

Số: 1003/2026/CV-BQT

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026

V/v: *Phản hồi công văn số 39/CV-VPI
ngày 05/03/2026 của Công ty Cổ phần
Phát triển Bất động sản Văn Phú*

**Kính gửi: - Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (“Chủ Đầu tư”);
- Công ty Văn Phú B&C (“Ban Quản lý”).**

Ban Quản trị Tòa nhà chung cư The Terra – An Hưng (địa chỉ: Số 102 đường Nguyễn Thanh Bình, phường Dương Nội, thành phố Hà Nội) trân trọng gửi lời chào tới Chủ đầu tư và Ban Quản lý Tòa nhà.

Chúng tôi đã nhận được Công văn số 39/CV-VPI ngày 05/03/2026 của Chủ đầu tư phản hồi Công văn số 01/0203/2026/CV-BQT ngày 02/03/2026 của Ban Quản trị Tòa nhà chung cư The Terra – An Hưng về việc yêu cầu cung cấp tài liệu liên quan đến căn cứ xác lập và điều chỉnh mức phí dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà.

Sau khi nghiên cứu nội dung Công văn nêu trên, Ban Quản trị có ý kiến như sau:

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

Ban Quản trị ghi nhận ý kiến của Chủ đầu tư cho rằng diện tích đỗ xe ô tô tại Tòa nhà thuộc quyền sở hữu của Chủ đầu tư và việc khai thác, kinh doanh dịch vụ trông giữ xe thuộc quyền của Chủ đầu tư theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, việc điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại nhà chung cư cần được xem xét trên các cơ sở sau:

- (a) Việc điều chỉnh mức giá phải tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan. Ban Quản trị đồng tình với ý kiến của Chủ đầu tư rằng mức giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà hiện chưa vượt khung giá do Nhà nước quy định. Tuy nhiên, Chủ đầu tư cần làm rõ cơ cấu chi phí hình thành nên mức giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà theo đúng hướng dẫn tại Thông tư số 25/2014/TT-BTC. Cụ thể theo khoản 3 Điều 3 của Quyết định 44/2017/QĐ-UBND quy định rất rõ: *Chủ đầu tư phải "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"*;
- (b) Việc điều chỉnh giá có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ trong Tòa nhà. Do đó, việc xác lập và điều chỉnh mức phí cần được thực hiện minh bạch, có căn cứ rõ ràng và được thông tin đầy đủ tới cư dân, đồng thời bảo đảm phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan và tình hình thực tế tại Tòa nhà.

2. Về việc cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan

Ban Quản trị ghi nhận ý kiến của Quý Công ty về việc đã cung cấp thông tin tới cư dân thông qua các hình thức như thông báo, bảng tin hoặc kênh truyền thông nội bộ.

Tuy nhiên, sau khi nghiên cứu toàn bộ hồ sơ do Chủ đầu tư cung cấp cho Ban Quản trị vào ngày 27/02/2026 tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường Dương Nội, Ban Quản trị và các cư dân nhận thấy rằng các tài liệu hiện có chưa làm rõ đầy đủ căn cứ xây dựng mức phí dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà, cụ thể:

- (a) Các số liệu về chi phí đầu tư, chi phí khấu hao, chi phí nhân công, điện, nước và các chi phí vận hành khác chưa được thuyết minh rõ ràng;
- (b) Các thông tin liên quan đến chi phí đầu tư, mức khấu hao và diện tích hầm gửi xe hiện chưa được xác định thống nhất, còn có sự chưa rõ ràng trong cách xác định và phân bổ;
- (c) Chưa có bảng cấu thành giá dịch vụ theo đúng hướng dẫn của Thông tư số 25/2014/TT-BTC.

Các quan điểm và phân tích chi tiết liên quan đến cấu thành chi phí dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà chung cư The Terra – An Hưng đã được Ban Quản trị trình bày tại Văn bản số 0403/2026/CV-BQT về việc phân tích cấu thành giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà chung cư The Terra – An Hưng.

Do đó, tại thời điểm hiện nay, Ban Quản trị cho rằng các hồ sơ và tài liệu do Chủ đầu tư cung cấp chưa đủ cơ sở để xác định tính hợp lý và hợp pháp của mức phí dịch vụ trông giữ xe ô tô mà Chủ đầu tư dự kiến áp dụng.

Chính vì vậy, để Ban Quản trị có đầy đủ cơ sở xem xét, trao đổi với cư dân và thực hiện chức năng đại diện cho cộng đồng cư dân theo quy định pháp luật, Ban Quản trị đề nghị Quý Công ty tiếp tục phối hợp cung cấp các tài liệu cần thiết, trong phạm vi không thuộc bí mật kinh doanh, bao gồm nhưng không giới hạn:

- Các tài liệu thuyết minh chi phí vận hành bãi xe, bao gồm chi phí nhân công, điện, nước, bảo trì thiết bị và các chi phí liên quan khác;
- Hồ sơ quyết toán, tổng mức đầu tư phần hầm gửi xe trong dự án hoặc bảng tách chi phí đầu tư riêng cho khu vực hầm xe ô tô;
- Bảng tính khấu hao đối với hạng mục hầm xe, bao gồm phương pháp khấu hao, thời gian khấu hao và giá trị tài sản đưa vào khấu hao;
- Cung cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình hoặc Hồ sơ hoàn công bản vẽ mặt bằng tầng hầm để xác định và bóc tách chính xác diện tích đỗ xe ô tô phục vụ cho việc tính toán phân bổ khấu hao;
- Bảng cấu thành giá dịch vụ trông giữ xe ô tô theo đúng hướng dẫn tại Thông tư 25/2014/TT-BTC (*Giá trị tài sản làm căn cứ tính khấu hao; Thời gian khấu hao áp dụng và căn cứ pháp lý; Các khoản chi phí vận hành được tính vào giá; Tỷ lệ lợi nhuận định mức và nghĩa vụ thuế tương ứng*);
- Các tài liệu liên quan đến việc áp dụng mức phí dịch vụ trông giữ xe ô tô dự kiến, bao gồm: Thời điểm bắt đầu áp dụng, thời gian dự kiến duy trì mức phí này, cũng như cam kết của Chủ đầu tư về việc ổn định mức phí và thời gian không điều chỉnh tăng phí;



- Chủ đầu tư cho rằng việc thay đổi đơn vị quản lý vận hành làm phát sinh chi phí hợp lý liên quan trực tiếp đến hoạt động trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà dẫn đến việc thay đổi đơn vị Quản lý vận hành thì cư dân sẽ phải đóng mức phí mới là: 1.600.000/xe/tháng, đề nghị cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu chứng minh, bao gồm: (a) Thuyết minh chi tiết từng khoản chi phí tăng thêm; (b) Phương pháp tính giá bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật về giá và cạnh tranh. Nếu không chứng minh được mối quan hệ nhân quả giữa việc thay đổi đơn vị quản lý vận hành và sự gia tăng chi phí thực tế của hầm xe, thì đề nghị Chủ đầu tư gỡ bỏ thông báo áp dụng mức giá 1.600.000 đồng/xe/tháng.

Việc cung cấp các thông tin này nhằm mục đích bảo đảm tính minh bạch trong quản lý vận hành nhà chung cư và tạo sự đồng thuận giữa các bên.

3. Về việc tổ chức làm việc giữa các bên

Ban Quản trị thống nhất với đề xuất của Chủ đầu tư về việc tổ chức buổi đối thoại nhằm trao đổi, làm rõ, thống nhất các vấn đề còn vướng mắc liên quan đến việc áp dụng mức phí dịch vụ trông giữ xe ô tô mới tại Tòa nhà chung cư The Terra – An Hưng do Chủ đầu tư đề xuất. Theo đó, buổi làm việc dự kiến được tổ chức vào 8h30 sáng thứ Năm, ngày 12/03/2026.

Tuy nhiên, để buổi đối thoại được tổ chức hiệu quả và có cơ sở xem xét, trao đổi một cách khách quan, Ban Quản trị đề nghị Chủ đầu tư chuẩn bị đầy đủ các hồ sơ, tài liệu mà Ban Quản trị đã đề nghị cung cấp tại văn bản này và tại Văn bản số 0403/2026/CV-BQT về việc phân tích giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà chung cư The Terra – An Hưng.

Ban Quản trị cho rằng các tài liệu nêu trên không thuộc phạm vi bí mật kinh doanh của Chủ đầu tư, mà là các thông tin cần thiết để làm rõ cơ sở hình thành chi phí dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà. Việc cung cấp đầy đủ các tài liệu này sẽ góp phần bảo đảm tính minh bạch trong việc xác định mức phí, đồng thời tạo cơ sở để Ban Quản trị và cư dân xem xét, trao đổi và hướng tới sự đồng thuận chung.

Ban Quản trị rất mong nhận được sự phối hợp và hợp tác thiện chí từ Chủ đầu tư để buổi làm việc đạt được hiệu quả thực chất./

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- Lưu VP BQT.

T/M. BAN QUẢN TRỊ
Trương Ban


Nguyễn Thanh Hà