

- 1.2 Hai bên thống nhất như sau:
- 1.2.1 Đối với các vấn đề công nợ tại Phụ lục 1:
Ban Quản trị sẽ phối hợp với bộ phận kế toán của Chủ Đầu tư (nếu cần) để giải thích số liệu công nợ, thông báo, tuyên truyền và đề nghị các chủ sở hữu thanh toán phần công nợ phí dịch vụ đang tồn đọng. Sau khi Ban Quản trị nhận quản lý vận hành và đôn đốc thu hồi công nợ 03 tháng, mọi phát sinh khác sẽ dựa theo căn cứ của pháp luật quy định để giải quyết phần công nợ còn lại. Trong phạm vi pháp luật cho phép, Chủ đầu tư được quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để thu hồi công nợ quản lý vận hành được đề cập tại mục này.
- 1.2.2 Đối với các vấn đề liên quan tại Phụ lục 5:
Chủ đầu tư sẽ bàn giao số tiền đặt cọc thi công sửa chữa của các căn hộ cho Ban quản trị theo yêu cầu bằng văn bản của Ban quản trị trong vòng 07 ngày làm việc.
- 1.2.3 Đối với các vấn đề liên quan tại Phụ lục 6:
Ban quản trị/Đơn vị được Ban quản trị chỉ định sẽ hoàn trả chi phí mua phôi thẻ cho Chủ đầu tư theo đơn giá tại hóa đơn gần nhất cho Chủ đầu tư hoặc khấu trừ vào phí dịch vụ Chủ đầu tư phải thanh toán tại kỳ thanh toán phí dịch vụ tháng 5/2026.
- 1.2.4 Đối với các vấn đề liên quan tại Phụ lục 7:
Ban quản trị hoặc Đơn vị được Ban quản trị chỉ định sẽ hoàn trả chi phí mua dầu (nếu có) cho Chủ đầu tư theo đơn giá quy định tại Phụ lục 7 cho Chủ đầu tư hoặc khấu trừ vào phí dịch vụ Chủ đầu tư phải thanh toán tại kỳ thanh toán phí dịch vụ tháng 5,6,7/2026.
- 1.2.5 Đối với các vấn đề liên quan tại Phụ lục 8:
Ban quản trị hoặc Đơn vị được Ban quản trị chỉ định sẽ hoàn trả chi phí mua nước cho Chủ đầu tư theo đơn giá quy định tại Phụ lục 8 cho Chủ đầu tư hoặc khấu trừ vào phí dịch vụ Chủ đầu tư phải thanh toán tại kỳ thanh toán phí dịch vụ tháng 5/2026.
- 1.3 Căn cứ Biên bản Hội nghị nhà chung cư lần đầu ngày 27/11/2022, căn cứ Biên bản bàn giao diện tích thuộc sở hữu chung Nhà chung cư Tòa nhà The Terra An Hưng giữa Ban quản trị và Chủ đầu tư ngày 28/01/2026.

Diện tích để xe ô tô – Đơn giá: 4.900đ/m² (chưa VAT)	Diện tích thương mại – Đơn giá: 5.500đ/m² (chưa VAT)	Tổng diện tích
Hầm B2: 9.406,3 m ²		Hầm B2: 9.406,3 m ²
Hầm B1: 438 m ²		Hầm B1: 438 m ²
	Tầng 1: 1.185,2 m ² 17 gian thương mại: 1976.75 m ²	Tầng 1: 3161.95 m ²
Tầng 2 : 3.886,5 m ²	Tầng 2: 1.428,9 m ²	Tầng 2: 5.315,4 m ²
Tầng 3: 3.672,6 m ²	Tầng 3: 1.434,7 m ²	Tầng 3: 5.107,3 m ²
Tầng 4: 3.833 m ²		Tầng 4: 3.833 m ²
	Tầng 5: 3.686,3 m ²	Tầng 5: 3.686,3 m ²
Tổng diện tích để xe ô tô: 21.236,4 m ²	Tổng diện tích thương mại: 9.711,85 m ²	
Tổng phí dịch vụ: 104.058.360đ (chưa VAT)	Tổng phí dịch vụ: 53.415.175 đ (chưa VAT)	Tổng cộng: 157.473.535 đ (chưa VAT)

Điều 2. Cam kết của Các Bên

2.1 Cam kết của Chủ Đầu Tư

- (a) Cam kết toàn bộ các thông tin nêu tại Khoản 1.1 Điều 1 trên đây là hoàn toàn chính xác và đầy đủ theo các Phụ lục đính kèm.
- (b) Thực hiện đầy đủ các cam kết nêu tại Khoản 1.2, 1.3 Điều 1 trên đây.

2.2 Cam kết của Ban Quản Trị

- (a) Nhận bàn giao Tài liệu theo đúng các nội dung được nêu tại Khoản 1.1 Điều 1 trên đây.
- (b) Thực hiện đầy đủ các cam kết nêu tại Khoản 1.2, 1.3 Điều 1 trên đây.

Điều 3. Hiệu lực

- 3.1 Các Bên cam kết thực hiện đúng, đầy đủ, nghiêm túc các nội dung của Biên Bản này.
- 3.2 Biên Bản này có hiệu lực từ ngày ký và được thành lập thành hai (02) bản có giá trị như nhau, mỗi bên giữ một (01) bản, để thực hiện.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ**

[Handwritten signature]

**BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ
TÒA NHÀ THE TERRA - AN HƯNG**



[Handwritten signature]
Nguyễn Thanh Hà

[Handwritten signature]
Phạm Nam Hưng

[Handwritten signature]
Nguyễn Tuy Hiền

[Handwritten signature]
Lê Thị Thu Hà

Số: 2703/BBBG-VPI&BQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2026

**BIÊN BẢN BÀN GIAO CÔNG TÁC QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ
TÒA NHÀ THE TERRA – AN HƯNG**

Căn cứ:

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội;
- Nghị định 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;
- Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Các văn bản pháp luật sửa đổi, bổ sung, thay thế các văn bản trên ở từng thời điểm;
- Biên bản làm việc giữa Chủ đầu tư và Ban quản trị vào các ngày 17/10/2023, 09/09/2024, 23/09/2024, 13/11/2024, Biên bản bàn giao diện tích sở hữu chung số 2802/BBBG/VPI&BQT ngày 28/01/2026 và các biên bản làm việc khác có liên quan (sau đây gọi chung là “Biên bản làm việc”);

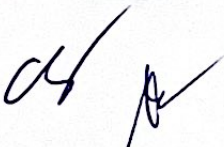
Hôm nay, ngày 27 tháng 3 năm 2026 tại Tòa nhà The Terra – An Hưng, đường Tố Hữu, phường Dương Nội, thành phố Hà Nội.

I. THÀNH PHẦN THAM GIA**1. Bên bàn giao (Bên A): Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú**

- Ông Vũ Thanh Tuấn Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
- Ông Phạm Chí Sơn Chức vụ: Giám đốc Ban Pháp chế

2. Bên nhận bàn giao (Bên B): Ban Quản trị Tòa nhà The Terra – An Hưng

- Ông Nguyễn Thanh Hà Chức vụ: Trưởng Ban quản trị
- Ông Nguyễn Xuân Trường Chức vụ: Phó Ban quản trị
- Ông Phạm Văn Tài Chức vụ: Phó Ban quản trị
- Ông Nguyễn Kiên Cường Chức vụ: Phó Ban quản trị
- Ông Phạm Như Huy Chức vụ: Thành viên Ban quản trị
- Ông Nguyễn Trung Hiếu Chức vụ: Thành viên Ban quản trị



II. NỘI DUNG BÀN GIAO

Trên cơ sở hai Bên đã tiến hành xem xét hồ sơ số liệu, tài liệu có liên quan và kiểm tra thực tế công tác quản lý vận hành tại Tòa nhà The Terra – An Hưng, các Bên cùng nhau thống nhất ký kết Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành Nhà chung cư The Terra - An Hưng để Bên A bàn giao cho Bên B toàn bộ công tác quản lý, vận hành tại Tòa nhà với nội dung cụ thể như sau:

1. Hợp đồng quản lý, vận hành Tòa nhà The Terra – An Hưng số 2503HĐQL/VPI-B&C ngày 15/03/2024 (“**Hợp đồng số 2503**”) được ký giữa Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) (gọi tắt là “**Công ty Văn Phú**”) và Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (gọi tắt là “**Công ty B&C**”) được thanh lý kể từ 0h00 ngày 01/4/2026. Các quyền, nghĩa vụ giữa Công ty Văn Phú và Công ty Văn Phú B&C được thể hiện trong biên bản thanh lý hợp đồng được ký bởi hai Bên.
2. Ban Quản trị tiếp nhận việc quản lý, vận hành Tòa nhà The Terra – An Hưng kể từ 0h00 ngày 01/4/2026. Toàn bộ các quyền và nghĩa vụ tài chính liên quan đến công tác quản lý, vận hành phần sở hữu chung của Tòa nhà The Terra – An Hưng kể từ ngày 01/4/2026 sẽ do Ban Quản trị chịu trách nhiệm thực hiện. Kể từ thời điểm này, Chủ Đầu tư không còn bất cứ trách nhiệm gì với công tác quản lý vận hành tòa nhà.
3. Kể từ thời điểm bàn giao, Ban Quản trị chịu trách nhiệm về công tác quản lý vận hành tòa nhà và đảm bảo công tác này được thực hiện liên tục.
4. Liên quan tới chi phí điện, nước sử dụng chung cho tòa nhà, hai bên thống nhất:
 - Chủ Đầu tư sẽ thanh lý Hợp đồng với các đơn vị cung cấp và BQT chủ động làm việc để ký hợp đồng điện, nước từ thời điểm 01/4/2026.
 - Chủ Đầu tư có trách nhiệm thanh toán tất cả các khoản chi phí liên quan đến hoạt động quản lý vận hành tòa nhà cho đến hết 23h59’ ngày 31/3/2026. Ban Quản trị chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho Chủ Đầu tư chi phí đã ứng trước trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày Ban Quản trị nhận được công văn yêu cầu từ Chủ Đầu tư. Quá thời hạn trên, nếu Ban Quản trị chưa hoàn trả cho Chủ Đầu tư, khoản phí Chủ Đầu tư đã ứng trước sẽ được tính lãi bằng 150% mức lãi suất cho vay trung bình kỳ hạn 01 tháng của 04 ngân hàng: BIDV, Viettin Bank, Vietcombank, Agribank. Chủ Đầu tư được

quyền khấu trừ phí dịch vụ thanh toán thuộc trách nhiệm của Chủ Đầu tư cho khoản công nợ nêu trên.

5. Hai bên thống nhất công tác phối hợp trong quản lý vận hành toà nhà sau khi Chủ Đầu tư bàn giao cho Ban Quản trị theo Biên bản này sẽ theo Thoả thuận về phạm vi quản lý vận hành và công tác phối hợp giữa các bên, đính kèm Biên bản này. Trong quá trình chuyển giao các hợp đồng dịch vụ, nếu có phát sinh chi phí kể từ ngày 01/4/2026 liên quan đến quản lý vận hành Tòa nhà The Terra – An Hưng mà về pháp lý hợp đồng với các đơn vị cung cấp dịch vụ, Công ty Văn Phú vẫn phải chi trả và/hoặc đã chi trả, Ban Quản trị Tòa nhà có trách nhiệm hoàn trả lại các khoản chi trên cho Công ty Văn Phú.
6. Số liệu công nợ phí quản lý vận hành của cư dân tại Tòa nhà là: 433.090.564 đồng, cập nhật đến hết ngày 26/3/2026 (*Chi tiết như Phụ lục 1 đính kèm Biên bản bàn giao dữ liệu cư dân, số liệu công nợ tồn đọng của dự án, diện tích, đơn giá và các vấn đề khác có liên quan*); số liệu công nợ còn lại sẽ được cập nhật cho tới thời điểm chính thức bàn giao 0h 01/4/2026). Ban Quản trị sẽ phối hợp với bộ phận kế toán của Chủ Đầu tư (nếu cần) để giải thích số liệu công nợ, thông báo, tuyên truyền và đề nghị các chủ sở hữu thanh toán phần công nợ phí dịch vụ đang tồn đọng.
Sau khi Ban Quản trị nhận quản lý vận hành và đơn đốc thu hồi công nợ 03 tháng, mọi phát sinh khác sẽ dựa theo căn cứ của pháp luật quy định để giải quyết phần công nợ còn lại. Trong phạm vi pháp luật cho phép, Chủ đầu tư được quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để thu hồi công nợ quản lý vận hành được đề cập tại mục này.
7. Đối với tài sản riêng của Chủ Đầu tư:
 - 7.1. Hệ thống biển quảng cáo: Sau thời điểm bàn giao, trong vòng 90 ngày, Chủ Đầu tư sẽ phải di chuyển hệ thống biển quảng cáo trên tầng mái toà V2 khỏi khu vực diện tích sở hữu chung. Sau thời gian trên Ban quản trị sẽ không chịu trách nhiệm về tài sản này.
 - 7.2. Máy biến áp số 4-1600KVA hiện đang đặt tại phòng biến áp số 2 tại tầng hầm B1-V2 (tài sản riêng của Chủ Đầu tư phù hợp với thiết kế kỹ thuật của tòa nhà), phần chi phí năng lượng và các chi phí liên quan... sẽ được tính theo tỷ lệ GFA theo phụ lục 01 đính kèm Thoả thuận về phạm vi quản lý vận hành và công tác phối hợp giữa các bên.
 - 7.3. Hệ thống car parking tại V1 và V3: Là tài sản thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư. Hai bên thống nhất giữ nguyên vị trí car parking theo thiết kế được phê duyệt. Chủ đầu tư

sẽ tách riêng hệ thống car-parking nhưng chung vị trí kiểm soát xe và các làn ra vào duy trì như hiện tại.

7.3.1. Quản lý tài sản:

- Chủ đầu tư quản lý làn ra/vào của ô tô (V1: 01 làn vào ô tô và 01 làn ra ô tô, V3: 01 làn vào ô tô và 01 làn ra ô tô).
- Ban quản trị quản lý làn ra/vào của xe hai bánh, xe cho người khuyết tật (V1: 01 làn vào vé tháng và 01 làn ra vé tháng; V3: 01 làn ra vé tháng).
- Đối với trang thiết bị phần cứng: Chủ đầu tư chuyển giao cho Ban quản trị quyền sở hữu các trang thiết bị phục vụ việc quản lý làn ra/vào của xe hai bánh, xe cho người khuyết tật để quản lý (*Chi tiết tại PL 9 đính kèm Biên bản bàn giao dữ liệu cư dân, số liệu công nợ tồn đọng của dự án, diện tích, đơn giá và các vấn đề khác có liên quan*) Chủ đầu tư không chịu trách đối với các tài sản, trang thiết bị đã chuyển giao quyền sở hữu kể từ thời điểm bàn giao.
- Đối với phần mềm: Chủ đầu tư sẽ phân quyền sử dụng và cấp cho Ban quản trị 01 tài khoản để quản lý xe hai bánh, xe cho người khuyết tật (bao gồm cấp mới, sửa, xóa, thay đổi thông tin đối với xe hai bánh và xe cho người khuyết tật). Chủ đầu tư cam kết không can thiệp vào dữ liệu đối với tài khoản này.
- Đối với máy chủ: Chủ đầu tư chia sẻ cho Ban quản trị cùng sử dụng và Ban quản trị có trách nhiệm đóng góp các chi phí sửa chữa, bảo trì,... có liên quan để duy trì hoạt động của hệ thống.

7.3.2. Về công tác quản lý vận hành giữa Chủ đầu tư và Ban quản trị:

- Chủ đầu tư quản lý và giải quyết các vấn đề liên quan tới xe ô tô; Ban quản trị quản lý và giải quyết các vấn đề liên quan tới xe hai bánh, xe người khuyết tật.
- Nhân sự vị trí car-parking sẽ do Chủ đầu tư cung cấp theo hình thức ký hợp đồng 3 bên bao gồm: Chủ đầu tư, Ban quản trị và đơn vị cung cấp dịch vụ.

7.3.3. Về công tác sửa chữa, bảo trì giữa Chủ đầu tư và Ban quản trị:

- Chủ đầu tư thực hiện và lựa chọn đơn vị cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo trì. Sau khi Chủ đầu tư lựa chọn được đơn vị cung cấp dịch vụ, các bên sẽ ký hợp đồng 3 bên gồm: Chủ đầu tư, Ban quản trị và đơn vị cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo trì.
- Đối với tài sản đã chuyển giao và phân định quyền sở hữu, bên nào chịu trách nhiệm sửa chữa, bảo trì tài sản thuộc sở hữu riêng của bên đó. Đối với tài sản sử

dụng chung, không thể chia tách được thì Chủ đầu tư lựa chọn đơn vị cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo trì. Các bên ký hợp đồng 3 bên gồm: Chủ đầu tư, Ban quản trị và đơn vị cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo trì.

7.3.4. Về chi phí

- Các chi phí liên quan tới quản lý vận hành (Chi phí năng lượng, chi phí nhân sự,...): Hai bên thống nhất phân bổ theo tỷ lệ GFA.
- Các chi phí liên quan tới sửa chữa, bảo trì: Đối với tài sản đã chuyển giao và phân định quyền sở hữu, bên nào chịu trách nhiệm sửa chữa, bảo trì tài sản thuộc sở hữu riêng của bên đó. Đối với tài sản sử dụng chung, không thể chia tách được thì Chủ đầu tư lựa chọn đơn vị cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo trì. Các bên ký hợp đồng 3 bên gồm: Chủ đầu tư, Ban quản trị và đơn vị cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo trì và phân bổ theo tỷ lệ GFA.

7.4. Hệ thống CAM: Chủ Đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành riêng của Chủ Đầu tư được phép ra vào phòng cam để kiểm tra, kiểm soát, quản lý đối với diện tích riêng của Chủ đầu tư. Chủ đầu tư sở hữu và có quyền bảo trì, thay thế đối với các thiết bị được lắp đặt tại diện tích riêng của Chủ Đầu tư và các thiết bị theo dõi xe ô tô tại hệ thống car parking.

7.5. Trang thiết bị cấp điện, cấp nước, thiết bị thuộc hệ thống điện nhẹ...thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư nhưng đặt tại diện tích sở hữu chung. Chủ Đầu tư được quyền ra vào kiểm tra, kiểm soát, thay thế, sửa chữa sau khi đã thông báo cho Ban quản trị/Đơn vị quản lý của Ban quản trị.

7.6. Trạm xử lý nước thải: Chi phí vận hành, bảo trì, sửa chữa, quan trắc, kiểm định, bảo hiểm, năng lượng,...Hai bên thống nhất phân bổ theo tỷ lệ DTM (Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án) được đính kèm theo Thỏa thuận về phạm vi quản lý vận hành và công tác phối hợp giữa các bên. Trong trường hợp Chủ Đầu tư bàn giao Trạm xử lý nước thải cho Cơ quan Nhà nước thì điều khoản này tự động hết hiệu lực cho hai bên.

8. Đối với trang thiết bị, hệ thống, tài sản, kết cấu chịu lực của tòa nhà mà không thể phân tách đích danh: Hai bên thống nhất phân bổ chi phí sửa chữa, bảo trì thuộc phần sở hữu chung của toà nhà, chung của dự án theo tỷ lệ diện tích sở hữu của từng chủ thể (diện tích GFA). Các trường hợp chi phí vận hành, chi phí bảo trì đích danh theo

chủ thể, các bên chủ động thực hiện sửa chữa, thay thế, khắc phục... để đảm bảo công tác vận hành tại dự án.

9. Hai bên thống nhất (1) Kế hoạch bàn giao công tác quản lý vận hành như Phụ lục 01 đính kèm Biên bản này, (2) Thỏa thuận về phạm vi quản lý vận hành và công tác phối hợp giữa các bên cũng như (3) Biên bản bàn giao dữ liệu cư dân, số liệu công nợ tồn đọng của dự án, diện tích, đơn giá và các vấn đề khác có liên quan như đính kèm theo Biên bản này.

III. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

1. Biên bản bàn giao này có hiệu lực kể từ ngày ký;
2. Hai Bên cam kết hợp tác, thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong Biên bản này;
3. Mọi tranh chấp phát sinh liên quan đến Biên bản này và/hoặc về hồ sơ có liên quan được theo quy định giải quyết theo pháp luật Việt Nam;
4. Biên bản này được lập thành hai (02) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ một (01) bản.

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ**

**BAN CHẤM TRỊ TÒA NHÀ
THE TERRA - AN HƯNG**



Nguyễn Thanh Hà.

Phạm Hữu Hưng

Nguyễn Tuy Hòa!

Lê Thị Thu Hà