

Số: 4548 /BXD-QLN

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2026

V/v trả lời phản ánh, kiến nghị
của công dân Trần Phúc Sinh

Kính gửi: Ông Trần Phúc Sinh

Bộ Xây dựng nhận được phản ánh, kiến nghị của công dân Trần Phúc Sinh (Mã số PAKN: 1772716314193) trên Hệ thống thông tin tiếp nhận, xử lý phản ánh kiến nghị về văn bản quy phạm pháp luật của Bộ Tư pháp liên quan đến quy định của pháp luật nhà ở.

Nội dung kiến nghị như sau:

Ngày 6/2/2026 Chủ tịch UBND phường Dĩ An ra Quyết định số 375/QĐ-UBND về việc công nhận Ban quản trị cụm nhà chung cư Opal Boulevard nhiệm kỳ 2026-2029. Đến ngày 2/3/2026 Ban quản trị nhiệm kỳ cũ chưa bàn giao hồ sơ, tài liệu và con dấu cho Ban quản trị nhiệm kỳ mới hoạt động theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số 01/2021/QLVH, số 01/2021/QLTN/ASAHI-HA ngày 22/3/2021 và Phụ lục hợp đồng số 12 kèm theo hợp đồng này thì thời hạn của Hợp đồng là 12 tháng, và đến ngày 21/3/2026 nếu không gia hạn sẽ tiếp tục thêm 1 năm. Thế nhưng, hiện nay theo đánh giá của cư dân vấn đề quản lý vận hành của công ty CP dịch vụ quản lý tài sản và đầu tư ASAHI JAPAN đang không đáp ứng được nhu cầu của quý cư dân nên cần phải có đơn vị quản lý vận hành mới hoặc là mức phí quản lý vận hành phải thấp hơn hiện tại. Do vậy, Ban quản trị nhiệm kỳ mới mong muốn thay đổi đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chào thầu lại đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư. Thế nhưng, căn cứ theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 16 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư (ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng) quy định: “Ban quản trị đề nghị thay thế đơn vị quản lý vận hành hoặc đề nghị điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư” phải thông qua Hội nghị nhà chung cư. Căn cứ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 17 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư (ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng) quy định: “Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định việc tiếp tục ký hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp hợp đồng có thời hạn 12 tháng”. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư (ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng) quy định: “Việc quản lý vận hành nhà chung cư phải được thực hiện thông qua hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư ký giữa đơn vị quản lý vận hành Ban quản trị... Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung

cư có thời hạn tối thiểu 12 tháng, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 19 của Quy chế này. Trường hợp hợp đồng quản lý vận hành có thời hạn 12 tháng thì khi hết thời hạn này, việc tiếp tục ký hoặc không ký tiếp hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành do Hội nghị nhà chung cư quyết định trên cơ sở thống nhất với đơn vị quản lý vận hành”. Chính vì vậy, nay tôi đề nghị quý lãnh đạo giải đáp đối với trường hợp quy định nêu trên, thì Ban quản trị chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư thì có được quyền ký Phụ lục hợp đồng gia hạn hoặc ký thông báo chấm dứt đơn vị quản lý vận hành hay không? Hay là phải chờ tổ chức Hội nghị nhà chung cư mới được ký gia hạn hoặc thay đổi? Trong trường hợp không ký gia hạn không ký chấm dứt thay đổi đơn vị quản lý vận hành, thì Hợp đồng sẽ tự nhiên gia hạn thêm 1 năm, vậy khi ra Hội nghị nhà chung cư Ban quản trị có được quyền chấm dứt Hợp đồng quản lý vận hành đã tự động gia hạn hay không? Trên đây là toàn bộ nội dung đề nghị giải đáp của tôi, kính mong quý lãnh đạo sớm giải đáp để Ban quản trị có cơ sở thực hiện theo quy định của pháp luật.

Về kiến nghị này, Bộ Xây dựng trả lời như sau:

Điểm d khoản 3 Điều 145 Luật Nhà ở năm 2023 quy định Hội nghị nhà chung cư “**quyết định lựa chọn đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong trường hợp không còn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở 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 đã thỏa thuận trong hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Ban quản trị nhà chung cư;**”

Điểm c khoản 1 Điều 148 Luật Nhà ở năm 2023 quy định Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm: “**Ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư** với chủ đầu tư dự án 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...”

Khoản 1 Điều 29 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định một số điều của Luật Nhà ở (gọi tắt là Quy chế 05) quy định: “...Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư có thời hạn tối thiểu 12 tháng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này và tối đa có thời hạn bằng nhiệm kỳ của Ban quản trị quy định tại khoản 3 Điều 19 của Quy chế này; trường hợp hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành có thời hạn 12 tháng thì khi hết thời hạn này, việc tiếp tục ký hoặc không ký tiếp hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành do Hội nghị nhà chung cư quyết định trên cơ sở thống nhất với đơn vị quản lý vận hành...”. Đồng thời khoản 4 Điều 29 cũng quy định: “Việc nghiệm thu, thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư **được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng và theo quy định của pháp luật dân sự.**”

Khoản 9 Điều 43 Quy chế 05 quy định đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư “*thực hiện các quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư theo các thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký kết hoặc theo nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong trường hợp chưa ký kết hợp đồng dịch vụ quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế này; trường hợp Ban quản trị không tuân thủ các thỏa thuận nêu tại khoản này thì đơn vị quản lý vận hành được tiếp tục thực hiện theo các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết hoặc nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; được tiếp tục thực hiện hợp đồng trong trường hợp được Hội nghị nhà chung cư đánh giá vẫn thực hiện tốt các nội dung trong hợp đồng.*”

Do đó, đề nghị công dân nghiên cứu các quy định để thực hiện, trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc liên quan đến các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư thì đề nghị Ban quản trị liên hệ với Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh là cơ quan quản lý nhà nước về lĩnh vực nhà ở trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh để được hướng dẫn, giải quyết theo thẩm quyền.

Trên đây là ý kiến trả lời của Bộ Xây dựng đối với phản ánh, kiến nghị của công dân Trần Phúc Sinh để công dân biết và nghiên cứu thực hiện theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng Bộ Xây dựng (để b/c);
- Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh (để b/c);
- Cục trưởng Tổng Thị Hạnh (để b/c);
- Lưu: VT, TH.

**TL. BỘ TRƯỞNG
KT. CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
VÀ THỊ TRƯỞNG BẤT ĐỘNG SẢN
TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Trương Duy Dũng