

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

**ĐƠN ĐỀ NGHỊ TIẾP CẬN TÀI LIỆU**

Kính gửi:

Ban Quản Trị chung cư The Vista An Phú nhiệm kỳ 2023- 2026 - Đại diện là ông Nguyễn Xuân Phương

Ban Quản Lý CBRE của chung cư The Vista An Phú - Đại diện là ông Nguyễn Hoàng Minh Triết

Tiếp theo các vấn đề cư dân yêu cầu Ban Quản Trị (BQT) làm rõ nhưng chưa nhận được phản hồi thích đáng từ tháng 11 đến giờ, cư dân chúng tôi xin yêu cầu tiếp cận hồ sơ dựa vào các quy định sau của Pháp Luật

- Căn cứ Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ xây dựng về việc quy định nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà chung cư , quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu và người không phải chủ sở hữu, tiếp nhận và lưu trữ hồ sơ nhà chung cư

Chúng tôi yêu cầu BQT tạo điều kiện tiếp cận các hồ sơ sau:

1. **Đợt 1 - Ngày 19 tháng 3 năm 2025 , bao gồm các hồ sơ có tại văn phòng của Ban Quản Lý nhưng cư dân chưa được xem. Vui lòng cung cấp hồ sơ gốc có hoặc sao y công chứng**
  1. Hồ sơ bàn giao giữa Chủ Đầu tư Capital Land
  2. Biên bản họp Hội Nghị Nhà Chung Cư (HNNCC) từ lần đầu tiên đến HNNCC 2017
  3. Báo cáo thu-chi chi tiết từng tháng của quỹ vận hành và quỹ bảo trì từ tháng 01/2024 đến 01/2025
  4. Biên bản họp giữa các Ban Quản Trị từ nhiệm kì hiện tại tới tháng 3 năm 2025: bao gồm diễn biến cuộc họp, tình trạng biểu quyết tại cuộc họp, các chính sách được thông qua , các tài liệu có liên quan đến nội dung biểu quyết, chữ ký đồng ý và dấu mộc của Ban Quản Trị
  5. Biên bản các cuộc họp tiếp cư dân từ tháng 12/ 2024 đến hiện tại
  6. Quy chế tài chính và quy chế hoạt động của Ban Quản Trị
2. **Đợt 2 - Ngày 29 tháng 3 năm 2025, bao gồm các hồ sơ cần mỗi BQT cung cấp chứng thực thông tin của BQT**
  1. Chứng chỉ chứng minh hoàn thành khóa đào tạo nghiệp vụ bồi dưỡng kiến thức về quản lý , sử dụng nhà chung cư do cơ sở đào tạo , bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư tổ chức theo quy định của Bộ Xây Dựng theo điều 19 : Yêu cầu đối với thành viên Ban quản trị nhà chung cư và Thông tư số 05/2024/TT-BXD
  2. Hồ sơ chứng thực thông tin BQT khai lúc ứng cử thành viên của BQT là đúng sự thật bao gồm các bằng cấp, chứng chỉ liên quan, xác nhận từ đơn vị đang công tác như đã khai khi ứng cử và các giấy tờ chứng minh Ban Quản Trị là chủ sở hữu căn hộ tại The Vista An Phú ( sao y công chứng)

*Handwritten signature*

**3. Các đợt cung cấp hồ sơ khác** - tùy vào việc giải trình hoặc không giải trình của BQT và Ban Quản Lý (BQL) trong việc sử dụng quỹ bảo trì và quỹ vận hành cư dân sẽ yêu cầu tiếp cận hồ sơ tiếp theo liên quan để làm rõ bao gồm nhưng không giới hạn các hồ sơ sau (cần bản gốc hoặc bản có công chứng)

1. Hồ sơ các gói thầu sử dụng quỹ bảo trì
  2. Hợp đồng dịch vụ các đơn vị sử dụng quỹ vận hành
  3. Tiến độ các gói thầu BQT trình kế hoạch với cư dân trong HNNCC 2024
  4. Biên bản làm việc với các nhà thầu về hạng mục sử dụng quỹ bảo trì
  5. Hợp đồng gốc hoặc sao y công chứng đã ký với: các nhà thầu cho các hạng mục sử dụng quỹ vận hành và quỹ bảo trì, kèm các chứng từ liên quan
  6. Sao kê tiền gửi có mặt của ngân hàng
  7. Biên bản đánh giá hư hỏng và khuyến nghị bảo trì từ CBRE và từ các bên kỹ thuật thực hiện nhiệm vụ bảo trì
  8. Bảng kê các công việc bảo trì phân sở hữu chung theo quy trình bảo trì đã lập theo quy định của pháp luật xây dựng
  9. Các hợp đồng bảo trì hiện tại
  10. Các tài liệu bàn giao giữa Ban Quản Lý cũ và Ban Quản Lý mới
  11. Các hồ sơ khác nhằm mục đích làm rõ việc thu - chi và câu trả lời của Ban Quản Trị
  12. Các công văn mời hầu tòa, các biên bản thương thảo, hợp đồng luật sư của vụ kiện
- Nozomi

Chúng tôi đề nghị cung cấp tất cả các thông tin trên tại khu vực nơi có camera giám sát. Với hồ sơ Đợt 1 cư dân yêu cầu Ban Quản Lý cho xem vào ngày 19 tháng 3 năm 2025 mà Ban Quản Lý không cung cấp được ngay tức thì Ban Quản Lý vui lòng bổ sung vào ngày 22 tháng 3 năm 2025

Ngoại trừ các hồ sơ thuộc mục 2 của đợt 2 có liên quan đến thông tin cá nhân, chúng tôi không tìm thấy bất kỳ cơ sở pháp lý nào yêu cầu cư dân phải giữ bí mật các thông tin thuộc về hoạt động sử dụng quỹ bảo trì, bảo hành và các hoạt động thuộc quản lý vận hành của chung cư. Do vậy tất cả các nội dung cần thiết sẽ được chia sẻ rộng rãi tới các cư dân thông qua hình thức sau:

- Scan và upload lên <https://github.com/thevistananphu> (trang lưu trữ dữ liệu của cư dân. Tất cả mọi cư dân đều có quyền copy lại để lưu trữ lại tại tài khoản cá nhân).
- Gửi link tài liệu lên nhóm Zalo để thông tin với cư dân các hồ sơ được xem.
- Yêu cầu BQL lập 1 bản photo copy có đóng giáp lai dấu mộc của BQL và BQT, và để tại khu lễ tân để các cư dân khác cũng có thể mượn xem cùng nội dung với nội dung các cư dân trong đơn này yêu cầu xem. Yêu cầu khi mượn phải khi số CCCD, căn hộ, tên như quy trình giao - nhận để đảm bảo các thông tin không bị thất lạc. Trách nhiệm bảo quản hồ sơ này thuộc về đơn vị quản lý tại quầy lễ tân
- Với các nội dung như quy chế Tài Chính quy chế Ban Quản Trị năm 2024, sổ tay cư dân yêu cầu Ban Quản Lý gửi cho toàn bộ cư dân qua email, bao gồm dấu mộc của BQT

Ban Quản Trị có thể cử người giám sát lúc chúng tôi làm việc để tránh mất tài liệu (nếu có). Chúng tôi cam kết không cầm bất kỳ giấy tờ liên quan vào hoặc nào ra khỏi phòng để loại trừ việc thất lạc và mất

ym



mất giấy tờ. Ban Quản Lý (BQL) có trách nhiệm lập biên bản số lượng và số trang hồ sơ khi giao và kiểm tra lại hồ sơ khi nhận trước khi chúng tôi rời đi để đảm bảo hồ sơ không bị thất lạc

Chúng tôi cam kết chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu việc hư hỏng các tài liệu được chứng minh theo pháp lý do chúng tôi gây nên.

Với các tài liệu không cung cấp được vì bất kì lý do gì, BQT vui lòng ký xác nhận vào biên bản có đóng dấu và chữ ký của cả BQT và BQL giải trình lý do. Nếu BQT không tiếp nhận văn bản này, chúng tôi đề nghị BQL CBRE tiếp nhận văn bản và gửi tới BQT, để BQT trả lời cho chúng tôi bằng văn bản chính thức căn cứ vào cơ sở pháp lý nào BQT ngăn chặn quyền tiếp cận thông tin hợp pháp của cư dân.

Trân trọng cảm ơn và kính chào

Nơi gửi :

- Ban Quản Trị chung cư The Vista An Phú
- Ban Quản lý chung cư The Vista An Phú
- Dán trên bảng tin cư dân The Vista An Phú

Ngày 17 tháng 3 năm 2025

Tập thể các cư dân

2104 M'Doogh II  
Tower 4 12006  
YMD

Phạm Ngọc Tuấn  
T3 12002



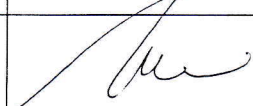
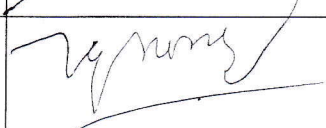
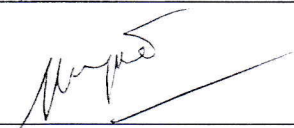

Đỗ Duy Tân  
T2 - 12002  
T1 - 1006

Trương Tân Cường  
T2 160

BQL đã nhận "Đơn đề nghị tiếp cận hồ sơ" của  
tập thể cư dân vào lúc 12:00 ngày 19/03/2025.

YMD

Mục đích cuộc họp/ Purpose of Meeting	Họp báo cáo công việc các bộ phận nhà thầu		
Địa điểm họp/ Venue	Tầng G – phòng MPH		
Ngày họp/ Date	19.03.2025	Thời gian họp / Time	11:00
Thư ký/ Noted by	Trương Thị Mỹ Hiền		

THÀNH PHẦN THAM GIA / Present				
No.	HỌ VÀ TÊN	ĐƠN VỊ	CHỨC VỤ	CHỮ KÝ
01	Nguyễn Hoàng Minh Triết	BQL CBRE	PM	
02	Trương Thị Mỹ Hiền	BQL CBRE	OS	
03	Phạm Ngọc Trâm	T3-12B-02	Cư dân	
04	Trương Kha Giang	T2-16-04	Cư dân	
05	Đỗ Thị Tấn Hằng	T2- 12A-02	Cư dân	
06	Lloyd Mcdougall	T4-12A-06	Cư dân	

## NỘI DUNG CUỘC HỌP

Cư dân The Vista cùng với BQLTN trao đổi các thắc mắc của cư dân chi tiết như sau:

**1. Tiếp nhận “Đơn đề nghị tiếp cận tài liệu” từ đại diện cư dân:**

**2. Ý kiến cư dân về báo cáo tài chính:**

- Đối với báo cáo tài chính của Quỹ vận hành và Quỹ bảo trì, hiện tại BQT đã thực hiện công tác kiểm toán 6 tháng/ lần, cư dân đề nghị gửi báo cáo tài chính mà BQL đã gửi đến BQT chi tiết hàng tháng từ tháng 01/2024 – 01/2025.
- Sau đó báo cáo tài chính chi tiết từ Quỹ vận hành và Quỹ bảo trì đến cư dân mỗi tháng từ tháng 2/2025 (đính kèm trong báo cáo vận hành gửi đến cư dân vào kỳ tháng 3/2025)

**3. Ý kiến cư dân về các hồ sơ yêu cầu:**

- Hồ sơ bàn giao giữa Chủ Đầu Tư Capitaland với BQT nhiệm kỳ đầu tiên cung cấp đến cư dân → cung cấp giải trình liên quan đến hồ sơ bàn giao từ CĐT đến BQT, cư dân mong muốn nhận được tài liệu/ giải trình vào ngày 22/03/2025. Công tác yêu cầu bàn giao từ đơn vị Savills – Nozomi – CBRE đến các hồ sơ liên quan.
- Biên bản họp HNNCC lần đầu đến HNNCC 2017.
- Thông báo đến cư dân về biên bản họp giữa BQT (nhiệm kỳ 2023-2026) giữa BQT – BQL đến tháng 3/2025. Cư dân mong muốn nhận BBH vào ngày 22/03/2025.
- Yêu cầu BQT kiểm tra, chuẩn bị tất cả các hồ sơ liên quan đến công tác vận hành để thuận tiện cho cư dân khi tiếp cận thông tin.
- Cư dân đề xuất phương án lưu trữ tài liệu để thuận tiện cho công tác xem xét các hồ sơ liên quan (chi tiết theo đơn đề nghị tiếp cận tài liệu).

**4. Ý kiến từ BQL:**

- BQL tiếp nhận thông tin và báo cáo trực tiếp đến BQT. Riêng về giải trình hồ sơ liên quan đến công tác bàn giao từ CĐT đến BQT, BQL sẽ làm việc với BQT để thông tin về thời gian dự kiến thông báo đến cư dân.
- Xin ý kiến về việc cung cấp hồ sơ bàn giao file scan từ CĐT Capitaland đến BQT nhiệm kỳ đầu tiên. Dự kiến ngày 22/03/2025.
- Về báo cáo tài chính chi tiết, BQL sẽ xin ý kiến BQT và dự kiến gửi đến cư dân trước ngày 26/03/2025.
- Gửi thông báo đến cư dân về: Quy chế tài chính, Quy chế hoạt động, Sổ tay cư dân 2024 trong hôm nay ngày 19/03/2025.
- Về biên bản họp giữa BQT – BQL – cư dân (vào buổi tiếp cư dân vào sáng thứ 7 định kỳ tuần) sẽ được tổng hợp gửi đến cư dân dự kiến ngày 22/03/2025

**Biên bản họp kết thúc lúc 12h45 các nội dung đã được các thành viên họp thống nhất thông qua.**