

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

* * * * *

KẾT QUẢ THẨM TRA

Giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Thái Thành
Thuận Lợi, xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai

Công trình: Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Thái
Thành Thuận Lợi

Địa điểm xây dựng: Xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Thuận Lợi
Thái Thành

Đồng Nai, năm 2025



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

* * * * *

KẾT QUẢ THẨM TRA

**Giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Thái Thành
Thuận Lợi, xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai**

Công trình: Nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Thái
Thành Thuận Lợi

Địa điểm xây dựng: Xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Thuận Lợi
Thái Thành

Đồng Nai, năm 2025

THÔNG BÁO

Kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Thái Thành Thuận Lợi, xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Hợp đồng số 05/HĐ-XD ngày 01/7/2025 về việc thẩm tra giá bán nhà ở xã hội Công trình: Nhà ở xã hội Thái Thành Thuận Lợi;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Bất động sản Thuận Lợi Thái Thành tại Tờ trình số 23/TTr-CTY ngày 02/7/2025 về việc thẩm tra giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Thái Thành Thuận Lợi, xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai.

Công ty TNHH Tư vấn Xây Dựng Miền Đông thông báo kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Thái Thành Thuận Lợi, xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai như sau:

I. Thông tin chung về dự án

- Tên dự án: Nhà ở xã hội Thái Thành Thuận Lợi.
- Địa điểm xây dựng: Xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Thuận Lợi Thái Thành. Địa chỉ: Ấp Thuận Hòa 1, xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai.
- Quy mô dự án: 0,966 ha, gồm 138 căn nhà ở xã hội liền kề thấp tầng.

II. Nguyên tắc thẩm tra giá bán

- Tổ chức, cá nhân lập, trình hồ sơ, đề nghị thẩm tra giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Thái Thành Thuận Lợi chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi Công ty TNHH Tư vấn Xây Dựng Miền Đông.

2. Công ty TNHH Tư vấn Xây Dựng Miền Đông chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung cho ý kiến, thẩm tra tại Thông báo này; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

3. Giá bán nhà ở xã hội được xác định trên cơ sở hồ sơ thiết kế và dự toán được cơ quan có thẩm quyền thẩm định; hồ sơ thiết kế và dự toán được chủ đầu tư phê duyệt, đã tính đủ các chi phí hợp lý để chủ đầu tư thu hồi vốn. Đối với các chi phí không có hóa đơn, chứng từ hoặc tạm tính, đơn vị thẩm tra chưa thể kiểm chứng, chủ đầu tư tự chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, hợp lệ của các khoản mục chi phí này.

III. Danh mục hồ sơ đề nghị thẩm tra

1. Văn bản pháp lý:

- Quyết định chủ trương đầu tư số 257/QĐ-UBND ngày 01/02/2019 của UBND tỉnh.

- Quyết định chủ trương đầu tư số 119/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND tỉnh Bình Phước.

- Quyết định chủ trương đầu tư số 116/QĐ-UBND ngày 13/01/2021 của UBND tỉnh Bình Phước.

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 1112/QĐ-UBND ngày 06/7/2023 của UBND tỉnh.

- Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 276/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND tỉnh.

- Quyết định số 7593/QĐ-UBND ngày 27/08/2021 của UBND huyện Đồng Phú về việc phê duyệt Đồ án và quy định quản lý Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi tại xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

- Quyết định số 399/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 của UBND huyện Đồng Phú về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Thái Thành - Thuận Lợi; Quyết định 784/QĐ-UBND ngày 20/3/2024 của UBND huyện Đồng Phú về việc điều chỉnh Quyết định số 399/QĐ-UBND ngày 31/01/2024 của UBND huyện.

- Quyết định số 3013/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 của UBND tỉnh Bình Phước về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất và cho Công ty TNHH BĐS Thuận Lợi Thái Thành thuê đất để xây dựng Khu dân cư Thái Thành – Thuận Lợi.

- Quyết định số 1894/QĐ-UBND ngày 11/12/2024 của UBND tỉnh Bình Phước về việc điều chỉnh quyết định số 3013/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 của UBND tỉnh về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất và cho Công ty TNHH BĐS Thuận Lợi Thái Thành thuê đất để xây dựng Khu dân cư Thái Thành - Thuận Lợi.

- Quyết định số 2886/QĐ-UBND ngày 10/11/2021 của UBND tỉnh Bình Phước Quyết định về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu Dân Cư Thái Thành – Thuận Lợi, diện tích 81.793,8 m², dân số khoảng 850 người tại xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước do Công ty TNHH BĐS Thuận Lợi Thái Thành làm chủ đầu tư.

- Văn bản số 03/TĐ-BCNCKT ngày 25/2/2025 của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Tri Thức Trẻ về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình Nhà ở xã hội Thái Thành Thuận Lợi- Kết quả thẩm định số 05/2025/TĐ-TTT ngày 15/3/2025 của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Tri Thức Trẻ về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Nhà ở xã hội Thái Thành Thuận Lợi.

- Quyết định số 03/QĐ-TT ngày 05/3/2025 của Công ty TNHH Bất động sản Thuận Lợi Thái Thành về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình: Nhà ở xã hội Thái Thành Thuận Lợi.

- Văn bản số 05/2025/TĐ-TTT ngày 15/3/2025 của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Tri Thức Trẻ về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Nhà ở xã hội Thái Thành Thuận Lợi.

- Quyết định phê duyệt số 06/QĐ-TT ngày 20/3/2025 của Công ty TNHH Bất động sản Thuận Lợi Thái Thành về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Nhà ở xã hội Thái Thành Thuận Lợi.

2. Danh mục hồ sơ đề nghị thẩm tra:

- Tờ trình đề nghị thẩm tra.
- Phương án giá bán nhà ở xã hội.
- Các hồ sơ pháp lý khác liên quan.

IV. Kết quả thẩm tra giá bán

1. Về sự phù hợp giữa bảng tính diện tích, chi phí đầu tư xây dựng trong phương án giá với kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở: Đạt yêu cầu.

2. Sự phù hợp của phương pháp xác định giá bán nhà ở xã hội với quy định tại khoản 1 Điều 87 Luật Nhà ở năm 2023; khoản 2 Điều 32 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ: Đạt yêu cầu.

3. Giá bán nhà ở xã hội 01 trệt 01 lầu:

- Giá bán căn thường: 7.255.883 đồng/m² sàn, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, không bao gồm chi phí bảo trì.

- Giá bán căn góc: 7.848.200 đồng/m² sàn, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, không bao gồm chi phí bảo trì.

- Giá bán căn tiếp giáp công viên: 7.774.160 đồng/m² sàn, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, không bao gồm chi phí bảo trì.

4. Giá bán nhà ở xã hội 01 trệt:

- Giá bán căn thường: 8.059.712 đồng/m² sàn, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, không bao gồm chi phí bảo trì.
- Giá bán căn góc: 8.717.647 đồng/m² sàn, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, không bao gồm chi phí bảo trì.
- Giá bán căn tiếp giáp công viên: 8.635.405 đồng/m² sàn, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, không bao gồm chi phí bảo trì.

V. Kết luận và kiến nghị

1. Hồ sơ phương án giá bán đủ điều kiện để triển khai các bước tiếp theo.
2. Đề nghị Công ty TNHH Bất động sản Thuận Lợi Thái Thành:
 - a) Phê duyệt giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Thái Thành Thuận Lợi theo đúng quy định.
 - b) Sau khi nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, Công ty có trách nhiệm thực hiện kiểm toán nhà nước hoặc kiểm toán độc lập, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng, pháp luật khác có liên quan và gửi hồ sơ đến Sở Xây dựng để kiểm tra giá bán nhà ở xã hội. Trường hợp giá bán nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán và kết quả kiểm tra của Sở Xây dựng cao hơn giá bán do Công ty đã ký hợp đồng thì Công ty không được thu thêm phần chênh lệch của người mua nhà ở xã hội; trường hợp thấp hơn thì Công ty phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua nhà ở xã hội.

Công ty TNHH Tư vấn Xây Dựng Miền Đông thông báo kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Thái Thành Thuận Lợi để Công ty TNHH Bất động sản Thuận Lợi Thái Thành biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.



GIÁM ĐỐC
Lê Hoàng Sơn



11/11/11