

Số: 0304/2026/BBLV-BQT

Hà Nội, ngày 03 tháng 04 năm 2026

BIÊN BẢN LÀM VIỆC

Hôm nay, hồi 09 giờ 30 phút, ngày 03/04/2026, tại phòng SHCD số 5, tầng 4, tháp V3, nhà chung cư Tòa nhà The Terra - An Hưng.

I. THÀNH PHẦN THAM DỰ:

1. Ban Quản Trị nhà chung cư Tòa nhà The Terra – An Hưng (Viết tắt: BQT):

- Ông Nguyễn Thanh Hà – Chức vụ: Trưởng Ban Quản Trị;
- Ông Phạm Như Huy – Chức vụ: Thành viên Ban Quản Trị.

2. Đại diện Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (Viết tắt: CĐT):

- Ông Phạm Chí Sơn – Chức vụ: Giám đốc Pháp chế Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú;
- Ông Nguyễn Kiên Cường – Chức vụ: Phó Ban Tài chính Kế toán;
- Bà Nguyễn Thị Thanh Bình – Chức vụ: Trưởng phòng quản lý chung cư.

II. NỘI DUNG LÀM VIỆC:

Phối hợp làm việc để thống nhất các nội dung liên quan tới công tác bàn giao Quỹ Kinh phí Bảo Trì ("**KPBT**") nhà chung cư Tòa nhà The Terra - An Hưng.

1. Về số liệu Quỹ KPBT

- Ban Quản Trị:
 - Đề nghị CĐT có văn bản xác nhận của ngân hàng về số dư Quỹ KPBT tính đến thời điểm 31/03/2026.
 - Đề nghị CĐT xác nhận các phần thu KPBT từ các chủ sở hữu.
- **Kết luận:** Tại buổi họp, CĐT cung cấp số liệu Quỹ KPBT. (Bảng 1)

| STT | Nội dung | Số tiền | Ghi chú |
|-----|---|----------------|------------------------|
| 1 | Quỹ bảo trì phải thu | 67,552,059,355 | |
| 1.1 | Khu căn hộ | 51,208,211,598 | Bảng chi tiết đính kèm |
| 1.2 | 17 căn shophouse (tầng 1) | 1,587,864,118 | Bảng chi tiết đính kèm |
| 1.3 | Diện tích sở hữu của CĐT | 14,755,983,639 | Bảng chi tiết đính kèm |
| 2 | Quỹ bảo trì đã thu (căn hộ + shophouse) | 52,758,463,250 | |
| 3 | Quỹ bảo trì còn phải thu của căn hộ | 37,612,466 | Căn hộ 12A09-V2 |
| 4 | Lãi tiền gửi có kỳ hạn tạm tính đến 31/01/2026 | 8,913,501,646 | |
| 5 | Lãi tiền gửi không kỳ hạn tạm tính đến 31/01/2026 | 96,006,233 | |

* CĐT sẽ ứng nộp phần "Quỹ bảo trì còn phải thu của căn hộ"

2. Cách thức phân chia, quản lý Quỹ KPBT

- **Kết luận:** Hai bên thống nhất căn cứ vào Khoản 4, Điều 155, luật nhà ở số 27/2023

"4. Trường hợp nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà phân chia được riêng biệt các khu chức năng khác nhau trong cùng một tòa nhà chung cư bao gồm khu chức năng căn hộ, khu chức năng kinh doanh dịch vụ và mỗi khu chức năng này có phần sở hữu chung được tách biệt với phần sở hữu chung của cả tòa nhà chung cư, được quản lý vận hành độc lập thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và người mua, thuê mua căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua hoặc lập phụ lục hợp đồng về việc phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì thành nhiều phần để quản lý, sử dụng.

Việc thỏa thuận phân chia tỷ lệ kinh phí bảo trì quy định tại khoản này được tính theo nguyên tắc tỷ lệ phần trăm diện tích sàn xây dựng của từng khu chức năng trong tòa nhà chung cư trên tổng diện tích sàn xây dựng của tòa nhà chung cư đó."

| Stt | Nội dung | Stt | Sxd | Tỷ lệ S | Giá trị KPBT | Phân chia quản lý KPBT | | Phân chia kinh phí bảo trì do BQT quản lý | |
|-----|--|------------|------------|---------|----------------|------------------------|---------------|---|---------------|
| | | | | | | Ban quản trị | Chủ đầu tư | Chung cả tòa nhà | Khu căn hộ ở |
| 1 | Khối căn hộ ở | 157,737.00 | 157,737.00 | 83.60% | 51,208,211,598 | 51,208,211,598 | | 42,809,423,258 | 8,398,788,340 |
| 2 | Khối Shophouse - Tầng 1 | 1,974.95 | 1,974.95 | 1.05% | 1,587,864,118 | 16,620,176 | 1,571,243,942 | 16,620,176 | |
| 3 | Khối TMDV - Tầng hầm thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư | 19,127.20 | 19,127.20 | 10.14% | 9,742,010,260 | 987,566,099 | | 987,566,099 | |
| 4 | Hầm B2 | 9,844.30 | 9,844.30 | 5.22% | 5,013,973,379 | 261,597,178 | | 261,597,178 | |
| | | 188,683.45 | 188,683.45 | 100% | 67,552,059,355 | 52,473,995,052 | 1,571,243,942 | 44,075,206,712 | 8,398,788,340 |

* Bảng tính do đại diện CĐT lập.

3. Cách thức sử dụng Quỹ KPBT

- **Kết luận:**
 - Hai bên sẽ thống nhất phân chia nghĩa vụ bảo trì các tài sản, diện tích chung trong toà nhà. CĐT đề xuất bảng phân chia nghĩa vụ chi tiết theo phụ lục đính kèm BBLV này.
 - BQT sẽ xem xét và phản hồi lại CĐT về bảng phân chia nghĩa vụ bảo trì các tài sản, diện tích chung trong toà nhà trước ngày 10/04/2026.

4. Về các khoản phí bảo trì CĐT đã chi và các Hợp đồng bảo trì đang thực hiện

- Ban Quản Trị:
 - BQT sẽ gửi văn bản đề nghị CĐT giải trình để làm rõ các khoản chi trong bảng kê "BÁO CÁO CÁC KHOẢN CHI PHỤC VỤ BẢO TRÌ NHÀ CHUNG CƯ TÍNH ĐẾN HẾT NGÀY 28/02/2026" do CĐT cung cấp.
- Chủ đầu tư:
 - Đối với các hợp đồng bảo trì đang thực hiện, CĐT đề nghị BQT kế thừa khi hai bên bàn giao Quỹ KPBT để đảm bảo tính liên tục của hoạt động bảo trì đối với các thiết bị của toà nhà.

5. Tài liệu sẽ ký kết và trình tự bàn giao Quỹ KPBT

- CĐT gửi cho BQT dự thảo: (1) Biên bản xác nhận số liệu kinh phí bảo trì nhà chung cư tòa nhà The Terra – An Hưng; (2) Biên bản quyết toán và chuyển giao kinh phí bảo trì nhà chung cư tòa nhà The Terra – An Hưng.
- Hai bên thống nhất sẽ chốt các số liệu có liên quan để bổ sung vào các dự thảo biên bản nêu trên để hai bên ký kết.
- Trên cơ sở số liệu đã ký kết, BQT gửi công văn yêu cầu CĐT bàn giao Quỹ KPBT theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Biên bản gồm 03 trang, được lập xong hồi 12 giờ 28 phút, ngày 03/04/2026, đã đọc lại cho những thành phần tham gia nêu trên cùng nghe, công nhận là đúng và cùng ký tên dưới đây./.

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ


Phan Chí Sơn

BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ




Nguyễn Thanh Hải


Phạm Nam Hưng

