

Số: 01/2001/2026/CV-BQT
V/v đề nghị chỉ đạo, giám sát và xử lý
các tồn tại, vi phạm trong công tác
phòng cháy, chữa cháy tại nhà chung
cư The Terra An Hưng

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân phường Dương Nội, thành phố Hà Nội;
- Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ (PC07) - Công an thành phố Hà Nội;
- Công an phường Dương Nội, thành phố Hà Nội.

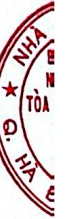
Ban Quản trị Nhà chung cư Tòa nhà The Terra An Hưng (Sau đây gọi là "**Ban Quản trị**") xin gửi tới Quý Cơ quan lời chào trân trọng và lời cảm ơn đã phối hợp, đồng hành và giúp đỡ trong thời gian qua!

Bằng văn bản này, Ban Quản trị xin trình bày sự việc như sau:

Trong khoảng thời gian từ 22 giờ 47 phút đến 23 giờ 15 phút ngày 19/01/2026, tại Tòa nhà The Terra An Hưng đã xảy ra tình trạng chuông báo cháy toàn bộ tòa nhà kích hoạt liên tục (theo ghi nhận của Ban Quản trị và phản ánh của các Chủ sở hữu, cư dân). Qua kiểm tra, xác minh, Ban Quản trị xác định vị trí phát sinh tín hiệu báo cháy tại phòng trạm biến áp. Nguyên nhân ban đầu được xác định do 07 máy điều hòa (04 phía cửa ra vào, 03 phía trong) làm mát trong phòng không hoạt động dẫn đến nhiệt độ phòng tăng cao, gây hiện tượng quá nhiệt và kích hoạt chuông báo cháy đồng thời hệ thống chữa cháy màng ngăn đã xả nước xuống hầm B1. Toàn bộ hệ thống báo cháy của tòa nhà hoạt động liên tục trong khoảng thời gian nêu trên, trong khi đó kỹ thuật toà nhà và nhân viên an ninh phòng camera không xử lý để ngắt dừng hoạt động hệ thống PCCC được.

Sự việc đã gây hoang mang, lo lắng trong cộng đồng cư dân, đồng thời ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật của tòa nhà và tài sản của cư dân tại hầm B1. Với vai trò là tổ chức đại diện hợp pháp của các Chủ sở hữu nhà chung cư The Terra An Hưng, Ban Quản trị nhận thức rõ trách nhiệm của mình và đã tiến hành kiểm tra thực tế ngay tại thời điểm xảy ra sự việc, lập biên bản làm việc tại chỗ để ghi nhận, xác nhận sự việc, làm cơ sở báo cáo các cơ quan có thẩm quyền và đề xuất biện pháp xử lý triệt để, nhằm bảo đảm công tác quản lý vận hành, bảo trì hệ thống kỹ thuật – PCCC được kịp thời, phòng ngừa các sự cố tương tự trong tương lai.

Theo Biên bản làm việc lúc 22 giờ 45 phút ngày 19/01/2026, đây cấp nguồn



cho 02 cục nóng nối với 07 điều hòa giải nhiệt cho phòng biến áp đã bị tháo rời, đồng thời các cục nóng đều bị hư hỏng nhưng chưa được sửa chữa, khắc phục. Ban Quản trị cũng ghi nhận nhiều tồn tại, hạn chế nghiêm trọng trong công tác quản lý vận hành tòa nhà, đặc biệt là: Đội Phòng cháy, chữa cháy cơ sở có nghiệp vụ chưa bảo đảm, thường xuyên có hiện tượng hướng dẫn bảo vệ cố ý bấm tắt hệ thống báo cháy khi có chuông báo cháy kích hoạt. Trong trường hợp có báo cháy, nhân viên bảo vệ không kiểm tra, xác minh nguyên nhân mà tự ý ngắt tín hiệu cảnh báo. Tình trạng trên đã xảy ra nhiều lần và đặc biệt từng gây chậm trễ trong công tác hướng dẫn, xử lý cháy nổ trong vụ cháy nghiêm trọng tại căn hộ 2510V3 vào ngày 17/09/2025.

Các tồn tại nêu trên tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn nghiêm trọng về cháy nổ, đe dọa trực tiếp đến tính mạng, sức khỏe, tài sản của hàng nghìn cư dân đang sinh sống tại tòa nhà nếu không được khắc phục kịp thời.

Ngoài ra, hiện nay công tác kiểm đếm trang thiết bị phục vụ bàn giao hiện trạng đã được Chủ đầu tư tiến hành với Ban Quản trị các nhiệm kỳ; tuy nhiên chưa hoàn tất các nội dung bàn giao cuối cùng, bao gồm: Bàn giao hệ thống trang thiết bị; Phân định diện tích chung riêng; Bàn giao công tác quản lý vận hành; Quyết toán kinh phí bảo trì; Bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban Quản trị. Do đó, Ban Quản trị chưa có đầy đủ thông tin và cơ sở pháp lý để kiểm soát, giám sát hiệu quả công tác quản lý vận hành và bảo trì hệ thống PCCC của tòa nhà. Đây là khó khăn, vướng mắc khách quan của Ban Quản trị trong việc giám sát và đôn đốc đơn vị quản lý vận hành xử lý các tình huống tương tự.

Từ những nội dung trên, Ban Quản trị kính đề nghị Công an phường Dương Nội:

- Chủ trì, phối hợp với lực lượng Cảnh sát PCCC và các đơn vị liên quan chỉ đạo, đôn đốc và giám sát việc khắc phục các tồn tại về PCCC đã được nêu tại công văn này;
- Làm rõ trách nhiệm của Chủ đầu tư và/hoặc đơn vị quản lý vận hành trong việc bảo đảm điều kiện an toàn PCCC, bảo trì hệ thống PCCC tại tòa nhà;
- Trường hợp cần thiết, đề nghị thành lập tổ kiểm tra chuyên ngành để kiểm tra toàn diện công tác quản lý hệ thống kỹ thuật của tòa nhà, trong đó có hệ thống PCCC, làm cơ sở thống nhất lộ trình khắc phục, bảo đảm an toàn.

Đồng thời, kính đề nghị Phòng Cảnh sát Phòng cháy, chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ (PC07):

- Tổ chức kiểm tra lại việc thực hiện các yêu cầu khắc phục theo biên bản đã lập;
- Có biện pháp xử lý theo thẩm quyền đối với các hành vi vi phạm (nếu có);

- Hướng dẫn, giám sát kỹ thuật để hệ thống PCCC tại tòa nhà được đưa về trạng thái an toàn, đủ điều kiện hoạt động theo quy định pháp luật.

Ban quản trị kính đề nghị Quý Cơ quan quan tâm xem xét, Ủy ban nhân dân phường Dương Nội nhanh chóng hỗ trợ công tác bàn giao tại toà nhà theo đúng quy định pháp luật để bảo vệ an toàn tính mạng, tài sản của các Chủ sở hữu tại toà nhà.

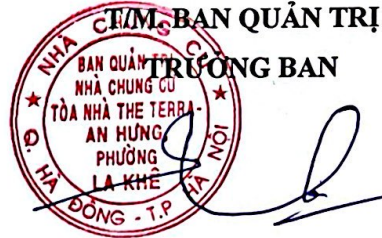
Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VP

Tài liệu kèm theo:

- Biên bản làm việc ngày 19 tháng 01 năm 2026



Nguyễn Thanh Hà



Số: 2001/2026/BB-BQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2026

BIÊN BẢN GHI NHẬN SỰ VIỆC

Thành phần tham gia lập biên bản:

Ban Quản trị toà nhà:

- Ông Nguyễn Thanh Hà - Trưởng Ban Quản trị toà nhà
- Ông Phạm Văn Tài - Phó Ban Quản trị toà nhà
- Ông Phạm Như Huy - Thành viên Ban Quản trị toà nhà
- Ông Nguyễn Trung Hiếu - Thành viên Ban Quản trị toà nhà

Bộ phận kỹ thuật toà nhà:

- Ông Đoàn Đình Tráng - Kỹ thuật toà nhà
- Ông Bùi Kim Mạnh - Kỹ sư trưởng toà nhà

Chủ sở hữu căn hộ:

- Ông Khuất Thành Đồng - Chủ sở hữu căn hộ 4210V2

Kỹ thuật công ty TNHH và thiết bị Hoàng Khôi:

- Ông Phạm Văn Nam - Tổ trưởng kỹ thuật công ty Hoàng Khôi

Vào thời điểm 22h47 ngày 19/01/2026, Ban Quản trị phối hợp cùng cư dân ghi nhận sự việc có tín hiệu báo cháy liên tục từ khoảng 22h47 đến 23h15 và các đầu phun nước chống cháy tại hầm B1 và B2.

Sau khi kiểm tra, nguyên nhân báo cháy được xác định tại phòng trạm biến áp vào lúc 22h47 do toàn bộ 4 điều hoà trong phòng biến áp không hoạt động làm cho nhiệt độ tăng cao, quá nhiệt, dẫn tới đầu báo cảm biến nhiệt được kích hoạt, chuông báo cháy hoạt động liên tục suốt toàn thời gian xảy ra sự cố.

Ca trực có 2 nhân viên kỹ thuật trực không mang theo chìa khoá tủ điều khiển thiết bị chữa cháy. Chìa khoá được đặt tại tủ khoá phòng kỹ thuật tầng 4. Một nhân viên kỹ thuật lên tầng 4 lấy chìa khoá, nhân viên kỹ thuật còn lại chạy ra xe lấy chìa khoá nhưng không đúng.

Qua trao đổi, nhân viên tên Phan Huy Tiếp của Công ty Hoàng Khôi nhận được thông tin từ kỹ thuật toà nhà qua điện thoại vào lúc 22h52, đến khoảng 23h10 có mặt tại toà nhà.

"Ghi nhận tại hiện trường có 4 nhân viên của Công ty TNHH và Thiết bị Hoàng Khôi có mặt tại khu vực tủ điều khiển thiết bị chữa cháy để dùng chìa khoá mở tủ".

Ban Quản trị toà nhà yêu cầu :


- Công ty Văn Phú B&C (đơn vị chịu trách nhiệm quản lý vận hành toà nhà được Công ty Cổ phần Phát triển bất động sản Văn Phú chỉ định) làm rõ nguyên nhân tất cả các điều hoà trong phòng trạm biến áp không hoạt động;
- Làm rõ trách nhiệm của bộ phận trực kỹ thuật toà nhà khi nhầm lẫn và chậm trễ trong quá trình đi lấy chìa khoá tủ điều khiển thiết bị chữa cháy;

Kiểm tra hiện trạng thực tế, đây cấp nguồn cho 2 cục nóng nối với 4 điều hoà đã bị tháo rời

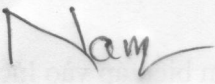
Kỹ thuật toà nhà báo cáo 2 cục nóng đã hỏng, bơm mạch của 1 cục nóng đã được tháo và mang đi kiểm tra

Biên bản được lập vào hồi 01h05 ngày 20 tháng 01 năm 2026.

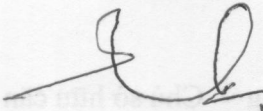
**ĐẠI DIỆN BỘ PHẬN
KỸ THUẬT TOÀ NHÀ**

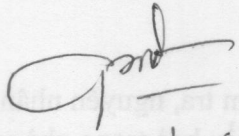

BPKT sẽ kiểm tra làm rõ nguyên nhân và báo cáo lại CT và BQT
Bùi Kim Hằng

**ĐẠI DIỆN CÔNG TY
TNHH HOÀNG KHÔI**


Phạm Văn Nam

**ĐẠI DIỆN BAN QUẢN TRỊ
TOÀ NHÀ**


Ngô Thanh Hà
Phạm Văn Tài
Phạm Như Hùng
Nguyễn Tuy Hòa
**ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU
CĂN HỘ**


Nguyễn Phước Dũng