

Số: 01/0203/2026/CV-BQT

V/v: Yêu cầu bổ sung tài liệu làm rõ
căn cứ phương án xác lập phí trông
giữ xe ô tô

Hà Nội, ngày 02 tháng 03 năm 2026

Kính gửi: - Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú

Ban Quản Trị nhà chung cư Tòa nhà The Terra An Hưng (“**Ban Quản trị**”) gửi lời chào trân trọng tới Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú (“**Chủ đầu tư**”).

Theo kết luận cuộc họp ngày 27/02/2026, về việc tăng giá dịch vụ trông giữ ô tô, Chủ đầu tư có trách nhiệm: “*cung cấp đầy đủ căn cứ, phương án xác lập giá dịch vụ trông giữ xe ô tô cho Ban Quản trị. Chủ đầu tư có trách nhiệm cử đại diện giải thích đầy đủ cho Ban Quản trị, đại diện cư dân về việc tăng giá dịch vụ trông giữ xe...*”

Theo điểm 1.2 mục 1 Phần I Báo cáo số 0501/2026/BC-VPI ngày 05/01/2026, Chủ đầu tư khẳng định quyền quyết định mức giá và lộ trình điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ xe ô tô được dựa trên Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND và xây dựng mức giá theo hướng dẫn tại Thông tư số 25/2014/TT-BTC.

Theo khoản 1 Điều 5 Thông tư số 25/2014/TT-BTC quy định: “*Phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ quy định tại Thông tư này bao gồm phương pháp so sánh và phương pháp chi phí*”

Sau khi nghiên cứu kỹ lưỡng Báo cáo số 0501/2026/BC-VPI nêu trên và các tài liệu kèm theo của Chủ đầu tư về tiến trình thực hiện điều chỉnh đơn giá trông giữ xe ô tô, Ban Quản trị có ý kiến như sau:

1. Theo phương pháp so sánh:

Chủ đầu tư cung cấp 11/15 dự án có mức trông giữ xe ô tô thấp hơn 1.350.000 đồng/xe/tháng. Tuy nhiên, các dự án xung quanh đối diện, bên cạnh dự án The Terra An Hưng đều có mức thu phí gửi xe ô tô ngày đêm theo tháng thấp hơn mức 1.350.000 đồng như: Chung cư đối diện là The Pride là 920.000 đồng/xe/tháng, Usilk là 700.000 đồng/xe/tháng, Anland Complex và Anland Premium là 800.000 đồng/xe/tháng, Sông Đà 6 Văn Khê là 1.000.000 đồng/xe/tháng, CT1 Văn Khê là 1.000.000 đồng/xe/tháng không có trong danh sách khảo sát của Chủ đầu tư.

Căn cứ Điều 6 Thông tư số 25/2014/TT-BTC quy định:

1. *Phương pháp so sánh là phương pháp định giá hàng hóa, dịch vụ căn cứ vào kết quả phân tích, so sánh giữa mức giá và các đặc điểm kinh tế, kỹ thuật ảnh hưởng lớn đến mức giá của hàng hóa, dịch vụ cần định giá với hàng hóa, dịch vụ tương tự được giao dịch trên thị trường trong nước; có tham khảo giá cả trên thị trường khu vực và thế giới (nếu có).*

2. *Hàng hóa, dịch vụ tương tự là hàng hóa, dịch vụ cùng loại, giống nhau hoặc tương tự với hàng hóa, dịch vụ cần định giá về các đặc tính cơ bản như: mục đích sử dụng, đặc điểm kinh tế, kỹ thuật, hình dáng, kích thước, nguyên lý cấu tạo, các thông số kỹ thuật*



chủ yếu, chất lượng, nguồn gốc xuất xứ, thời gian sản xuất, công nghệ sản xuất, đặc điểm pháp lý,...

Ngoài ra, theo điểm g khoản 2 Điều 7 Thông tư số 25/2014/TT-BTC cũng quy định: “**Kết quả khảo sát giá thị trường của tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát. Trường hợp cá nhân thực hiện khảo sát, phải lập Phiếu khảo sát theo mẫu kèm theo Thông tư này. Trường hợp các tổ chức phối hợp khảo sát, kết quả khảo sát lập thành biên bản khảo sát có đầy đủ chữ ký của các bên phối hợp khảo sát.**”

Hiện tại, hồ sơ tài liệu Chủ đầu tư cung cấp chưa có tài liệu liên quan đến đánh giá mức độ tương tự của 11/15 dự án đã báo cáo, chưa cung cấp đầy đủ tài liệu liên quan đến việc khảo sát giá của dịch vụ tương tự để làm cơ sở điều chỉnh đơn giá trông giữ xe ô tô tại The Terra An Hưng cho phù hợp với giá thị trường.

Do đó, trường hợp Chủ đầu tư sử dụng phương pháp so sánh để điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại tòa nhà, kính đề nghị Quý Công ty cung cấp thêm tài liệu theo quy định của pháp luật, bao gồm:

- Hồ sơ, tài liệu khảo sát, đánh giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại các dự án có đầu tư hệ thống trông, giữ, nhận diện xe ô tô tương tự với dự án The Terra An Hưng theo Điều 6 nêu trên và;
- Hồ sơ, tài liệu liên quan đến khảo sát giá dịch vụ có đầy đủ chữ ký của các bên phối hợp khảo sát;

2. Theo phương án chi phí

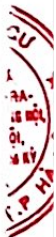
Theo quy định tại Điều 9 Thông tư 25/2014/TT-BTC quy định: “*Phương pháp chi phí là phương pháp định giá hàng hóa, dịch vụ căn cứ vào chi phí sản xuất, kinh doanh thực tế hợp lý, hợp lệ và mức lợi nhuận dự kiến (nếu có) phù hợp với mặt bằng giá thị trường và chính sách của Nhà nước có tác động đến giá hàng hóa, dịch vụ.*”

Theo mục 2 Phần I Báo cáo số 0501/2026/BC-VPI ngày 05/01/2026 Chủ đầu tư có nêu: “*Mức giá dịch vụ trông giữ xe ô tô thuê bao tháng được Chủ đầu tư đưa vào thực hiện kể từ thời điểm Tòa nhà được bàn giao đưa vào vận hành (Năm 2021) và vẫn duy trì không tăng giá trong thời gian gần 05 năm. Trong khi đó chi phí vận hành, chi phí năng lượng điện, nước, chi phí nhân sự, ... từ năm 2021 đến nay liên tục biến động tăng cao. Chi tiết cụ thể được nêu tại Văn bản số 299/TB-VPI phát hành ngày 16/09/2025...*”

Ban Quản trị đã xem xét kỹ lưỡng Văn bản số 299/TB-VPI tuy nhiên chưa có tài liệu cụ thể để làm rõ cấu thành chi phí dịch vụ trông giữ xe ô tô là 1.350.000 đồng theo quy định tại Điều 9 nêu trên. Do đó, trường hợp Chủ đầu tư sử dụng phương pháp chi phí để điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ xe ô tô, tại tòa nhà, kính đề nghị Quý Công ty cung cấp thêm tài liệu theo quy định của pháp luật, bao gồm:

- **Bảng cơ cấu giá dịch vụ chi tiết:** Thuyết minh đầy đủ từng khoản mục chi phí cấu thành giá 1.350.000 đồng/xe/tháng, bao gồm chi phí trực tiếp (nhân sự trông giữ xe, điện chiếu sáng – vận hành, nước, bảo trì hệ thống, bảo vệ, PCCC...), chi phí quản lý chung được phân bổ, chi phí khấu hao (nếu có) và mức lợi nhuận dự kiến; kèm bảng tính cụ thể thể hiện công thức và cơ sở xác định từng khoản;

- **Hồ sơ, chứng từ chứng minh chi phí hợp lý, hợp lệ:** Hợp đồng lao động, bảng lương, hợp đồng dịch vụ bảo vệ/quản lý (nếu thuê ngoài), hóa đơn điện – nước, hợp đồng



bảo trì – bảo dưỡng, hóa đơn sửa chữa, bảng tính khấu hao, chứng từ thanh toán và bảng tổng hợp chi phí thực tế các năm từ 2021 đến nay để chứng minh mức tăng chi phí làm căn cứ điều chỉnh giá.

- **Phương pháp phân bổ và xác định lợi nhuận theo quy định pháp luật:** Thuyết minh rõ tiêu chí, tỷ lệ và căn cứ phân bổ chi phí vào hạng mục trông giữ xe; căn cứ xác định tỷ suất lợi nhuận phù hợp với mặt bằng giá thị trường; tài liệu so sánh với các tòa nhà tương đương trong khu vực nhằm đảm bảo việc xác định giá phù hợp Điều 9 Thông tư 25/2014/TT-BTC.

- Hồ sơ tài liệu khác có liên quan cấu thành giá dịch vụ trông giữ xe.

Kính đề nghị Chủ đầu tư cung cấp thêm hồ sơ, tài liệu có liên quan theo đề nghị của Ban Quản trị trước ngày 08/03/2026 để Ban Quản trị và cư dân tiếp cận và nghiên cứu.

Ngoài ra, theo chỉ đạo của Chủ tịch UBND phường Dương Nội, Ban Quản trị cũng đề nghị Chủ đầu tư cử đại diện giải thích đầy đủ cho Ban Quản trị và cư dân về việc tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô theo lịch làm việc đề xuất như sau:

- **Thời gian:** 20h30' – 22h00' ngày 10/03/2026;
- **Địa điểm:** Nhà Sinh hoạt cộng đồng, tầng 4, tháp V3, tòa nhà The Terra An Hưng.
- **Thành phần tham dự:** Đại diện Chủ đầu tư, Ban Quản trị và cư dân.
- **Nội dung trao đổi:** Thống nhất giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà.

Trường hợp Chủ đầu tư đề xuất lịch làm việc khác thời gian Ban Quản trị đã đề xuất nêu trên, đề nghị Chủ đầu tư thông báo ít nhất trước 03 ngày trước ngày làm việc để Ban Quản trị và cư dân sắp xếp nhưng đảm bảo trước ngày 17/03/2026.

Kính đề nghị Chủ đầu tư thiện chí, phối hợp để thực hiện đúng chỉ đạo của Chính quyền địa phương và đảm bảo tình hình an ninh trật tự, ổn định tại Tòa nhà.

Trân trọng./

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- UBND phường Dương Nội (để b/c);
- Công ty Văn Phú B&C (để biết);
- Lưu VP BQT.

T/M BAN QUẢN TRỊ
Garong Ban



Nguyễn Thanh Hà