

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VĂN PHÚ – INVEST**

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

Số: 299 /CV-VPI

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

V/v.: Phản ánh về nội dung cuộc họp Ban Quản trị ngày 28/10/2023 tại Tòa nhà The Terra – An Hưng

- Kính gửi:
- UBND quận Hà Đông;
 - UBND phường La Khê - Quận Hà Đông;
 - Công an phường La Khê – Quận Hà Đông;
 - Ban Quản trị Nhà Chung cư Tòa nhà The Terra – An Hưng;
 - Các chủ sở hữu nhà chung cư Tòa nhà The Terra – An Hưng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (“**Chủ Đầu tư**”) đã nhận được báo cáo của đại diện Chủ Đầu tư được cử làm Phó Ban Quản trị Nhà Chung cư Tòa nhà The Terra – An Hưng – Ông Nguyễn Kiên Cường về cuộc họp Ban Quản trị Tòa nhà The Terra – An Hưng ngày 28/10/2023. Căn cứ thông tin báo cáo của ông Cường (có kèm tài liệu ghi lại cuộc họp) và Biên bản họp Ban Quản trị ngày 28/10/2023 (do ông Cường cung cấp), Chủ Đầu tư chúng tôi xin có một số ý kiến phản ánh về sự việc này như sau:

1. Về nội dung cuộc họp Ban Quản trị ngày 28/10/2023:

Căn cứ theo khoản 4 Điều 7 Quy chế tổ chức hoạt động của Ban Quản trị Nhà Chung Cư Tòa nhà The Terra – An Hưng (Quy chế hoạt động Ban Quản trị Tòa nhà), ngày 25/10/2023, bà Trần Thị Hoài - Trưởng Ban Quản trị Tòa nhà đã có Thông báo số 46/TB- BQT triệu tập họp bất thường Ban Quản trị lần thứ ba để trao đổi, thống nhất về các nội dung sau:

- (1) Thống nhất thời gian tiếp tục nhận kiểm đếm trang thiết bị còn thiếu, hỏng đã bổ sung.
- (2) Thảo luận và thống nhất nội dung công văn để báo cáo chính quyền địa phương do ông Nguyễn Xuân Trường soạn thảo trên email của Ban Quản trị ngày 18/10/2023.
- (3) Thảo luận về đơn kiến nghị chủ sở hữu về việc bãi nhiệm Trưởng Ban Quản trị Tòa nhà.

- (4) Báo cáo Ban Quản trị về diễn biến nội dung trao đổi với các chủ sở hữu của Ban Quản trị tối ngày 22/10/2023.
- (5) Thảo luận, trao đổi thông tin về số liệu kinh phí bảo trì/hợp đồng Chủ Đầu tư với M.Homes/các số liệu liên quan đến công tác bàn giao.

Tại cuộc họp theo Thông báo triệu tập trên vào ngày 28/10/2023, sau khi bà Trần Thị Hoài trình bày các nguyên tắc triệu tập cuộc họp và khai mạc cuộc họp, ông Nguyễn Xuân Trường đứng lên tuyên bố tước quyền Chủ tọa cuộc họp của bà Trần Thị Hoài, với lý do bà Hoài đã có Đơn đề nghị bãi nhiệm của các chủ sở hữu căn hộ (theo thông tin của ông Nguyễn Xuân Trường là đơn này đã gửi ra chính quyền địa phương) và yêu cầu thực hiện ngay việc bỏ phiếu tín nhiệm các thành viên Ban Quản trị đối với vị trí Trưởng Ban Quản trị của bà Trần Thị Hoài. Trong khi đó, nội dung bỏ phiếu tín nhiệm này không nằm trong nội dung Thông báo triệu tập họp 46/TB- BQT ngày 25/10/2023.

Hành vi tự đứng lên tước quyền Chủ tọa cuộc họp được triệu tập họp pháp của Trưởng Ban Quản trị Tòa nhà, tự đưa ra nội dung lấy phiếu tín nhiệm không có trong nội dung chương trình họp theo Thông báo số 46/TB- BQT của ông Nguyễn Xuân Trường không dựa trên bất cứ quy định nào của pháp luật, của Quy chế tổ chức Ban Quản trị Tòa nhà, theo Chủ Đầu tư chúng tôi, là hành vi vi phạm nghiêm trọng quy định pháp luật (khoản 5 Điều 17 Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD) và quy định của Quy chế hoạt động Ban Quản trị Tòa nhà (điểm e, khoản 2 Điều 6). Trong khi với tư cách là thành viên, Phó Ban Quản trị Tòa nhà, ông Nguyễn Xuân Trường đương nhiên phải nắm rõ quy định pháp luật hiện hành và Quy chế hoạt động Ban Quản trị Tòa nhà.

Do đó, Chủ Đầu tư xin phản ánh tới quý Cơ quan hành vi vi phạm nêu trên của ông Nguyễn Xuân Trường, Phó Ban Quản trị nhà chung cư Tòa nhà The Terra – An Hưng và đề nghị quý Cơ quan xem xét, có biện pháp xử lý nghiêm khắc, thực hiện thủ tục bãi nhiệm tư cách thành viên Ban Quản trị của ông Nguyễn Xuân Trường căn cứ theo điểm c khoản 2 Điều 26 Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/9/2021 về ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và điểm c khoản 2 Điều 10 Quy chế hoạt động Ban Quản trị Tòa nhà.

2. Về việc phát hành hai Biên bản họp Ban Quản trị ngày 28/10/2023:

Do hành vi vi phạm nêu trên của ông Nguyễn Xuân Trường, tự ý tước quyền Chủ tọa cuộc họp họp pháp của Trưởng Ban Quản trị và đưa ra các nội dung không có trong

nội dung triệu tập họp, bà Trần Thị Hoài và ông Nguyễn Kiên Cường đã phản đối hành vi vi phạm pháp luật và vi phạm Quy chế hoạt động Ban Quản trị này và không tiếp tục cuộc họp. Tuy nhiên, hai thành viên Ban Quản trị còn lại gồm ông Nguyễn Xuân Trường và ông Hoàng Văn Hùng đã tự ý tiếp tục tổ chức họp mà không có Chủ tọa họp pháp, vi phạm nghiêm trọng trình tự, thủ tục triệu tập và tổ chức cuộc họp Ban Quản trị theo Điều 7 Quy chế hoạt động Ban Quản trị Tòa nhà. **Việc phát hành hai Biên bản họp Ban Quản trị về việc Bỏ phiếu tín nhiệm vị trí Trưởng Ban Quản trị và Biên bản họp Ban Quản trị về việc Các nội dung theo thông báo triệu tập ngày 28/10/2023 là bất hợp pháp và không có căn cứ quy định pháp luật, không có hiệu lực pháp lý.** Chủ Đầu tư xin được báo cáo quý Cơ quan về sự việc này và các chủ sở hữu tại Tòa nhà được biết.

3. Về Đơn đề nghị bãi nhiệm Trưởng Ban Quản trị ngày 18/10/2023 và đề nghị tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường nhà chung cư The Terra – An Hưng do ông Trần Công Tuyên và ông Đồng Văn Quang đứng đơn đại diện:

Chủ Đầu tư xin trình bày quan điểm của Chủ đầu tư về nội dung Đơn đề nghị bãi nhiệm này như sau:

Căn cứ các quy định pháp luật liên quan cụ thể là Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD (“**VBHN 05**”) và Quy chế hoạt động Ban Quản trị Tòa nhà, để bãi miễn một thành viên Ban Quản trị và hiện là Trưởng Ban Quản trị tại Tòa nhà, chúng ta cần phải xem xét đến các nội dung sau:

- (1) Cơ sở của việc bãi miễn;
- (2) Trình tự thủ tục của việc bãi miễn.
- (3) Thời điểm Trưởng BQT chính thức bị bãi nhiệm và không thực hiện công việc.

3.1 Về cơ sở bãi miễn thành viên Ban Quản trị

Căn cứ Khoản 2 Điều 10 Quy chế hoạt động Ban Quản trị Tòa nhà The Terra – An Hưng, thành viên Ban Quản trị sẽ bị xem xét bãi miễn khi:

3.1.1 Thuộc một trong các trường hợp sau:

- a) Thành viên BQT vi phạm Quy Chế này và/hoặc Quy chế thu, chi tài chính của BQT và/hoặc các quy định khác đã được HNNCC thông qua và/hoặc quy định pháp luật;
- b) Thành viên BQT không tham gia các hoạt động của BQT trong 03 tháng liên tiếp hoặc không tham dự tối thiểu 30% tổng số các cuộc họp của BQT trong 01 năm;
- c) Thành viên BQT qua đời, mất tích, hoặc mất năng lực hành vi dân sự, bị tạm giam, bị truy tố và các trường hợp khác theo quy định pháp luật.



Và khi

3.1.2 Có đề nghị của một trong các thành viên Ban Quản trị, hoặc đề nghị của 20% đại diện chủ sở hữu căn hộ tại Tòa Nhà.

Căn cứ quy định trên và xét đến thực tế nội dung Đơn đề nghị này, Chủ Đầu tư chúng tôi, với tư cách chủ sở hữu diện tích thương mại tại Tòa nhà không đồng ý với đề nghị bãi nhiệm này vì không có bất kỳ lý do hợp pháp nào và không tuân thủ các quy định có liên quan của pháp luật và Quy chế hoạt động của Ban Quản trị Tòa nhà. **Chủ Đầu tư đề nghị làm rõ cơ sở pháp lý cùng các bằng chứng thực tế chứng minh bà Hoài thuộc một trong các trường hợp bãi miễn theo quy định pháp luật và Quy chế hoạt động Ban Quản trị Tòa nhà.**

3.2. Về trình tự, thủ tục của việc bãi miễn thành viên Ban Quản trị là Trưởng ban:

Căn cứ theo khoản 1 Điều 13 Quy chế hoạt động Ban Quản trị Tòa nhà; khoản 1 Điều 14 VBHN 05 và điểm a khoản 3 Điều 26 VBHN 05, cụ thể là:

Khoản 1 Điều 13 Quy chế hoạt động Ban Quản trị Tòa nhà quy định:

“Ban Quản Trị có quyền lấy ý kiến của chủ sở hữu bằng hình thức văn bản (trừ trường hợp bầu lại Ban Quản Trị, Trưởng ban hoặc Phó Ban Quản Trị),...”

Khoản 1 Điều 14 VBHN 05 quy định:

“1. Hội nghị nhà chung cư bất thường được tổ chức khi có một trong các trường hợp sau đây:

a) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích;...”

Điểm a khoản 3 Điều 26 VBHN 05 quy định:

“3. Việc bầu lại thành viên Ban quản trị tòa nhà chung cư được thực hiện như sau:

a) Trường hợp bầu thay thế Ban quản trị hoặc bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị thì phải tổ chức hội nghị nhà chung cư bất thường để quyết định theo quy định tại Điều 14 của Quy chế này; ...”

Như vậy, trường hợp khi có đầy đủ cơ sở pháp lý cho việc bãi miễn bà Trần Thị Hoài với tư cách Trưởng Ban Quản trị Tòa nhà như đã trình bày ở trên thì **phải tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường, với cách thức bầu thay thế quy định tại Quy chế hoạt động Ban Quản trị Tòa nhà và Quy chế bầu Ban Quản trị Tòa nhà.**

3.3 Về thời điểm Trưởng Ban Quản trị chính thức bị bãi nhiệm và không thực hiện công việc:

Khoản 1 Điều 22 VBHN 05 quy định:

“Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày được hội nghị nhà chung cư bầu (bao gồm trường hợp bầu Ban quản trị lần đầu; bầu Ban quản trị khi hết nhiệm kỳ hoặc khi bị bãi

miễn, thay thế; bầu Ban quản trị mới khi tách, nhập Ban quản trị hoặc **bầu thay thế Trưởng ban, Phó ban quản trị nhà chung cư**), Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm nộp hồ sơ đề nghị công nhận Ban quản trị quy định tại Điều 23 của Quy chế này tại Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư.”

Khoản 3 Điều 10 Quy chế hoạt động Ban Quản trị Tòa nhà quy định:

“Thành viên BQT miễn nhiệm, bãi nhiệm vẫn phải chịu trách nhiệm đối với các công việc mà thành viên đó thực hiện, phụ trách trước khi miễn nhiệm, bãi miễn và thực hiện công việc với tư cách thành viên BQT cho đến khi bầu được thành viên thay thế. Thành viên BQT bị thay thế, miễn nhiệm có trách nhiệm bàn giao công việc, hồ sơ, sổ sách giấy tờ có liên quan cho Ban Quản Trị trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày miễn nhiệm, bãi miễn.”

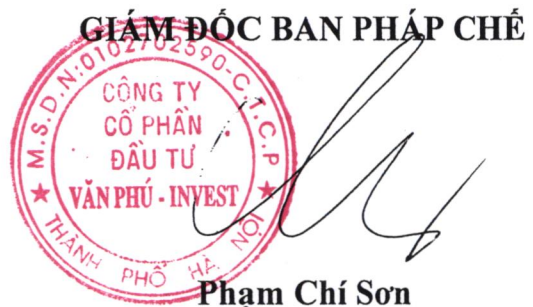
Theo quy định trên, khi chưa có cơ sở và chưa thực hiện thủ tục bãi miễn thành viên Ban Quản trị theo quy định, thành viên Ban Quản trị bị thay thế vẫn tiếp tục thực hiện công việc cho đến khi bầu được thành viên thay thế. Như vậy, **yêu cầu của một số chủ sở hữu về việc bà Trần Thị Hoài không được thực hiện công việc hay ký tài liệu gì với tư cách Trưởng Ban Quản trị là yêu cầu vô căn cứ và không phù hợp với quy định của pháp luật và quy định tại Quy chế hoạt động Ban Quản trị Tòa nhà**. Khi không có cơ sở cho việc bãi nhiệm, chưa tổ chức HNNCC để bầu thành viên Ban Quản trị thay thế và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận Trưởng Ban Quản trị mới, bà Trần Thị Hoài vẫn tiếp tục thực hiện công việc với tư cách thành viên – Trưởng Ban Quản trị Tòa nhà theo quy định pháp luật, Quy chế hoạt động Ban Quản trị Tòa nhà.

Chủ Đầu tư xin phản ánh tới quý Cơ quan như nội dung mục 1 để quý Cơ quan xem xét, xử lý nghiêm minh và xin báo cáo tới quý Cơ quan một số nội dung như nêu tại mục 2, mục 3 để quý Cơ quan xem xét, đồng thời thông tin để các chủ sở hữu Tòa nhà nắm bắt được nội dung, có thông tin đa chiều để từ đó có những ý kiến và quyết định phù hợp vì lợi ích của mình và vì cộng đồng cư dân Tòa nhà The Terra – An Hưng.

Trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Ban Điều hành (để b/c);
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC BAN PHÁP CHẾ

Phạm Chí Sơn