

Số: 0602/2026/CV-BQT

Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2026

V/v: báo cáo kết quả làm việc giữa  
Ban Quản trị và Chủ đầu tư về bàn giao  
quản lý vận hành nhà chung cư Tòa nhà  
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!

Ngày 04/02/2026, Ban Quản trị và Chủ đầu tư đã có buổi làm việc liên quan đến công tác bàn giao quản lý vận hành tại nhà chung cư The Terra – An Hưng, cụ thể:

**1. Nội dung đã thống nhất:**

- Chủ đầu tư đã cung cấp cho Ban Quản trị số liệu Báo cáo thu chi hoạt động quản lý vận hành năm 2024, năm 2025, gồm 02 bản photo đóng dấu treo, chưa có chữ ký của kế toán trưởng và người lập bảng. Ban Quản trị tạm ghi nhận số liệu quyết toán của đơn vị quản lý vận hành và sẽ yêu cầu Chủ đầu tư cung cấp Báo cáo tài chính theo đúng quy chuẩn nghiệp vụ kế toán.
- Tại buổi làm việc, Chủ đầu tư đã cung cấp 01 bảng kê Báo cáo Quỹ kinh phí bảo trì nhà chung cư Tòa nhà The Terra - An Hưng tính đến thời điểm 31/01/2026. Trong bảng thể hiện tổng số tiền đã thu, chưa thu của chủ sở hữu căn hộ và diện tích thương mại. Đồng thời bảng kê cũng thể hiện phần lãi suất tiền gửi có kỳ hạn và không kỳ hạn (bảng kê còn thiếu bảng sao kê của ngân hàng nơi Chủ đầu tư gửi khoản Quỹ kinh phí bảo trì).
- Hai bên thống nhất sẽ tổ chức các buổi làm việc tiếp theo, cùng phối hợp để quá trình chuyển giao công tác quản lý vận hành tòa nhà được xuyên suốt, không bị gián đoạn khi Chủ đầu tư bàn giao cho Ban Quản trị.

**2. Nội dung chưa thống nhất trong Dự thảo “BIÊN BẢN BÀN GIAO CÔNG TÁC QUẢN LÝ VẬN HÀNH” (như đính kèm):**

- Mục II, điểm 6: “Số liệu công nợ phí quản lý vận hành của cư dân tại Tòa nhà là:....(Chi tiết như phụ lục đính kèm Biên bản này). Ban Quản trị sẽ phối hợp với bộ phận kế toán của Chủ Đầu tư (nếu cần) để giải thích số liệu công nợ, thông báo, tuyên truyền và đề nghị các chủ sở hữu thanh toán phần công nợ phí dịch vụ đang tồn đọng.

Sau khi Ban Quản trị nhận quản lý vận hành và đơn đốc thu hồi công nợ 12 tháng, mọi phát sinh khác sẽ theo căn cứ của pháp luật quy định để giải quyết phần công nợ còn lại. Số tiền này sẽ được khấu trừ vào phí dịch vụ mà Chủ đầu tư – Công ty Văn Phú phải thanh toán cho Ban Quản trị. Ban Quản trị sẽ có trách nhiệm tiếp quản và thu hồi các khoản công nợ này từ các cư dân/chủ sở hữu kể từ ngày ký Biên bản bàn giao này.”

- Mục II, điểm 7: “Sau thời điểm bàn giao, trong vòng 90 ngày, Chủ Đầu tư sẽ phải di chuyển hệ thống biển quảng cáo trên tầng mái toà V2 khỏi khu vực diện tích sở hữu chung. Sau thời gian trên Ban quản trị sẽ không chịu trách nhiệm về tài sản này.”

### 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 không có trách nhiệm và nghĩa vụ phải kế thừa hợp đồng quản lý vận hành do Chủ đầu tư đã ký với Công ty Văn Phú B&C. Việc Chủ đầu tư ký kết hợp đồng này không thông qua HNNCC là hành vi vi phạm nghiêm trọng quy định của pháp luật. Mặt khác, ngày 17/08/2025, Ban Quản trị đã tổ chức HNNCC Bất Thường và hội nghị đã thống nhất thông qua lựa chọn đơn vị QLVH mới cho toà nhà.
- Ban Quản trị trên tinh thần hợp tác, sẽ phối hợp với đơn vị quản lý vận hành đơn đốc các chủ sở hữu hoàn thành công nợ phí quản lý vận hành, nhưng không có trách nhiệm kế thừa và không chịu trách nhiệm thanh toán, đồng thời cũng không đồng ý cho Chủ đầu tư có quyền đối trừ phần công nợ kể trên vào phí dịch vụ thuộc nghĩa vụ Chủ đầu tư phải nộp sau thời điểm bàn giao công tác quản lý vận hành.
- Ban Quản trị có chức năng quản trị toà nhà, không có chức năng thu tiền công nợ để chuyển trả cho Chủ đầu tư.
- Tại buổi làm việc, Ban Quản trị đã đề xuất lịch làm việc tiếp theo vào ngày 05/02/2026. Tuy nhiên, vào 22h10' ngày 04/02, Chủ đầu tư xác nhận (qua tin nhắn Zalo) không thể sắp xếp được nhân sự làm việc theo đề nghị của Ban Quản trị.
- Ngày 05/02/2026, Ban Quản trị tiếp tục phát hành thư mời làm việc tới Chủ đầu tư, đề nghị lịch làm việc vào Thứ Bảy ngày 07/02/2026. Đến 09h03' ngày 06/02/2026, Chủ đầu tư lại một lần nữa nhắn tin thông báo không thể sắp xếp nhân sự làm việc theo đề xuất trong thư mời của Ban Quản trị.

#### • Chủ đầu tư:

- Yêu cầu Ban Quản trị kế thừa hợp đồng quản lý vận hành với Công ty Văn Phú B&C.
- Ban Quản trị phải chịu trách nhiệm thu các khoản công nợ tồn đọng từ Cư dân/Chủ sở hữu căn hộ chưa thanh toán và chuyển cho Chủ đầu tư để Chủ đầu tư hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho các nhà thầu và các đơn vị cung cấp dịch vụ. Trong trường hợp quá thời hạn 03 tháng Ban Quản trị không thu hồi được thì Chủ đầu tư sẽ đối trừ phí dịch vụ thuộc trách nhiệm Chủ đầu tư phải nộp cho khoản công nợ phí dịch vụ còn tồn đọng này.
- Từ chối cung cấp các hợp đồng liên quan đến Quản lý vận hành toà nhà của các nhà thầu với lý do Ban Quản trị không kế thừa hợp đồng Quản lý vận hành mà Chủ đầu tư đã ký với Công ty Văn Phú B&C.
- Trường hợp Chủ đầu tư chưa chuyển đổi được chủ thể hợp đồng điện, nước sang cho Ban Quản trị (phần liên quan mà Ban Quản trị chịu trách nhiệm quản lý), Chủ đầu tư sẽ không ký Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành.



Từ những nội dung nêu trên, để công tác bàn giao quản lý vận hành được tiến hành sớm, đúng tiến độ, hài hòa quyền, lợi ích các bên, đảm bảo tình hình an ninh trật tự và ổn định đời sống cư dân tại Toà nhà. 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 quản lý vận hành nhà chung cư Toà nhà 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 Ban Quản trị, Chủ đầu tư và các đơn vị chuyên môn (nếu cần) nhằm xem xét, kết luận đối với các nội dung chưa thống nhất tại dự thảo Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành và hướng dẫn việc lập, ký biên bản bàn giao đảm bảo đúng quy định pháp luật về nhà ở và quản lý vận hành nhà chung cư;
- \* Có ý kiến chỉ đạo bằng văn bản làm cơ sở pháp lý để các bên thực hiện 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;
- \* Thời gian mong muốn hoàn thành công tác bàn giao quản lý vận hành: trước 10/02/2026.

**Nơi nhận:**

- Như Kính gửi;
- Lưu VP Ban Quản trị.

T/M. BAN QUẢN TRỊ  
Trưởng Ban



Nguyễn Thanh Hà

