn thông tin, cấm cư dân chia sẻ nội dung hợp, cấm ghi âm, và có các động thái khiêu khích và kích động cư dân. Các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh, cây xanh, tiện ích chung càng ngày càng đi xuống, trong khi phí quản lý tăng không thông qua biểu quyết và giải trình theo đúng quy định pháp luật tại HNNCC.

Từ tháng 11/2024 tôi đã trực tiếp xuống hợp để làm rõ các công tác sử dụng quỹ. để thêm hiểu thông tin. Do vậy Từ tháng 3/2025, 4 cư dân (ông Llyod, bà Giang, bà Hằng, bà Trâm) đã cùng ký đơn yêu cầu BQT cho tiếp cận các thông tin liên quan đến việc sử dụng quỹ bảo trì, quỹ vận hành.

Đến ngày 22/04/2025, chúng tôi vẫn chưa được BQT cung cấp các số liệu, và tài liệu liên quan. Do lo ngại các hành vi lạm quyền dẫn đến thất thoát cho quỹ Bảo Trì và quỹ Vận Hành và nghi ngờ có sự khuất tất, chúng tôi viết đơn như dưới đây để gửi lên các cấp chính quyền, thông qua cổng thông tin điện tử quốc gia, để cập nhập giải quyết. Chúng tôi mong muốn cư dân cùng ký đơn đồng thuận yêu cầu chính quyền yêu cầu Ban Quản Trị chấm dứt những hành vi ngăn chặn thông tin, và cung cấp đầy đủ các chứng từ cần thiết.

Cư dân có thể tham khảo một số nội dung quy định của pháp luật về quỹ Bảo Trì và Quỹ Vận Hành

- [Hướng dẫn nguyên tắc và hàng mục sử dụng quỹ Bảo Trì](#)
- [Phân biệt kinh phí quản lý và kinh phí bảo trì](#)
- [Hướng dẫn về phí quản lý nhà chung cư mới nhất](#)
- [Nghiêm cấm các hành vi sử dụng quỹ bảo trì cho công việc quản lý vận hành](#)
- [Quỹ bảo trì có được dùng cho mục đích khác nếu được Hội nghị nhà chung cư biểu quyết thông qua](#)
- Các hợp đồng và quy chế được bàn giao cho các chủ sở hữu khi mua trực tiếp từ Capital Land
- [FAQ\( Các câu hỏi trong quá trình thu thập ý kiến\)](#)



*Thư ngỏ tới cư dân về Đơn kiến nghị yêu cầu cơ quan chức năng làm rõ các vi phạm của Ban Quản Trị chung cư The Vista An Phú*

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

**TP. Thủ Đức, ngày 15 tháng 04 năm 2025**

**ĐƠN KIẾN NGHỊ**

(V/v: Đề nghị làm rõ các vi phạm quy định pháp luật, nội quy, quy chế nhà chung cư trong quản lý và sử dụng Quỹ Bảo trì, Quỹ Vận hành tại Chung cư The Vista An Phú)

**Kính gửi:**

**Thường Trực Thành Ủy - Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh.**

**Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Thủ Đức.**

**Thanh Tra – Sở Xây Dựng Thành Phố Hồ Chí Minh.**

**Thanh Tra – Sở Xây Dựng Thành Phố Thủ Đức.**

**Phòng Quản Lý Đô Thị Thành Phố Hồ Chí Minh.**

**Ủy Ban Nhân Dân Phường An Phú.**

**Ban Quản Trị (BQT) Chung cư The Vista An Phú.**

**Phòng CSKH Công Ty CBRE Việt Nam.**

Chúng tôi, những cư dân đang sinh sống tại Chung cư The Vista An Phú (TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh), đồng ký tên dưới đây, xin gửi đến Quý cơ quan và Ban Quản Trị đơn khiếu nại này với những nội dung cụ thể như sau:

**I. CĂN CỨ PHÁP LÝ**

- Luật Nhà ở năm 2023** (đặc biệt các Điều 145, 155 quy định về quản lý, sử dụng và công khai Quỹ Bảo trì, Quỹ Vận hành nhà chung cư).
- Thông tư 05/2024/TT-BXD** (đặc biệt các Điều 4, 31, 33, 37, Điều 21 và Mục 2 Điều 19..., hướng dẫn cụ thể về quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư, nguyên tắc công khai, minh bạch tài chính).
- Thông tư số 26/2025/QĐ-UBND** (Hướng dẫn quản lý sử dụng nhà Chung Cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh).
- Nghị định 02/2024/NĐ-CP** (Về việc chuyển giao công trình điện sang Tập Đoàn Điện Lực).
- Nghị định 144/2021/NĐ-CP** (quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực an ninh, trật tự, an toàn xã hội...).

*Đơn kiến nghị: v/v Đề Nghị làm rõ các sai phạm của Ban Quản Trị chung cư The Vista An Phú*

6. **Văn bản hợp nhất 08/VBHN-BXD 2019** (Điều 41 trách nhiệm của Ban Quản Trị)
7. **Luật Doanh nghiệp 2020** (về nguyên tắc hợp, lập biên bản và minh bạch trong quản trị đối với mô hình tổ chức tương đồng như hội đồng quản trị, nếu có áp dụng tương tự theo quy định Nội quy nhà chung cư).
8. **Nội quy và Quy chế Chung cư The Vista An Phú** cùng các quy định khác do Chủ đầu tư Capital Land ban giao.

## **II. NỘI DUNG KHIẾU NẠI**

### **1. Về tính minh bạch trong công khai các báo cáo tài chính**

1.1. **Không cung cấp định kỳ báo cáo Quỹ Bảo trì** Từ tháng 12/2023 đến nay, BQT không thực hiện việc công khai các loại các báo cáo hoạt động thu -chi tiền gửi ngân hàng theo tiêu chuẩn (Báo cáo lưu chuyển tiền tệ, Báo cáo kiểm soát ngân sách, Báo cáo kết quả hoạt động, Bảng cân đối kế toán...) và các số liệu thu – chi liên quan đến Quỹ Bảo trì theo định kỳ vi phạm Điều 4 và Điều 37 Thông tư 05/2024 cũng như Nội quy và Quy chế Chung cư.

### **1.2. Không công bố sao kê và thông tin tài khoản ngân hàng**

Trong năm 2024, BQT không cung cấp chi tiết sao kê tài khoản ngân hàng có xác nhận của ngân hàng và số theo dõi tiền gửi liên quan Quỹ Bảo trì, trái với nguyên tắc công khai, minh bạch được quy định tại Luật Nhà ở

### **1.3. Báo cáo Quỹ Vận hành thiếu hoặc không đầy đủ**

- Năm 2024: BQL chỉ gửi số tổng thu – tổng chi của 2 quỹ HSBC do CBRE quản lý và Vicombank do BQT quản lý (báo cáo tháng 1, 2, 6, 9, 11, 12), hoặc không gửi bất kỳ báo cáo tháng nào (tháng 3, 4, 5). Đến ngày 05/04/2025, BQL gửi báo cáo tài chính nhưng xuất hiện nhiều số liệu không khớp, ví dụ: chi phí cải tạo phòng gym (66.560.520 VNĐ) trước đó đã báo nhưng lại không xuất hiện trong “Báo cáo nguồn thu – chi quỹ Vận hành thực tế so với ngân sách tháng 7/2024 – 12/2024”. Một số hạng mục báo âm chi phí nhưng không được giải trình.
- BQT không cung cấp thông tin về phương thức chia tỷ lệ chi phí theo từng khu vực và từng chủ sở hữu – vi phạm quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

=> Những hành vi này xâm phạm quyền giám sát của cư dân, tiềm ẩn nguy cơ thất thoát, lạm dụng hoặc sử dụng sai Quỹ Bảo trì – nguồn tài chính được pháp luật bảo vệ chặt chẽ theo Điều 37 Thông tư 05/2024 và Điều 155 Luật Nhà ở 2023.

### **2. Về tính minh bạch trong công tác sử dụng Quỹ Bảo trì**

#### **2.1. Kế hoạch sử dụng Quỹ Bảo trì năm 2024 vi phạm quy định**

Kế hoạch được gửi cư dân vào tháng 05/2024 không tuân thủ Điều 31, 33 Thông tư 05/2024 (về thủ tục trình, phần trăm đóng góp của các chủ sở hữu, và thống nhất qua Hội nghị nhà chung cư – HNNCC). Không chứng minh được cơ sở pháp lý khi đưa các hạng mục bổ sung (bảo trì hệ thống máy phát điện, BMS, xử lý nước thải, thay gạch, sơn trần phòng sauna...); vi phạm nguyên tắc chỉ được sử dụng cho phần sở hữu chung, đúng diện tích đóng góp.

## 2.2. Không công khai trách nhiệm và quyền hạn từng thành viên BQT

BQT không công bố rõ ai chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát, nghiệm thu từng hạng mục, trái với thông tư 05/2024, và không đảm bảo minh bạch khi xảy ra vấn đề về nghiệm thu, hoàn công.

## 2.3. Đề xuất sử dụng Quỹ Bảo trì sai nguyên tắc

- Theo Điều 145, Điều 155 Luật Nhà ở 2023, Điều 37 Thông tư 05/2024, Quỹ Bảo trì chỉ được sử dụng cho diện tích thuộc sở hữu chung do cư dân đóng góp. BQT không chia rõ tỷ lệ kinh phí khi một số tòa nhà hay khu vực sở hữu khác nhau trong cụm.
- BQT đưa các hạng mục đề nghị sử dụng quỹ Bảo Trì cho các hạng mục thực chất thuộc Quỹ Vận hành. Các hạng mục như hệ thống đèn chiếu sáng, hệ thống bãi giữ xe, hệ thống CCTV, cải tạo phòng BQL chưa chứng minh tính hợp pháp để sử dụng quỹ Bảo Trì
- Việc yêu cầu cư dân duyệt chi phí bảo trì cho hạng mục MSB thuộc mạng lưới EVN chưa có cơ sở pháp lý rõ ràng.

## 2.4. Các vi phạm nguyên tắc công khai, minh bạch

- Không công khai và lấy biểu quyết cư dân hoạt động sử dụng kinh phí bảo trì, lựa chọn ngân hàng, kỳ hạn và lãi suất gửi Quỹ Bảo trì.
- Tự ý thay đổi nội dung phiếu biểu quyết cư dân (từ “sửa chữa” thành “thay mới” hệ thống quản lý bãi xe) và thu mới phí cấp thẻ xe với những xe đã tồn tại trên hệ thống hiện tại
- Tự quyết lựa chọn đơn vị bảo trì (vd: Megatech, được chọn từ 03/2024 với chi phí tăng 50% so với 2023) và không công khai hợp đồng tại HNNCC.
- Chuyển Quỹ Bảo trì sang chi hộ Quỹ Vận hành 38.694.600 VND và cho các hạng mục thuộc quản lý vận hành khác, trái quy định tại Điều 37 Thông tư 05/2024 và Luật Nhà ở 2023.
- Không thông báo công khai hợp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì đã ký tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo Điều 41 văn bản 08/VBHN-BXD 2019

## 3. Về tính minh bạch trong công tác sử dụng Quỹ Vận hành

### 3.1. Kế hoạch sử dụng Quỹ Vận hành năm 2024 trái quy định

- Không thu thập và tổng hợp ý kiến cư dân ít nhất 14 ngày trước khi chốt kế hoạch sử dụng ngân sách (vi phạm Nội quy và quy chế Nhà Chung Cư).
- Tự ý tăng phí quản lý lên 21.500 VNĐ/m<sup>2</sup> mà không thông qua HNNCC, không giải trình rõ ràng phân bổ chi phí tăng (chi phí bảo vệ tăng 230 triệu lên 407 triệu/tháng, tăng 43%).
- Không công bố rõ tỷ lệ chi phí thay thế, sửa chữa tương ứng của các chủ sở hữu khác

### 3.2. Vượt phạm vi quyền hạn của BQT theo quy định của pháp luật

- Bỏ thu phí khu vực P1 parking (150 chỗ đậu xe) rồi tuyên bố P1 thuộc quyền sở hữu bên khác (Oxygen), không qua biểu quyết cư dân.
- Thêm các hạng mục không được cư dân thông qua (chăm sóc cá cảnh, tách nhân sự dự án CBRE, bỏ vị trí lễ tân tại sảnh...).

*Đơn kiến nghị: v/v Đề Nghị làm rõ các sai phạm của Ban Quản Trị chung cư The Vista An Phú*

- Tự quyết định đơn vị kiểm toán và tự giải ngân chi phí kiểm toán không thông qua HNNCC
- Tiếp tục ký các hợp đồng ba bên với nhà thầu dù cư dân đã yêu cầu bãi bỏ MST, lo ngại trách nhiệm chồng chéo và minh bạch.

#### **4. Các vấn đề khác về BQT (nhiệm kỳ từ 2023 đến nay)**

##### **4.1. Hạn chế quyền tiếp cận thông tin của cư dân**

- Không tạo điều kiện cho cư dân tiếp cận tài liệu chứng minh các số liệu trong báo cáo tài chính có nhiều mâu thuẫn (ví dụ về chi phí phòng gym 66.560.520 VNĐ) dù cư dân đã có văn bản yêu cầu nhiều lần
- Có hành vi cản trở, xúc phạm, kích động khi cư dân yêu cầu làm rõ các hành vi sai luật

##### **4.2. Các quyết sách trái quy chế HNNCC, sai với Thông tư 05/2024**

- Không tuân thủ quy định về phiếu không hợp lệ, tự ý bỏ con dấu BQT trên các văn bản quan trọng.
- Cơ cấu nhân sự BQT không đảm bảo số lượng tối thiểu đại diện cho mỗi tòa nhà; không qua họp đề cử, bầu chọn đúng quy trình.
- BQT tự ý quyết định hình thức chọn Trưởng, Phó BQT mà không lấy ý kiến cư dân; không chứng minh hoàn thành khóa đào tạo quản lý vận hành chung cư.
- Không hoàn thành trách nhiệm quản lý dữ liệu tòa nhà - thiếu lập biên bản và báo cáo cư dân kịp thời về tình trạng bàn giao hồ sơ gốc từ Chủ đầu tư Capital Land bị thất lạc
- Không cập nhật, bổ sung quy chế hoạt động và quy chế thu – chi tài chính BQT theo Điều 24 Thông tư 05/2024.
- Có hành vi kích động cư dân gây mất an ninh, trật tự tại khu chung cư, vi phạm Nghị định 144/2021/NĐ-CP.

### **III. KIẾN NGHỊ VÀ YÊU CẦU**

#### **1. Minh bạch và tuân thủ pháp luật**

- Đề nghị BQT và BQL (CBRE) công khai ngay các báo cáo tài chính, sổ sách kế toán, sao kê tài khoản và các chứng từ gốc liên quan đến hoạt động Quỹ Bảo trì, Quỹ Vận hành; tuân thủ Luật Nhà ở, Thông tư 05/2024, Thông tư 26/2025/QĐ-UBND (nếu có) và các văn bản có liên quan.

#### **2. Hoàn thiện quy trình lấy ý kiến cư dân, quy chế Ban Quản Trị và quy chế tài chính**

- Mọi quyết định quan trọng (kế hoạch bảo trì, ngân sách vận hành, mua sắm, ký kết hợp đồng...) phải thông tin kịp thời và lấy ý kiến cư dân trước ít nhất 14 ngày, theo đúng thủ tục, thời hạn do pháp luật và Nội quy quy định.
- Hoàn thiện các mục còn thiếu trong quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị theo đúng Điều 24 Thông tư 05/2024 quy định

#### **3. Kiểm toán độc lập và công khai**

- Cư dân chọn đơn vị kiểm toán độc lập và nội dung kiểm toán tại HNNCC 2025; kết quả kiểm toán phải được công khai tới toàn thể cư dân ngay sau khi hoàn thành

*Đơn kiến nghị: v/v Đề Nghị làm rõ các sai phạm của Ban Quản Trị chung cư The Vista An Phú*

4. **Rà soát nghĩa vụ các bên**
  - o Phân tách rõ sở hữu chung – riêng và nghĩa vụ đóng góp của từng chủ sở hữu (Somerset, Oxygen, Capital Land...) để đảm bảo công bằng, đúng quy định.
5. **Tạm dừng và rà soát các hợp đồng đã hoặc sắp ký kết**
  - o Đối với các hợp đồng không tuân thủ nguyên tắc công khai minh bạch, hoặc vượt thẩm quyền, đề nghị tạm dừng để kiểm tra, tránh thiệt hại cho cư dân.
6. **Chấn chỉnh hoạt động BQT**
  - o Bổ sung đủ thành viên đại diện theo quy định (mỗi tòa nhà tối thiểu 01 người, tổng số tối thiểu 07 người nếu cụm nhiều tòa).
  - o Quản lý, sử dụng con dấu BQT đúng quy chế; công khai chi phí, thù lao BQT và bằng chứng hoàn thành khóa đào tạo.
7. **Trách nhiệm và xử lý vi phạm**
  - o Chúng tôi sẽ đề nghị cơ quan chức năng thanh tra, kiểm tra hoặc khởi tố theo quy định của pháp luật với các hành vi vi phạm pháp luật, cố tình che giấu thông tin, sử dụng tài sản cư dân sai mục đích

#### IV. TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM

1. Bằng chứng về việc cư dân đã yêu cầu nhưng không cung cấp thông tin.
2. Tài liệu HNNCC và kết quả biểu quyết năm 2024
3. Nội quy và quy chế do Chủ đầu tư Capital Land ban hành.
4. Hợp đồng quản lý dịch vụ CBRE, hợp đồng ba bên CARE.
5. Báo giá Hệ thống bãi xe 2022 và 2024.
6. Mã số thuế (MST) BQT The Vista.
7. Báo cáo kiểm toán.
8. Tài liệu, hình ảnh, clip thể hiện hành vi kích động cư dân gây mất trật tự, an ninh.

**Chúng tôi kính mong cơ quan chức năng sớm xem xét và có biện pháp xử lý, nhằm bảo vệ quyền lợi chính đáng của cư dân, duy trì trật tự an toàn và ổn định cho Chung cư The Vista An Phú. Do BQT có thành viên có lý lịch Đảng viên nên cư dân gửi kèm đơn đến Thành Ủy mong cùng kiểm tra và xem xét các vi phạm**

#### THÔNG TIN NGƯỜI LIÊN HỆ

Tên	Số CCCD	Email	Số điện thoại

*Đơn kiến nghị: v/v Đề Nghị làm rõ các sai phạm của Ban Quản Trị chung cư The Vista An Phú*


**Địa chỉ nhận thư**

Xin trân trọng cảm ơn!

(Đính kèm danh sách chữ ký tập thể cư dân)

## TẬP THỂ CÁC CHỦ SỞ HỮU CĂN HỘ

### TẠI THE VISTA AN PHÚ

*(Chúng tôi đã đọc và cùng nhau ký tên)*

STT	HỌ VÀ TÊN	CĂN HỘ SỐ	KÝ TÊN	GHI CHÚ
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				

*Đơn kiến nghị: v/v Đề Nghị làm rõ các sai phạm của Ban Quản Trị chung cư The Vista An Phú*



STT	HỌ VÀ TÊN	CĂN HỘ SỐ	KÝ TÊN	GHI CHÚ
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				

*Đơn kiến nghị: v/v Đề Nghị làm rõ các sai phạm của Ban Quản Trị chung cư The Vista An Phú*

STT	HỌ VÀ TÊN	CĂN HỘ SỐ	KÝ TÊN	GHI CHÚ
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				

*Đơn kiến nghị: v/v Đề Nghị làm rõ các sai phạm của Ban Quản Trị chung cư The Vista An Phú*

STT	HỌ VÀ TÊN	CĂN HỘ SỐ	KÝ TÊN	GHI CHÚ
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				

*Đơn kiến nghị: v/v Đề Nghị làm rõ các sai phạm của Ban Quản Trị chung cư The Vista An Phú*