

Kính gửi: Ban Quản trị Chung cư Rừng Cọ

Công ty chúng tôi kính gửi Quý Ban Quản trị tóm tắt tình báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2025 như sau:

I. Hiện trạng lúc nhận quỹ

Do công ty chúng tôi không thực hiện tiếp nhận quỹ trực tiếp từ Ban quản trị cũ nên không thể phản ánh chính xác tình hình hiện trạng tiếp nhận quỹ. Tuy nhiên, sau quá trình làm việc thì hiện nay chúng tôi có thể xác nhận tình trạng các số liệu liên quan đến quỹ như sau:

STT	Diễn giải tên tài khoản	Số tiền dư trên quỹ tại thời điểm 31/12/2024	Ghi chú
1	Viettin bank Văn giang thanh toán	752,561,108	Đã có sổ phụ ngân hàng xác nhận số liệu này
2	Viettin bank Văn giang tiết kiệm	2,100,000,000	Đã có sổ phụ ngân hàng xác nhận số liệu này
3	BIDV Văn Giang thanh toán	2,834,930,625	Đã có sổ phụ ngân hàng xác nhận số liệu này
4	BIDV Văn giang tiết kiệm	52,000,000,000	Đã có sổ phụ ngân hàng xác nhận số liệu này
5	Vietin bank Hoàn Kiếm	493,383,054	Đã có sổ phụ ngân hàng xác nhận số liệu này
6	Tiền mặt	33,676,370	Đã nộp tiền vào ngân hàng Vietin bank Văn Giang
	Tổng	58,214,551,157	

II. Lý do phải dùng quỹ hoạt động (TK Vietin bank) cho các hoạt động bảo trì.

Chúng tôi đã gửi email ngày 30/09/2025 và email ngày 01/10/2025 cho Ban quản trị về vấn đề trên, tuy nhiên chúng tôi xin tóm tắt lại để Quý Ban quản trị nắm lại thông tin như sau:

Căn cứ Thông tư 05/2024/TT-BXD có hiệu lực từ ngày 01/08/2024 hiện nay có hướng dẫn một số nội dung cần chú ý như sau:

Điều 4. Nguyên tắc quản lý, sử dụng nhà chung cư

3. Việc đóng kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được thực hiện theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư với đơn vị quản lý vận hành trên cơ sở các quy định của pháp luật về nhà ở. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải đóng kinh phí bảo trì, kinh phí quản lý vận hành, kinh phí hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư (sau đây gọi tắt là Ban quản trị) và các khoản phí, lệ phí khác để phục vụ cho quá trình sử dụng nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan; phải chấp hành nội quy quản lý, sử dụng

nhà chung cư, quy định của pháp luật về nhà ở, Quy chế này và pháp luật có liên quan trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.

Việc sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải bảo đảm đúng mục đích, công khai, minh bạch.

Điều 30. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư

1. Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng hàng tháng hoặc theo định kỳ (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư mà chưa sử dụng) để đơn vị quản lý vận hành thực hiện các công việc trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.

Điều 34. Các hạng mục của nhà chung cư được sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung để bảo trì

- 1. Bảo trì các hạng mục, trang thiết bị và phần diện tích thuộc sở hữu chung quy định tại khoản 2 Điều 142 của Luật Nhà ở.*
- 2. Bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài kết nối với nhà chung cư, các công trình công cộng quy định tại điểm c, điểm d khoản 2 Điều 142 của Luật Nhà ở.*
- 3. Xử lý nước thải ứ nghẹt, hút bể phốt định kỳ; cấy vi sinh cho hệ thống nước thải của nhà chung cư.*
- 4. Các hạng mục và trang thiết bị khác của nhà chung cư thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà chung cư theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở hoặc do Hội nghị nhà chung cư quyết định.*

Điều 43. Quyền và trách nhiệm của đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư

- 1. Thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế này và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban quản trị hoặc người đại diện quản lý nhà chung cư (đối với nhà chung cư không phải thành lập Ban quản trị); thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế này thì thực hiện theo nội dung đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua.*
- 4. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư; chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư.*

Luật nhà ở 2023 ngày 27 tháng 11 năm 2023 quy định:

Điều 147. Quyền của Ban quản trị nhà chung cư

- 1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền sau đây:*
 - b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì theo quy định của Luật này và quyết định của Hội nghị nhà chung cư;*

d) Được hưởng thù lao trách nhiệm và chi phí khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

Điều 148. Trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư

1. Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm sau đây:

b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì theo quy chế thu, chi tài chính do Hội nghị nhà chung cư quyết định; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;

c) 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.

Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại khoản 1 Điều 149 của Luật này và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị nhà chung cư thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

g) Thực hiện đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua; không được tự miễn nhiệm, bãi nhiệm hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;

Điều 151. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

2. Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, kinh phí bảo trì, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được xác định bằng tiền Việt Nam và tính trên mỗi mét vuông diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư.

Điều 153. Quản lý, bàn giao kinh phí bảo trì của nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu

4. Trường hợp nhà chung cư có nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung thì phải nộp vào tài khoản kinh phí bảo trì do Ban quản trị nhà chung cư quản lý hoặc người được giao quản lý tài khoản kinh phí bảo trì đối với trường hợp không bắt buộc thành lập Ban quản trị nhà chung cư để bảo trì nhà chung cư.

Nguồn thu quy định tại khoản này và lãi phát sinh từ tiền gửi kinh phí bảo trì được sử dụng vào việc bảo trì nhà chung cư.

➔ Căn cứ các điều khoản trên thì sau ngày 01/08/2024 thì còn tồn tại 2 quỹ là “Tài khoản kinh phí bảo trì” - hình thành từ khoản phí bảo trì thu từ cư dân đóng, lãi từ khoản kinh phí bảo trì, nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung và Quỹ “Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư” – hình thành từ khoản đóng góp của cư dân đóng hàng tháng hoặc theo định kỳ.

Nội dung	Tài khoản kinh phí bảo trì	Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư
Nguồn hình thành	hình thành từ khoản phí bảo trì thu từ cư dân đóng, lãi từ khoản kinh phí bảo trì, nguồn thu từ việc khai thác dịch vụ đối với phần sở hữu chung	hình thành từ khoản đóng góp của cư dân đóng hàng tháng hoặc theo định kỳ
Nội dung khoản chi	Chi trả cho công tác bảo trì các hạng mục Nhà chung cư, quy định cụ thể trong Điều 34 Thông tư 05/2024/TT-BXD	đơn vị quản lý vận hành thực hiện các công việc trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư; chi trả thù lao cho các thành viên Ban quản trị theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư. (Chi tiết tại điều 30,43 trong Thông tư 05/2024/TT-BXD)

- Hiện nay, Ban quản trị Chung cư Rừng Cọ đang tồn đọng Quỹ có phần lớn nguồn hình thành từ các khoản tiền hình thành từ cho thuê phần sở hữu chung và lãi phát sinh tiền gửi phát sinh từ nguồn trên từ trước giai đoạn ngày 01/08/2024. Khoản tiền này hiện nay phía bên chúng tôi chưa tra cứu được văn bản luật quy định rõ ràng yêu cầu có phải nộp vào quỹ bảo trì hay không, đồng thời hiện nay về Ban quản trị Chung cư Rừng Cọ chưa có Quy chế chi tiêu được thông qua Hội nghị Nhà chung cư, vậy nên Chúng tôi khuyến nghị Ban Quản trị hạn chế chi tiêu các khoản không phục vụ bảo trì từ nguồn Quỹ hoạt động (TK Vietinbank) để chờ Quy chế chi tiêu được thông qua Hội nghị nhà chung cư, và xin ý kiến cư dân về việc Chi tiêu số tiền trên Quỹ hoạt động (Vietin bank).

III. Đánh giá Thu/Chi: Nguồn thu là các khoản gì/ Khoản chi gồm những gì.

Chi tiết nội dung Nguồn thu, nguồn chi (theo file đính kèm)

Lưu ý về rủi ro: Do có một thời gian Ban quản trị không tiếp cận được Quỹ bảo trì để thực hiện chi một số khoản chi bảo trì, vậy nên một số khoản đang được chi từ Quỹ hoạt động trên tài khoản Vietinbank, đồng thời, các khoản chi chi trong giai đoạn từ 01/01/2025 – nay chưa được quy định cụ thể rõ ràng trong Quy chế chi tiêu được thông qua Hội nghị nhà chung cư vậy nên Ban quản trị cần báo cáo lại cụ thể với cư dân và duyệt lại các khoản chi này để đảm bảo tính hợp lý.

IV. Những tồn tại trong công tác tiếp quản hiện trạng của số liệu trên BCTC đến nay.

Hiện nay báo cáo tài chính số dư cuối kỳ năm 2024 (số dư tại ngày 31/12/2024) chuyển sang đang không khớp với sổ sách lưu trữ phần mềm trên máy tính như sau:

CHỈ TIÊU	Số cuối năm 2024 trên BCTC đã nộp	Số liệu trên CDPS 2024 đã nộp kèm BCTC	Số liệu trên phần mềm kế toán	Số liệu trên sổ quý excel bàn giao	Ghi chú
-1	-4	(5)			
TÀI SẢN					
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	58,214,551,157	57,944,551,157	58,214,551,157	58,214,551,157	
III. Các khoản phải thu	932,347,509	717,164,889	694,212,909		
1. Phải thu của khách hàng	52,310,000	52,310,000	52,310,000		
2. Trả trước cho người bán	616,114,679	639,066,659	616,114,679		
4. Phải thu khác	263,922,830	25,788,230	25,788,230		Không có chỉ tiết đối tượng
IV. Hàng tồn kho	13,681,050	13,681,050	13,681,050		
1. Hàng tồn kho	13,681,050	13,681,050	13,681,050		Không có nội dung cụ thể tồn số lượng, tên CCDC
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (200=110+120+130+140+150+160+170+180)	59,160,579,716	58,675,397,096	58,922,445,116		
NGUỒN VỐN					
I. Nợ phải trả	56,242,509,557	55,757,326,937	53,945,293,718		
1. Phải trả người bán	145,301,600	136,388,180	145,301,600		
2. Người mua trả tiền trước	133,690,000	133,690,000	133,690,000		
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2,770,000	2,770,000	2,770,000		
5. Phải trả khác	55,960,747,957	55,484,478,757	53,663,532,118		Không có chỉ tiết đối tượng
II. Vốn chủ sở hữu	2,918,070,159	2,918,070,159			
6. Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	2,918,070,159	2,918,070,159	Chưa kết chuyển		
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (500=300+400)	59,160,579,716	58,675,397,096			

Ban quản trị nên thực hiện kiểm toán lại số liệu năm 2023, 2024 để có căn cứ số liệu chắc chắn tiếp tục thực hiện hoạt động quản trị.

Trên đây là một vài ý kiến của Công ty chúng tôi về hoạt động tài chính 9 tháng năm 2025 của Ban quản trị Chung cư Rừng Cọ, các vấn đề chưa rõ phát sinh Ban quản trị vui lòng liên hệ lại với Công ty chúng tôi để được hỗ trợ.

Trân trọng cảm ơn.