

Số: **39** /CV-VPIHà Nội, ngày **05** tháng **3** năm 2026

V/v: *Phản hồi công văn số  
01/0203/2026/CV-BQT ngày 02/03/2026  
của Ban quản trị nhà chung cư Tòa nhà  
The Terra – An Hưng*

**Kính gửi: Ban Quản trị nhà chung cư Tòa nhà The Terra – An Hưng**

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (“**Công ty Văn Phú**” hoặc “**Chủ Đầu tư**”) xin gửi tới Ban Quản trị lời chào trân trọng.

Công ty Văn Phú nhận được Công văn số 01/0203/2026/CV-BQT ngày 02/03/2026 của Ban Quản trị về việc yêu cầu bổ sung tài liệu làm rõ căn cứ phương án xác lập phí trông giữ xe ô tô. Bằng văn bản này, Công ty Văn Phú phản hồi như sau:

**1. Về căn cứ và thẩm quyền điều chỉnh phí dịch vụ trông giữ xe ô tô**

Diện tích đỗ xe ô tô tại Tòa nhà The Terra – An Hưng thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ Đầu tư, Chủ Đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh phần diện tích này và triển khai thu phí dịch vụ trông giữ xe ô tô theo mức phí mới kể từ ngày 01/01/2026.

Việc điều chỉnh phí dịch vụ trông giữ xe ô tô nằm trong phương án kinh doanh của Chủ Đầu tư, có cơ sở pháp lý, lộ trình rõ ràng và đã được chúng tôi thông báo tới tất cả Khách hàng sử dụng dịch vụ trông giữ xe tại Tòa nhà từ tháng 9/2025, trước thời điểm áp dụng một khoảng thời gian hợp lý đủ để Khách hàng có thời gian xem xét, sắp xếp và chủ động trong việc sử dụng dịch vụ.

Khoản 3 Điều 3 Quyết định 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội ban hành giá dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô trên địa bàn thành phố Hà Nội quy định: “*Đối với dịch vụ trông giữ xe được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước (bên trong các tòa nhà chung cư, các trung tâm thương mại, các bãi đỗ xe,...): Chủ đầu tư căn cứ chi phí thực tế tại từng điểm trông giữ phương tiện giao thông để xây dựng mức giá theo hướng dẫn tại Thông tư số 25/2014/TT-BTC ngày 17/02/2014 của Bộ Tài chính và quyết định lộ trình điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ phương tiện giao thông nhưng không được cao hơn mức giá quy định tại mục I phụ lục đính kèm*”. Như vậy, đối với phần diện tích để xe ô tô trong Tòa nhà thuộc quyền sở hữu của Chủ Đầu tư, được Chủ Đầu tư quản lý, khai thác kinh doanh thì Chủ Đầu tư được quyền quyết định giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà theo quy định.

Chủ Đầu tư khẳng định, mức phí trông giữ xe ô tô điều chỉnh là phù hợp và tuân thủ quy định về mức giá trông giữ xe tại Quyết định 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội ban hành giá dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô trên địa bàn thành phố Hà Nội và phù hợp với giá thị trường hiện tại. Nội dung này cũng đã được Ủy ban nhân dân phường Dương Nội trả lời đơn khiếu nại của Ban quản trị tại Công văn số 213/UBND-KTHTĐT ngày 30/01/2026 và đại diện Sở Tài chính khẳng định tại hội nghị đối thoại giữa các Bên vào ngày 27/02/2026.

## 2. Về việc cung cấp hồ sơ tài liệu liên quan đến việc điều chỉnh phí dịch vụ trông giữ xe

Chủ Đầu tư đã có nhiều văn bản làm rõ về: (i) các cơ sở pháp lý về quyền kinh doanh và quyền quyết định đơn giá gửi xe ô tô của Chủ đầu tư; (ii) các cơ sở pháp lý được áp dụng đối với loại hình dịch vụ trông giữ xe ô tô; (iii) các yếu tố giá cả thị trường tác động đến việc phải tăng giá gửi xe ô tô. Các nội dung trên đều đã gửi đến Ban Quản trị và Khách hàng sử dụng dịch vụ qua các hình thức: các thông báo, các văn bản trả lời trực tiếp đơn kiến nghị của Ban quản trị, nhóm cư dân, truyền thông về việc điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ xe trên các nhóm cộng đồng, bảng tin cư dân, bố trí nhân sự Ban quản lý Tòa nhà sẵn sàng giải thích, làm rõ trực tiếp với các chủ xe có yêu cầu... (có Danh mục văn bản đã được gửi Ban quản trị và Khách hàng sử dụng dịch vụ trông giữ xe gửi kèm).

Đối với một số tài liệu yêu cầu cung cấp theo đề nghị của Ban Quản trị như Hồ sơ, chứng từ chứng minh chi phí hợp lý, hợp lệ; bảng cơ cấu giá dịch vụ chi tiết; phương pháp phân bổ và xác định lợi nhuận... là các tài liệu nội bộ, các thông tin liên quan đến quản trị nhân sự, tài chính, dữ liệu cá nhân và là thông tin thuộc phạm vi bí mật kinh doanh của doanh nghiệp, do vậy chúng tôi rất tiếc không thể cung cấp cho Ban Quản trị các tài liệu nội bộ nêu trên.

## 3. Về thời gian tổ chức làm việc với Ban Quản trị

Chủ Đầu tư sẵn sàng tham gia buổi đối thoại lần cuối cùng về nội dung này theo đề xuất của Ban Quản trị. Tuy nhiên, do kế hoạch công tác đã được sắp xếp trước, Chủ Đầu tư không thể sắp xếp nhân sự tham dự theo khung thời gian Ban Quản trị đề xuất.

Để đảm bảo buổi làm việc được chuẩn bị đầy đủ và có sự tham gia của các bộ phận chuyên môn liên quan, Chủ Đầu tư đề xuất thời gian làm việc từ 08h30 đến 12h00, thứ Năm ngày 12/03/2026.

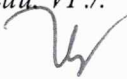
Chủ Đầu tư mong nhận được xác nhận của Ban Quản trị về lịch làm việc nêu trên bằng bất kỳ hình thức nào thuận tiện (văn bản, thư điện tử, tin nhắn thống nhất từ đại diện nhận thông tin của hai Bên) trước 17h ngày 09/03/2026.

Công ty Văn Phú rất mong nhận được sự hợp tác của Ban Quản trị.

Trân trọng./.

### Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- UBND phường Dương Nội (để báo cáo);
- Lưu: VP./.



  
**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
  
**Vũ Thanh Tuấn**

**DANH MỤC VĂN BẢN ĐÃ GỬI BAN QUẢN TRỊ VÀ KHÁCH HÀNG  
SỬ DỤNG DỊCH VỤ TRÔNG GIỮ XE**

(Đính kèm Công văn số 39 /CV-VPI ngày 05/ 3 năm 2026)

STT	Số văn bản	Ngày văn bản	Trích yếu nội dung
1	299/TB-VPI	16/09/2025	Thông báo kế hoạch điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà The Terra – An Hưng
2	333/TB-VPI	14/10/2025	Điều chỉnh mức giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà The Terra – An Hưng
3	391/CV-VPI	22/12/2025	Phản hồi Công văn số 1512A/2025/CV-BQT ngày 15/12/2025 của Ban quản trị và Đơn đề nghị xem xét lại mức phí gửi xe ô tô tại Tòa nhà The Terra – An Hưng của một số khách hàng
4	0501/2026/BC-VPI	05/01/2026	Báo cáo tiến trình thực hiện điều chỉnh đơn giá trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà The Terra – An Hưng
5	07/CV-VPI	13/01/2026	Phản hồi Công văn số 01/2912/2025/CV-BQT ngày 29/12/2025 và Công văn số 01/0901/2026/CV-BQT ngày 09/01/2026 của Ban quản trị nhà chung cư The Terra – An Hưng
6	213/UBND-KTHTĐT	30/01/2026	Công văn của UBND phường Dương Nội phản hồi về giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại tòa nhà chung cư The Terra – An Hưng
7	20/CV-VPI	02/02/2026	Thu phí dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà The Terra – An Hưng
8	33/CV-VPI	26/02/2026	Báo cáo các vấn đề liên quan đến việc thu phí dịch vụ trông giữ xe ô tô và công tác bàn giao cho Ban quản trị tại Tòa nhà The Terra – An Hưng
9		27/02/2026	Biên bản hội nghị đối thoại giữa UBND phường Dương Nội, Chủ Đầu tư, Ban quản trị về phí dịch vụ trông giữ xe ô tô và các nội dung liên quan đến công tác bàn giao tại Tòa nhà The Terra – An Hưng
10			Lộ trình và phương thức thực hiện việc điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ xe ô tô (kèm theo)



STT	Ngày	Nội dung thực hiện	Phương thức thực hiện
1	05/01/2026	Gửi thông báo phí lần 1	Gửi bản giấy tới căn hộ
2	05/01/2026	Phát thông báo về việc tăng giá gửi xe ô tô tại hầm, các bãi Carparking	Gửi trực tiếp tới các xe ô tô ra vào tại hầm
3	07/01/2026	Gửi Biên bản làm việc của UBND Phường Dương Nội nội dung họp tại UB ngày 5/1	Truyền thông trên 2 nhóm cộng đồng, dán bảng tin, có biên bản niêm yết
4	07/01/2026	Gửi báo cáo giải trình về việc tăng giá xe của Văn Phú	Truyền thông trên 2 nhóm cộng đồng, dán bảng tin, có biên bản niêm yết
5	10/01/2026	Gửi thông báo phí lần 2	Gửi bản cứng tới từng căn hộ
6	13/01/2026	Truyền thông CV số 07/CV-VPI Phản hồi của BQT v.v xác định quyền sở hữu đối với chỗ để xe ô tô trong tòa nhà và việc điều chỉnh giá dịch vụ TGX ô tô	Truyền thông trên 2 nhóm cộng đồng, dán bảng tin, có biên bản niêm yết
7	17/01/2026	Gửi Thông báo xác nhận công nợ tới từng căn hộ nợ phí, trong đó có nêu rõ về việc ngừng cung cấp dịch vụ TGX nếu quá hạn thanh toán	Gửi bản cứng tới từng căn hộ + bản mềm qua tin nhắn Zalo
8	27/01/2026	Gửi Thông báo Ngừng cung cấp dịch vụ Trông giữ xe ô tô thuê bao tháng đối với các căn chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán gửi đến cư dân	Gửi bản cứng tới từng căn hộ + bản mềm qua tin nhắn Zalo
9	27/01/2026	Gửi công văn tới BQT, CQCN về tình hình thu phí dịch vụ và phí TGX	Gửi bản cứng và bản mềm
10	29/01/2026	Gửi BBLV của UBND Phường Dương Nội Thông nhất BBBG trang thiết bị, BG diện tích thuộc sở hữu chung và công tác bàn giao QLVH và vấn đề phí dịch vụ TGX oto tại tòa nhà	Truyền thông trên 2 nhóm cộng đồng, dán bảng tin, có biên bản niêm yết
11	31/01/2026	Truyền thông Công văn 213/UBND-KTHTĐT v.v giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại tòa chung cư The Terra An Hưng.	Truyền thông trên 2 nhóm cộng đồng, dán bảng tin, có biên bản niêm yết
12	02/02/2026	Gửi công văn 213/UBND-KTHTĐT tới đích danh từng căn hộ chưa đóng đủ tiền phí	Gửi thông báo qua Zalo
13	02/02/2026	Gửi công văn 20/CV-VPBC về việc ngừng cung cấp dịch vụ TGX đối với căn hộ chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán	Truyền thông trên 2 nhóm cộng đồng, dán bảng tin, có biên bản niêm yết
14	04/02/2026	Gửi công văn 20/CV-VPBC về việc ngừng cung cấp dịch vụ TGX đối với căn hộ chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán	Gửi tin nhắn tới từng căn hộ thanh toán giá cũ
15	06/02/2026	Gửi công văn từ chối cung cấp dịch vụ trông giữ xe đối với những căn hộ chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán	Thông báo chung gửi 2 nhóm cộng đồng
16	06/02/2026	Gửi công văn từ chối cung cấp dịch vụ trông giữ xe đích danh đối với từng căn hộ	Gửi bản cứng tới từng căn hộ và gửi tin nhắn qua Zalo
<i>BQL đã in đầy đủ các công văn của CĐT, CQCN tại hầm xe, VP BQL để phát cho CD trong trường hợp cần thiết</i>			

