

Số: 1512A/2025/CV-BQT
V/v phản đối tăng giá dịch vụ trông
giữ xe ô tô tại Tòa nhà

Hà Nội, ngày 15 tháng 12 năm 2025

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân phường Dương Nội;

- Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Văn Phú;

Đồng kính gửi: - Công an phường Dương Nội (để b/c).

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 và Quý Công ty lời chào trân trọng!

Ngày 14/10/2025, Ban Quản trị biết được Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Văn Phú (Sau đây gọi là "**Công ty Văn Phú**") gửi đến các chủ sở hữu Công văn số 333/TB-VPI về việc điều chỉnh mức giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà The Terra An Hưng, Ban Quản trị có ý kiến như sau:

Thứ nhất, về giá trông giữ xe ô tô:

Theo Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND TP. Hà Nội, giá dịch vụ trông giữ phương tiện được quy định là mức giá tối đa (giá trần). Việc áp dụng mức giá cụ thể phải căn cứ vào thỏa thuận giữa bên cung cấp dịch vụ và bên sử dụng dịch vụ, phù hợp điều kiện thực tế và không được vượt quá mức trần do Nhà nước quy định.

Tại Khoản 2.2, Mục I, Phụ lục ban hành kèm Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND quy định: Đối với các tuyến đường, phố còn lại của các quận, mức giá trông giữ xe ô tô theo hình thức hợp đồng tháng (cả ngày và đêm) là 900.000 đồng/xe/tháng. Chung cư The Terra – An Hưng nằm trên trục đường Nguyễn Thanh Bình, do đó việc Công ty Văn Phú thông báo áp dụng mức giá từ 1.350.000 đồng đến 1.850.000 đồng/xe/tháng là vượt mức trần do Nhà nước quy định, không phù hợp với Quyết định 44/2017/QĐ-UBND.

Thứ hai, về việc Công ty Văn Phú đưa ra tiêu chí trông giữ xe dựa trên số lượng đơn vị quản lý vận hành là không có căn cứ:

Tiêu chí phân loại giá trông giữ xe theo số lượng đơn vị quản lý vận hành được nêu trong Thông báo số 333/TB-VPI là tiêu chí nội bộ do Công ty Văn Phú tự đặt ra, không được quy định trong bất kỳ văn bản quy phạm pháp luật nào về giá dịch vụ trông giữ phương tiện cũng như về quản lý, sử dụng nhà chung cư. Việc đưa ra hai mức giá khác nhau trong cùng một thông báo, dựa trên sự thay đổi cơ cấu quản lý vận hành, là thiếu căn cứ pháp lý, thiếu minh bạch và không làm rõ điều kiện áp dụng cụ thể, gây

nhằm lẫn và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của các chủ sở hữu.

Thứ ba, về nguyên tắc thỏa thuận và ký kết hợp đồng dịch vụ:

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 tại nhà chung cư là dịch vụ liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích của cư dân, phải được xác lập thông qua hợp đồng dịch vụ giữa đơn vị cung cấp dịch vụ với các chủ sở hữu. Giá dịch vụ chỉ được điều chỉnh khi có sự thương thảo, thống nhất và ký kết hợp đồng hợp pháp, không được áp đặt đơn phương bằng hình thức thông báo.

Thực tế các hóa đơn thu phí trông giữ xe trước đây thể hiện mức giá được áp dụng trên cơ sở giao dịch giữa các bên. Do đó, mọi thay đổi về mức thu phải dựa trên thỏa thuận mới. Việc áp dụng mức giá mới từ ngày 01/01/2026 theo Thông báo 333/TB-VP khi chưa hoàn tất thủ tục pháp lý nêu trên là không có giá trị ràng buộc đối với chủ sở hữu ô tô.

Từ các căn cứ và phân tích nêu trên, Ban Quản trị không chấp nhận và phản đối việc Công ty Văn Phú đơn phương tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Nhà chung cư The Terra An Hưng và đề nghị Công ty Văn Phú tạm dừng áp dụng mức giá mới, tổ chức đối thoại, thương thảo công khai và thực hiện đúng quy định pháp luật trước khi xem xét điều chỉnh giá dịch vụ. Đồng thời kính mong UBND phường Dương Nội hỗ trợ chỉ đạo Chủ đầu tư thực hiện việc áp dụng chi phí trông giữ xe đúng quy định pháp luật nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các cư dân, tránh gây bức xúc trong cộng đồng dân cư, có nguy cơ mất an ninh, trật tự tại Tòa nhà.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VP BQT.

T/M. BAN QUẢN TRỊ

Trưởng Ban

