

BIÊN BẢN LÀM VIỆC

Hôm nay, hồi 9 giờ 15 phút, ngày 12/02/2026, tại phòng SHCĐ số 5, tầng 4, tháp V3, nhà chung cư Tòa nhà The Terra - An Hưng.

I. Thành phần tham dự:

1. 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 Nguyễn Trung Hiếu – Chức vụ: Thành viên Ban Quản trị;
- Ông Phạm Như Huy – Chức vụ: Thành viên Ban Quản Trị.

2. 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;
- Ông Đỗ Văn Hiệt – Chức vụ: Phụ trách kỹ thuật.

II. Nội dung làm việc:

Tiếp tục trao đổi về việc Bàn giao công tác quản lý vận hành và các vấn đề có liên quan.

1. Ý kiến của các bên:

- Chủ Đầu Tư:
 - Ngày 10/02/2026 thông qua BQL Tòa nhà, CĐT có nhận được bản scan công văn số 1002/2026/CV-BQT ngày 10/02/2026 của BQT gửi UBND phường Dương Nội và Chủ tịch HĐQT Công ty Văn Phú về việc CĐT chậm trễ bàn giao công tác bàn giao quản lý vận hành Tòa nhà The Terra An Hưng. Về việc này, CĐT có ý kiến như sau:
 1. Việc BQT cho rằng đại diện CĐT đã không chuẩn bị đầy đủ hồ sơ, tài liệu bắt buộc phục vụ bàn giao là sai sự thật. Thực tế là, CĐT trong suốt quá trình bàn giao từ 2021 đến nay đã cung cấp đầy đủ các hồ sơ tài liệu theo quy định của pháp luật cho BQT phục vụ công tác bàn giao;
 2. Việc BQT cho rằng đại diện CĐT đưa ra các yêu cầu không có cơ sở pháp lý, mang tính áp đặt gây cản trở và kéo dài thời gian bàn giao là không đúng sự thật. Thực tế là CĐT dự thảo nội dung biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành kèm theo các hồ sơ tài liệu có liên quan phục vụ việc bàn giao công tác quản lý vận hành là hoàn toàn phù hợp theo các quy định của pháp luật và thực tế vận hành của Tòa nhà, đảm bảo cho công tác quản lý vận hành của Tòa nhà được liên tục, việc phục vụ đời sống cư dân không bị gián đoạn bởi công tác bàn giao giữa hai bên. Việc CĐT đề nghị, và dự thảo trong Biên bản bàn giao về việc BQT kế thừa Hợp đồng quản lý vận hành mà CĐT đã ký và đang trong quá trình thực hiện với đơn vị quản lý vận hành là Công ty B&C để đảm bảo việc bàn giao không làm ảnh hưởng đến hoạt động

bình thường, liên tục của Tòa nhà. Việc BQT nhất quyết yêu cầu CĐT phải chấm dứt hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành hiện tại dẫn đến hệ quả pháp lý là mọi quyền và nghĩa vụ có liên quan của CĐT và đơn vị quản lý vận hành (trực tiếp ảnh hưởng đến công tác quản lý vận hành Tòa nhà) sẽ không được tiếp nối liên tục khi chuyển giao cho BQT (CĐT không có gì để bàn giao cho BQT vì hợp đồng đã chấm dứt). CĐT đã có quan điểm, và đã báo cáo các cấp có thẩm quyền, về việc BQT lựa chọn đơn vị quản lý vận hành không đúng theo trình tự thủ tục được quy định tại quy chế hoạt động của BQT và quy chế thu chi tài chính của chính BQT (BQT đã không lập hồ sơ mời thầu quản lý vận hành theo đúng quy định của Quy chế quản lý và thu chi tài chính của BQT). Do đó CĐT bảo lưu quan điểm đơn vị quản lý vận hành mà BQT đang dự kiến bàn giao là không phù hợp quy định pháp luật;

3. Việc BQT yêu cầu CĐT gửi các hồ sơ tài liệu liên quan đến công tác bảo trì tại thời điểm các bên đang trao đổi về công tác quản lý vận hành là không phù hợp với đối tượng làm việc (các nội dung liên quan đến bảo trì và hồ sơ tài liệu tương ứng sẽ được các bên trao đổi cụ thể tại buổi làm việc về bàn giao kinh phí bảo trì; CĐT đã gửi đầy đủ số liệu về kinh phí bảo trì cũng như các vấn đề có liên quan được cập nhật đến thời điểm tháng 01/2026). Do đó việc BQT cho rằng CĐT không cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu như vậy là không đúng sự thật;

4. CĐT cho rằng việc chậm trễ trong công tác bàn giao nói chung và việc bàn giao công tác bàn quản lý vận hành nói riêng hiện nay là do nguyên nhân chính từ BQT. Việc này đã và đang ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các cư dân, chủ sở hữu tại Tòa nhà. CĐT bác bỏ toàn bộ nội dung của BQT nêu tại công văn số 1002/2026/CV-BQT nêu trên.

- Về dự thảo Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành: toàn bộ các phụ lục 01: Danh mục hồ sơ, tài liệu, tài sản bàn giao công tác quản lý vận hành; phụ lục 02: Biên bản kiểm tra hiện trạng kỹ thuật tại thời điểm bàn giao sẽ đưa ra khỏi nội dung Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành vì các bên đã ký các biên bản bàn giao hồ sơ nhà chung cư, trang thiết bị tài sản chung và bàn giao diện tích chung riêng (hồ sơ phân định diện tích chung-riêng). Như đã trao đổi tại cuộc họp ngày 04/02/2026, CĐT đã dự thảo và gửi BQT Thỏa thuận về phạm vi quản lý vận hành và công tác phối hợp giữa các bên, Biên bản bàn giao dữ liệu công nợ tồn, danh sách Chủ sở hữu, danh sách xe hai bánh, danh sách các căn hộ thu trước phí dịch vụ. Đề nghị BQT nghiên cứu để hai bên trao đổi thống nhất các nội dung này nằm trong tổng thể các tài liệu hai bên sẽ ký để bàn giao công tác quản lý vận hành (là một phần không thể tách rời của Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành).

- Ban Quản Trị:

- BQT bảo lưu quan điểm không chấp nhận kế thừa hợp đồng quản lý vận hành do CĐT đã ký với Công ty B&C với lý do:
 - o Hợp đồng quản lý vận hành này không thông qua Hội nghị nhà chung cư, do vậy BQT không thể tiếp tục duy trì khi hợp đồng có vi phạm với quy định của pháp luật (luật nhà ở năm 2014, thông tư 02, thông tư 06);
 - o Thực tế tại tòa nhà, Công ty B&C không có mặt trực tiếp quản lý vận hành mà đi thuê nhà thầu phụ khác (Công ty TNPM);
 - o Mặt khác, khi BQT tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường vào ngày 17/08/2025, BQT đã gửi giấy mời cho CĐT (là một Chủ sở hữu trong Tòa nhà) tham gia Tổ

công tác để chăm thầu, mời thầu và dự Hội nghị, nhưng CĐT đã có công văn không tham gia. Do vậy, ý kiến của CĐT về việc BQT tổ chức Hội nghị nhà chung cư bất thường là vi phạm về quy chế thu chi tài chính của BQT là hoàn toàn không đúng và không thể chấp nhận được (tất cả sự việc đều có hồ sơ lưu trữ tại văn phòng BQT).

- Yêu cầu CĐT bàn giao công tác quản lý vận hành sau khi hai bên đã thống nhất và ký 03 biên bản bàn giao hồ sơ nhà chung cư, trang thiết bị tài sản chung và bàn giao diện tích chung riêng. Theo như các biên bản làm việc trước đây giữa BQT và CĐT, CĐT luôn đưa ra quan điểm bàn giao phân định diện tích chung riêng xong là bàn giao công tác quản lý vận hành. Thực tế tại buổi làm việc ngày 04/02/2026:
 - o CĐT cung cấp báo cáo quỹ kinh phí bảo trì dự án Tòa nhà The Terra An Hưng tính đến ngày 31/01/2026, trong bản kê có số lượng tiền phải thu và số lượng tiền chưa thu được, lãi có kỳ hạn và lãi không có kỳ hạn. Phần bản kê này là do CĐT tự cung cấp nhưng BQT nhận thấy chưa có các bản sao kê chi tiết của Ngân hàng nơi mở tài khoản gửi Quỹ kinh phí bảo trì (nếu đã có bản kê thì phải có sao kê).
- Liên quan tới vấn đề công nợ của các Chủ sở hữu chưa thanh toán tính tới thời điểm bàn giao công tác quản lý vận hành: BQT bảo lưu quan điểm không kế thừa khoản công nợ phí quản lý vận hành. BQT sẽ tiếp nhận số liệu công nợ và có trách nhiệm phối hợp đôn đốc các Chủ sở hữu, người sử dụng hoàn thành khoản công nợ;
- Thay vì trả lời trực tiếp bằng công văn, việc đưa các phản hồi của CĐT đối với công văn số 1002/2026/CV-BQT ngày 10/02/2026 vào trong Biên bản làm việc của buổi làm việc ngày hôm nay gây mất thời gian của hai bên, là một minh chứng rõ ràng cho phương thức làm việc chậm trễ, thiếu thiện chí của đại diện CĐT. Đề nghị CĐT tập trung vào công việc chính, tập trung giải quyết dứt điểm công tác bàn giao quản lý vận hành;
- Trên thực tế các dự thảo: Thỏa thuận về phạm vi quản lý vận hành và công tác phối hợp giữa các bên, Biên bản bàn giao dữ liệu công nợ tồn, danh sách Chủ sở hữu, danh sách xe hai bánh, danh sách các căn hộ thu trước phí dịch vụ, CĐT mới gửi cho BQT 02 dự thảo này vào lúc 21h20p ngày 11/02/2026 ngay trước buổi làm việc sáng ngày 12/02/2026, dẫn tới BQT không thể có đủ thời gian nghiên cứu kỹ các dự thảo này để phục vụ cho buổi làm việc. BQT đánh giá đây là một yếu tố chủ quan từ phía đại diện CĐT dẫn tới quá trình bàn giao công tác quản lý vận hành bị trì hoãn;
- Sau khi xem xét, đánh giá sơ bộ 02 biên bản dự thảo nêu trên:
 - o Về Biên bản bàn giao hồ sơ và dữ liệu công nợ: BQT sẽ nhận tất cả hồ sơ tài liệu có liên quan do CĐT gửi cho BQT nhưng riêng phần công nợ, như BQT đã khẳng định và bảo lưu quan điểm, không nhận công nợ tồn đọng không có cơ sở căn cứ, BQT sẽ phối kết hợp thông báo tuyên truyền và đôn đốc các Chủ sở hữu nhanh chóng hoàn thành phần công nợ hiện đang còn tồn đọng;
 - o Về Thỏa thuận tạm thời phạm vi quản lý vận hành và công tác phối hợp giữa các bên:

Chủ thể thỏa thuận gồm có 04 đơn vị, trong đó có 02 đơn vị là tư cách pháp nhân, 02 Ban quản lý thuộc đơn vị quản lý vận hành là không có cơ sở để thỏa thuận. BQT cho rằng nếu thỏa thuận thì chỉ có 02 chủ thể là pháp nhân.
- Theo nội dung buổi làm việc ngày 28/01/2026, hai bên đã thống nhất đưa nội dung: *"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;” vào Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành;

- Đề nghị hai bên chốt lại các ý kiến đã nêu bằng công văn để phản hồi sau và tập trung vào nội dung chính của buổi làm việc.

2. Ý kiến của các bên đối với Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành Nhà chung cư Tòa nhà The Terra – An Hưng:

Hai bên đã thống nhất nội dung mục 7 bao gồm 7.1 và 7.2 trong dự thảo Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành:

- “7.1. Hệ thống biển quảng cáo: 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.”;
- “7.2. Máy biến áp số 4-1600KVA hiện đang đặt tại phòng biến áp số 2 tại tầng hầm B1-V2 (tài sản riêng của Chủ Đầu tư phù hợp với thiết kế kỹ thuật của tòa nhà), phân chi phí năng lượng và các chi phí liên quan... sẽ được tính theo tỷ lệ GFA. Trong trường hợp Chủ Đầu tư bàn giao máy biến áp này cho Điện lực thì điều khoản này tự động hết hiệu lực cho hai bên.”;
- “7.4. Hệ thống CAM: Chủ Đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành riêng của Chủ Đầu tư được quyền ra vào phòng cam để kiểm tra, kiểm soát sửa chữa thay thế bảo trì đối với các thiết bị được lắp đặt tại vị trí lắp đặt theo dõi riêng của Chủ Đầu tư.”;
- “7.5. Hệ thống cấp điện, cấp nước, phòng cháy chữa cháy, hệ thống điện nhẹ... thuộc phần diện tích của Chủ Đầu tư được quyền ra vào kiểm tra, kiểm soát, thay thế, sửa chữa.”.

Đối với hệ thống car parking đang đặt tại hầm B1 thuộc diện tích sở hữu chung:

- Ban Quản trị:
 - BQT có ý kiến đề nghị CĐT di dời ra phần diện tích riêng của CĐT;
 - BQT và đơn vị quản lý vận hành được BQT ký hợp đồng sẽ chịu trách nhiệm lắp mới hệ thống car parking tại hầm B1, chịu trách nhiệm trình các cơ quan chức năng thẩm định nghiệm thu để đưa vào sử dụng. Việc lắp mới này đảm bảo không thay đổi vị trí, công năng theo thiết kế ban đầu của dự án và không làm ảnh hưởng đến hoạt động bình thường của cư dân trong tòa nhà.
- Chủ Đầu tư:
 - CĐT là một chủ thể trong tòa nhà và được quyền sử dụng lối đi chung, hệ thống car parking đang lắp đặt tại vị trí hầm B1 tòa V1 và V3 là tiện ích đã được cơ quan chức năng phê duyệt. CĐT bảo lưu không di chuyển hệ thống car parking tại vị trí này để đảm bảo tiện ích cho cư dân cũng như quyền lợi của CĐT tại dự án;
 - CĐT khẳng định vị trí đặt barrie đã được các cơ quan chức năng thẩm định, nghiệm thu và đưa vào sử dụng từ 2021 đến nay. Việc di dời, thay đổi vị trí đặt làm thay đổi phương án phân luồng giao thông, phòng cháy chữa cháy theo thiết kế ban đầu gây ảnh hưởng đến toàn bộ cư dân trong tòa nhà;
 - CĐT bảo lưu quyền đặt vị trí barrie như hiện trạng để không gây ảnh hưởng đến đời sống cư dân trong tòa nhà trong quá trình bàn giao giữa CĐT và BQT. Hai bên lựa chọn một trong hai hình thức sau để phối hợp quản lý vận hành hệ thống như sau:

- Phương án 1: tách riêng hệ thống car parking nhưng chung điểm đặt bắt kiểm soát xe. CĐT quản lý 04 làn (02 ra và 02 vào) của ô tô và bàn giao lại 03 làn (V1: 01 làn ra, 01 làn vào; V3: 01 làn ra) xe máy cho BQT tự quản lý xe hai bánh đối với xe thẳng và vãng lai;
 - Phương án 2: CĐT quản lý như hiện trạng và phân bổ chi phí với BQT theo tỷ lệ GFA của diện tích xe giữa hai bên.
- Đề nghị BQT lựa chọn một trong hai phương án để hai bên thỏa thuận công tác chuyên giao và không gây ảnh hưởng đến đời sống cư dân trong tòa nhà;
 - Trường hợp hai bên không thống nhất được thì mời cơ quan chức năng vào làm việc.

• **Kết luận:**

- Đối với các nội dung chưa được thống nhất tại dự thảo Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành tòa nhà, hai bên đi đến kết luận sẽ mời UBND phường Dương Nội cùng làm việc để đi đến thống nhất chung;
- Hai bên tạm thống nhất thời điểm làm việc tiếp theo là ngày 04/03/2026.

Biên bản gồm 05 trang, được lập xong hồi 12 giờ 30 phút, ngày 12/02/2026, đã đọc lại cho những thành phần tham gia nêu trên cùng nghe, công nhận là đúng và cùng ký tên dưới đây./.

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ


Phạm Chí Sơn


Nguyễn Thị Thu Thảo

BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ


Ngô Thanh Kiệt


Phạm Như Hằng


Nguyễn Tuy Hùng