

Số: 81 /TB-UBND

Dương Nội, ngày 03 tháng 3 năm 2026

THÔNG BÁO

Về việc kết quả giải quyết các nội dung vướng mắc liên quan đến công tác quản lý, vận hành nhà chung cư The Terra An Hưng, phường Dương Nội

Trong thời gian qua, công tác quản lý vận hành tại chung cư The Terra An Hưng gặp nhiều vướng mắc dẫn đến tình hình tại khu vực toà nhà The Terra An Hưng tiềm ẩn nhiều nguy cơ mất an ninh trật tự, an toàn phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn cứu hộ. Để giải quyết các vướng mắc trên, UBND phường Dương Nội đã tổ chức nhiều cuộc họp và ban hành các văn bản số hướng dẫn các bên đề giải quyết các vướng mắc và đảm bảo công tác quản lý vận hành toà chung cư và đảm bảo an ninh trật tự tại khu vực. Tuy nhiên, Chủ đầu tư và Ban Quản trị vẫn còn nhiều nội dung chưa thống nhất, để giải quyết dứt điểm các vướng mắc trong công tác quản lý vận hành.

Ngày 26/02/2026, Đảng uỷ phường Dương Nội đã ban hành Thông báo số 168/TB-ĐU về Kết luận của Ban Thường vụ Đảng uỷ phường về công tác quản lý vận hành nhà chung cư và tình hình tại toà chung cư The Terra An Hưng.

Ngày 27/02/2026, UBND phường Dương Nội phối hợp với Sở Tài chính, (Sở Xây dựng có mời nhưng vắng mặt) tổ chức Hội nghị đối thoại giữa Chủ đầu tư, Ban Quản trị, một số đại diện cư dân cư dân toà nhà (gửi kèm biên bản đối thoại).

Trên cơ sở quy định hiện hành về quản lý vận hành nhà chung cư; kết quả buổi đối thoại giữa Chủ đầu tư, Ban Quản trị và một số đại diện cư dân; hướng dẫn trao đổi của đại diện Sở Tài chính. UBND phường Dương Nội thông báo như sau:

I. Tình hình chung, kết quả giải quyết của UBND phường Dương Nội:

- Toà chung cư The Terra An Hưng đã đưa vào sử dụng từ năm 2022, Ban Quản trị toà nhà chung cư đã được thành lập thông qua Hội nghị nhà chung cư lần đầu. Tuy nhiên, công tác bàn giao quản lý vận hành nhà chung cư giữa Chủ đầu tư và Ban Quản trị toà nhà chưa thực hiện xong việc kiểm đếm hệ thống trang thiết bị và phân định diện tích sở hữu chung, riêng và bàn giao quỹ bảo trì 2%.

Nguyên nhân do Chủ đầu tư (Công ty CP đầu tư phát triển bất động sản Văn Phú) và Ban Quản trị chưa thống nhất được phương pháp xác định phần diện tích chung, riêng giữa hồ sơ thiết kế và thực tế công trình; việc kiểm đếm, xác định đã tiến hành qua nhiều năm, qua nhiều nhiệm kỳ Ban Quản trị dẫn tới việc xác định gặp nhiều khó khăn; trong hồ sơ thiết kế được duyệt không thể hiện rõ phần diện tích sở hữu riêng của Chủ đầu tư, phần diện tích sở hữu chung của chung cư

- Từ ngày 01/7/2025 đến nay, khi thực hiện chính quyền 02 cấp, UBND phường Dương Nội đã chỉ đạo phòng Kinh tế, Hạ tầng & Đô thị nắm bắt, phối

hợp với các bên liên quan để giải quyết các mâu thuẫn liên quan tới công tác bàn giao và quản lý vận hành nhà chung cư.

Ngày 20/11/2025, UBND phường đã tổ chức hội nghị làm việc với Chủ đầu tư, Ban Quản trị toà nhà chung cư để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong công tác quản lý vận hành toà nhà chung cư. Ngoài ra, UBND phường Dương Nội đã ban hành các văn bản số 1000/UBND-KTHTĐT ngày 05/11/2025; 1092/UBND-KTHTĐT ngày 17/11/2025; 213/UBND-KTHTĐT ngày 30/01/2026; 315/UBND-KTHTĐT ngày 11/02/2026; 371/UBND-KTHTĐT ngày 25/2/2026 về công tác quản lý vận hành nhà chung cư và tình hình an ninh trật tự.

- Tính đến ngày 28/01/2025, Chủ đầu tư và Ban Quản trị đã thống nhất và hoàn thành ký các Biên bản kiểm đếm hệ thống trang thiết bị của toà nhà; Biên bản phân định diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng tại toà nhà.

II. Thông báo giải quyết của UBND phường Dương Nội:

1. Về phí trông giữ phương tiện ô tô ra vào tại toà nhà:

UBND phường thông báo tới Chủ đầu tư, Ban Quản trị: Đề nghị các bên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, nội dung thỏa thuận tại biên bản đối thoại ngày 27/02/2026. Nếu các bên không không thỏa thuận được thì có quyền yêu cầu Toà án hoặc trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật (*căn cứ khoản 4, Điều 44, Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng*). Trường hợp các bên không thống nhất, không khởi kiện ra Toà án, không thực hiện theo nội dung hướng dẫn, đối thoại mà có hành vi tụ tập đông người gây mất an ninh trật tự, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người dân xung quanh và cư dân tại toà nhà, UBND phường sẽ thực hiện các biện pháp giao các lực lượng chức năng xử lý nghiêm theo quy định.

2. Các vấn đề tồn tại trong quá trình vận hành:

- UBND phường yêu cầu Chủ đầu tư (*căn cứ khoản 2, Điều 28, Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng và căn cứ vào nội dung thực tế đến phần tồn tại, chuyển tiếp trong việc quản lý vận hành của nhà chung cư The Terra An Hưng*) khẩn trương tổ chức làm rõ, có biện pháp khắc phục để đảm bảo chất lượng dịch vụ trong thời gian chưa bàn giao chính thức công tác quản lý vận hành cho đơn vị có chức năng được Hội nghị nhà chung cư thông qua (*Mục 1, Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024*). 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.

- UBND phường yêu cầu Chủ đầu tư, Ban Quản trị toà nhà khẩn trương quyết toán số liệu kinh phí bảo trì, bàn giao kinh phí bảo trì phân diện tích sở hữu chung (*căn cứ Điều 36, Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng, Nghị định 95/2024/NĐ-CP của Chính phủ*). Trường hợp các bên cố tình không thực hiện, UBND phường sẽ thực hiện các biện pháp hành chính theo quy định.

- UBND phường yêu cầu Chủ đầu tư, Ban Quản trị khẩn trương hoàn thành công tác bàn giao và tiếp nhận công tác quản lý, vận hành toà nhà theo nội dung nội dung thỏa thuận, đối thoại tại biên bản đối thoại ngày 27/02/2026.

3. Về công tác an ninh trật tự: UBND phường yêu cầu các thành viên Ban Quản trị, Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan thực hiện đúng trách nhiệm, quyền hạn, nghĩa vụ đảm bảo đúng quy định (đã được UBND nêu tại các văn bản 315/UBND-KTHTĐT ngày 11/02/2026; 371/UBND-KTHTĐT ngày 25/2/2026)

4. Giao Công an phường: Nắm bắt tình hình tại toà nhà, căn cứ Kết luận, chỉ đạo của Ban Thường vụ Đảng uỷ phường về công tác quản lý vận hành nhà chung cư và tình hình tại toà chung cư The Terra An Hưng tại Thông báo số 168/TB-ĐU ngày 26/02/2026, triển khai thực hiện các biện pháp nghiệp vụ, không để bị động trong mọi tình huống.

5. Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng & Đô thị: Căn cứ chức năng nhiệm vụ, phối hợp với các đơn vị liên quan trong quá trình thực hiện. Tổng hợp, tham mưu UBND phường đối với trường hợp vượt thẩm quyền theo quy định.

6. Đề nghị các đồng chí Bí thư – Tổ trưởng – Trưởng ban công tác mặt trận Tổ dân phố Hoàng Hanh: Thường xuyên nắm bắt tình hình tại khu vực toà nhà chung cư. Tổ chức tuyên truyền vận động cư dân thực hiện các quy định, nội quy, quy chế quản lý nhà chung cư (đã được Hội nghị Nhà chung cư thông qua); đảm bảo an ninh trật tự, đảm bảo công tác phòng cháy chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ tại khu vực toà nhà chung cư.

Ủy ban nhân dân phường Dương Nội thông báo giải quyết các nội dung vướng mắc liên quan đến công tác quản lý, vận hành nhà chung cư The Terra An Hưng, phường Dương Nội để các đơn vị, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư tại toà chung cư The Terra An Hưng, phường Dương Nội được biết và triển khai./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng TP HN (để b/c);
- TT Đảng uỷ phường (Để b/c);
- Đ/c Vũ Thị Ngọc Hiền - PCT UBND phường;
- UB MTTQ phường (để p/h);
- Các đơn vị: Công an phường, KTHTĐT (để t/h);
- Công ty CP phát triển BĐS Văn Phú (để t/h);
- BQT toà nhà The Terra An Hưng (để t/h);
- Tổ dân phố Hoàng Hanh (để p/h);
- Lưu: VT, KTHTĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phùng Chí Tâm