

BIÊN BẢN HỘI NGHỊ ĐỐI THOẠI

Hôm nay, hồi 09 giờ 00 phút, ngày 27 tháng 02 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:

- Ông Phùng Chí Tâm - Chức vụ: Chủ tịch UBND phường, Chủ tọa;
- Ông Vũ Thị Ngọc Hiền - Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND phường;
- Ông Mai Đắc Phúc - Chức vụ: Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;
- Ông Cán Xuân Dũng - Chức vụ: Chánh Văn phòng HĐND và UBND.

2. Đại diện Sở Tài chính thành phố Hà Nội:

- Bà Ngô Bích Thủy - Chức vụ: Phó trưởng phòng Quản lý giá.

3. Công an phường Dương Nội:

- Ông Ngô Ngọc Nam - Chức vụ: Phó trưởng Công an phường;
- Ông Chu Văn Đáng - Chức vụ: Cán bộ Công an phường;
- Ông Lê Hồng Vượng - Chức vụ: Cán bộ Công an phường.

4. Tổ dân phố Hoàng Hanh:

- Ông Nguyễn Trung Chiến - Chức vụ: Tổ trưởng.

5. Đại diện Công ty CP phát triển bất động sản Văn Phú - Chủ đầu tư:

- 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.

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

- Ông Nguyễn Thanh Hà - Chức vụ: Trưởng Ban Quản trị;
- Ông Nguyễn Xuân Trường - Chức vụ: Phó trưởng Ban Quản trị;
- Ông Nguyễn Trung Hiếu - Chức vụ: Thành viên Ban Quản trị;
- Bà Lê Thị Thu Hà - Chức vụ: Thành viên Ban Quản trị;
- Ông Phạm Như Huy - Chức vụ: Thành viên Ban Quản trị;
- Bà Đinh Thị Vĩ - Chức vụ: Đại diện pháp luật của Ban Quản trị.

06

B

Đ



7. Đại diện Cư dân toà nhà The Terra An Hưng:

- Bà Nguyễn Thị Liên – Căn 702V2;
- Ông Phan Văn Hoàng – Căn 1006V1;
- Ông Phạm Tuấn Anh – Căn 1505V3;
- Ông Nguyễn Đức Dương – Căn 3709V1;
- Ông Phan Trọng Duệ – Căn 3309V1;
- Ông Nguyễn Văn Từ - Căn 2705V3;
- Bà Vương Thị Then, ông Đỗ Minh Diên – Căn 2707V3;
- Ông Đồng Văn Quang – Căn 1601V2;
- Bà Vũ Kim Vân – Căn 701V3;
- Ông Phạm Đức Ý – Căn 2503V2;
- Bà Tạ Thị Loan – Căn 2211V1.

II. Nội dung làm việc:

UBND phường Dương Nội tổ chức đối thoại giữa Chủ đầu tư và Ban Quản trị toà nhà The Terra - An Hưng về phí dịch vụ trông giữ xe ô tô và các nội dung liên quan đến công tác bàn giao tại toà nhà The Terra An Hưng, phường Dương Nội (theo Giấy mời số 35/GM-UBND ngày 25/02/2025).

Ông Phùng Chí Tâm – Chủ tịch UBND phường thông qua nội dung hội nghị và yêu cầu các đơn vị báo cáo việc thực hiện các quy định về phí dịch vụ trông giữ xe ô tô; các nội dung liên quan đến công tác bàn giao, quản lý, vận hành; công tác đảm bảo an ninh trật tự, PCCC tại toà nhà The Terra An Hưng.

1. Ý kiến của Ban Quản trị:

* Ông Nguyễn Thanh Hà – Trưởng Ban Quản trị:

- Về công tác bàn giao: Chủ đầu tư và Ban Quản trị đã ký được 03 biên bản bàn giao về: hồ sơ công trình nhà chung cư ngày 14/01/2026; Kiểm đếm, bàn giao hệ thống trang thiết bị của toà nhà ngày 28/01/2026; diện tích thuộc sở hữu chung nhà chung cư và phân định sở hữu riêng (gồm diện tích sở hữu riêng của Chủ đầu tư) ngày 28/01/2026.

- Hiện, Ban Quản trị mong muốn được nhận bàn giao công tác quản lý, vận hành sớm. Tuy nhiên, sau rất nhiều cuộc họp, Ban Quản trị vẫn chưa nhận được bàn giao về công tác quản lý, vận hành toà nhà.

Ban Quản trị muốn những mâu thuẫn, khúc mắc giữa các bên mà không có cơ sở pháp lý để giải quyết thì đề nghị UBND phường có phương án giải quyết.

Thống nhất về quản lý chi phí vận hành để có phương án bảo trì, bảo dưỡng thang máy cũng như các hạng mục khác tại toà nhà. Ban Quản trị không kế thừa hợp đồng quản lý vận hành, không kế thừa công nợ và sẽ phối hợp tuyên truyền, vận động để các chủ sở hữu hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Sau khi bàn giao QLVH, BQT đề xuất với CĐT: Hoá đơn tiền điện nước khi chưa chuyển đổi chủ thể hợp

04

02

46

đồng thì CĐT (đang là đơn vị chịu trách nhiệm thanh toán) sẽ báo số tiền BQT cần thanh toán tương ứng với tỷ lệ GFA mà hai bên đã phân định và thống nhất.

- Chủ đầu tư thay đổi đơn vị quản lý vận hành, tài khoản nhận tiền phí dịch vụ mà không có thông báo trước cho Ban Quản trị và cư dân.

- Việc tổ chức lựa chọn đơn vị quản lý, vận hành mới: Ban Quản trị đã thực hiện đúng quy trình, tổ chức đấu thầu theo quy định và có mời Chủ đầu tư tham gia nhưng Chủ đầu tư không tham gia, không có ý kiến phản hồi đối với Ban Quản trị.

- Đề nghị công tác bàn giao được hoàn thiện trước ngày 05/3/2026.

* Ông Nguyễn Xuân Trường – Phó trưởng Ban Quản trị:

- Đề nghị UBND phường hỗ trợ để Ban Quản trị được bàn giao công tác quản lý, vận hành trước ngày 05/3/2026 và Chủ đầu tư không được đưa ra các yêu cầu không phù hợp quy định để làm chậm trễ việc bàn giao công tác quản lý, vận hành, quỹ bảo trì.

- Đề nghị Chủ đầu tư không có các hành động làm ảnh hưởng tới danh dự của Ban Quản trị.

- Việc đấu thầu đơn vị quản lý, vận hành được diễn ra công khai, minh bạch, thực hiện đúng quy trình. Ban Quản trị cũng không nhận được ý kiến phản hồi nào thắc mắc về việc này.

* Bà Lê Thị Thu Hà:

- Về hợp đồng quản lý vận hành nhà chung cư: Chủ đầu tư đưa ra lý do Ban Quản trị phải kế thừa lại các hợp đồng quản lý vận hành của Chủ đầu tư để đảm bảo tính liên tục của công tác quản lý vận hành tại tòa nhà. Ban Quản trị khẳng định Hội nghị nhà chung cư bất thường ngày 17/8/2025 đã lựa chọn được đơn vị quản lý vận hành là Công ty TNHH An Điền, Ban Quản trị cũng đã ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành với An Điền và sẵn sàng nhận bàn giao ngay và luôn công tác quản lý vận hành từ chủ đầu tư và đảm bảo công tác quản lý vận hành tòa nhà được liên tục, đời sống cư dân tại tòa nhà không bị ảnh hưởng.

- Về công nợ giữa Chủ đầu tư và cư dân: Chủ đầu tư yêu cầu Ban Quản trị là tiếp nhận lại công nợ của Chủ đầu tư, và có trách nhiệm đòi cư dân và nếu không đòi được sau 3 tháng thì Chủ đầu tư sẽ trừ khoản công nợ này vào phí dịch vụ đối phần diện tích riêng mà Chủ đầu tư phải nộp là không có căn cứ pháp luật. Ban Quản trị nhiều lần khẳng định sự thiện chí, tiếp nhận lại thông tin công nợ từ Chủ đầu tư và phối hợp, hỗ trợ Chủ đầu tư thu hồi công nợ. Ban Quản trị không có trách nhiệm và nghĩa vụ để đi đòi nợ thay cũng như xác nhận công nợ giữa Chủ đầu tư và cư dân.

- Về việc Chủ đầu tư thông tin Ban Quản trị kêu gọi cư dân ngừng đóng phí dẫn đến khoản nợ phí giữa cư dân và Chủ đầu tư là hoàn toàn sai sự thật. Ban Quản trị khẳng định không kêu gọi cư dân ngừng đóng phí và đề nghị Chủ đầu tư cung cấp rõ bằng chứng chứng minh.

- Về công tác bàn giao quản lý vận hành: Hai bên đã tổ chức nhiều cuộc họp bàn về nội dung này, tuy nhiên Chủ đầu tư không thiện chí, đưa ra nhưng yêu sách

04





vô lý, không có căn cứ như đã nêu trên nên chưa thể thống nhất bàn giao. Đề nghị tại cuộc họp hôm nay, UBND phường có hướng dẫn cụ thể đề các bên thống nhất nội dung và hoàn thành công tác bàn giao trước ngày 05/03/2026.

- Về phí trông giữ xe ô tô: Bà Thủy đại diện Công ty cổ phần Văn Phú B&C vừa trao đổi có hơn 93% cư dân đồng thuận tăng giá và đã đóng đủ phí gửi xe 1.350.000đ, hiện tại còn 48 căn hộ nợ phí gửi xe. Hiện tại, Ban Quản trị nhận được 418 phiếu khảo sát của cư dân ký trong ngày 26/02/2026 trong đó 417 phiếu không đồng ý với việc tăng giá trông giữ xe ô tô nhưng vẫn nộp tiền vì bị đe dọa cắt slot đỗ xe, chặn xe, ảnh hưởng đến đời sống. Do đó, việc đồng thuận mà bà Thủy nêu ra là chưa có cơ sở và chưa khách quan.

- Các barrier đặt tại hầm B1 là tài sản riêng của CĐT đang đặt trên diện tích sở hữu chung. BQT yêu cầu CĐT di chuyển tài sản riêng này ra khỏi diện tích sở hữu chung.

** Ông Phạm Như Huy - Thành viên Ban Quản trị:*

- Trong quá trình trao đổi, đồng chí Phó chủ tịch phường đưa ra nhận định về việc "luật sư đại diện đang sử dụng luật bảo vệ người tiêu dùng để chỉ bảo vệ cho 48 chủ sở hữu đang nộp mức phí cũ" là chưa đúng. BQT và luật sư làm việc trong buổi họp này là để đảm bảo quyền lợi của toàn thể chủ sở hữu. Bằng chứng là số liệu của các phiếu lấy ý kiến cư dân được thu thập trong chỉ 01 đêm, có chi tiết ý kiến của từng căn hộ được BQT dẫn chứng trong cuộc họp. Có đến 418/418 phiếu thu thập ý kiến không hài lòng với chất lượng dịch vụ của đơn vị QLVH hiện tại, và có 417/418 phiếu không đồng ý với chủ trương tăng giá phí gửi xe ô tô của CĐT có nêu rõ lý do.

- Liên quan tới thực trạng thang máy 04-V3 đang ngừng hoạt động từ suốt mừng 4 tết tới nay. Yêu cầu đơn vị quản lý ngay lập tức đưa ra báo cáo quá trình làm việc với nhà thầu bảo trì thang máy, xác định rõ hỏng cái gì, nguyên nhân do đâu, mất bao lâu để sửa chữa và công bố công khai cho BQT và cư dân được biết. Hiện tại đơn vị TNPM chỉ phản hồi bằng tin nhắn "sẽ sửa chữa sớm nhất" mỗi khi cư dân có ý kiến một cách rất chung chung. BQT nhận được nhiều phản ánh về việc đời sống của những cư dân đang sử dụng thang cao tầng tháp V3 gặp rất nhiều khó khăn bức xúc, đặc biệt trong khung giờ cao điểm.

- Quyết toán tài chính Quỹ kinh phí bảo trì là một đầu việc riêng. Bàn giao QLVH không phụ thuộc vào bàn giao Quỹ kinh phí bảo trì. BQT tán thành đối với chỉ đạo về mốc thời hạn 17/03/2026 để BQT trao đổi với CĐT các vấn đề liên quan tới giá xe. Riêng công tác bàn giao QLVH, các điều kiện để thực hiện bàn giao đều đã thỏa mãn, nên BQT đề nghị chủ toạ chỉ đạo điều chỉnh ấn định thời gian hoàn thành trước 05/03/2026.

** Bà Đinh Thị Vĩ – Đại diện pháp luật của Ban Quản trị:*

- Không có căn cứ nào của pháp luật quy định việc kế thừa công tác quản lý, vận hành nhà chung cư nên Ban Quản trị không cần kế thừa hợp đồng với đơn vị quản lý, vận hành hiện tại và được quyền lựa chọn đơn vị quản lý, vận hành mới.

CS

D2

Al

- Việc Ban Quản trị lựa chọn đơn vị quản lý, vận hành là Công ty TNHH An Điền đã được thông qua tại Hội nghị nhà chung cư bất thường tháng 8/2025 là phù hợp quy định.

- Việc khấu trừ công nợ của Chủ đầu tư khi thực hiện bàn giao Quỹ bảo trì là không phù hợp với quy định của pháp luật.

- Việc thực hiện quy trình tăng phí dịch vụ trông giữ phương tiện theo mức giá quy định tại Quyết định 44/2017/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội là chưa đầy đủ, cần tuân thủ theo hướng dẫn tại Thông tư 25/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính; phải có sự thoả thuận với cư dân, vi phạm các quy định trong Luật Nhà ở năm 2023 và Luật bảo vệ quyền lợi của người tiêu dùng năm 2023, trong đó có các hành vi bị cấm thực hiện từ bên cung cấp dịch vụ và các vi phạm về áp dụng vị trí độc quyền để áp đặt phí dịch vụ.

- Đề nghị Chủ đầu tư và Ban Quản lý xem xét có hay không việc tiết lộ thông tin, dữ liệu cá nhân đang đóng theo mức phí gửi xe là 1.000.000đ/xe/tháng cụ thể là những xe này bị dán các tờ giấy có thông tin cá nhân và có nhận các đe dọa từ các cá nhân (chưa rõ có chỉ đạo hay không). Điều này là vi phạm Luật dữ liệu cá nhân năm 2025, nếu có vi phạm đề nghị xử lý và ngay lập tức chấm dứt.

- Các văn bản gửi thông báo cho Ban Quản trị, cư dân về việc tăng giá dịch vụ phải được gửi từ Chủ đầu tư, cư dân nhận được các văn bản thông báo của Công ty TNPM nhưng chưa nhận được hợp đồng, văn bản thoả thuận giữa Chủ đầu tư và TNPM.

- Theo phiếu yêu cầu cung cấp dịch vụ thì Ban Quản lý chỉ có quyền cắt dịch vụ bao gồm cắt slot gửi xe ô tô khi có yêu cầu từ chủ sở hữu trước 30 ngày tính đến thời điểm thực hiện. Khẳng định các chủ sở hữu đang đóng mức phí 1.000.000đ/xe/tháng vẫn có nhu cầu sử dụng dịch vụ gửi xe ô tô tại hầm, không đề nghị và chưa từng đề nghị việc trả lại slot xe ô tô nên không có căn cứ cho việc khoá thẻ gửi xe, ngăn cản xe ô tô di chuyển ra, vào hầm.

- Mặc dù giữa Chủ đầu tư và chủ sở hữu xe ô tô không ký hợp đồng bằng văn bản liên quan đến trông giữ xe ô tô nhưng trong suốt khoảng 05 năm, từ khi nhận bàn giao thì các Chủ sở hữu đã thực hiện việc gửi xe tại hầm gửi xe có trả phí là 1.000.000đ/xe/tháng. Đây được coi là hợp đồng được xác lập bằng hành vi theo quy định của Bộ Luật dân sự 2015. Vì vậy mọi sự thay đổi về hợp đồng bao gồm thay đổi về giá phải được thoả thuận bởi các bên theo quy định tại Điều 6 Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, quy định trong Luật Nhà ở, Thông tư 25/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính và Luật bảo vệ người tiêu dùng.

- Đề nghị Ban Quản trị và Chủ đầu tư hoàn thành công tác bàn giao quyền quản lý vận hành và tài chính liên quan đến kinh phí bảo trì theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị UBND phường phối hợp như chỉ đạo, hoàn thành tất cả các bàn giao trong tháng 03/2026. Nếu không thực hiện bàn giao thì áp dụng theo quy định của pháp luật, bên nào sai bên đó chịu trách nhiệm. Luật đã quy định rõ về công tác bàn giao (có trích dẫn quy định của pháp luật).

CH





- Yêu cầu chủ đầu tư, đơn vị quản lý, vận hành báo cáo sự cố cháy tại toà nhà ngày 31/08/2025 và sự cố kẹt thang máy tại toà nhà ngày 20/02/2026 trong suốt 02 giờ, cư dân không được giải cứu.

(Luật sư trình bày nhiều quy định của pháp luật có trích dẫn chi tiết nhưng trong biên bản có thời lượng nên chưa ghi chi tiết đầy đủ trích dẫn)

2. Đại diện cư dân:

- Ông Phan Trọng Duệ - Căn 3309V1: Chủ đầu tư quyết định tăng giá gửi xe từ 1.000.000đ/xe/tháng lên 1.350.000đ/xe/tháng và sẽ tăng lên 1.600.000đ/xe/tháng nếu đơn vị khác quản lý, vận hành nhưng chưa thoả thuận với cư dân về cơ sở xác lập giá dịch vụ dẫn đến việc bức xúc trong cư dân, gây mất trật tự an ninh tại toà nhà trong thời gian qua. Đề nghị Chủ đầu tư làm rõ việc tăng giá gửi xe tại toà nhà.

Đề nghị Chủ đầu tư xem xét lại công tác quản lý, xử lý khi có sự cố, báo cháy tại toà nhà. Các cư dân đều đã gửi khoá dự phòng cho đơn vị quản lý, vận hành, nhưng khi có sự cố cháy thì không có chìa khoá dự phòng nên rất lâu mới có thể mở cửa căn hộ để xử lý sự cố. Hiện tượng báo cháy giả nhiều, cần xem xét, điều chỉnh lại cho phù hợp.

- Bà Vương Thị Then – Căn 2707V3: Chất lượng dịch vụ của toà nhà ngày càng đi xuống: về vệ sinh môi trường, rác thải tồn đọng, thang máy hỏng, báo cháy hỏng ... Đề nghị thay đổi đơn vị quản lý, vận hành; Ban Quản lý trả lại phòng sinh hoạt cộng đồng cho cư dân; Chấm dứt chặn xe tại toà nhà gây mất trật tự an ninh tại toà nhà để đảm bảo cuộc sống, sinh hoạt cho cư dân tại toà nhà.

Đề nghị Chủ đầu tư, Ban Quản trị thống nhất công tác bàn giao sớm, không nhất thiết phải chờ đến 05/3/2026.

3. Đại diện Chủ đầu tư:

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

- Về công tác bàn giao:

Hiện, Chủ đầu tư và Ban Quản trị đang hoàn thiện 02 nội dung còn lại của công tác bàn giao là công tác quản lý, vận hành và quỹ bảo trì của toà nhà. Công tác quản lý, vận hành phải được đảm bảo thường xuyên, liên tục và được kế thừa cho đến khi bàn giao công tác quản lý, vận hành cho đơn vị mới.

Ban Quản trị đã thực hiện thủ tục lựa chọn đơn vị quản lý, vận hành mới là Công ty TNHH An Điền nhưng chưa đảm bảo quy trình lựa chọn đơn vị vận hành quy định tại Quy chế thu chi tài chính của Ban Quản trị đã được thông qua tại Hội nghị chung cư lần đầu năm 2022 (không thực hiện thủ tục thông báo mời thầu công khai, không có các yêu cầu theo Khoản 4 Điều 14 Quy chế thu chi Tài chính). Nên Chủ đầu tư đề nghị Ban Quản trị kế thừa Hợp đồng quản lý, vận hành cũ, sau khi bàn giao xong thì Ban Quản trị có thể lựa chọn đơn vị vận hành mới. Tuy nhiên, Ban Quản trị không nhất trí kế thừa công tác quản lý, vận hành mà yêu cầu chấm dứt ngay đối với đơn vị quản lý, vận hành hiện tại. Ngoài ra, công nợ về phí dịch vụ tại toà nhà còn khoảng 400.000.000đ hiện Chủ đầu tư chưa thu được, Ban Quản

uy





trị không nhận kế thừa công nợ và có đồng ý hỗ trợ thu hồi công nợ nhưng chưa có thống nhất về hỗ trợ thu hồi công nợ thế nào.

Còn rất nhiều cư dân, trong đó có nhiều thành viên Ban Quản trị chưa thực hiện đóng phí dịch vụ tại toà nhà (tổng mức nợ hơn 30 triệu đồng) gây khó khăn trong quá trình quản lý, vận hành. Chính Ban Quản trị đã phát hành văn bản kêu gọi cư dân không đóng phí dịch vụ.

Đề nghị UBND phường có phương án hỗ trợ, giải quyết để Chủ đầu tư hoàn thành sớm công tác bàn giao.

- Về phí bảo trì: Chủ đầu tư sẵn sàng bàn giao tiền quỹ bảo trì. Chủ đầu tư mong muốn thống nhất được với Ban Quản trị, bàn giao sớm nội dung này.

- Về phí trông giữ ô tô tại toà nhà: Chủ đầu tư đã công khai nội dung tăng phí gửi xe tới cư dân theo quy định. Mức giá gửi xe không vượt quá khung giá quy định. Chủ đầu tư sẽ kiểm tra lại việc cư dân không được nhận trực tiếp thông tin về việc tăng giá gửi xe.

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

Việc tăng giá dịch vụ trông giữ xe là loại dịch vụ tiện ích nằm trong phần diện tích sử dụng riêng của Chủ đầu tư nên việc tăng giá dịch vụ là do Chủ đầu tư quyết định.

Chủ đầu tư đã khảo sát giá thị trường, có kế hoạch tăng giá dịch vụ trông giữ xe từ tháng 9/2025. Trong quá trình quản lý, vận hành, Chủ đầu tư chưa tăng giá gửi xe tại toà nhà trong 05 năm qua mặc dù giá thị trường, nhân công, dịch vụ điện, nước, vệ sinh, chi phí khác đã tăng lên rất nhiều.

Chủ đầu tư đã thực hiện quy trình 15 bước về việc thông báo tăng giá dịch vụ trông giữ xe tại toà nhà tới cư dân gồm thông báo chung, thông báo riêng, ...

Đối với các cư dân không thực hiện đóng phí dịch vụ trông giữ xe: Chủ đầu tư sẽ kiểm tra lại thông tin, cung cấp đầy đủ căn cứ để giải thích với các cư dân về việc đã thông báo việc tăng giá dịch vụ trông giữ xe. Các slot đỗ xe tại toà nhà được ưu tiên đối với cư dân toà nhà nhưng nếu cư dân không đồng ý đóng phí dịch vụ, Chủ đầu tư sẽ đưa các slot để xe trên vào danh sách bốc thăm vị trí đăng ký để xe cho các cư dân đang có hồ sơ chờ. Hiện Chủ đầu tư không có hành động chặn xe tại khu vực đỗ xe, hệ thống Car-parking mà Chủ đầu tư đang sử dụng có chức năng nhận diện và không mở barriê đối với các xe chưa đóng phí dịch vụ.

Đề nghị UBND phường cho các bên 02 tuần để thực hiện trao đổi để cư dân nắm bắt được thông tin về giá dịch vụ trông giữ ô tô tại toà nhà, đồng thời giải đáp các thắc mắc của cư dân về dịch vụ của toà nhà về vệ sinh môi trường, về báo cháy, về sự cố tại toà nhà, ... Đề nghị cư dân liên hệ bà Nguyễn Xuân Thu, đại diện đơn vị quản lý, vận hành của Chủ đầu tư (SĐT: 0966323270) để được giải đáp thắc mắc.

Chủ đầu tư, Ban Quản lý sẽ cấp thẻ tạm kèm phiếu đăng ký theo hướng dẫn của Ban Quản lý để ra vào khu vực đỗ xe đối với các cư dân thực hiện đóng phí dịch vụ theo giá cũ trong thời gian 02 tuần trên và sau 02 tuần sẽ thực hiện theo quy định thoả thuận giữa hai bên. Chủ đầu tư khẳng định mức giá dịch vụ trông

ng

pk

tb

giữ ô tô tại toà nhà là 1.350.000đ/xe/tháng là phù hợp quy định; Chủ đầu tư sẽ giữ nguyên mức giá trên, không có cơ sở đề thương thảo điều chỉnh giá với cư dân. Tiền phí dịch vụ trông giữ phương tiện trong 02 tuần nêu trên sẽ được quy đổi thành vé ngày trong trường hợp cư dân không nhất trí giá dịch vụ của Chủ đầu tư đưa ra.

** Ý kiến của bà Nguyễn Thị Thanh Bình – Trưởng phòng Quản lý chung cư:*

- Về vấn đề sự cố thang máy ngày 20/02/2026: Khi có sự cố đơn vị quản lý, vận hành đã khắc phục ngay, nhưng do có những linh kiện bị hỏng không có sẵn và phải nhập khẩu từ hãng về, đơn vị sửa chữa thang máy chưa có sẵn linh kiện, nguyên vật liệu thay thế nên mới dẫn đến chậm trễ trong việc khắc phục.

- Về việc phòng cháy chữa cháy: Khi có sự cố cháy, đơn vị có thẩm quyền về PCCC đã tham gia xử lý theo quy định.

- Công tác bàn giao quản lý, vận hành liên quan đến tài chính của các dịch vụ trên phân diện tích chung, riêng nên không thể bàn giao khi chưa thống nhất được công tác tài chính.

3. Ý kiến của Sở Tài chính Hà Nội:

Giá dịch vụ trông giữ phương tiện trong các toà chung cư theo Luật giá năm 2012: giá dịch vụ trông giữ xe trong hầm để xe, khu vực để xe tại các toà nhà chung cư trên phần diện tích riêng của chủ đầu tư thì thuộc quyền của Chủ đầu tư trên cơ sở thoả thuận giữa các bên. Chính quyền

Quy định về giá dịch vụ trông giữ phương tiện tại Quyết định số 44/QĐ-UBND đã lạc hậu, hiện Sở Tài chính đang hoàn thiện dự thảo sửa đổi để đảm bảo phù hợp với tình hình hiện tại.

Chi phí đầu tư, nhân công, trông giữ phương tiện, vệ sinh môi trường, quản lý, vận hành của khu vực trông giữ phương tiện lớn, Chủ đầu tư đưa mức giá dịch vụ trông giữ ô tô là 1.350.000đ/xe/tháng hay 1.600.000đ/xe/tháng không vượt quy định, phù hợp giá thị trường hiện tại.

Chủ đầu tư và Ban Quản trị toà nhà phải có sự thống nhất về công tác quản lý, vận hành.

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

- Về mức giá dịch vụ trông giữ ô tô tại toà nhà: Mức giá chủ đầu tư đưa ra là nằm trong khu giá do UBND Thành phố ban hành tại Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND của UBND Thành phố Hà Nội. Nội dung này đại diện Sở Tài chính đã có ý kiến. Tại Hội nghị Chủ đầu tư đã cung cấp hồ sơ, phương án tăng giá, căn cứ xác lập giá dịch vụ trông giữ ô tô và hai bên đã thảo luận, có phương án làm việc.

- Công tác quản lý, vận hành: Phòng không có chức năng, nhiệm vụ chứng kiến việc bàn giao, kiểm đếm trang thiết bị, hồ sơ, phân định sở hữu chung, riêng. Tuy nhiên, Phòng đã phối hợp, hướng dẫn và tham gia cùng Chủ đầu tư, Ban Quản trị, đơn vị quản lý, vận hành và thực hiện xong công tác bàn giao hồ sơ nhà chung cư, bàn giao trang thiết bị, phân định sở hữu chung riêng tại toà nhà.

04

Đ

46

- Về công tác lựa chọn đơn vị quản lý, vận hành: Trong thời gian chưa tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện công tác quản lý, vận hành theo Thông tư 05/2024/TT-BXD; sau khi hội nghị nhà chung cư lựa chọn đơn vị quản lý vận hành mới, đơn vị quản lý vận hành cũ có trách nhiệm bàn giao công tác quản lý vận hành theo quy định tại Thông tư 05/2024/TT-BXD. Tuy nhiên, do những mâu thuẫn giữa Chủ đầu tư và Ban Quản trị nên các bên vẫn chưa thực hiện được nội dung này.

- Về kinh phí bảo trì: Đề nghị các bên thực hiện đầy đủ quy trình, quy định của pháp luật về việc bàn giao kinh phí bảo trì.

5. Ý kiến của đồng chí Ngô Ngọc Nam – Phó trưởng Công an phường:

Trong thời gian gần đây, tình hình an ninh trật tự tại toà nhà diễn ra phức tạp, Công an phường đã tham gia và làm việc với các cá nhân, đơn vị có liên quan.

Đề nghị Chủ đầu tư, đơn vị quản lý, vận hành chỉ đạo các đơn vị, các cá nhân liên quan chấp hành các quy định của pháp luật, các thoả thuận đã được thống nhất giữa các bên.

Đề nghị Ban Quản trị, Luật sư đại diện pháp luật của 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.

6. Ý kiến của đồng chí Vũ Thị Ngọc Hiền – Phó chủ tịch UBND phường:

- Đối với việc bàn giao: UBND phường đã có nhiều văn bản chỉ đạo rõ tiến độ, yêu cầu các bên khẩn trương hoàn tất các thủ tục liên quan để hoàn thành việc bàn giao. Đề nghị Chủ tịch UBND phường ấn định thời hạn hoàn thành công tác bàn giao, sau thời hạn cuối cùng, nếu các bên không thực hiện bàn giao - nhận bàn giao theo quy định, giao cơ quan chuyên môn kiểm tra, xử lý nghiêm trách nhiệm của các bên theo quy định.

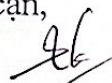
- Đối với phí trông giữ ô tô: Đề nghị các bên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và thoả thuận. Trường hợp có căn cứ cho rằng chủ đầu tư vi phạm hợp đồng, gây thiệt hại cho cư dân, đề nghị các bên khởi kiện tại Tòa án để giải quyết tranh chấp.

- Đối với các tồn tại trong quá trình vận hành: Yêu cầu Đơn vị vận hành tiếp thu, có biện pháp khắc phục để đảm bảo chất lượng dịch vụ. Trường hợp tổ chức, cá nhân có dấu hiệu vi phạm quy định về vệ sinh môi trường (xả rác thải không đúng quy định, không vận chuyển rác,...), PCCC, vận hành,... gửi thông tin đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết. Riêng đối với việc sửa chữa thang máy, yêu cầu Đơn vị vận hành khẩn trương khắc phục sửa chữa, phục vụ việc đi lại cho cư dân. Thời gian xong trước 05/3/2026.

- Đối với công tác đảm bảo ANTT tại khu vực: Đề nghị Đơn vị quản lý, vận hành thực hiện đúng nội dung đã phát biểu tại hội nghị (có biện pháp đảm bảo các xe chưa nộp đủ tiền theo mức giá mới của Chủ đầu tư được ra vào, sử dụng dịch vụ đầy đủ đến khi ngày 15/3/2025), đồng thời cùng Ban Quản trị bàn bạc thống nhất biện pháp xử lý, giải quyết các vấn đề liên quan, đảm bảo quyền bình đẳng trong tiếp cận, sử dụng các dịch vụ tại Tòa nhà của các chủ sở hữu căn hộ khác trong tòa nhà.

C4





- Trong quá trình giải quyết và sau ngày 15/3/2026, nếu các tổ chức, cá nhân không thống nhất, không khởi kiện ra Tòa án, không thực hiện theo nội dung đã hướng dẫn, có hành vi vi phạm về trật tự công cộng, an ninh trật tự, an toàn xã hội, cản trở việc thực hiện quyền và lợi ích hợp pháp của cư dân khác,... thì UBND phường giao các đơn vị liên quan xử lý nghiêm theo đúng quy định.

- Công tác đảm bảo an ninh trật tự: Đề nghị Chủ tịch UBND phường giao Công an phường cử cán bộ công an hàng ngày nắm tình hình, hướng dẫn, phân luồng giao thông, đảm bảo ANTT tại khu vực trước, trong và sau khi hoàn thành công tác bầu cử; kịp thời phát hiện, xử lý nghiêm hành vi gây mất trật tự an ninh, gây rối trật tự công cộng tại Tòa nhà.

- Đối với Ban Quản trị: Yêu cầu thành viên Ban Quản trị thực hiện đúng trách nhiệm quyền hạn theo quy định, nghĩa vụ của chủ sở hữu căn hộ theo Hợp đồng, nội quy quy chế của Tòa nhà; tích cực phối hợp khẩn trương hoàn thành công tác bàn giao và giải quyết các vấn đề còn tồn tại; tuyên truyền vận động cư dân chấp hành quy định của pháp luật, thực hiện nghĩa vụ hợp đồng và nội quy quy chế của Tòa nhà, thực hiện các biện pháp bảo vệ quyền và lợi ích của mình theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

- Đối với cư dân: Tuân thủ quy định của pháp luật, quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng, nội quy quy chế của tòa nhà, tuyệt đối không có hành vi vi phạm gây phức tạp tình hình; gửi đơn (nếu có) đến đúng cơ quan có thẩm quyền để giải quyết các vấn đề phát sinh (tranh chấp dân sự gửi đơn đến Tòa án để giải quyết).

III. Kết luận:

Sau khi nghe các bên trao đổi, thảo luận, Chủ tịch UBND phường Dương Nội kết luận như sau:

- Về công tác bàn giao tại Tòa nhà: Giao Ban Quản trị chủ trì, phối hợp với Chủ đầu tư, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường và các đơn vị có liên quan thống nhất giải quyết các vướng mắc về công tác tài chính, việc quản lý, sử dụng phí quản lý, vận hành để hoàn thiện bàn giao **xong trước ngày 17/3/2026** và bàn giao quỹ bảo trì **xong trong tháng 3/2026**.

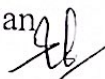
- Về việc tăng giá dịch vụ trông giữ ô tô: Chủ đầu tư cung cấp đầy đủ căn cứ, phương án xác lập giá dịch vụ trông giữ xe ô tô cho Ban Quản trị. Chủ đầu tư có trách nhiệm cử đại diện giải thích đầy đủ cho Ban Quản trị, đại diện cư dân về việc tăng giá dịch vụ trông giữ xe theo hướng dẫn của Sở Tài chính và UBND phường; đồng thời hướng dẫn chủ xe đăng ký sử dụng dịch vụ trông giữ xe tại hầm để xe (đối với các xe đóng phí 1.000.000đ/xe/tháng) xong trước ngày 17/3/2026.

- Về chất lượng dịch vụ tại Tòa nhà: Đề nghị Chủ đầu tư, đơn vị quản lý, vận hành khẩn trương khắc phục các tồn tại về chất lượng dịch vụ tại Tòa nhà như vệ sinh môi trường, thang máy, hệ thống báo cháy, ... Thông báo đến Ban Quản trị và toàn thể cư dân để được biết.

- Về an ninh trật tự: Giao Công an phường bố trí cán bộ nắm bắt tình hình an ninh trật tự; việc quản lý, sử dụng hầm để xe (đặc biệt là việc xe ra, vào hầm để xe); có phương án xử lý nghiêm đối với các cá nhân, đơn vị gây mất trật tự an

04





ninh, gây rối trật tự công cộng tại Toà nhà, đặc biệt trong giai đoạn bầu cử HĐND các cấp, trước ngày 17/3/2026.

Biên bản lập xong hồi 16 giờ 00 phút, ngày 27/02/2026, gồm 11 trang, đã đọc lại cho những người có tên nêu trên cùng nghe, công nhận là đúng và cùng ký tên dưới đây./.

ĐẠI DIỆN SỞ TÀI CHÍNH HÀ NỘI

UBND PHƯỜNG DƯƠNG NỘI



CHỦ TỊCH
Phùng Chí Tâm

CÔNG AN PHƯỜNG DƯƠNG NỘI

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ

[Signature]

[Signature]

Ngô Ngọc Nam

Phạm Chí Sơn

ĐẠI DIỆN BAN QUẢN TRỊ TOÀ NHÀ

ĐẠI DIỆN TỔ DÂN PHỐ

[Signature]

Nguyễn Thanh Hà

Phạm Như Hùng

Nguyễn Tăng Hiếu

ĐẠI DIỆN CƯ DÂN

CÁC THÀNH VIÊN THAM GIA

[Signature]

Nguyễn Thị Liên

[Signature]

Trần Thị h'

[Signature]

Nguyễn Đức Dũng