

Số: 1401/2026/CV-BQT

Hà Nội, ngày 14 tháng 01 năm 2026

V/v báo cáo kết quả làm việc giữa Ban Quản trị và Chủ đầu tư về công tác bàn giao hồ sơ, trang thiết bị và diện tích sở hữu chung tại nhà chung cư The Terra – An Hưng; đề nghị UBND phường Dương Nội chủ trì giải quyết.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân phường Dương Nội, thành phố Hà Nội.

Ban Quản trị Nhà chung cư Tòa nhà The Terra An Hưng (Sau đây gọi là “*Ban Quản trị*”) xin gửi tới Quý Cơ quan lời chào trân trọng!

Theo kết luận và sự chỉ đạo của UBND phường Dương Nội tại buổi làm việc ngày 05/01/2026, Ban Quản trị đã họp và gửi giấy mời tới Chủ Đầu tư để tổ chức buổi làm việc liên quan đến công tác bàn giao.

Ngày 14/01/2026, Ban Quản trị trên tinh thần thiện chí hợp tác, đã cùng Chủ Đầu tư tổ chức buổi làm việc liên quan đến công tác bàn giao hồ sơ, trang thiết bị và diện tích sở hữu chung tại Nhà chung cư Tòa nhà The Terra – An Hưng, cụ thể:

1. Nội dung đã thống nhất

- Ban Quản trị và Chủ Đầu tư đã cùng xem xét và thống nhất “BIÊN BẢN BÀN GIAO HỒ SƠ CÔNG TRÌNH NHÀ CHUNG CƯ TÒA NHÀ THE TERRA – AN HƯNG” như đính kèm. Hai bên thống nhất và đã ký biên bản này ngay trong buổi làm việc.

Việc ký kết thể hiện thiện chí của Ban Quản trị trong việc tiếp nhận hồ sơ theo chỉ đạo của UBND phường Dương Nội, đúng trách nhiệm của Ban Quản trị và quy định của pháp luật.

2. Nội dung chưa thống nhất

- Dự thảo “BIÊN BẢN BÀN GIAO TRANG THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG NHÀ CHUNG CƯ TÒA NHÀ THE TERRA – AN HƯNG” như đính kèm. Phía Chủ Đầu tư không đồng ý và không thống nhất với mục I, điểm 1.7: “*Bên A có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản riêng của mình ra khỏi khu vực sở hữu chung, trừ các trang thiết bị được xác định là tài sản dùng chung phục vụ công tác quản lý, vận hành;*”. Trong khi đó, phía Chủ Đầu tư cũng không đồng ý đưa nội dung này vào bất

kỳ biên bản bàn giao nào khác, dẫn tới khả năng có thể xảy ra tranh chấp trong công tác quản lý vận hành.

- Dự thảo “BIÊN BẢN BÀN GIAO DIỆN TÍCH THUỘC SỞ HỮU CHUNG NHÀ CHUNG CƯ TÒA NHÀ THE TERRA – AN HƯNG” như đính kèm. Ban Quản trị đã thiện chí lược bỏ phụ lục chi tiết diện tích các khu vực cụ thể trong toà nhà theo yêu cầu của Chủ Đầu tư để thúc đẩy việc thống nhất bàn giao. Tuy nhiên, sau quá trình làm việc, Chủ Đầu tư vẫn không đồng ý đưa các điểm 4.5, 4.6 và 4.7 vào nội dung biên bản bàn giao (như trích dẫn dưới đây).

“4.5. Việc bàn giao được thực hiện theo hiện trạng tại thời điểm ký Biên bản, không được hiểu là sự xác nhận cuối cùng về tính đầy đủ, chính xác của toàn bộ hồ sơ kỹ thuật và pháp lý có liên quan.

4.6. Việc ký Biên bản này không được hiểu là:

- Công nhận toàn bộ nội dung hồ sơ do Bên A lập;
- Công nhận ranh giới, diện tích sở hữu riêng của Bên A;
- Từ bỏ bất kỳ quyền khiếu nại, khởi kiện, yêu cầu pháp lý nào của Bên B và các Chủ sở hữu.

4.7 Điều khoản bảo lưu quyền:

Ban Quản trị khóa I và các khóa tiếp theo bảo lưu toàn bộ quyền khiếu nại, yêu cầu xử lý, khởi kiện, đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét nếu phát hiện Bên A có sai phạm liên quan đến diện tích sở hữu chung, hồ sơ dự án hoặc các nội dung làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của cộng đồng cư dân”

3. Quan điểm của các bên

- Ban Quản trị:
- + Luôn thể hiện thiện chí hợp tác, mong muốn sớm hoàn tất công tác bàn giao;
- + Ban Quản trị nhận thấy việc bàn giao hồ sơ, trang thiết bị và diện tích sở hữu chung là trách nhiệm và nghĩa vụ bắt buộc của Chủ Đầu tư, phải được thực hiện đầy đủ, minh bạch và đảm bảo nội dung, chính xác theo phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và quy định của pháp luật. Ngoài ra, các nội dung bảo lưu quyền trong Biên bản bàn giao không trái quy định pháp luật, là thông lệ cần thiết để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của cộng đồng cư dân. Do giữa hai bên còn tồn tại bất đồng về nhận thức pháp lý, việc UBND phường Dương Nội tham gia chủ trì, kết luận là cần thiết và phù hợp thẩm quyền quản lý nhà nước tại địa phương.



+ Đề nghị có sự chủ trì, hướng dẫn và kết luận của UBND phường Dương Nội đối với các nội dung còn vướng mắc để đảm bảo đúng pháp luật, tránh khiếu kiện về sau.

- Chủ đầu tư:

+ Nếu không thống nhất được nội dung dự thảo theo quan điểm của Chủ Đầu tư thì sẽ bàn giao hồ sơ, tài liệu cho UBND phường Dương Nội;

+ Tạm dừng làm việc trực tiếp với Ban Quản trị cho đến khi có chỉ đạo chính thức của UBND phường Dương Nội.

Vì vậy, bằng văn bản này, Ban Quản trị báo cáo đến UBND phường Dương Nội về kết quả làm việc giữa Ban Quản trị và Chủ Đầu tư liên quan đến công tác bàn giao hồ sơ, trang thiết bị và diện tích sở hữu chung tại nhà chung cư The Terra – An Hưng, đồng thời kính đề nghị UBND phường Dương Nội:

- Chủ trì tổ chức buổi làm việc với sự tham gia của Chủ Đầu tư, Ban Quản trị và các đơn vị chuyên môn nhằm xem xét, kết luận đối với các nội dung chưa thống nhất tại các dự thảo Biên bản bàn giao và hướng dẫn việc lập, ký biên bản bàn giao đảm bảo đúng quy định pháp luật về nhà ở và quản lý nhà chung cư trong thời gian sớm nhất theo kết luận buổi họp ngày 05/01/2026: *“Đối với phần diện tích chung, riêng: các đơn vị lập biên bản hiện trạng các phần sở hữu chung, riêng. Trường hợp không thống nhất được, các đơn vị có văn bản đề nghị UBND phường tổ chức kiểm đếm và lập biên bản bàn giao cho Ban Quản trị”*.

- Có ý kiến chỉ đạo bằng văn bản làm cơ sở pháp lý để các bên thực hiện xong việc bàn giao giữa Ban Quản trị và Chủ Đầu tư, hạn chế phát sinh tranh chấp, khiếu nại kéo dài.

- Giám sát việc thực hiện nghĩa vụ bàn giao của Chủ Đầu tư theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VP BQT.

TÀI BAN QUẢN TRỊ
Trưởng Ban

Nguyễn Thanh Hà