

Số: /BBBG-VPI&BQT

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

**BIÊN BẢN BÀN GIAO CÔNG TÁC QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ
TÒA NHÀ THE TERRA – AN HƯNG**

Căn cứ:

- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội;
- Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;
- Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Các văn bản pháp luật sửa đổi, bổ sung, thay thế các văn bản trên ở từng thời điểm;
- Biên bản làm việc giữa Chủ đầu tư và Ban quản trị vào các ngày 17/10/2023, 09/09/2024, 23/09/2024, 13/11/2024, Biên bản bàn giao diện tích sở hữu chung số 2802/BBBG/VPI&BQT ngày 28/01/2026 và các biên bản làm việc khác có liên quan (sau đây gọi chung là “Biên bản làm việc”);

Hôm nay, ngày 04 tháng 02 năm 2026 tại Tòa nhà The Terra – An Hưng, đường Tô Hữu, phường Dương Nội, thành phố Hà Nội.

I. THÀNH PHẦN THAM GIA**1. Bên bàn giao (Bên A): Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú**

- Ông Vũ Thanh Tuấn Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
- Ông Phạm Chí Sơn Chức vụ: Giám đốc Ban Pháp chế

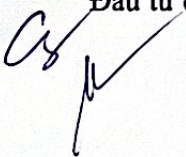
2. Bên nhận bàn giao (Bên B): Ban Quản trị Tòa nhà The Terra – An Hưng

- Ông Nguyễn Thanh Hà Chức vụ: Trưởng Ban quản trị
- Ông Nguyễn Xuân Trường Chức vụ: Phó Ban quản trị
- Ông Phạm Văn Tài Chức vụ: Phó Ban quản trị
- Ông Nguyễn Kiên Cường Chức vụ: Phó 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

II. NỘI DUNG BÀN GIAO

Trên cơ sở hai Bên đã tiến hành xem xét hồ sơ số liệu, tài liệu có liên quan và kiểm tra thực tế công tác quản lý vận hành tại Tòa nhà The Terra – An Hưng, các Bên cùng nhau thống nhất ký kết Biên bản bàn giao công tác quản lý vận hành Nhà chung cư The Terra - An Hưng để Bên A bàn giao cho Bên B toàn bộ công tác quản lý, vận hành tại Tòa nhà với nội dung cụ thể như sau:

1. Hợp đồng quản lý, vận hành Tòa nhà The Terra – An Hưng số 2503HĐQL/VPI-B&C ngày 15/03/2024 (“Hợp đồng số 2503”) được ký giữa Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú – Invest) (gọi tắt là “Công ty Văn Phú”) và Công ty Cổ phần Văn Phú B&C (gọi tắt là “Công ty B&C”) được thanh lý kể từ 0h00 ngày 15/03/2026. Các quyền, nghĩa vụ giữa Công ty Văn Phú và Công ty Văn Phú B&C được thể hiện trong biên bản thanh lý hợp đồng được ký bởi hai Bên.
2. Ban Quản trị tiếp nhận việc quản lý, vận hành Tòa nhà The Terra – An Hưng kể từ 0h00 ngày 15/03/2026. Toàn bộ các quyền và nghĩa vụ tài chính liên quan đến công tác quản lý, vận hành phần sở hữu chung của Tòa nhà The Terra – An Hưng kể từ ngày ... sẽ do Ban Quản trị chịu trách nhiệm thực hiện. Kể từ thời điểm này, Chủ Đầu tư không còn bất cứ trách nhiệm gì với công tác quản lý vận hành toà nhà.
3. Trong quá trình chuyển giao, để đảm bảo công tác quản lý, vận hành Tòa nhà không bị ngưng trệ, ảnh hưởng tới chất lượng dịch vụ, hình ảnh Tòa nhà, Ban Quản trị có trách nhiệm ký Hợp đồng quản lý vận hành với đơn vị quản lý vận hành do HNNCC ngày 17/08/2025 lựa chọn, có hiệu lực từ 0h00 ngày 15/03/2026.
4. Liên quan tới chi phí điện nước sử dụng chung cho toà nhà, hai bên thống nhất:
 - Chủ Đầu tư sẽ chuyển giao chủ thể hợp đồng điện, hợp đồng nước sang BQT từ thời điểm ...;
 - Chủ Đầu tư sẽ ứng trước để trả chi phí theo hoá đơn điện nước tháng 2/2026 của các đơn vị cung cấp dịch vụ cho đến thời điểm chuyển giao chủ thể. Ban Quản trị chịu trách nhiệm hoàn trả lại cho Chủ Đầu tư chi phí đã ứng trước trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày Ban Quản trị nhận được công văn yêu cầu từ Chủ Đầu tư. Quá thời hạn trên, nếu Ban Quản trị chưa hoàn trả cho Chủ Đầu tư, khoản phí Chủ Đầu tư đã ứng trước sẽ được tính lãi bằng 150% mức lãi suất cho vay trung bình kỳ



hạn 01 tháng của 04 ngân hàng: BIDV, Viettin Bank, Vietcombank, Agribank. Chủ Đầu tư được quyền khấu trừ phí dịch vụ thanh toán thuộc trách nhiệm của Chủ Đầu tư cho khoản công nợ nêu trên.

5. Hai bên thống nhất công tác phối hợp trong quản lý vận hành toà nhà sau khi Chủ Đầu tư bàn giao cho Ban Quản trị theo Biên bản này sẽ theo Thỏa thuận về phạm vi quản lý vận hành và công tác phối hợp giữa các bên, đính kèm Biên bản này. Trong quá trình chuyển giao các hợp đồng dịch vụ, nếu có phát sinh chi phí kể từ ngày ... liên quan đến quản lý vận hành Tòa nhà The Terra – An Hưng mà về pháp lý hợp đồng với các đơn vị cung cấp dịch vụ, Công ty Văn Phú vẫn phải chi trả và/hoặc đã chi trả, Ban Quản trị Tòa nhà có trách nhiệm hoàn trả lại các khoản chi trên cho Công ty Văn Phú.
6. Số liệu công nợ phí quản lý vận hành của cư dân tại Tòa nhà là: 342.625.212 đồng, cập nhật đến ngày 28/2/2026 (Chi tiết như phụ lục đính kèm Biên bản này; số liệu sẽ cộng nợ còn lại sẽ được cập nhật cho tới thời điểm chính thức bàn giao 0h 15/3/2026). 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 03 tháng, mọi phát sinh khác sẽ dựa theo căn cứ của pháp luật quy định để giải quyết phần công nợ còn lại. Trong phạm vi pháp luật cho phép, Chủ đầu tư được quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để thu hồi công nợ quản lý vận hành được đề cập tại mục này.
7. Đối với tài sản riêng của Chủ Đầu tư:
 - 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), phần 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.

7.3. Hệ thống car parking tại V1 và V3: Thống nhất giữ nguyên vị trí car parking theo thiết kế được phê duyệt. Chủ đầu tư sẽ tách riêng hệ thống car-parking nhưng chung vị trí kiểm soát xe và các làn ra vào duy trì như hiện tại. Chủ đầu tư quản lý làn ra/vào của ô tô; Ban quản trị quản lý làn ra/vào của xe hai bánh, xe cho người khuyết tật.

7.3.1. Về công tác quản lý vận hành giữa Chủ đầu tư và Ban quản trị:

- Chủ đầu tư quản lý và giải quyết các vấn đề liên quan tới xe ô tô; Ban quản trị quản lý và giải quyết các vấn đề liên quan tới xe hai bánh, xe người khuyết tật.
- Nhân sự vị trí car-parking sẽ do Chủ đầu tư cung cấp theo hình thức ký hợp đồng 3 bên bao gồm: Chủ đầu tư, Ban quản trị và đơn vị cung cấp dịch vụ.

7.3.2 Về công tác sửa chữa, bảo trì giữa Chủ đầu tư và Ban quản trị:

- Chủ đầu tư thực hiện và lựa chọn đơn vị cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo trì. Sau khi Chủ đầu tư lựa chọn được đơn vị cung cấp dịch vụ, các bên sẽ ký hợp đồng 3 bên gồm: Chủ đầu tư, Ban quản trị và đơn vị cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo trì.

7.3.3 Về chi phí

- Các chi phí liên quan tới quản lý vận hành (điện, nước, phân cứng, phần mềm,...): Hai bên thống nhất phân bổ theo tỷ lệ GFA.
- Các chi phí liên quan tới sửa chữa, bảo trì: Phần nào chia tách được theo phạm vi sử dụng của bên nào thì bên đó chịu trách nhiệm. Phần nào chung không thể chia tách được thì phân bổ theo tỷ lệ GFA.


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.

8 Hai bên thống nhất phân bổ các chi phí vận hành, chi phí bảo trì tại dự án thuộc phần sở hữu chung của toà nhà, chung của dự án theo tỷ lệ diện tích sở hữu của từng chủ thể (diện tích GFA). Các trường hợp chi phí vận hành, chi phí bảo trì đích danh theo chủ thể, các bên chủ động thực hiện sửa chữa, thay thế, khắc phục... để đảm bảo công tác vận hành tại dự án.

- 9 Hai bên thống nhất nội dung (1) Thỏa thuận về phạm vi quản lý vận hành và cơ chế phối hợp cũng như (2) Biên bản bàn giao dữ liệu cư dân và số liệu công nợ tồn đọng như đính kèm theo Biên bản này.

III. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

1. Biên bản bàn giao này có hiệu lực kể từ ngày ký;
2. Hai Bên cam kết hợp tác, thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung đã thỏa thuận trong Biên bản này;
3. Mọi tranh chấp phát sinh liên quan đến Biên bản này và/hoặc về hồ sơ có liên quan được theo quy định giải quyết theo pháp luật Việt Nam;
4. Biên bản này được lập thành hai (02) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản. 

 **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÚ**

**BAN QUẢN TRỊ TÒA NHÀ
THE TERRA – AN HƯNG**

