

Số: 0502/2026/CV-BQT

Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2026

V/v đề nghị hỗ trợ việc Chủ đầu tư đơn
phương tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại
Tòa nhà.

Kính gửi:

- Sở xây dựng thành phố Hà Nội;
- Sở tài chính thành phố Hà Nội;
- Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội;
- Ủy ban nhân dân phường Dương 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!

Chúng tôi là đại diện hợp pháp cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của cư dân, đồng thời là đầu mối làm việc với Chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc quản lý, vận hành Tòa nhà. Bằng văn bản này, chúng tôi xin trình bày một việc như sau:

Trong giai đoạn từ tháng 9/2025 đến tháng 01/2026, Chủ đầu tư đã ban hành và gửi tới các chủ sở hữu nhiều văn bản liên quan đến việc điều chỉnh mức giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà The Terra An Hưng. Theo nội dung các văn bản này, mức giá trông giữ xe ô tô được xác định như sau: Trường hợp Chủ đầu tư tiếp tục quản lý, vận hành Tòa nhà: 1.350.000 đồng/tháng/xe ô tô thứ nhất; Trường hợp Chủ đầu tư không tiếp tục quản lý, vận hành Tòa nhà: 1.600.000 đồng/tháng/xe ô tô thứ nhất.

Ngay sau khi tiếp nhận các thông báo nêu trên, nhiều chủ sở hữu và Ban Quản trị đã có văn bản gửi tới Chủ đầu tư và Ủy ban nhân dân phường để phản đối việc Chủ đầu tư đơn phương điều chỉnh, tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô khi không có sự thống nhất với Ban quản trị và cư dân, cụ thể: Công văn số 3110/2025/CV-BQT ngày 31/10/2025, Công văn số 1512A/2025/CV-BQT ngày 15/12/2025, Công văn số 0901/2026/CV-BQT ngày 09/01/2026 cùng các văn bản, ý kiến của cư dân gửi Ban Quản trị về việc phản đối tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà.

Ủy ban nhân dân phường đã phản hồi về việc giá dịch vụ trông giữ xe ô tô bằng Công văn số 213/UBND-KTHTĐT ngày 30/1/2026 với nội dung mức giá Công ty CP phát triển bất động sản Văn Phú thông báo áp dụng 1.350.000 đồng/tháng/xe không vượt quá mức giá quy định trông giữ xe tại các tòa nhà chung cư. Tuy nhiên, Ban Quản trị nhận thấy việc Ủy ban nhân dân phường phản hồi theo Công văn nêu trên chưa xem xét

đầy đủ và chưa giải quyết triệt để. Chủ đầu tư đơn phương thông báo, ấn định giá, mặc dù cư dân đã phản đối, Ban quản trị đã phản đối và đề nghị Chủ đầu tư tổ chức buổi họp, đối thoại nhưng đến nay không được thực hiện và Chủ đầu tư vẫn áp dụng mức giá mới từ 01/01/2026, điều này không phù hợp với quy định của pháp luật về giao kết và thực hiện hợp đồng, cũng như các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư hiện hành.

Kính thưa Quý Cơ quan!

Theo quy định tại điểm c, khoản 3, Điều 13 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD quy định: “...*Trường hợp thuê chỗ để xe thì trách nhiệm đóng kinh phí quản lý vận hành, đóng phí trông giữ xe do các bên thỏa thuận trong hợp đồng thuê chỗ để xe...*”

Dịch vụ trông giữ phương tiện trong nhà chung cư là loại hình dịch vụ phát sinh từ quan hệ dân sự, gắn trực tiếp với quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sở hữu phương tiện. Do đó, việc cung cấp dịch vụ, xác lập mức phí và điều chỉnh mức thu bắt buộc phải được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, thỏa thuận và thống nhất giữa các bên thông qua hợp đồng dịch vụ hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Theo khoản 2, Điều 151 Luật nhà ở 2023 quy định về giá dịch vụ quản lý vận hành: “*Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư không bao gồm kinh phí mua bảo hiểm cháy, nổ, kinh phí bảo trì, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc, thù lao cho Ban quản trị nhà chung cư và chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư....*”

Như vậy, giá dịch vụ quản lý vận hành không bao gồm chi phí trông giữ xe – tức chi phí này phải phát sinh từ thỏa thuận dịch vụ tách biệt, không được tính vào giá quản lý vận hành chung cư. Thực tế, trong thời gian qua, việc thu phí trông giữ xe ô tô tại Nhà chung cư The Terra An Hưng được thực hiện trên cơ sở giao dịch dân sự và thỏa thuận giữa các bên, thể hiện rõ qua các hóa đơn, chứng từ thu phí đã được phát hành. Theo đó, mọi thay đổi liên quan đến mức giá dịch vụ trông giữ xe ô tô chỉ có thể được thực hiện khi các bên tiến hành thương lượng, đạt được sự thống nhất và ký kết thỏa thuận điều chỉnh hợp đồng, làm căn cứ pháp lý hợp lệ để áp dụng.

Ngoài ra, khi chủ sở hữu phản đối tăng giá trông giữ xe khi chưa trao đổi, thỏa thuận thì Chủ đầu tư khẳng định: “*CĐT không bắt buộc phải họp với cư dân về vấn đề tăng giá phí trông giữ xe*”, đồng thời liên tục gửi các văn bản và đe dọa cắt dịch vụ trái pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống, quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu.

Theo Điều 10 Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 2023 quy định các hành vi

bị nghiêm cấm trong bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng:

"1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bị nghiêm cấm thực hiện các hành vi sau đây:

....b) Quấy rối người tiêu dùng thông qua hành vi tiếp xúc trực tiếp hoặc gián tiếp trái với ý muốn của người tiêu dùng để giới thiệu về sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, tổ chức, cá nhân kinh doanh, đề nghị giao kết hợp đồng hoặc có hành vi khác gây cản trở công việc, sinh hoạt bình thường của người tiêu dùng;"

Việc Công ty cổ phần phát triển Bất động sản Văn Phú đơn phương áp đặt mức giá trông giữ xe ô tô mới kể từ ngày 01/01/2026 trong khi chưa có sự thỏa thuận, thống nhất và ký kết hợp đồng điều chỉnh với các chủ sở hữu phương tiện là không bảo đảm nguyên tắc tự do, tự nguyện thỏa thuận trong giao kết và thực hiện hợp đồng. Do đó, mức giá này không phát sinh giá trị pháp lý ràng buộc đối với các chủ sở hữu ô tô tại Tòa nhà The Terra An Hưng.

Căn cứ các quy định pháp luật nêu trên:

Việc tăng giá phí gửi xe ô tô của Chủ đầu tư **chưa tuân thủ các nguyên tắc công khai, minh bạch và sự đồng thuận của các bên**, có dấu hiệu **vi phạm quy định pháp luật**, dẫn đến ảnh hưởng, xâm phạm quyền lợi của cư dân.

Vì vậy, bằng văn bản này, chúng tôi kính đề nghị Quý Cơ quan:

- Xem xét, làm rõ tính pháp lý của việc Chủ đầu tư/đơn vị quản lý vận hành đơn phương điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà;
- Hướng dẫn việc áp dụng đúng quy định pháp luật về thỏa thuận giá dịch vụ trông giữ xe trong nhà chung cư, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu;
- Trường hợp xác định việc tăng giá là trái pháp luật, yêu cầu Chủ đầu tư hoàn trả phần thu vượt cho cư dân theo quy định của pháp luật;
- Yêu cầu các bên liên quan thực hiện việc thương lượng, ký kết thỏa thuận hợp đồng hợp pháp trước khi áp dụng bất kỳ mức giá dịch vụ mới nào.

Trân trọng cảm ơn!

Hồ sơ, tài liệu kèm theo:

1. Công văn số 3110/2025/CV-BQT ngày 31/10/2025 của Ban quản trị nhà chung cư Tòa nhà The Terra An Hưng về việc phản đối tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà (lần 1);
2. Công văn số 1512A/2025/CV-BQT ngày 15/12/2025 của Ban quản trị nhà chung cư Tòa nhà The Terra An Hưng về việc phản đối tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà (lần 2);



3. Công văn số 0901/2026/CV-BQT ngày 09/01/2026 của Ban quản trị nhà chung cư Tòa nhà The Terra An Hưng về việc phản đối tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà (lần 3);
4. Công văn số 213/UBND-KTHTĐT ngày 30/1/2026 của UBND phường Dương Nội về việc giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại tòa nhà The Terra An Hưng, phường Dương Nội;
5. Văn bản kiến nghị của một số cư dân tòa nhà The Terra An Hưng gửi Ban quản trị.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VP BQT.

