

Số: 07/ CV-VPI

Hà Nội, ngày 13 tháng 01 năm 2026

V/v: *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*

Kính gửi: - Ban Quản trị nhà chung cư Tòa nhà The Terra – An Hưng
- Quý Khách hàng đang sử dụng dịch vụ gửi xe ô tô tại 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 Quý Ban Quản trị và toàn thể Quý Khách hàng đang sử dụng dịch vụ gửi xe ô tô tại Tòa nhà The Terra – An Hưng lời chào trân trọng.

Chúng tôi nhận được Công văn số 01/2912/2025/CV-BQT ngày 29/12/2025 của Ban Quản trị về việc phúc đáp công văn số 391/CV-VPI ngày 22/12/2025 của Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú và Công văn số 01/0901/2026/CV-BQT ngày 09/01/2026 và việc phản đối tăng giá dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà (lần 3). Bằng công văn này, một lần nữa Chủ Đầu tư xin được trao đổi, làm rõ một số nội dung như sau:

1. Việc xác định quyền sở hữu đối với chỗ để xe ô tô trong Tòa nhà

Điều b khoản 2 Điều 144 Luật Nhà ở 2023 quy định: “Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua căn hộ hoặc phân diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở và chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở không được tính vào giá bán, giá thuê mua căn hộ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe ô tô... .. Việc mua hoặc thuê chỗ để xe ô tô quy định tại điểm này được ghi trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ hoặc lập hợp đồng riêng”.

Điều đ khoản 3 Điều 13 Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 05/2025/TT-BXD quy định: “Trường hợp người mua, thuê mua căn hộ không mua chỗ để xe ô tô quy định tại khoản này thì các bên phải ghi rõ trong hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ là phân diện tích này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư; chủ đầu tư không được tính chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này vào giá bán, giá thuê mua căn hộ”.

Tại Hợp đồng mua bán căn hộ đã ký kết giữa Chủ Đầu tư và Quý Khách hàng, Điều 1.13 quy định: “Phần sở hữu riêng của Bên A là toàn bộ những phần diện tích, công trình tại lô đất TTDV01 Khu đô thị mới An Hưng – thuộc các phường La Khê và Dương Nội, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội nhưng Bên A không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên A cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá bán Căn hộ như được quy định cụ thể tại khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng này”; đồng thời Điều 13.3 quy định về phân diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư như sau: “Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên A bao gồm: toàn bộ phần diện tích và các trang thiết bị dành cho khối thương mại của Tòa nhà, bao gồm: tầng hầm (nhưng không bao gồm

phần diện tích để xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật được bố trí cho khối chung cư theo quy định của pháp luật), các tầng sàn thương mại và dịch vụ, sân, sảnh và các diện tích phụ trợ dành cho khối thương mại và dịch vụ cũng như các diện tích khác không thuộc phần sở hữu chung của Tòa nhà, phần sở hữu riêng của Bên B”.

Như vậy, bằng các dẫn chứng và quy định của pháp luật nêu trên, Công ty Văn Phú khẳng định:

- Thứ nhất, **phần diện tích đỗ xe ô tô** tại các tầng hầm B1, B2 tại Tòa nhà (theo bản vẽ khu vực để xe đã bàn giao cho Ban Quản trị) **thuộc quyền sở hữu riêng** của Chủ Đầu tư theo quy định của pháp luật;
- Thứ hai, phần diện tích đỗ xe ô tô này Chủ Đầu tư **không bán, không cho thuê** mà Chủ Đầu tư giữ lại để khai thác, kinh doanh. Chủ đầu tư không tính chi phí đầu tư xây dựng chỗ đỗ xe này vào giá bán căn hộ theo quy định.

2. Việc điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ xe ô tô

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.

Về mức giá dịch vụ trông giữ xe ô tô: Căn cứ quy định tại Mục I, II phụ lục đính kèm Quyết định 44/2017/QĐ-UBND về mức phí trông giữ xe ô tô, căn cứ mức độ đầu tư trang thiết bị hạ tầng kỹ thuật cho hệ thống trông giữ xe, Chủ Đầu tư có thể áp dụng mức phí dịch vụ trông giữ xe ô tô đến 9 chỗ ngồi theo mức giá dịch vụ quy định tại các tuyến đường, phố thuộc các quận nằm trong đường Vành đai 2 và trên vành đai 2 với mức giá dịch vụ **tối đa là 2.300.000VNĐ/xe/tháng**.

Tuy nhiên, để đảm bảo chi phí vận hành, duy trì hoạt động và chất lượng dịch vụ ổn định, đồng thời đảm bảo cân bằng giữa quyền lợi của Chủ Đầu tư và Khách hàng và không làm ảnh hưởng đến đời sống của cư dân/khách hàng đang sử dụng dịch vụ trông giữ xe ô tô tại Tòa nhà, Chủ Đầu tư đã tính toán kỹ lưỡng và quyết định điều chỉnh một mức phí trông giữ xe phù hợp với tình hình thực tế tại Tòa nhà, cụ thể như sau:

Loại xe	Giá trông giữ xe ô tô thuê bao	Ghi chú
Xe ô tô thứ nhất	1.350.000 VNĐ/tháng	Đơn giá đã bao gồm thuế giá trị gia tăng
Xe ô tô thứ hai	1.550.000 VNĐ/tháng	

Mức giá trông giữ xe ô tô điều chỉnh nêu trên đảm bảo phù hợp với quy định của UBND thành phố Hà Nội tại Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017, đồng thời đảm bảo

phù hợp với: (i) Chi phí vận hành thực tế theo thiết kế kỹ thuật Tòa nhà; (ii) Phương án vận hành diện tích sở hữu riêng của Chủ đầu tư sau khi đã hoàn thành bàn giao công tác quản lý vận hành các diện tích sở hữu chung cho Ban quản trị Tòa nhà theo quy định pháp luật; (iii) Bù đắp một phần chi phí khấu hao tài sản đầu tư thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư; (iv) Tham chiếu giá cả thị trường các Tòa nhà có quy mô và cấp độ đầu tư tương đương tại khu vực lân cận. Việc điều chỉnh giá dịch vụ trông giữ xe ô tô này đã được Chủ Đầu tư thông báo đến cư dân/khách hàng một khoảng thời gian hợp lý đủ để cư dân/khách hàng có thời gian xem xét, sắp xếp và chủ động trong việc sử dụng dịch vụ của Chủ Đầu tư.

Bằng công văn này, Công ty Văn Phú xin phản hồi thông tin đến Quý Ban Quản trị, Quý Khách hàng và rất mong nhận được sự hợp tác của Quý Khách.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- UBND phường Dương Nội, Công an phường Dương Nội (để nhận thông tin);
- Lưu: VP./.


PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC


Vũ Thanh Tuấn

