

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

*Hà Nội, ngày 17 tháng 03 năm 2026*

**BIÊN BẢN LÀM VIỆC**  
**(V/v Công tác bàn giao quản lý vận hành)**

**I. Thời gian và địa điểm:**

Hôm nay, 9 giờ 15 phút, ngày 17 tháng 03 năm 2026 tại Phòng SHCD, tầng 4, tháp V3, tòa nhà The Terra – An Hưng.

**II. Thành phần tham dự**

**1. Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (“CĐT”)**

- Ông Phạm Chí Sơn Chức vụ: Giám đốc Ban Pháp chế
- Bà Nguyễn Thị Thanh Bình Chức vụ: Trưởng phòng vận hành

**2. Ban Quản trị nhà chung cư Tòa nhà The Terra – An Hưng (“Ban Quản trị” hoặc BQT”)**

- Ông Nguyễn Thanh Hà Chức vụ: Trưởng Ban quản trị
- Ông Nguyễn Xuân Trường 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

**3. Nội dung làm việc**

Hai bên đã trao đổi và thống nhất về các biên bản bàn giao liên quan tới quản lý vận hành.

Ban quản trị đã cung cấp đầy đủ các thông tin, tài liệu liên quan tới quản lý vận hành, đề nghị Chủ đầu tư giải quyết các thủ tục nội bộ và thực hiện bàn giao từ 8:00 ngày 19/3/2026.

**III. Kết thúc cuộc họp:**

**Kết luận**

1. Chủ đầu tư sẽ cấp bản trích lục báo cáo tác động môi trường, phần xả thải của dự án.
2. Thỏa thuận phối hợp quản lý vận hành như bản thảo đính kèm, trong đó đã thống nhất phân bổ chi phí điện, nước như bảng dưới đây:



BẢNG TỔNG HỢP CÁC VỊ TRÍ LẬP BỘ ĐUNG CÔNG TÁC CHO TÀNG LÂM VÀ KHỞI ĐỀ THƯƠNG MẠI  
Dự án: The Terra Hùng

Chức vụ	Tên vị trí	Chức vụ	Tên vị trí	Phụ lục	Công suất thiết bị (KW)	Tỷ lệ	Đã tuyển	92%	8%	Chưa tuyển		
							Định tính	117,408.85	9,711.85	13,309.60		
							Tỷ lệ phụ lục theo công suất	45%	55%	0%		
Tổng cộng					2372.43	100%		BQT	CDT	Thập lạng		
PD - 16000245736 (14195370)	TDT-D.3	TDT-D.3	TDT-D.3	Công tơ 700/5A	TD-QC1.1	Quạt cấp ẩm B2	15	0.63%	Chủ đầu tư	0.63%		
					TD-QC1.2	Quạt cấp ẩm B1	15	0.63%	Chủ đầu tư	0.63%		
					TD-QC1.3	Quạt cấp ẩm B2	15	0.63%	Chủ đầu tư	0.63%		
					TD-QC1.4	Quạt cấp ẩm B2	15	0.63%	Chủ đầu tư	0.63%		
					TD-QC2.1	Quạt hút ẩm B2	37	1.56%	Chủ đầu tư	1.56%		
					TD-QC2.2	Quạt hút ẩm B1	45	1.90%	Chủ đầu tư	1.90%		
					TD-QC2.3	Quạt hút ẩm B2	37	1.56%	Chủ đầu tư	1.56%		
					TD-QC2.4	Quạt hút ẩm B2	45	1.90%	Chủ đầu tư	1.90%		
					TD-DIN2A	Đơn đặt nước nóng B2	19	0.80%	GFA	0.80%	0.06%	
					TD-BTN2C	Bơm nước nóng nóng B2	17.6	0.74%	GFA	0.49%	0.04%	
					TD-A-QCH	Quạt cấp ẩm B1	8	0.34%	GFA	0.31%	0.03%	
					TD-C-QCH	Quạt cấp ẩm B1	8	0.34%	GFA	0.31%	0.03%	
					TD-QH1.1	Quạt hút ẩm B1	45	1.90%	GFA	1.75%	0.14%	
					TD-QH1.2	Quạt hút ẩm B1	55	2.32%	GFA	2.14%	0.18%	
					TD-QH1.3	Quạt hút ẩm B1	55	2.32%	GFA	2.14%	0.18%	
					TD-QH1.4	Quạt hút ẩm B1	45	1.90%	GFA	1.75%	0.14%	
					TD-QTAH1	Quạt tầng áp ẩm B1	15	0.63%	GFA	0.58%	0.05%	
					TD-MDF	Phòng máy phân điện	10	0.42%	GFA	0.39%	0.03%	
					TD-TBA	Phòng TBA	18.6	0.78%	GFA	0.72%	0.06%	
					TD-PCCC	Phòng trực PCCC tầng L	11.5	0.48%	GFA	0.43%	0.04%	
TD-C-QTA1	Quạt tầng áp tầng 1 tháp V3	4	0.17%	GFA	0.16%	0.01%						
TD-A-QH1, TD-A-QH2, TD-A-QH4	Quạt hút tầng 2,3,4 tháp V1	22.5	0.95%	Chủ đầu tư	0.95%							
TD-B-QH1, TD-B-QH2, TD-B-QH4	Quạt hút tầng 2,3,4 tháp V2	22.5	0.95%	Chủ đầu tư	0.95%							
TD-C-QTA3	Quạt tầng áp tầng 3 tháp V3	8	0.34%	GFA	0.31%	0.03%						
TD-A-QTA5	Quạt tầng áp tầng 5 tháp V1	110.2	4.65%	BQT	4.65%							
TD-B-QTA5	Quạt tầng áp tầng 5 tháp V2	110.2	4.65%	BQT	4.65%							
TD-C-QTA5	Quạt tầng áp tầng 5 tháp V3	59.2	2.49%	BQT	4.18%							
TDT-D.5	Công tơ 400/5A	TD-A1	Tủ điện tầng 1 tháp V1	81.3	3.43%	Chủ đầu tư		3.43%				
		TD-A3	Tủ điện tầng 5-V1	42.8	1.80%	BQT	1.80%					
		TD-A-DH3	Đầu hút tầng 5-V1	72.2	3.05%	Chủ đầu tư		3.05%				
		TD-A-DH3	Thùng máy khử độ ẩm V1	8	0.34%	Chủ đầu tư		0.34%				
TDT-D.5.1	Công tơ 125/5A	TD-BCN1	Đơn cấp nước bể tầng 33 hòa nước tháp V3	15.63	0.66%	Ban Quản trị	0.66%					
		TD-A2	Tủ điện tầng 2 tháp V1	7.5	0.32%	Chủ đầu tư		0.32%				
		TD-A3	Tủ điện tầng 3 tháp V1	7.5	0.32%	Chủ đầu tư		0.32%				
		TD-A4	Tủ điện tầng 4 tháp V1	7.5	0.32%	Chủ đầu tư		0.32%				
TDT-D.5.2	Công tơ 500/5A	TD-DH3	Đầu hút bể bơi	132.2	5.57%	Chủ đầu tư		5.57%				
		TD-CN3	Tủ điện bể bơi	129.5	5.46%	Chủ đầu tư		5.46%				
		TD-B-DH3	Đầu hút tầng 5-V2	20.7	0.87%	Chủ đầu tư		0.87%				
TDT-D.5.3	Công tơ 200/5A	TD-B3	Tủ điện tầng 5-V2	42.2	1.78%	Chủ đầu tư		1.78%				
		TD-B-DH3	Thùng máy khử độ ẩm V2	8	0.34%	Chủ đầu tư		0.34%				
TDT-D.5.3	Công tơ 125/5A	TD-BCN2	Đơn cấp nước bể tầng 33 hòa nước tháp V2	15.63	0.66%	Ban Quản trị	0.66%					
		TD-B2	Tủ điện tầng 2 tháp V2	10	0.42%	Chủ đầu tư		0.42%				
		TD-B3	Tủ điện tầng 3 tháp V2	10	0.42%	Chủ đầu tư		0.42%				
		TD-B4	Tủ điện tầng 4 tháp V2	10	0.42%	Chủ đầu tư		0.42%				
TDT-D.5.4	Công tơ 100/5A	TD-B1	Tủ điện tầng 1 tháp V2	72.4	3.05%	Chủ đầu tư		3.05%				
		TD-BCN1	Đơn cấp nước bể tầng 33 hòa nước tháp V3	15.63	0.66%	Ban Quản trị	0.66%					
		TD-C-DH3	Thùng máy khử độ ẩm V3	8	0.34%	Chủ đầu tư		0.34%				
TDT-D.5.5	Công tơ 200/5A	TD-B-DH3	Đầu hút tầng 5-V3	72.2	3.05%	Chủ đầu tư		3.05%				
		TD-C3	Tủ điện tầng 5-V3	46.8	1.97%	Chủ đầu tư		1.97%				
		TD-C-DH3	Thùng máy khử độ ẩm V3	8	0.34%	Chủ đầu tư		0.34%				
TDT-D.5.5	Công tơ 100/5A	TD-C-DH4	Đầu hút tầng 4-V3	38.77	1.63%	Ban Quản trị	2.17%					
		TD-C4	Tủ điện tầng 4-V3	36.5	1.54%	Ban Quản trị	1.54%					
		TD-C-DH4	Thùng máy khử độ ẩm V4	6	0.25%	Chủ đầu tư		0.25%				
TDT-D.5.5	Công tơ 500/5A	TD-TN	Tủ điện tầng nhà trẻ tháp V3	214.2	9.03%	Chủ đầu tư		9.03%				
		TD-KS	Tủ điện phòng kỹ thuật	10	0.42%	Ban quản trị	0.42%					
		TD-H1A	Tủ điện chiếu sáng, ở căn hộ B1	19.82	0.80%	Ban quản trị	0.80%					
TDT-D.5.6	Công tơ 700/5A	TD-H1C	Tủ điện chiếu sáng, ở căn hộ B1	14.6	0.62%	Ban quản trị	0.62%					
		TD-CS	Chiếu sáng hồ bơi ngoài trời	12.4	0.52%	Ban quản trị	0.42%					
		TD-A-CNN	Chiếu sáng nhà tầng V1	10	0.42%	Ban quản trị	0.42%					
		TD-B-CNN	Chiếu sáng nhà tầng V2	10	0.42%	Ban quản trị	0.42%					
		TD-C-CNN	Chiếu sáng nhà tầng V3	10	0.42%	Ban quản trị	0.42%					
		TD-BH1A	Bơm nước lạnh hồ bơi tầng 33-V1	69	2.91%	Ban quản trị	2.53%					
		TD-BH2B	Bơm nước lạnh hồ bơi tầng 33-V2	69	2.91%	Ban quản trị	2.53%					
		TD-BH3C	Bơm nước lạnh hồ bơi tầng 33-V3	69	2.91%	Ban quản trị	2.53%					
		TD-BH4D	Bơm nước lạnh hồ bơi tầng 33-V4	11	0.46%	Chủ đầu tư	0.30%	0.70%				
		TD-TV1	Tủ điện trạm viễn thông	10	0.42%	Ban quản trị	0.42%					
		TD-H2A	Tủ điện chiếu sáng, ở căn hộ B2	11.02	0.47%	Chủ đầu tư		0.47%				
		TD-H2C	Tủ điện chiếu sáng, ở căn hộ B2	11.02	0.46%	Chủ đầu tư		0.46%				
		DIỆN TRẠM XLNT							BQT	CDT	Thập lạng	Phân bổ theo DDM
			TD-KS	Cao tầng		0.00%	DEM	81.95%			1000.97	3 tầng
			TD-H1A	Tháp tầng		0.00%	DEM				132.8	
			TD-H1C	CDT		0.00%	DDI			7.17%	87.6	

TT	Vị trí	Tỉ lệ phân bổ công tơ nước chung giữa BQT/CĐT		Ghi chú
		Ban Quản Trị KCC (A)	Chủ Đầu tư (B)	
1	Nước căn hộ Tòa V1	100%	0%	Thu cư dân
2	Nước căn hộ Tòa V2	100%	0%	Thu cư dân
3	Nước căn hộ Tòa V3	100%	0%	Thu cư dân
4	Trung tâm thương mại	100%	0%	
5	Văn phòng	100%	0%	
6	Cấp nước bể bơi trong nhà	0%	100%	
7	Vệ sinh khu văn phòng	100%	0%	Nằm trong phí dịch vụ đóng góp của CĐT
8	Vệ sinh các sảnh tầng văn phòng các tòa	100%	0%	Nằm trong phí dịch vụ đóng góp của CĐT
9	Phòng rác các tòa	100%	0%	
10	Cấp nước hầm các tòa	100%	0%	Nằm trong phí dịch vụ
11	Cấp nước PCCC	100%	0%	



**Cách thức phân bổ sản lượng, chi phí sử dụng nước:**

- Về đơn giá nước khối thương mại: Trung bình đơn giá đầu vào theo hóa đơn của đơn vị cung cấp nước sạch.
- Về sản lượng: Căn cứ theo đồng hồ các căn hộ và khu thương mại. Với các đồng hồ khu thương mại, Ban quản trị/Đơn Vị Quản Lý của Ban quản trị và Chủ Đầu Tư/Đơn vị quản lý của Chủ Đầu Tư sẽ cùng đi kiểm tra và chốt số liệu sản lượng.
- Nước sử dụng tại khu vực công cộng đã bao gồm trong phí dịch vụ.

- Biên bản bàn giao (V/v: dữ liệu cư dân, số liệu công nợ tồn đọng của dự án, diện tích, đơn giá và phạm vi công việc) như bản thảo đính kèm.
- Chủ đầu tư sẽ xác nhận thời điểm bàn giao quản lý vận hành trong ngày 18/3/2026.

Cuộc họp kết thúc lúc 14 giờ 15 phút cùng ngày.

Các bên đã đọc và thống nhất ký biên bản, không có ý kiến gì thêm. Biên bản gồm 03 (ba) trang, được lập thành 02 (hai) bản, có giá trị pháp lý như nhau. Mỗi bên giữ 01 (một) bản.

**CHỮ KÝ CỦA CÁC BÊN THAM DỰ HỌP**

**ĐẠI DIỆN BAN QUẢN TRỊ  
TÒA NHÀ THE TERRA AN HƯNG**

**ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ**



*Nguyễn Văn Hải*  
*Phạm Minh Hùng*  
*Nguyễn Văn Hùng*  
*Nguyễn Xuân Trung*