

BIÊN BẢN LÀM VIỆC

Hôm nay, hồi 14 giờ 30 phút, ngày 05 tháng 01 năm 2026, tại Phòng họp tầng 2 - Trụ sở UBND phường Dương Nội, thành phố Hà Nội.

I. Thành phần gồm:

1. UBND phường Dương Nội:

- Bà Vũ Thị Ngọc Hiền – Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND phường, Chủ tọa;
- Ông Mai Đắc Phúc – Chức vụ: Phó trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;
- Ông Lê Minh Cường - Chức vụ: Chuyên viên;
- Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Chức vụ: Chuyên viên.

2. Công an phường Dương Nội:

- Ông Chu Văn Đáng – Chức vụ: Cán bộ Công an phường.

3. Đại diện Chủ đầu tư và Ban Quản lý toà nhà The Terra An Hưng:

- Ông Phạm Chí Sơn – Chức vụ: Giám đốc Pháp chế Công ty CP phát triển bất động sản Văn Phú;
- Bà Trần Thu Thủy - Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty CP Văn Phú B&C;
- Bà Nguyễn Thị Thanh Bình – Chức vụ: Trưởng Phòng quản lý chung cư;
- Bà Nguyễn Xuân Thu – Chức vụ: Giám đốc Ban Quản lý Toà nhà.

4. Đại diện Ban Quản trị toà nhà The Terra An Hưng:

- Ông Nguyễn Thanh Hà – Chức vụ: Trưởng Ban Quản trị;
- Ông Phạm Văn Tài – Chức vụ: Thành viên Ban Quản trị;
- Ông Nguyễn Trung Hiếu – Chức vụ: Thành viên Ban Quản trị;
- Ông Phạm Như Huy – Chức vụ: Thành viên Ban Quản trị;

II. Nội dung làm việc:

UBND phường Dương Nội tiến hành làm việc với đại diện Chủ đầu tư, Chủ đầu tư và Ban Quản trị toà nhà The Terra - An Hưng để làm căn cứ giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong công tác quản lý, vận hành và công tác đảm bảo an ninh trật tự tại toà nhà (theo Giấy mời số 159/GM-UBND ngày 31/12/2025).

Bà Vũ Thị Ngọc Hiền – Phó Chủ tịch UBND phường thông qua nội dung hội nghị và yêu cầu các đơn vị tham gia báo cáo công tác bàn giao nhà chung cư, công tác quản lý vận hành; lộ trình thực hiện công tác bàn giao; các khó khăn, vướng mắc trong quá trình quản lý, vận hành:

1. Ý kiến của Chủ đầu tư:



** Ông Phạm Chí Sơn - Trưởng Ban Pháp chế Công ty CP phát triển bất động sản Văn Phú:*

- Chủ đầu tư đã tích cực làm việc với Ban Quản trị thực hiện công tác bàn giao và đã trao đổi với Ban Quản trị về dự thảo biên bản bàn giao tổng tuy nhiên 02 bên chưa thống nhất. Chủ đầu tư đã có gửi công văn 377 đề họp trực tiếp về việc thống nhất nội dung dự thảo biên bản bàn giao nhưng Ban Quản trị đang thực hiện công tác tổ chức hội nghị nhà chung cư nên 02 bên chưa tổ chức làm việc trực tiếp được.

- Chủ đầu tư và Ban Quản trị đã ký với nhau rất nhiều biên bản có đính kèm bản vẽ, thể hiện đầy đủ các nội dung bàn giao, diện tích các khu vực. Việc đo đạc lại các phần diện tích thể hiện vào Phụ lục biên bản tổng như Ban Quản trị dự thảo là việc không cần thiết, mọi chi tiết đều thể hiện trong hợp đồng, bản vẽ đính kèm, Luật không quy định việc này.

- Chủ đầu tư đã chuẩn bị xong hồ sơ bàn giao nhà chung cư, còn vướng mắc hồ sơ bàn giao diện tích chung riêng.

- Sau khi thông qua nội dung biên bản bàn giao, Chủ đầu tư và Ban Quản trị sẽ thống nhất các nội dung còn lại.

- Chủ đầu tư đề nghị Ban Quản trị toà nhà phối hợp với Chủ đầu tư để tiếp tục thực hiện công tác bàn giao.

** Ý kiến của bà Thủy - Tổng Giám đốc Công ty Văn Phú B&C:*

- Có 03 phần diện tích bàn giao: diện tích chung, diện tích riêng, diện tích khu vực để xe. Chủ đầu tư đã hẹn nhiều lần nhưng Ban Quản trị đang tổ chức Hội nghị nhà chung cư để bầu lại Ban Quản trị nên hai bên chưa làm việc được.

- Trên bản vẽ đã thể hiện đầy đủ chi tiết, có ranh giới các khu vực, đồ màu rõ ràng. Chủ đầu tư không thể làm theo yêu cầu của Ban Quản trị về việc bóc tách, mô tả diện tích chi tiết từng khu vực trong Phụ lục của dự thảo Biên bản bàn giao tổng do việc này là không cần thiết.

- Đối với việc tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô: do chi phí vận hành lớn, chủ đầu tư quyết định tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô lên 1.550.000đ, đảm bảo đúng quy định tại Quyết định 44/QĐ-UBND của UBND Thành phố và đã có thông báo cho cư dân tại Toà nhà.

Chủ đầu tư là chủ sử dụng hợp pháp của phần diện tích trông giữ xe và có quyền quyết định điều chỉnh giá trông giữ xe tại toà nhà. Và các thông báo đều có gửi cho cư dân và Ban Quản trị, có công khai, thông báo qua loa, tin nhắn Zalo đúng theo quy định.

Chủ đầu tư cũng đã có khảo sát giá dịch vụ tại các chung cư lân cận để đưa ra mức giá dịch vụ trông giữ xe tại toà nhà.

2. Ý kiến của Ban Quản trị:

** Ý kiến của ông Hà – Trưởng Ban Quản trị:*

- Về nội dung biên bản tổng: Ban Quản trị cơ bản nhất trí với nội dung biên bản tổng nhưng Ban Quản trị chưa nhất trí với phần bàn giao diện tích chung riêng

của Chủ đầu tư, số liệu trên bản vẽ đính kèm biên bản tổng có sự thay đổi nên Ban Quản trị muốn thể hiện rõ diện tích chung riêng trên phụ lục đính kèm biên bản.

- Tầng hầm B2 (2.450m²) diện tích chung ít hơn hầm B1 do tầng hầm B1 có nhiều phòng kỹ thuật, bể tách mỡ, lối đi chung, trạm điện ... Nhưng trên bản vẽ lại thể hiện thiếu phần diện tích chung của hầm B1.

- Chủ đầu tư phải bàn giao quỹ bảo trì nhà chung cư ngay khi đã có Ban Quản trị nhà chung cư nhưng chủ đầu tư chưa bàn giao đúng thời điểm.

- Chủ đầu tư đã gửi thông báo việc tăng giá dịch vụ trông giữ xe từ 01/01/2026 cho cư dân nhưng không gửi cho Ban Quản trị toà nhà. Tuy nhiên việc tăng giá trông giữ phương tiện chưa được thông qua cuộc họp với cư dân mà đơn phương thông báo cho cư dân.

** Ý kiến của ông Huy – Thành viên Ban Quản trị:*

- Đề nghị Chủ đầu tư giải thích rõ tại sao không thể cung cấp thông tin cho Ban Quản trị vào Phụ lục Biên bản theo yêu cầu của Ban Quản trị để hoàn thiện Biên bản bàn giao tổng.

- Ban Quản trị nhận được 03 bản vẽ do Chủ đầu tư cung cấp và có sự thay đổi nên Ban Quản trị mong muốn được thể hiện các nội dung diện tích chung, riêng, để xe tại Phụ lục để đảm bảo sự thống nhất.

- Chủ đầu tư có Bản vẽ CAD của toàn thể dự án, hoàn toàn có thể bóc tách và tính được phần diện tích chung riêng theo phụ lục mà Ban Quản trị dự thảo.

** Ý kiến của ông Tài – Thành viên Ban Quản trị:*

- Ban Quản trị luôn thiện chí tiếp nhận bàn giao, tuy nhiên hai bên chưa thống nhất được phương án, biên bản bàn giao.

- Ban Quản trị cũng đã đề nghị làm việc với Chủ đầu tư nhiều lần, song chủ đầu tư không đồng ý làm việc ngoài giờ hành chính nên Ban Quản trị không thể tổ chức làm việc trực tiếp với Chủ đầu tư được.

- Công tác đảm bảo an ninh trật tự tại toà nhà còn chưa đảm bảo.

3. Ý kiến của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:

- Đề nghị Chủ đầu tư và Ban Quản trị thực hiện công tác bàn giao theo Điều 10, 13 của Thông tư 05/2024/TT-BXD của Bộ Xây dựng và Nghị định số 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ. Nếu có khó khăn, vướng mắc trong công tác phân định diện tích chung riêng trên các bản vẽ bàn giao, Phòng sẽ cử cán bộ, công chức xuống hỗ trợ để đảm bảo việc bàn giao được nhanh gọn và đúng quy định.

- Đối với giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại toà nhà: Chủ đầu tư căn cứ Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội và Thông tư 25/2014/TT-BTC để xây dựng giá dịch vụ trông giữ xe và thông tin công bố đến cư dân về việc tăng giá trông giữ xe. Đề nghị chủ đầu tư xây dựng báo cáo căn cứ cấu thành giá gửi xe mới.

4. Ý kiến của Công an phường:

UBND phường đã hướng dẫn rất chi tiết về công tác bàn giao nhưng hai bên chưa thống nhất được, chưa có tiếng nói chung nên dẫn đến việc chưa hoàn thiện



công tác bàn giao. Đề nghị Chủ đầu tư và Ban Quản trị chủ động, thiện chí làm việc với nhau để sớm hoàn thiện công tác bàn giao, đảm bảo ổn định đời sống, sinh hoạt cho cư dân.

Đề nghị Ban Quản trị tuyên truyền, vận động cư dân thực hiện đúng các quy định của pháp luật, tránh kích động gây mất an ninh trật tự tại toà nhà The Terra – An Hưng.

Yêu cầu Chủ đầu tư chỉ đạo đơn vị quản lý, vận hành xử lý, khắc phục các ý kiến của cư dân về dịch vụ tại toà nhà; nâng cao chất lượng dịch vụ tại toà nhà để đảm bảo an ninh trật tự, đời sống của cư dân trong quá trình thực hiện công tác bàn giao, tránh gây tâm lý bức xúc trong cư dân, làm ảnh hưởng đến công tác an ninh trật tự tại toà nhà. Giải đáp việc tăng giá gửi xe cho cư dân tại toà nhà.

III. Kết luận:

Sau khi nghe các bên trao đổi, thảo luận, UBND phường Dương Nội đề nghị các đơn vị:

- Chủ đầu tư và Ban Quản trị thực hiện đầy đủ trách nhiệm tại Điều 10, Điều 11 của Thông tư 05/2024/TT-BXD của Bộ Xây dựng; không đưa ra các yêu cầu không có căn cứ pháp lý đối với công tác bàn giao nhà chung cư, công tác quản lý, vận hành; chủ động phối hợp, khẩn trương tổ chức hội nghị làm việc trực tiếp xong trước ngày 15/01/2026.

Trường hợp các bên không thực hiện được công tác bàn giao, các đơn vị đề nghị UBND phường chủ trì việc kiểm đếm, thực hiện công tác bàn giao.

- Chủ đầu tư chỉ đạo, kiểm tra, giám sát đơn vị quản lý, vận hành; xử lý, khắc phục các ý kiến, kiến nghị của cư dân về dịch vụ tại toà nhà; nâng cao chất lượng dịch vụ tại toà nhà để đảm bảo an ninh trật tự, đời sống của cư dân trong quá trình thực hiện công tác bàn giao, tránh gây tâm lý bức xúc trong cư dân, làm ảnh hưởng đến công tác an ninh trật tự tại toà nhà.

Chủ đầu tư chịu trách nhiệm toàn bộ trách nhiệm về tính chính xác, hợp lệ và pháp lý đối với hồ sơ, tài liệu cung cấp, bàn giao cho Ban Quản trị.

- Ban Quản trị toà nhà thực hiện tiếp nhận, lưu trữ hồ sơ bàn giao theo Điều 11 Thông tư 05/2024/TT-BXD của Bộ Xây dựng; chủ động thương lượng với chủ đầu tư các phương án, biên bản bàn giao, đảm bảo đúng căn cứ pháp lý.

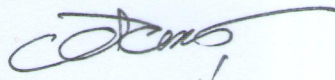
- Đối với phần diện tích chung, riêng: các đơn vị lập biên bản hiện trạng các phần diện tích sở hữu chung, riêng. Trường hợp không thống nhất được, các đơn vị có văn bản đề nghị UBND phường tổ chức kiểm đếm và lập biên bản bàn giao cho Ban Quản trị.

- Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị sau khi nhận được văn bản đề nghị của một trong các bên, chủ trì phối hợp tổ chức kiểm đếm, lập biên bản để bàn giao cho Ban Quản trị; hướng dẫn các bên thực hiện công tác quản lý, vận hành đảm bảo đúng quy định của pháp luật và hoàn thành trong tháng 01/2026. Nếu trong tháng 01/2026, các đơn vị không hoàn thành việc bàn giao, Phòng nghiên cứu các chế tài xử lý đối với các đơn vị nếu không thực hiện đúng quy định về công tác bàn giao, công tác quản lý, vận hành nhà chung cư tại Toà nhà The Terra – An Hưng.

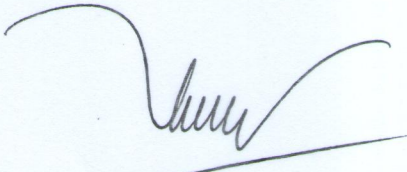
- Giao công an phường thực hiện công tác nắm bắt tình hình, có phương án đảm bảo giữ vững tình hình an ninh trật tự trước, trong và sau khi thực hiện xong công tác bàn giao quản lý, vận hành và trong thời gian Lễ, Tết, các dịp kỷ niệm quan trọng, đặc biệt trong thời gian tổ chức Đại hội Đảng.

Biên bản lập xong hồi 17 giờ 00 phút, ngày 05/01/2026, gồm 03 tờ, đã đọc lại cho những người có tên nêu trên cùng nghe, công nhận là đúng và cùng ký tên dưới đây./.


CÔNG AN PHƯỜNG DƯƠNG NỘI


Chau Văn Bang

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ



Trần Chu Thủy
**ĐẠI DIỆN BAN QUẢN TRỊ
TOÀ NHÀ**


Ng Thanh Hà

UBND PHƯỜNG DƯƠNG NỘI



PHÓ CHỦ TỊCH

Vũ Thị Ngọc Hiền

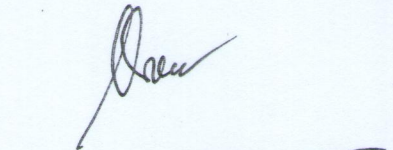
PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

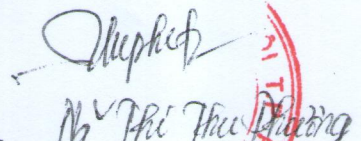



TRƯỞNG PHÒNG

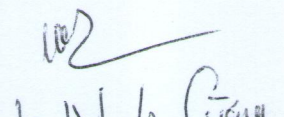
Mai Đức Phúc

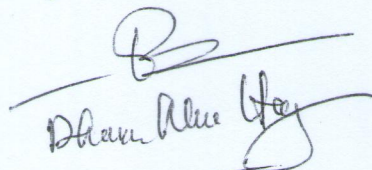
CÁC THÀNH VIÊN THAM GIA

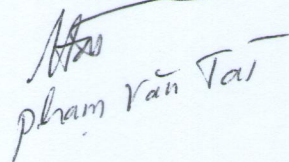

Nguyễn Thị Thanh Kim


Ng Thi Thu Phương


Nguyễn Tuy Hoa


Lô Minh Giang


Châu Anh Hoa


Phạm Văn Tài