

Số: 01/0901/2026/CV-BQT
Về phân đổi tăng giá dịch vụ trông
giữ xe ô tô tại Tòa nhà (lần 3)

Hà Nội, ngày 09 tháng 01 năm 2026

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 15/12/2025, Ban quản trị đã gửi Công văn về việc phân đổi tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà, tuy nhiên, đến nay Công ty cổ phần phát triển Bất động sản Văn Phú vẫn đang áp dụng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô mới, Ban quản trị có ý kiến như sau:

Thứ nhất, về giá trông giữ xe ô tô:

Theo Báo cáo số 0501/2026/BC-VPI về tiến trình thực hiện điều chỉnh đơn giá trông giữ xe ô tô tại The Terra An Hưng của Công ty cổ phần phát triển Bất động sản Văn Phú cho rằng "*Chủ đầu tư là chủ sở hữu hợp pháp của các diện tích để xe ô tô trong Tòa nhà*". Tuy nhiên, Ban quản trị và Công ty cổ phần phát triển Bất động sản Văn Phú chưa hoàn thành việc bàn giao tầng hầm B1 – B2 và Công ty chưa có hồ sơ pháp lý đầy đủ, hợp lệ chứng minh quyền sở hữu riêng của Công ty đối với toàn bộ hoặc một phần diện tích tầng hầm B1 – B2 theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Ban Quản trị đề nghị Quý Công ty giải trình rõ căn cứ pháp lý để xác định tầng hầm B1 – B2 là diện tích sở hữu riêng của Chủ đầu tư và làm cơ sở áp dụng mức giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tăng trên toàn bộ khu vực để xe trong Tòa nhà.

Ngoài ra, báo cáo cũng nêu Dự án The Terra An Hưng nằm trên tuyến đường, phố thuộc các quận nằm trong đường Vành đai 2 và trên Vành đai 2. Chung cư The Terra – An Hưng nằm trên trục đường Nguyễn Thanh Bình (thuộc quận Hà Đông cũ) – là quận nằm giữa vành đai 3 và 3,5 nên theo 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. Do đó việc Công ty cổ phần phát triển Bất động sản Văn Phú thông báo áp dụng mức giá từ 1.350.000 đồng là vượt mức trần do Nhà nước quy định, áp dụng sai quy định của Quyết định 44/2017/QĐ-UBND.

Thứ hai, 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 *bb*



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.

Thực tế, trong thời gian qua, việc thu phí trông giữ xe ô tô tại Nhà chung cư Tòa nhà 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. Vì vậy, mọi thay đổi liên quan đến mức giá dịch vụ chỉ có thể được thực hiện khi các bên tiến hành thương lượng và đạt được sự thống nhất bằng thỏa thuận mới, làm căn cứ pháp lý để áp dụng.

Việc Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Văn Phú áp dụng mức giá trông giữ xe 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 thỏa thuận trong giao kết hợp đồng, đồng thời không phát sinh giá trị pháp lý ràng buộc đối với các chủ sở hữu ô tô tại Tòa nhà.

Từ các căn cứ và phân tích nêu trên, Ban quản trị tái khẳng định việc **không chấp nhận và phản đối** việc Công ty cổ phần phát triển Bất động sản Văn Phú đơn phương tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Nhà chung cư The Terra An Hưng và yêu cầu Công ty cổ phần phát triển Bất động sản Văn Phú dừng áp dụng mức giá mới đồng thời tổ chức đối thoại, thương thảo công khai, minh bạch với Ban quản trị và cư dân. Đồng thời, Ban quản trị kính đề nghị UBND phường Dương Nội quan tâm, hỗ trợ và có ý kiến chỉ đạo Chủ đầu tư thực hiện việc thu và áp dụng chi phí trông giữ xe đúng quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cư dân tại Nhà chung cư The Terra An Hưng.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VP BQT.

T/M. BAN QUẢN TRỊ
Trưởng Ban


Nguyễn Thanh Hà