

BIÊN BẢN LÀM VIỆC

Hôm nay, hồi 14 giờ 30 phút, ngày 20 tháng 11 năm 2025, 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 Ngô Ngọc Nam – Chức vụ: Phó trưởng 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: Trưởng Ban Pháp chế Công ty CP phát triển bất động sản Văn Phú;
- Bà Trần Thu Thủy - Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty Văn Phú B&C;
- Ông Nguyễn Huy Hoàng – Chức vụ: Đại diện Chủ đầu tư;
- Bà Nguyễn Thị Thanh Bình – Chức vụ: Trưởng Phòng quản lý chung cư;
- Ông Nguyễn Ngọc Hiếu – Chức vụ: Giám đốc Ban Quản lý, đơn vị vận hành chung cư.

- Bà Nguyễn Xuân Thu – Chức vụ: Giám đốc Ban Quản lý.

4. 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 Ban Quản trị.

5. Đại diện Tổ dân phố Hoàng Hanh:

- Ông Nguyễn Trung Chiến – Chức vụ: Tổ trưởng TDP;

II. Nội dung làm việc:

UBND phường Dương Nội tiến hành làm việc với đại diện Chủ đầu tư, Ban Quản lý 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 toà nhà (theo Giấy mời số 124/GM-UBND ngày 18/11/2025).

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 và các khó khăn, vướng mắc trong quá trình quản lý, vận hành:

1. Ý kiến của ông Sơn - Trưởng Ban Pháp chế Công ty CP phát triển bất động sản Văn Phú:

- Đối với việc bàn giao: Tháng 11/2022, Chủ đầu tư đã tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu và được UBND quận Hà Đông công nhận Ban Quản trị. Quá trình bàn giao từ khi được thành lập Ban Quản trị đến nay gồm các nội dung: tài sản chung, phân định tài sản chung riêng, quỹ bảo trì, hồ sơ nhà chung cư.

Hồ sơ nhà chung cư: Hai bên đã ký bàn giao, kiểm đếm phần lớn tài sản chung tại 05 biên bản làm việc, Ban Quản trị đã tiếp nhận hồ sơ, lưu trữ tại Ban Quản trị.

Hai bên đã tiến hành phân định tài sản chung riêng của hầm B1, B2 và khu sinh hoạt chung tại tầng 4. Chủ đầu tư đã lập bản vẽ bàn giao dựa trên bản vẽ thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật đã được phê duyệt. Đã thống nhất bàn giao tài sản chung. Hiện đang thống nhất biên bản bàn giao tổng.

Hiện còn công tác quản lý vận hành và quỹ bảo trì chưa bàn giao được. Chủ đầu tư và Ban Quản trị sẽ tiếp tục thực hiện sau khi hoàn thiện hồ sơ bàn giao về tài sản chung riêng.

Đối với đơn vị quản lý vận hành (Công ty An Điền): Chủ đầu tư không nhất trí việc thay đổi đơn vị quản lý vận hành nên sẽ thực hiện bàn giao cho Ban Quản trị và không thực hiện bàn giao cho Công ty An Điền.

Về việc áp dụng các biện pháp hạn chế cung cấp dịch vụ đối với các công dân không thực hiện đóng phí: Chủ đầu tư buộc phải thực hiện các biện pháp tiết chế, hạn chế cung cấp dịch vụ đối với các cư dân không thực hiện nghiêm các quy định về đóng phí dịch vụ.

Chủ đầu tư rất mong hoàn thành sớm công tác bàn giao để đảm bảo việc quản lý vận hành nhà chung cư cũng như đảm bảo ổn định đời sống của cư dân tại toà nhà.

2. Ý kiến của ông Trường - Phó Ban Quản trị:

- Việc đóng phí dịch vụ: Chủ đầu tư đã đổi đơn vị quản lý vận hành nhưng không thông báo cho Ban Quản trị, không thông qua Hội nghị nhà chung cư, chất lượng dịch vụ không đảm bảo. Nên Ban Quản trị đã tổ chức Hội nghị bất thường ngày 17/8/2025 để thống nhất đơn vị quản lý vận hành, đáp ứng yêu cầu của cư dân tại toà nhà. Ban Quản trị đã tổ chức thành công Hội nghị bất thường ngày 17/8/2025 và đã mời đầy đủ các thành phần tham dự.

- Công tác bàn giao: Ban Quản trị mong muốn nhận bàn giao theo hướng ghi nhận hiện trạng, ghi nhận các ý kiến trong biên bản bàn giao bao gồm căn cứ, phạm vi bàn giao, trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên. Chủ đầu tư thể hiện trong bản vẽ, hồ sơ, đường giao thông chung rất rộng (đường đi của ô tô, xe máy, người khuyết tật) nhưng Chủ đầu tư hiện đang đưa phần diện tích đó vào phần để xe 02 bánh. Ban Quản trị muốn tách rõ phần diện tích này để đảm bảo công tác quản lý vận hành sau này như: mua bảo hiểm lối đi chung trong hầm để xe, bảo hiểm chỗ để xe, công tác sử dụng kinh phí vận hành, ...

3. Ý kiến của ông Hà – Trưởng Ban Quản trị:

- Ban Quản trị đã thống nhất với Chủ đầu tư bàn giao theo thực tế. Phần diện tích chung: kỹ thuật, bề tích mỡ, ... làm giảm diện tích để xe của cư dân. Số lượng xe 02 bánh của cư dân sau 22h00 không có chỗ để xe rất nhiều, gây bức xúc cho cư dân. Tại toà nhà có 1328 căn hộ, mỗi căn hộ được tiêu chuẩn 02 xe máy và 01 xe đạp. Số lượng chỗ đỗ xe thực tế đang thiếu hơn 1000 chỗ đỗ xe cho cư dân.

- Tầng 4, Phòng sinh hoạt cộng đồng, hiện Chủ đầu tư đang bố trí chỗ làm việc cho đơn vị quản lý vận hành. Ban Quản trị đã đề nghị trả lại Phòng sinh hoạt cộng đồng theo đúng chức năng.

- Tầng hầm: đề nghị Chủ đầu tư làm rõ và có bằng chứng chứng minh phần diện tích riêng của chủ đầu tư. tổng diện tích tầng B1 trừ đi diện tích chung (lối thang, kỹ thuật); diện tích đỗ xe 02 bánh, xe cho người khuyết tật như đã thống nhất 9.320m².

- Đường giao thông chung trong hầm B1 là phần chung của các chủ sở hữu nhưng Chủ đầu tư đang tính phần diện tích đó vào khu vực để xe 02 bánh. Chủ đầu tư đã từng mua bảo hiểm riêng với phần diện tích đường giao thông chung này.

- Việc đổi đơn vị quản lý vận hành: Trong thời hạn 48h, Chủ đầu tư có thông báo đổi đơn vị quản lý vận hành mà không thông qua Hội nghị nhà chung cư. Cư dân có đơn đề nghị Ban Quản trị tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường. Ban Quản trị đã căn cứ đề nghị của cư dân và các hồ sơ mời thầu, kết quả chấm điểm của cư dân để tổ chức Hội nghị nhà chung cư đã thông qua đơn vị quản lý vận hành (Công ty An Điền).

Ban Quản trị đã đề nghị nhiều lần nhưng Chủ đầu tư vẫn chưa thực hiện bàn giao quyền quản lý vận hành cho Ban Quản trị (để Ban Quản trị bàn giao cho đơn vị quản lý vận hành đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua ngày 17/8/2025).

- Đối với việc hạn chế sử dụng dịch vụ trông giữ xe: Chủ đầu tư chặn không cho xe vào gây bức xúc cho cư dân, dẫn tới mất trật tự an ninh tại toà nhà.

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

- Công tác bàn giao còn vướng mắc ở việc xác định khu vực để xe và khu vực tài sản chung: theo quy chuẩn của thiết kế nhà cao tầng, nhà chung cư, cứ 100m² sử dụng phải có 20m² để xe. Hiện phần để xe của Terra An Hưng đã lớn

hơn quy định. Thiết kế toà An Hưng được duyệt năm 2018, diện tích thiết kế để xe 5,9m²/căn hộ. Theo Luật Nhà ở năm 2023, quy chuẩn được nâng lên 6,0m²/căn hộ. Nhưng Chủ đầu tư đã bố trí 6,9m²/căn hộ, cao hơn quy chuẩn của nhà nước.

- Diện tích để xe là phần diện tích đậu xe tĩnh và diện tích giao thông trong bãi đỗ xe.

- Việc sở hữu chung riêng được thể hiện trong hợp đồng mua bán và trên hợp đồng, diện tích để xe ô tô thuộc quyền quản lý của Chủ đầu tư.

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

Phòng đã có nhiều buổi làm việc với từng đơn vị về vấn đề quản lý vận hành tại nhà chung cư Terra An Hưng. Hồ sơ dự án là hồ sơ quan trọng, là căn cứ pháp lý để đối chiếu để thực hiện các công tác quản lý vận hành. Các văn bản quy phạm pháp luật, các quy định của nhà nước tại thời điểm hình thành dự án hiện đã thay đổi nhiều.

Căn cứ 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, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị đã có văn bản trả lời số 65/KTHT&ĐT ngày 30/9/2025.

Việc phân định diện tích chung, riêng được dựa trên sự thoả thuận của các đơn vị liên quan. Nếu không thoả thuận được thì các bên gửi hồ sơ cho Toà án thương mại để thống nhất diện tích chung, riêng.

6. Ý kiến của bà Bình - đơn vị vận hành:

Phần diện tích đỗ xe máy: 2600 xe. Số lượng xe máy đỗ tại chân toà V2 nhiều nhất so với phần hầm của toà V1, V3. Số lượng chỗ đỗ ô tô đã vượt so với quy chuẩn; số lượng đỗ xe 02 bánh bao gồm khu vực đỗ xe và lối giao thông trong khu vực đỗ xe (đã trừ đi các phần cột, khu kỹ thuật, cầu thang, ...). Số lượng nhu cầu thực tế chỗ đỗ xe của cư dân là trên 2650 chỗ. Việc cư dân cho thuê nhà gây phát sinh số lượng xe máy đỗ xe trong hầm toà nhà. Nhưng việc thiếu chỗ đỗ xe của cư dân là chưa đúng.

7. Ý kiến của Công an phường:

Công tác bàn giao, quản lý vận hành của toà nhà The Terra An Hưng còn nhiều vướng mắc dẫn đến bức xúc, mâu thuẫn trong cư dân gây mất an ninh trật tự. Đề nghị Ban Quản trị vận động cư dân chấp hành quy định về đóng phí dịch vụ. Đề nghị Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành cùng phối hợp với Ban Quản trị sớm hoàn thành công tác bàn giao, đảm bảo giữ gìn an ninh trật tự 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 bàn giao, tiếp nhận theo hiện trạng; đơn vị nào thực hiện sai quy định, chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật. Các bên thoả thuận, thống nhất phương án, nội dung biên bản bàn giao, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về số liệu và hồ sơ pháp lý. Đến ngày **25/11/2025**, các bên không

thống nhất được công tác bàn giao, đề nghị các bên có báo cáo chi tiết gửi UBND phường.

- Chủ đầu tư: Thực hiện trách nhiệm theo quy định tại Điều 40 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng; Chỉ đạo đơn vị quản lý vận hành kiểm tra, rà soát số lượng chỗ đỗ xe máy, xe đạp, ô tô theo hồ sơ thiết kế của dự án đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và số lượng chỗ đỗ xe theo nhu cầu thực tế của cư dân, đề xuất các giải pháp, phương án bố trí, sắp xếp chỗ để xe đảm bảo đáp ứng nhu cầu của cư dân; Thực hiện các yêu cầu của UBND phường Dương Nội tại văn bản số 1000/UBND-KTHTĐT ngày 05/11/2025; tích cực phối hợp với Ban Quản trị để hoàn thành công tác bàn giao, tiếp nhận hồ sơ, phần sở hữu chung trước ngày **25/11/2025** và bàn giao công tác quản lý vận hành trước ngày **30/11/2025**.

- Đơn vị quản lý vận hành: Thực hiện trách nhiệm theo Điều 43 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng; Tích cực phối hợp với Ban Quản trị toà nhà trong việc giải quyết, khắc phục các tồn tại, phản ánh trong công tác vận hành các dịch vụ tại toà chung cư để đáp ứng nhu cầu của cư dân.

- Ban Quản trị:

+ Thực hiện trách nhiệm theo Điều 148 Luật Nhà ở năm 2023; Căn cứ kết quả kiểm đếm hệ thống trang thiết bị, xác định phần diện tích chung, riêng theo hồ sơ thiết kế và hiện trạng thực tế phối hợp với Chủ đầu tư tổ chức thực hiện tiếp nhận hồ sơ và phần sở hữu chung của toà chung cư theo quy định;

+ Có trách nhiệm tuyên truyền các chủ sở hữu nhà chung cư thực hiện đầy đủ quyền và trách nhiệm, nghĩa vụ theo Luật Nhà ở năm 2023, đặc biệt theo Điều 41 Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng, Nội quy, quy chế nhà chung cư đã được thông qua tại Hội nghị nhà chung cư; các Hợp đồng đã ký kết; Không có hành vi gây mất an ninh trật tự, vi phạm pháp luật.

+ Thực hiện các yêu cầu của UBND phường Dương Nội tại văn bản số 1000/UBND-KTHTĐT ngày 05/11/2025; tích cực phối hợp với Chủ đầu tư để hoàn thành công tác bàn giao, tiếp nhận hồ sơ, phần sở hữu chung trước ngày **25/11/2025** và bàn giao công tác quản lý vận hành trước ngày **30/11/2025**.

- Trong thời gian giải quyết vướng mắc, yêu cầu Chủ đầu tư và Ban Quản trị nhà chung cư tuyên truyền, vận động cư dân thực hiện nghiêm các quy định của pháp luật để đảm bảo an ninh trật tự tại toà chung cư; tổ chức thực hiện công tác quản lý vận hành đảm bảo đáp ứng nhu cầu sinh hoạt chung của cư dân, không để phát sinh các tranh chấp gây mất an ninh trật tự tại toà chung cư.

- Giao các đơn vị: Công an phường, Kinh tế, Hạ tầng & Đô thị căn cứ chức năng nhiệm vụ nắm bắt tình hình, đôn đốc và phối hợp với các đơn vị trong quá trình giải quyết dứt điểm các tồn tại, vướng mắc trong công tác quản lý vận hành và an ninh trật tự tại toà chung cư The Terra An Hưng.

Biên bản lập xong hồi 17 giờ 00 phút, ngày 20/11/2025, gồm 03 tờ, được lập thành 06 bản có nội dung và giá trị như nhau, mỗi bên giữ 01 bản; 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



ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ


Phan Chí Sơn

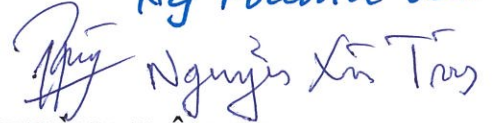
ĐẠI DIỆN TỔ DÂN PHỐ

UBND PHƯỜNG DƯƠNG NỘI *luz*



PHÓ CHỦ TỊCH
Vũ Thị Ngọc Hiền

ĐẠI DIỆN BAN QUẢN TRỊ TOÀ NHÀ


Ngô Thanh Kha
Nguyễn Xuân Trọng

CÁC THÀNH VIÊN THAM GIA



Nguyễn Xuân Thu



Mai Đức Phúc



Nguyễn Thị Thu Phương