

## KẾT LUẬN THANH TRA

Về việc thực hiện các quy định pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư Scenia Bay Residence tại số 25 – 26 Phạm Văn Đồng, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang đối với Công ty Cổ phần Nha Trang Bay và các tổ chức, cá nhân có liên quan

Thực hiện Quyết định thanh tra số 195/QĐ-TTra ngày 05/8/2024 của Chánh Thanh tra Sở Xây dựng về việc thanh tra việc thực hiện các quy định pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư Scenia Bay Residence tại số 25 – 26 Phạm Văn Đồng, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang đối với Công ty Cổ phần Nha Trang Bay và các tổ chức, cá nhân có liên quan, từ ngày 14/8/2024 đến ngày 26/9/2024, Đoàn thanh tra đã tiến hành thanh tra tại Công ty Cổ phần Nha Trang Bay và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Xét báo cáo kết quả thanh tra ngày 15/10/2024 của Trưởng đoàn thanh tra, Thanh tra Sở Xây dựng kết luận thanh tra như sau:

### I. Khái quát chung

#### 1. Thông tin chung về chủ đầu tư và dự án:

Công ty Cổ phần Nha Trang Bay (sau đây viết tắt là Công ty) được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 0310474627, đăng ký lần đầu ngày 25/11/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 27/7/2023, người đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông Trần Đức Long, chức danh: Tổng Giám đốc, địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, Trung tâm thương mại Scenia Center, số 25 – 26 đường Phạm Văn Đồng, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang là chủ đầu tư dự án Tổ hợp công trình hỗn hợp khách sạn, dịch vụ và chung cư, địa chỉ: số 25 – 26 đường Phạm Văn Đồng, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang (sau đây viết tắt là dự án).

Chủ đầu tư dự án: được UBND tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000406 ngày 19/5/2014, Quyết định chủ trương đầu tư số 3146/QĐ-UBND ngày 20/10/2017 (thay thế Giấy chứng nhận đầu tư số 37121000406 ngày 19/5/2014), được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2264751023 ngày 24/10/2017; được UBND tỉnh Khánh Hòa thỏa thuận phương án kiến trúc quy hoạch Dự án tại văn bản số 3866/UBND-XDND ngày 30/6/2017, thỏa thuận Điều chỉnh phương án kiến trúc quy hoạch tại văn bản số 5853/UBND-XDND ngày 04/7/2014, giao đất có thu tiền sử dụng đất tại Quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 04/7/2014; được Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở tại



văn bản số 589/HĐXD-QLDA ngày 28/7/2017, thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật tại văn bản số 688/HĐXD-QLDA ngày 28/8/2017, thông báo kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật (điều chỉnh) tại văn bản số 688/HĐXD-QLDA ngày 18/10/2019; được Sở Xây dựng Khánh Hòa cấp Giấy phép xây dựng số 134/GPXD-SXD ngày 27/9/2017, với nội dung cơ bản: loại cấp công trình: công trình dân dụng cấp 1, tổng diện tích sàn tầng hầm: 14.754,4 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn (không bao gồm 02 tầng hầm): 96.026,8 m<sup>2</sup>, số tầng: 40 tầng và 02 tầng hầm, tổng số căn hộ chung cư: 704 căn.

Dự án được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng – Bộ Xây dựng có văn bản số 249/GĐ-ATXD/HT về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng ngày 26/12/2019.

## **2. Nội dung, phạm vi và giới hạn thanh tra:**

### **2.1. Nội dung, phạm vi thanh tra:**

- a) Việc bán căn hộ chung cư cho tổ chức, cá nhân nước ngoài;
- b) Việc tổ chức hội nghị nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- c) Việc lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư;
- d) Việc quản lý vận hành nhà chung cư;
- đ) Việc bảo trì nhà chung cư, việc đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

Ngoài các nội dung và phạm vi thanh tra trên, Thanh tra Sở Xây dựng không thực hiện thêm nội dung nào khác.

### **2.2. Giới hạn thanh tra:**

Thực hiện nhiệm vụ thanh tra tại Khu căn hộ chung cư (nhà chung cư Scenia Bay Residence) thuộc dự án.

a) Việc bán căn hộ chung cư cho tổ chức, cá nhân nước ngoài: Đánh giá việc Công ty đề nghị Sở Xây dựng cung cấp thông tin để xác định số lượng nhà ở được bán, cho thuê mua, được tặng cho tại dự án trước khi ký hợp đồng mua bán căn hộ với tổ chức, cá nhân nước ngoài và việc thông báo thông tin cho Sở Xây dựng về địa chỉ nhà ở đã bán, cho thuê mua, được tặng cho sau khi ký hợp đồng mua bán với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

b) Việc tổ chức hội nghị nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư Scenia Bay Residence; Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư:

+ Đánh giá việc tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu (điều kiện để tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu);

+ Đánh giá việc thành lập, công nhận Ban quản trị nhà chung cư Scenia Bay Residence (sau đây viết tắt là Ban quản trị);

+ Đánh giá việc lập Nội quy và việc sửa đổi, bổ sung Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.

c) Việc lập, bàn giao hồ sơ nhà chung cư: Đánh giá việc lập hồ sơ nhà chung cư và việc Công ty bàn giao hồ sơ cho Ban quản trị.

d) Việc quản lý vận hành nhà chung cư: Đánh giá năng lực của đơn vị quản lý vận hành.

đ) Việc bảo trì nhà chung cư, việc đóng góp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, việc quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư: Đánh giá việc thu, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (việc mở tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì, việc gửi kinh phí bảo trì vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam và thông báo cho Sở Xây dựng biết, việc quyết toán số liệu kinh phí bảo trì, việc bàn giao kinh phí bảo trì).

## II. Kết quả thanh tra

### 1. Ưu điểm

Qua thanh tra cho thấy, Công ty, Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đã cơ bản chấp hành quy định pháp luật trong việc bán căn hộ chung cư cho tổ chức, cá nhân nước ngoài (sau đây viết tắt là người nước ngoài), quy định pháp luật về quản lý, sử dụng nhà chung cư:

a) Trước khi ký hợp đồng mua bán căn hộ với người nước ngoài, Công ty có văn bản<sup>1</sup> đề nghị Sở Xây dựng cung cấp thông tin để xác định số lượng nhà ở được bán tại dự án và Công ty đã bán 07 căn hộ<sup>2</sup> (trong tổng số 211 căn hộ được kinh doanh<sup>3</sup>) là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 79 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Công ty có thực hiện báo cáo thông tin<sup>4</sup> về địa chỉ nhà ở đã bán đến Sở Xây dựng để đăng tải trên cổng thông tin điện tử của Sở theo quy định tại khoản 3 Điều 79 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

<sup>1</sup> Văn bản số 176/NTB-CV ngày 25/11/2019 về việc bán căn hộ cho người nước ngoài tại dự án

<sup>2</sup> Văn bản số 63/2024/NTB-CV ngày 14/8/2024 (các Hợp đồng số-ngày: A3009/NTBAY/HĐMBCH - 01/6/2021; A3504/NTBAY/HĐMBCH-2022 - 22/4/2022; A3308/NTBAY/HĐMBCH-2022 - 04/5/2022; A2908/NTBAY/HĐMBCH-2022 - 26/5/2022; A3008/NTBAY/HĐMBCH-2022 - 29/3/2022; B2910/NTBAY/HĐMBCH-2022 - 07/6/2022; A1206/NTBAY/HĐMBCH-2022 - 20/7/2022)

<sup>3</sup> Thông báo số 1967/TB-SXD ngày 30/6/2020 của Sở Xây dựng về việc công bố dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở với số lượng căn hộ chung cư mà tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu tại dự án nêu trên (30% tổng số căn hộ chung cư) là 211 căn

<sup>4</sup> Các Báo cáo về việc bán nhà ở cho người nước ngoài số: 36/2021/NTB-BC ngày 07/6/2021; 25/2022/NTB-BC ngày 27/5/2022; 52/2024/NTB-BC ngày 04/7/2024

b) Công ty đã đề nghị<sup>5</sup> UBND phường Vĩnh Hải hướng dẫn, phối hợp và đã tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu<sup>6</sup>; sau khi không đủ điều kiện để tổ chức, Công ty có văn bản<sup>7</sup> đề nghị UBND phường Vĩnh Hải tổ chức hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban quản trị nhà chung cư và đã hoàn thành<sup>8</sup>, được UBND thành phố Nha Trang ban hành Quyết định công nhận Ban quản trị nhà chung cư<sup>9</sup> theo quy định tại khoản 10 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Công ty có xây dựng Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo các hợp đồng mua bán căn hộ; sau đó, đã thực hiện lập lại đầy đủ Nội quy này và đã được sửa đổi, bổ sung các nội dung tại hội nghị nhà chung cư lần đầu phù hợp theo quy định tại Phụ lục số 01 Mẫu nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

c) Công ty thực hiện việc lập hồ sơ nhà chung cư<sup>10</sup> và đã bàn giao hồ sơ cho Ban quản trị<sup>11</sup> để phục vụ công tác quản lý, vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

d) Công ty thực hiện thuê đơn vị có chức năng, năng lực<sup>12</sup> để quản lý vận hành nhà chung cư khi chưa tổ chức được hội nghị nhà chung cư lần đầu, Ban

<sup>5</sup> Công ty có văn bản số 21/2021/NTB-CV ngày 12/4/2021, đề nghị UBND phường Vĩnh Hải hướng dẫn, phối hợp tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu; ngày 27/4/2021, UBND phường Vĩnh Hải có văn bản số 811/UBND hướng dẫn việc thực hiện

<sup>6</sup> ngày 17/4/2022 với số lượng 213/680 đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự, chiếm tỷ lệ 31,4%

<sup>7</sup> văn bản số 15/2022/NTB-CV ngày 18/4/2022

<sup>8</sup> Ngày 24/4/2022, UBND phường Vĩnh Hải tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu

<sup>9</sup> Quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 25/5/2022 công nhận nhân sự Ban quản trị và điều chỉnh thay thế nhân sự tại các Quyết định số 1736/QĐ-UBND ngày 25/7/2023 và số 132/QĐ-UBND ngày 07/02/2024

<sup>10</sup> Văn bản số 43/CV-NTB ngày 08/11/2019 Báo cáo hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng; Quy trình bảo trì công trình do Công ty Cổ phần Kiến trúc Việt lập và được chủ đầu tư phê duyệt; Hướng dẫn vận hành và bảo trì các thiết bị thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư do nhà cung cấp thiết bị lập và được chủ đầu tư phê duyệt, Hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điện nhẹ, hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống điều hòa thông khí và thông gió; Kế hoạch bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư các năm: 2020, 2021, 2022, 2023, 2024; Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe theo bản vẽ thiết kế điều chỉnh được duyệt

<sup>11</sup> Bản vẽ hoàn công (theo Biên bản bàn giao tài liệu số 2111/2022/NTB-BBBG ngày 21/11/2022); Lý lịch thiết bị lắp đặt trong công trình và quy trình vận hành, quy trình bảo trì (theo Biên bản bàn giao tài liệu số 1811/2022/NTB-BBBG ngày 18/11/2022); Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe hầm B1 + B2 (theo Biên bản bàn giao tài liệu số 2211/2022/NTB-BBBG ngày 22/11/2022); Công tác quản lý vận hành chung cư cho Ban quản trị (theo Biên bản bàn giao quản lý vận hành ngày 31/5/2023); Văn bản số 249/GĐ-ATXD/HT ngày 26/12/2019 của Cục giám định nhà nước về xây dựng – Bộ Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng

<sup>12</sup> Công ty TNHH CBRE (Việt Nam) thực hiện theo Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành số CBRE/HCM-AMG-C047/2021 ngày 01/3/2021 với thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký và Phụ lục

quản trị thực hiện thuê đơn vị có chức năng, năng lực<sup>13</sup> để quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 27 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

đ) Quá trình yêu cầu bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư, Ban quản trị đã mở tài khoản kinh phí bảo trì<sup>14</sup> để nhận kinh phí bảo trì phần sở hữu chung do chủ đầu tư bàn giao theo quy định tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP; Ban quản trị có các văn bản<sup>15</sup> yêu cầu Công ty và đề nghị UBND tỉnh yêu cầu chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định tại khoản 6, khoản 7 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP.

## 2. Các tồn tại, thiếu sót phát hiện qua thanh tra:

Bên cạnh các ưu điểm nêu trên, qua thanh tra đã phát hiện một số nội dung còn tồn tại, thiếu sót sau:

---

gia hạn Hợp đồng số 01.03.2022/PLHĐ-DVQLVH ngày 28/02/2022, Phụ lục 06 của Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành ngày 01/3/2023. Công ty này được Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302847667 đăng ký lần đầu ngày 28/12/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 03/3/2022; Công ty có chức năng quản lý vận hành nhà chung cư, có các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ và các thành viên trong các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ có trình độ chuyên môn tương ứng với vị trí công việc và có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 28 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD. Công ty có báo cáo thu chi quỹ quản lý vận hành chung cư nêu trên các năm 2021, 2022, 2023 được Chi nhánh Miền Bắc - Công ty TNHH Kiểm toán TTP soát xét độc lập tại các báo cáo số 0110/TTPMB/2021/BCSX ngày 12/10/2021, số 0104/TTPMB/2022/BCSX ngày 06/4/2022, số 0204/TTPMB/2023/BCSX ngày 14/4/2023, số 0107/TTPMB/2023/BCSX ngày 12/7/2023

<sup>13</sup> Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác tòa nhà VNPT được Ban quản trị quyết định lựa chọn là đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư tại hội nghị nhà chung cư thường niên ngày 07/5/2023 và đã ký Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý số 0106/2023/HDQL/SBR/BQT-PMC ngày 24/5/2023. Công ty này có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 12/12/2022; văn bản số 108/QLN ngày 20/5/2016 của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản – Bộ Xây dựng thông báo đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư. Công ty này có các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ và các thành viên trong các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ có trình độ chuyên môn tương ứng với vị trí công việc và có Giấy chứng nhận đã hoàn thành khóa đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 28 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD

<sup>14</sup> Tài khoản kinh phí bảo trì SBR, số tài khoản: 60211000008688 tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Nha Trang (tài khoản này đã đóng do không phát sinh giao dịch một thời gian dài); ngày 30/8/2023, Ban quản trị mở tài khoản kinh phí bảo trì SBR, số tài khoản: 60211000000125 tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Nha Trang

<sup>15</sup> các văn bản số: 12.22.03/CV-BQT ngày 28/12/2022, 05.23.11/CV-BQT ngày 27/5/2023, 07.23.04/CV-BQT ngày 24/7/2023, 12.23.02/CV-BQT ngày 08/12/2023 yêu cầu Công ty bàn giao kinh phí bảo trì; văn bản số 05.23.12/CV-BQT ngày 27/5/2023 gửi UBND tỉnh đề nghị cưỡng chế chủ đầu tư bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung

a) Việc bán căn hộ cho người nước ngoài: sau khi ký hợp đồng mua bán căn hộ với người nước ngoài, Công ty không thông báo ngay thông tin trong ngày<sup>16</sup> về địa chỉ nhà ở đã bán đến Sở Xây dựng là không đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 79 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

b) Việc tổ chức hội nghị nhà chung cư; thành lập Ban quản trị; Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư:

b1) Nhà chung cư được bàn giao đưa vào sử dụng ngày 26/12/2019 và đã bàn giao đủ 50% căn hộ vào ngày 20/01/2020 nhưng đến ngày 17/4/2022, Công ty mới tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu là vượt quá thời hạn theo quy định<sup>17</sup>. Về nội dung này: Công ty giải trình do dịch Covid-19 trong năm 2021 diễn biến phức tạp và kéo dài gây ảnh hưởng đến việc tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu và khi tình hình dịch Covid-19 cơ bản đã ổn định thì ngày 17/4/2022, Công ty đã tiến hành các bước để tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu nhưng không đảm bảo có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ tham gia theo quy định; do vậy, không đủ điều kiện để tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu; sau đó, ngày 18/4/2022, Công ty có văn bản số 15/2022/NTB-CV đề nghị UBND phường Vĩnh Hải tổ chức hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định tại khoản 5 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

b2) Công ty xây dựng Bản nội quy kèm theo các hợp đồng mua bán căn hộ nhưng thiếu một số nội dung quy định tại các khoản 1, 3, 5, 6, 7 và khoản 9 Điều 2, Điều 8 Phụ lục số 01 Mẫu nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD.

c) Việc bàn giao hồ sơ nhà chung cư:

c1) Ban quản trị có văn bản số 07.22.02/CV-BQT ngày 30/7/2022 yêu cầu Công ty bàn giao hồ sơ nhà chung cư, nhưng đến ngày 18/11/2022 Công ty mới thực hiện việc bàn giao (theo Biên bản bàn giao tài liệu số 1811/2022/NTB-BBBG ngày 18/11/2022) - quá 20 ngày làm việc là không đúng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 5 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

<sup>16</sup> các Báo cáo số-ngày: 36/2021/NTB-BC - 07/6/2021 về Hợp đồng số-ngày A3009/NTBAY/HĐMBCH - 01/6/2021; 25/2022/NTB-BC - 27/5/2022 về các Hợp đồng số A3504/NTBAY/HĐMBCH-2022 - 22/4/2022, A3308/NTBAY/HĐMBCH-2022 - 04/5/2022, A2908/NTBAY/HĐMBCH-2022 - 26/5/2022, A3008/NTBAY/HĐMBCH-2022 - 29/3/2022; 52/2024/NTB-BC - 04/7/2024 về các Hợp đồng số B2910/NTBAY/HĐMBCH-2022 - 07/6/2022, A1206/NTBAY/HĐMBCH-2022 - 20/7/2022

<sup>17</sup> Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 13 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD, được sửa, đổi bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD, hội nghị của tòa nhà chung cư phải được tổ chức trong thời hạn 12 tháng, kể từ ngày nhà chung cư đó được bàn giao đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% số căn hộ đã được bàn giao (bao gồm cả số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán)

c2) Ban quản trị không có văn bản đề nghị UBND thành phố Nha Trang yêu cầu Công ty phải bàn giao hồ sơ nhà chung cư khi quá 20 ngày làm việc kể từ ngày Ban quản trị có văn bản yêu cầu bàn giao nhưng Công ty không bàn giao là chưa thực hiện đầy đủ quy định tại điểm c khoản 3 Điều 5 Quy chế Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

c3) Công ty và Ban quản trị thực hiện lập biên bản kiểm đếm<sup>18</sup>, xác định các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung cư nhưng thiếu một số hạng mục, thiết bị theo Phụ lục 05 kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ (chưa được bàn giao), đồng thời chưa thực hiện lập biên bản ghi nhận hiện trạng thiết bị, hiện trạng quản lý sử dụng các hạng mục, thiết bị này (trong trường hợp không thực hiện được việc kiểm đếm trang thiết bị, phân định rõ phần sở hữu chung) là không phù hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 4 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

d) Liên quan đến kinh phí bảo trì nhà chung cư:

d1) Công ty mở một tài khoản thanh toán nhưng không ghi rõ tên tài khoản là tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư dưới hình thức có kỳ hạn tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam<sup>19</sup> để nhận tiền bảo trì do người mua căn hộ chung cư nộp là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 36 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP.

d2) Công ty không ghi rõ trong hợp đồng mua bán thông tin về tài khoản kinh phí bảo trì<sup>20</sup> (bao gồm số tài khoản, tên tài khoản, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền) là không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 36 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 30/2021/NĐ-CP.

d3) Trong Phụ lục 05 (*tại điểm c khoản 3.2 phần A*) kèm theo hợp đồng mua bán căn hộ giữa Công ty và các chủ sở hữu căn hộ chỉ có thỏa thuận việc đóng góp kinh phí bảo trì đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của cả tòa nhà được thu vào mỗi thời điểm phát sinh chi phí bảo trì, mà chưa

<sup>18</sup> Biên bản bàn giao và Biên bản kiểm đếm bàn giao ngày 31/5/2023 và ngày 10/6/2023

<sup>19</sup> Công ty ký hợp đồng mua bán căn hộ với các khách hàng từ năm 2018 nhưng đến ngày 10/12/2019, Công ty mới mở một tài khoản thanh toán (số tài khoản 117002805751 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Khánh Hòa) nhưng không ghi rõ tên tài khoản là tiền gửi kinh phí bảo trì và từ tháng 01/2020 mới thực hiện chuyển đổi theo hình thức có kỳ hạn; đến ngày 24/5/2024, Công ty đã thực hiện đổi tên tài khoản này thành tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư Scenia Bay Residence. Công ty có văn bản số 54/2021/NTB-CV ngày 08/10/2021 báo cáo Sở Xây dựng về thông tin tài khoản kinh phí bảo trì (sau khi Sở Xây dựng có văn bản số 2797/SXD-QLN ngày 23/9/2021)

<sup>20</sup> Theo hợp đồng, việc thanh toán tiền kinh phí bảo trì của khách hàng thực hiện theo thông báo bàn giao căn hộ của Công ty; do đó, có một số trường hợp khách hàng thanh toán tiền kinh phí bảo trì đã nộp vào tài khoản mua căn hộ (tài khoản số 115002634063)

thống nhất cụ thể tỷ lệ đóng góp kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư phải nộp (cho phần diện tích văn phòng, dịch vụ, thương mại) để bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà là không phù hợp theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 36 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 18 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD.

d4) Công ty và Ban quản trị chưa lập tài liệu quyết toán kinh phí bảo trì<sup>21</sup> để làm cơ sở bàn giao kinh phí bảo trì là không đúng theo quy định tại khoản 6 Điều 36 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (nay là Điều 39 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 chi tiết một số điều của Luật Nhà ở).

d5) Công ty không bàn giao kinh phí bảo trì và lãi suất tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung<sup>22</sup> cho Ban quản trị là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 109 Luật Nhà ở năm 2014 (nay là khoản 2 Điều 153 Luật Nhà ở năm 2023).

### III. Kết luận và xử lý

1. Qua thanh tra các nội dung nêu trên, bên cạnh các mặt tích cực đã thực hiện, xác định và xử lý trách nhiệm về các nội dung còn tồn tại, thiếu sót nêu tại khoản 2 mục II như sau:

a) Các nội dung còn tồn tại, thiếu sót nêu tại điểm a, điểm b, tiết c1 điểm c, các tiết d1, d2, d3 và d5 điểm d thuộc trách nhiệm và xử lý chấn chỉnh đối với Công ty.

b) Nội dung còn tồn tại, thiếu sót nêu tại tiết c2 điểm c thuộc trách nhiệm và xử lý chấn chỉnh đối với Ban quản trị.

c) Các nội dung còn tồn tại, thiếu sót nêu tại tiết c3 điểm c, tiết d4 điểm d thuộc trách nhiệm và xử lý chấn chỉnh đối với Công ty và Ban quản trị.

2. Kể từ ngày công bố Kết luận thanh tra, yêu cầu Công ty, Ban quản trị khẩn trương thực hiện khắc phục các nội dung còn tồn tại dưới đây theo đúng quy định của pháp luật hiện hành về quản lý, sử dụng nhà chung cư và gửi báo cáo kết quả thực hiện (kèm tài liệu để chứng minh) về Thanh tra Sở Xây dựng:

<sup>21</sup> việc kiểm đếm, xác định các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung của nhà chung cư thiếu một số hạng mục, thiết bị theo Phụ lục 05 kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ, chưa thực hiện lập biên bản ghi nhận hiện trạng thiết bị, hiện trạng quản lý sử dụng phần diện tích sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định; chưa có biên bản xác định tổng số kinh phí bảo trì đã thu theo quy định của pháp luật về nhà ở; chưa làm việc để thống nhất số liệu các công việc bảo trì các thiết bị phần sở hữu chung mà Công ty đã thực hiện

<sup>22</sup> Ngày 28/12/2022, Ban quản trị có văn bản số 12.22.03/CV-BQT đề nghị bàn giao kinh phí bảo trì, nhưng đến nay Công ty chưa bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị. Theo Thông báo xác nhận số dư tài khoản tiền gửi của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Khánh Hòa, đến thời điểm ngày 13/8/2024: số dư tiền gửi có kỳ hạn là **40.555.219.402 đồng**; theo báo cáo của Công ty: số tiền kinh phí bảo trì Công ty đã thu là **33.499.803.597 đồng**, số tiền lãi là **7.055.415.805 đồng**

a) Công ty có trách nhiệm bổ sung phụ lục hợp đồng các nội dung: thống nhất với các chủ sở hữu căn hộ về tỷ lệ cụ thể đóng góp kinh phí bảo trì mà chủ đầu tư phải nộp cho phần diện tích văn phòng, dịch vụ, thương mại để bảo trì phần sở hữu chung của cả tòa nhà theo quy định tại khoản 4 Điều 39 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD; thông tin về tài khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 163 Luật Nhà ở năm 2023;

b) Công ty và Ban quản trị có trách nhiệm thống nhất lập tài liệu quyết toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD (bao gồm biên bản nêu tại tiết c3 điểm c);

c) Công ty thực hiện bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư Scenia Bay Residence cho Ban quản trị theo quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật Nhà ở năm 2023.

3. Một số nội dung thiếu sót nêu trên thuộc hành vi vi phạm hành chính về xây dựng và được cụ thể tại mục kiến nghị xử lý dưới đây.

#### IV. Kiến nghị các biện pháp xử lý

##### 1. Về xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng

a) Một số nội dung thiếu sót nêu trên thuộc hành vi vi phạm hành chính về xây dựng và xử phạt theo quy định tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng. Cụ thể như sau:

a1) Nội dung tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu vượt quá thời hạn theo quy định (nêu tại tiết b1 điểm b khoản 2 mục II và điểm a khoản 1 mục III) thuộc **hành vi vi phạm không tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu theo quy định** bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 67, biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định tại điểm r khoản 5 Điều 67 là buộc tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu. Tuy nhiên, do dịch Covid-19 diễn biến phức tạp trong năm 2021 và kéo dài đến đầu năm 2022 gây ảnh hưởng đến việc tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, ngoài ra UBND phường Vĩnh Hải đã hoàn thành việc tổ chức hội nghị này ngày 24/4/2022.

a2) Nội dung bàn giao hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị vượt quá thời hạn theo quy định (nêu tại tiết c1 điểm c khoản 2 mục II và điểm a khoản 1 mục III) thuộc **hành vi vi phạm không bàn giao hoặc bàn giao không đầy đủ hoặc bàn giao không đúng thời hạn hồ sơ nhà chung cư cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định** bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều 67, biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định tại điểm x khoản 5 Điều 67 là buộc bàn giao đầy đủ hoặc bàn giao đúng thời hạn hồ sơ nhà chung cư cho ban quản trị nhà chung cư theo quy định. Hiện nay, việc bàn giao hồ sơ nhà chung cư đã hoàn thành ngày 22/11/2022 (theo Biên bản bàn giao tài liệu số 2211/2022/NTB-BBBG).



**a3)** Nội dung Ban quản trị không có văn bản đề nghị UBND thành phố Nha Trang yêu cầu Công ty phải bàn giao hồ sơ nhà chung cư khi quá 20 ngày làm việc kể từ ngày Ban quản trị có văn bản yêu cầu bàn giao nhưng Công ty không bàn giao (nêu tại tiết c2 điểm c khoản 2 mục II và điểm b khoản 1 mục III) thuộc **hành vi vi phạm chậm hoặc không có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện yêu cầu chủ đầu tư phải bàn giao hồ sơ trong trường hợp chủ đầu tư không bàn giao hồ sơ nhà chung cư theo quy định** bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 69, biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 69 là buộc có văn bản đề nghị UBND cấp huyện yêu cầu chủ đầu tư phải bàn giao hồ sơ nhà chung cư theo quy định. Hiện nay, việc bàn giao hồ sơ nhà chung cư đã hoàn thành ngày 22/11/2022.

**a4)** Nội dung Công ty mở tài khoản thanh toán nhưng không ghi rõ tên tài khoản là tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư dưới hình thức có kỳ hạn tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam (nêu tại tiết d1 điểm d khoản 2 mục II và điểm a khoản 1 mục III) thuộc **hành vi không mở tài khoản hoặc mở tài khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư không đúng quy định**; theo đó:

- Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 67;
- Biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 67: buộc mở tài khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư đúng quy định. Hiện nay, Công ty đã thực hiện đổi tên tài khoản này thành tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì vào ngày 24/5/2024 theo quy định.

**a5)** Nội dung Công ty không ghi rõ trong hợp đồng mua bán thông tin về tài khoản kinh phí bảo trì (nêu tại tiết d2 điểm d khoản 2 mục II và điểm a khoản 1 mục III) thuộc **hành vi không ghi trong hợp đồng thông tin về tài khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư**; theo đó:

- Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 67;
- Biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định tại điểm h khoản 5 Điều 67: buộc ghi trong hợp đồng thông tin về tài khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định.

**a6)** Nội dung Công ty và Ban quản trị chưa lập tài liệu quyết toán kinh phí bảo trì (nêu tại tiết d4 điểm d khoản 2 mục II và điểm c khoản 1 mục III) thuộc **hành vi vi phạm không lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì theo quy định**; theo đó:

- Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 67;
- Biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định tại điểm s khoản 5 Điều 67: buộc lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì theo quy định.

**a7)** Nội dung Công ty không bàn giao kinh phí bảo trì và lãi suất tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung cho Ban quản trị (nêu tại tiết d5 điểm d khoản 2 mục II và điểm a khoản 1 mục III) thuộc **hành vi không bàn giao, bàn**

**giao chậm, bàn giao không đầy đủ hoặc bàn giao không đúng đối tượng nhận kinh phí bảo trì và lãi suất tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định;** theo đó:

- Xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 67;

- Biện pháp khắc phục hậu quả theo quy định tại điểm m khoản 5 Điều 67: buộc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định.

**b)** Qua xem xét tính chất, mức độ và nguyên nhân của các hành vi vi phạm tại điểm a khoản 1, Thanh tra Sở Xây dựng nhận thấy như sau:

**b1)** Đối với hành vi vi phạm tại tiết a1: tại khoản 3 Điều 8 Nghị định số 118/2021/NĐ-CP ngày 23/12/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xử lý vi phạm hành chính có quy định *Nếu xác định dịch bệnh là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến hành vi vi phạm hành chính; đối tượng thực hiện hành vi vi phạm không thể lường trước được hoàn cảnh dịch bệnh và không thể khắc phục được, mặc dù đã thực hiện mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép để khắc phục, thì có thể áp dụng quy định tại khoản 4 Điều 11 Luật Xử lý vi phạm hành chính để không xử phạt vi phạm hành chính;* đồng thời qua nội dung giải trình của Công ty và biện pháp khắc phục hậu quả đã hoàn thành ngày 24/4/2022 nên kiến nghị không xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty về hành vi này.

**b2)** Đối với các hành vi vi phạm tại tiết a2 và tiết a3 liên quan việc bàn giao hồ sơ nhà chung cư: nguyên nhân của hành vi vi phạm xuất phát từ việc chưa có sự thống nhất giữa Ban quản trị và Công ty về thành phần hồ sơ nhà chung cư<sup>23</sup> phải thực hiện bàn giao, chủ yếu do nhận thức về mặt pháp luật, dẫn đến vi phạm chậm bàn giao hồ sơ này so với thời hạn theo quy định; việc xử phạt hành vi vi phạm đối với Công ty (về hành vi tại điểm b), Ban quản trị (về hành vi tại điểm c) và việc xử phạt đối với Ban quản trị có thể làm gia tăng thêm sự bức xúc do hiện nay chưa được bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư; hiện nay biện pháp khắc phục hậu quả hành vi vi phạm đã hoàn thành ngày 22/11/2022. Vì vậy để đảm bảo tính khách quan và khả thi quy định tại khoản 2 Điều 78 Luật Thanh tra năm 2022, kiến nghị không xử phạt vi phạm đối với Ban quản trị, Công ty về hành vi vi phạm này.

**b3)** Đối với các hành vi vi phạm tại tiết a6 và tiết a7 liên quan tài liệu quyết toán kinh phí bảo trì và bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư: theo quy định tại khoản 6 Điều 36 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD (hiện nay là quy định tại khoản 1 Điều 39 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm

<sup>23</sup> Tại công văn số 07.22.02/CV-BQT ngày 30/7/2022, Ban quản trị đề nghị bàn giao hồ sơ theo danh mục các tài liệu, trong đó có các tài liệu không thuộc thành phần hồ sơ bàn giao theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD (như: Quyết định giao đất của dự án; Giấy chứng nhận chủ quyền công trình; Quyết định phê duyệt dự án;...). Tại văn bản số 43/2022/NTB-CV ngày 16/9/2022, Công ty đề nghị cung cấp hồ sơ với thành phần tài liệu theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Thông tư số 06/2019/TT-BXD

theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD), **trước khi tiến hành việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư, các bên có trách nhiệm làm thủ tục quyết toán số liệu kinh phí này và có quy định thành phần tài liệu quyết toán; tại điểm đ khoản 1 Điều 69 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP có quy định xử phạt về hành vi nhận bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư khi chưa có biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì theo quy định và biện pháp khắc phục hậu quả tại điểm đ khoản 3 Điều này là buộc quyết toán số liệu kinh phí bảo trì trước khi nhận bàn giao kinh phí bảo trì.** Như vậy, các hành vi vi phạm tại tiết a6 và tiết a7 có sự liên quan lẫn nhau theo mối quan hệ nguyên nhân – kết quả, để thực hiện được việc bàn giao kinh phí bảo trì thì phải quyết toán số liệu kinh phí này. Vì vậy, việc xử phạt hành vi vi phạm tại tiết a7 đối với Công ty (hành vi không bàn giao kinh phí bảo trì và lãi suất tiền gửi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định) vào thời điểm hiện nay là chưa thật sự phù hợp và chưa đảm bảo sự thuyết phục.

\* **Kiến nghị:** từ những nội dung nêu trên và theo thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính quy định tại Nghị định số 16/2022/NĐ-CP, **Thanh tra Sở Xây dựng sẽ kiến nghị lãnh đạo Sở trình Chủ tịch UBND tỉnh thực hiện xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng đối với Công ty về các hành vi vi phạm tại các tiết a4, a5 và a6 điểm a.** Riêng đối với hành vi vi phạm tại tiết a7 điểm a: sẽ tiếp tục xử phạt đối với Công ty nếu sau khi hoàn thành thủ tục quyết toán số liệu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định (đây là nội dung biện pháp khắc phục hậu quả của hành vi vi phạm tại tiết a6 điểm a) mà Công ty không thực hiện việc bàn giao kinh phí này cho Ban quản trị.

## **2. Về biện pháp xử lý, khắc phục các nội dung còn tồn tại**

Hiện nay, quy định của pháp luật hiện hành về nhà ở có quy định về thẩm quyền xử lý một số nội dung còn tồn tại tại khoản 2 mục III nêu trên. Theo đó, trường hợp các bên liên quan không tự thực hiện khắc phục các nội dung còn tồn tại, kiến nghị:

a) UBND phường Vĩnh Hải tổ chức thực hiện việc kiểm đếm trang thiết bị, phân định thực tế phần sở hữu chung của nhà chung cư và lập biên bản để bàn giao cho Ban quản trị theo quy định tại khoản 4 Điều 10 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD (nội dung tại điểm b khoản 2 mục III).

b) UBND thành phố Nha Trang tổ chức: thực hiện các nội dung liên quan tranh chấp về việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, về tổ chức cưỡng chế để thu hồi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo thẩm quyền quy định tại Điều 154 Luật Nhà ở năm 2023, khoản 3 Điều 93 Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở, khoản 1 Điều 44 và khoản 4 Điều 48 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư được ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD (một phần nội dung tại điểm a, điểm c khoản 2 mục III); thực hiện xử phạt vi phạm hành chính đối với Công ty nếu sau khi hoàn thành thủ tục quyết toán số liệu

kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định mà Công ty không thực hiện việc bàn giao kinh phí này cho Ban quản trị.

Thanh tra Sở Xây dựng đề nghị Công ty Cổ phần Nha Trang Bay, Ban quản trị nhà chung cư Scenia Bay Residence và các tổ chức, cá nhân có liên quan nghiêm túc thực hiện Kết luận này./.

**Nơi nhận:**

- Công ty Cổ phần Nha Trang Bay;
- BQT nhà chung cư Scenia Bay Residence;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Thanh tra tỉnh (báo cáo);
- UBND thành phố Nha Trang;
- UBND phường Vĩnh Hải;
- GD Sở, PGĐ Sở Nguyễn Ngọc Minh (b/cáo);
- Phòng QL nhà và thị trường BĐS;
- Lưu: TTra, HS đoàn. Ngọc.

**CHÁNH THANH TRA**



*[Handwritten signature in blue ink]*

**Hồ Thái Dương**



