

BIÊN BẢN LÀM VIỆC

Hôm nay, hồi 09 giờ 00 phút, ngày 28 tháng 01 năm 2026, tại phòng SHCĐ số 5, tầng 4, tháp V3, nhà chung cư Tòa nhà The Terra - An Hưng.

I. Thành phần tham dự:

1. **Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (Viết tắt: Phòng.KTHT&ĐT):**

- Ông Nguyễn Văn Thực – Chức vụ: Chuyên viên;
- Ông Lê Minh Cường – Chức vụ: Chuyên viên.

2. **Công an phường Dương Nội (Viết tắt: CAP.DN):**

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

3. **Ban Quản Trị nhà chung cư Tòa nhà The Terra - An Hưng (Viết tắt: BQT):**

- Ông Nguyễn Thanh Hà – Chức vụ: Trưởng 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.

4. **Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (Viết tắt: CĐT):**

- Ông Phạm Chí Sơn – Chức vụ: Giám đốc Pháp chế Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú;
- Bà Nguyễn Thị Thanh Bình – Chức vụ: Trưởng phòng quản lý chung cư.

II. Nội dung làm việc:

Thông nhất nội dung Biên bản bàn giao trang thiết bị, bàn giao diện tích thuộc sở hữu chung và công tác bàn giao quản lý vận hành nhà chung cư Tòa nhà The Terra - An Hưng (theo Công văn đề nghị 2501/2026/CV-BQT của Ban Quản Trị ngày 25/01/2026) và vấn đề phí dịch vụ trông giữ xe ô tô tại toà nhà.

1. **Ý kiến của các bên đối với dự thảo “BIÊN BẢN BÀN GIAO TRANG THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG NHÀ CHUNG CƯ TÒA NHÀ THE TERRA – AN HƯNG”:**

• Ban Quản Trị:

* Ông Nguyễn Thanh Hà – Trưởng BQT:

- Ban Quản Trị bảo lưu ý kiến về việc giữ nguyên điều 1.7 trong dự thảo Biên bản bàn giao trang thiết bị thuộc sở hữu chung.

"Bên A có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản riêng của mình ra khỏi khu vực sở hữu chung, trừ các trang thiết bị được xác định là tài sản dùng chung phục vụ công tác quản lý, vận hành;"

- Làm rõ phần tài sản thuộc sở hữu riêng của CĐT sẽ được xử lý thế nào? (Ví dụ biển quảng cáo của CĐT đang được đặt trên diện tích chung thuộc nóc toà V2)
- BQT đồng ý chuyển nội dung trong điều 1.7 sang Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành theo ý kiến của đại diện CĐT.

cs

- Trong Biên bản bàn giao trang thiết bị thuộc sở hữu chung có nội dung "*Ghi chú: Hệ thống cơ điện đã hết hạn bảo hành theo thông báo của Chủ đầu tư*". Đề nghị CĐT gửi bổ sung thông báo này cho BQT.
 - Chủ Đầu Tư:
 - * Ông Phạm Chí Sơn:
 - Biên bản bàn giao tài sản chung, nên điều 1.7 này đang không phù hợp nội dung.
 - Nhất trí đưa nội dung trong điều 1.7 nêu trên vào Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành.
 - * Bà Nguyễn Thị Thanh Bình:
 - CĐT và BQT sẽ có văn bản thoả thuận chung khác liên quan tới tài sản riêng của CĐT.
 - CĐT sẽ gửi bổ sung cho BQT thông báo liên quan tới nội dung "*Ghi chú: Hệ thống cơ điện đã hết hạn bảo hành theo thông báo của Chủ đầu tư*".
 - Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:
 - * Ông Lê Minh Cường:
 - BQT và CĐT thống nhất phương thức để ký Biên bản bàn giao trang thiết bị thuộc sở hữu chung phù hợp theo hiện trạng và quy định.
 - **Kết luận:** Hai bên thống nhất bỏ nội dung 1.7 khỏi Biên bản bàn giao trang thiết bị thuộc sở hữu chung. Nội dung này sẽ được chuyển sang Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành.
2. **Ý kiến của các bên đối với dự thảo "BIÊN BẢN BÀN GIAO DIỆN TÍCH THUỘC SỞ HỮU CHUNG NHÀ CHUNG CƯ TÒA NHÀ THE TERRA – AN HƯNG":**
- Ban Quản Trị:
 - * Ông Nguyễn Thanh Hà – Trưởng BQT:
 - Bản vẽ CĐT gửi cho BQT trong buổi làm việc này đã là bản vẽ cuối cùng hay chưa?
 - Còn duy nhất bản vẽ của tầng hầm B1 không nhất quán với hồ sơ bản vẽ ban đầu.
 - Chủ Đầu Tư:
 - * Ông Phạm Chí Sơn:
 - Ngày 22/10/2025 đại diện CĐT đã cùng BQT ký bản vẽ cuối cùng.
 - Đề xuất thay tờ bản vẽ tầng hầm B1 mới nhất cho tờ bản vẽ cũ trong bộ hồ sơ.
 - * Bà Nguyễn Thị Thanh Bình:
 - Không đồng ý với điểm 3.4 trong dự thảo.
 - CĐT đang chia sẻ trạm biến áp thứ 3 (tài sản riêng của CĐT) cho cư dân dùng chung. Trạm biến áp này đang đấu nối với hệ thống PCCC, bơm nước.
 - Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:
 - * Ông Lê Minh Cường:
 - Đề nghị CĐT cập nhật hồ sơ kiểm đếm, thống nhất bản vẽ và giao cho BQT bản chính xác cuối cùng.

- **Kết luận:** BQT và CĐT thống nhất điều chỉnh nội dung điểm 4.5 & 4.7, bỏ điểm 4.6 trong dự thảo Biên bản bàn giao diện tích thuộc sở hữu chung. Nội dung của điểm 3.4 trong dự thảo sẽ được chuyển sang Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành.

3. **Thống nhất thời điểm bàn giao công tác quản lý vận hành và Kinh phí bảo trì:**

- Ban Quản Trị:

* Ông Phạm Như Huy:

- Đề nghị CĐT sau khi đã thống nhất với BQT các biên bản bàn giao hồ sơ, trang thiết bị, diện tích sở hữu chung, sau 03 ngày làm việc tiếp theo tiến hành bàn giao công tác quản lý vận hành cho BQT. Đồng thời tiến hành quá trình bàn giao Kinh phí bảo trì.

- Chủ Đầu Tư:

* Ông Phạm Chí Sơn:

- CĐT đã cung cấp đầy đủ hồ sơ cho BQT liên quan tới QLVH bao gồm: Hợp đồng QLVH với Công ty Cổ phần Văn Phú B&C, số liệu liên quan tới công tác QLVH và số liệu liên quan tới Kinh phí bảo trì (phần của chủ sở hữu căn hộ).
- CĐT sẽ bổ sung hồ sơ tài liệu, cập nhật số liệu đến thời điểm ngày 31/01/2026. CĐT sẽ cùng BQT tổ chức buổi làm việc để ký Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành.
- Sau khi bàn giao công tác quản lý vận hành, đề nghị BQT lập tài khoản và thông báo cho CĐT để CĐT chuyển Kinh phí bảo trì.

- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:

* Ông Lê Minh Cường:

- Đề nghị BQT rà soát hồ sơ, nếu thiếu nội dung nào, BQT đề nghị CĐT cung cấp bổ sung thêm.
- Đề nghị BQT và CĐT tiến hành bàn giao công tác quản lý vận hành, xây dựng báo cáo kết quả gửi UBND phường.

- **Kết luận:** Thống nhất chốt số liệu liên quan tới công tác QLVH cho tới hết ngày 31/01/2026. Dự kiến tổ chức buổi làm việc tiếp theo về công tác bàn giao quản lý vận hành vào Thứ 3 ngày 03/02/2026.

4. **Liên quan tới vấn đề CĐT tăng giá phí gửi xe ô tô tại toà nhà:**

- Ban Quản Trị:

* Ông Phạm Như Huy:

- Toàn thể cư dân đang không đồng thuận với mức giá mới mà CĐT đưa ra đối với phí gửi xe ô tô và mong muốn CĐT tổ chức cuộc họp với cư dân để đưa ra mức giá trông giữ xe hợp lý, tránh tình trạng bức xúc và những phản ứng không đáng có trong cộng đồng cư dân.

* Ông Nguyễn Thanh Hà:

- CĐT không có hợp đồng gửi xe với cư dân, tuy nhiên cư dân đã tiến hành nộp tiền phí trông giữ xe ô tô với khoản tiền cố định để hình thành hợp đồng dân sự. Đề nghị CĐT tổ chức cuộc đối thoại với cư dân.
- Đề nghị chính quyền địa phương đứng ra hỗ trợ giúp đỡ để giải quyết khúc mắc trong vấn đề tăng giá gửi xe ô tô.

- Đến giai đoạn cuối cùng, CĐT mới gửi các thông báo liên quan tới vấn đề tăng giá phí gửi xe ô tô cho BQT. Trước đó CĐT chỉ gửi cho cư dân, BQT chỉ được biết thông qua cư dân phản ánh.
- Chủ Đầu Tư:
 - * Bà Nguyễn Thị Thanh Bình:
 - CĐT không cam kết về chỗ đỗ trong hợp đồng mua bán.
 - CĐT đã gửi các thông báo liên quan tới lộ trình tăng giá tới BQT và cư dân từ thời điểm tháng 9, dựa trên khảo sát tình hình khu vực để không ảnh hưởng tới cư dân.
 - Việc CĐT tăng giá hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật. CĐT không bắt buộc phải hợp với cư dân về vấn đề tăng giá phí trông giữ xe.
 - CĐT không phải tổ chức họp để giải trình cơ sở tăng giá với BQT và cư dân.
 - Các cư dân sử dụng dịch vụ trông giữ xe ô tô có thể liên hệ Ban quản lý toà nhà được CĐT uỷ quyền để được giải đáp các thông tin vướng mắc (nếu có).
- Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:
 - * Ông Lê Minh Cường:
 - Đối với diện tích thuộc tài sản riêng của CĐT, CĐT có quyền quyết định mức giá dịch vụ phù hợp quy định của pháp luật. Đề nghị CĐT tổ chức buổi làm việc, tuyên truyền tới cư dân để trao đổi, phổ biến, diễn giải làm rõ cơ sở tăng giá để đảm bảo an ninh trật tự tại toà nhà.
 - Đối với giá dịch vụ trông giữ xe mà CĐT đưa ra không vượt khung giá tại QĐ 44/2017 của UBNDTP.HN đối với dịch vụ trông giữ xe ô tô tại nhà chung cư được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước.
 - Đề nghị BQT phối hợp với CĐT tuyên truyền phổ biến tới cư dân để đảm bảo công tác quản lý vận hành và an ninh trật tự tại toà nhà.

Biên bản được lập xong hồi 12 giờ 15 phút, ngày 28/01/2026, gồm 04 tờ, đã đọc lại cho những thành phần tham gia nêu trên cùng nghe, công nhận là đúng và cùng ký tên dưới đây./.


CÔNG AN PHƯỜNG DƯƠNG NỘI


PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ

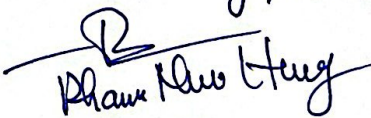

Lê Minh Cường


ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ

BAN QUẢN TRỊ TOÀ NHÀ


Phan Chí Sơn


Nguyễn Thanh Thảo


Phạm Khắc Hưng


Nguyễn Thị Hiền