

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 15045 /BXD-QLN

Hà Nội, ngày 11 tháng 12 năm 2025

V/v trả lời kiến nghị cử tri Thành  
phố Hà Nội trước Kỳ họp thứ 10,  
Quốc hội khóa XV

VĂN PHÒNG ĐOÀN ĐBQH  
VÀ HĐND THÀNH PHỐ HÀ NỘI

**CÔNG VĂN ĐẾN**

Số đến: 17050

Ngày đến: 19/12

Kính gửi: Đoàn đại biểu Quốc hội Thành phố Hà Nội

Bộ Xây dựng nhận được kiến nghị của cử tri Thành phố Hà Nội do Văn phòng Chính phủ chuyển đến theo Công văn số 10822/VPCP-QHĐP ngày 06/11/2025 về việc trả lời kiến nghị cử tri trước kỳ họp thứ 10, Quốc hội khóa XV, nội dung kiến nghị như sau:

*“Đề nghị Chính phủ nghiên cứu trình Quốc hội sửa đổi, bổ sung Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các luật liên quan để hoàn thiện quy định pháp luật về quản lý nhà chung cư, trong đó cụ thể vai trò, trách nhiệm phối hợp giữa Tổ dân phố - Ban Quản trị - Ban Quản lý nhà chung cư; minh bạch cơ chế quản lý, sử dụng quỹ bảo trì, quỹ dịch vụ; quy trình hòa giải và xử lý khi xảy ra tranh chấp.”*

Sau khi nghiên cứu, Bộ Xây dựng xin trả lời như sau:

Tại Điều 148 của Luật Nhà ở năm 2023 đã có quy định cụ thể về trách nhiệm của Ban quản trị trong quản lý sử dụng nhà chung cư, trong đó có quy định về trách nhiệm (1) phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư; (2) 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; (3) chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định; (4) chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Khoản 4 Điều 194 của Luật Nhà ở năm 2023 cũng đã quy định: “Tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì do Ủy ban nhân dân cấp cấp xã nơi có nhà ở đó hoặc Tòa án, trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật”.

Tại Điều 37 của 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 cũng đã quy định: “Ban quản trị phải thông báo công khai tại Hội nghị nhà chung cư thông tin về tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đã lập, không được thay đổi tài khoản này và định kỳ 06 tháng một lần thông báo công khai trên bảng

*tin của nhà chung cư về các khoản chi tiêu tiền gửi kinh phí bảo trì (nếu có). Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư phải theo đúng quy định của Luật Nhà ở, Quy chế này và phải có sổ sách, hóa đơn, chứng từ theo quy định để theo dõi, quản lý.”*

Như vậy, về cơ bản các nội dung về vai trò, trách nhiệm của Ban quản trị trong việc phối hợp với các cơ quan liên quan (chính quyền địa phương, tổ dân phố...); việc minh bạch trong quản lý sử dụng kinh phí bảo trì cũng đã được pháp luật về nhà ở quy định cụ thể.

Trong thời gian tới, Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục nghiên cứu, sửa đổi bổ sung các quy định của pháp luật nhằm tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Hà Nội nói riêng và phạm vi cả nước nói chung. Việc nghiên cứu sửa đổi Luật Nhà ở được thực hiện theo Chương trình lập pháp của Quốc hội năm 2026.

Trên đây là trả lời của Bộ Xây dựng đối với kiến nghị của cử tri Thành phố Hà Nội, trân trọng gửi tới Đoàn đại biểu Quốc hội Thành phố Hà Nội để thông tin tới cử tri./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Ủy ban Dân nguyện và Giám sát;
- Văn phòng Chính phủ;
- Ủy ban TWMTTQ Việt Nam;
- Tỉnh ủy, HĐND, UBND TP Hà Nội;
- Văn phòng Bộ (để tổng hợp);
- Cổng thông tin điện tử Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT, QLN.

**BỘ TRƯỞNG**  
  
**Trần Hồng Minh**