

Số: 20/2025/CV-VP

Đồng Nai, ngày 20 tháng 12 năm 2025

V/v: công bố giá bán nhà ở  
xã hội Thuộc dự án Khu Thương  
mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| <b>SỞ XÂY DỰNG ĐỒNG NAI</b> |                  |
| <b>ĐẾN</b>                  | Số:.....         |
|                             | Ngày: 31/12/2025 |
| Chuyển:.....                |                  |
| Số và ký hiệu HS:.....      |                  |

**Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai**

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

Căn cứ Quyết định số 2012/QĐ-VP ngày 20/12/2025 của Công ty TNHH Việt Phương về việc ban hành giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành.

Căn cứ báo cáo số 06/TB-KQTT Ngày 15/12/2025 về việc Báo cáo kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội. Công trình : Nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành.

Căn cứ quyết định số 2012/QĐ-VP ngày 20/12/2025 về việc ban hành giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành.

Công ty TNHH Việt Phương đã tổ chức lập phương án giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ. Đồng thời, thuê đơn vị tư vấn thẩm tra và tổ chức phê duyệt giá bán nhà ở xã hội theo quy định.

Căn cứ quy định tại Điều 8 Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội, khoản 1 Điều 13 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, Công ty TNHH Việt Phương kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai xem xét công khai giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành. lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng.

Đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai xem xét, chấp thuận./.



(Gửi kèm theo quyết định phê duyệt giá bán; hồ sơ xây dựng giá bán; kết quả  
thẩm tra)

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT.

**CÔNG TY TNHH VIỆT PHƯƠNG**



*Đặng Thị Thúy Diệu*



**CÔNG TY TNHH  
VIỆT PHƯƠNG**

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

Số: 2012 /QĐ-VP

Đồng Nai, ngày 20 tháng 12 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc ban hành giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án  
Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành , phường Đồng  
Xoài, tỉnh Đồng Nai**

**GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY TNHH VIỆT PHƯƠNG**

- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024; 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 số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 05 năm 2025 thí điểm 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 07 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
- Quyết định số 256/QĐ-UBND ngày 26/01/2011 của UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Thương mại dịch vụ và dân cư Tân Thành, xã Tân Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 2656/QĐ-UBND ngày 24/11/2011 của UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Thành, xã Tân Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Phước;
- Quyết định số 1478/QĐ-UBND ngày 14/7/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành, xã Tân Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 2258/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Thành, xã Tân Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;
- Quyết định số 2872/QĐ-UBND ngày 02/11/2017 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Thành, xã Tân Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;





- Quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 08/02/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án khu thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành - Công ty TNHH Việt Phương tại xã Tân Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

- Quyết định số 1799/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tăng diện tích, điều chỉnh mục đích sử dụng đất và thu hồi GCNQSD đất tại Khu thương mại - dịch vụ và dân cư Tân Thành do Công ty TNHH Việt Phương làm chủ đầu tư;

- Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 13/6/2017 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 1799/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tăng diện tích, điều chỉnh mục đích sử dụng đất và thu hồi GCNQSD đất tại Khu thương mại - dịch vụ và dân cư Tân Thành do Công ty TNHH Việt Phương làm chủ đầu tư;

- Quyết định số 2872/QĐ-UBND ngày 02/11/2017 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành, xã Tân Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

- Công văn số 1310/SXD-QLXD ngày 08/6/2018 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình: Nhà ở xã hội;

- Văn bản số 25/2019/KQTT ngày 25/01/2019 của Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Miền Đông kết quả thẩm tra thiết kế, dự toán xây dựng công trình Công trình: Nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành.

- Văn Bản Số : 06/TB-KQTT ngày 15/12/2025 Báo cáo kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội Công Trình: Nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành, Phường Đồng Xoài, Tỉnh Đồng Nai

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Ban hành giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành, phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai với nội dung như sau:

### 1. Giá bán nhà ở xã hội:

- Giá bán căn thường: **5.510.218 đồng/m<sup>2</sup>** sàn, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, không bao gồm chi phí bảo trì.

- Giá bán căn góc: **6.389.508 đồng/m<sup>2</sup>** sàn, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, không bao gồm chi phí bảo trì.

**Điều 2.** Ban giám đốc, các phòng ban bộ phận và cán bộ công nhân viên công ty TNHH Việt Phương căn cứ quyết định thi hành./.

### Nơi nhận:

- Sở xây dựng (để b/c).
- Như điều 2.
- Lưu: VT.





**BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI**

**Công trình: Nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành, phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai**

Kính gửi: Công ty TNHH Việt Phương – Chi nhánh Bình Phước.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

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 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ hướng quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

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;

Thực hiện theo Hợp đồng số 06/HĐ-XD ngày 01/12/2025 về việc thẩm tra giá bán nhà ở xã hội Công trình: nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành;

Công ty TNHH Một Thành Viên Kiến Trúc An Khang thông báo kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành, phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai như sau:

**I. Thông tin chung về dự án**

- Tên dự án: Nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành.

- Địa điểm xây dựng: phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai.



- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Việt Phương – Chi nhánh Bình Phước. Địa chỉ: Ấp 2, phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai.

- Quy mô dự án: 0,8097 ha, gồm 125 căn nhà ở xã hội liền kề thấp tầng.

## **II. Nguyên tắc thẩm tra giá bán**

1. Tổ chức, cá nhân lập, trình hồ sơ, đề nghị thẩm tra giá bán nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành 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 Một Thành Viên Kiến Trúc An Khang.

2. Công ty TNHH Một Thành Viên Kiến Trúc An Khang 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 số 256/QĐ-UBND ngày 26/01/2011 của UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Thành, xã Tân Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

- Quyết định số 2656/QĐ-UBND ngày 24/11/2011 của UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Thành, xã Tân Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Phước;

- Quyết định số 1478/QĐ-UBND ngày 14/7/2015 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành, xã Tân Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

- Quyết định số 2258/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Thành, xã Tân Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

- Quyết định số 2872/QĐ-UBND ngày 02/11/2017 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ và dân cư Tân Thành, xã Tân Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

1604  
NG T  
NH  
HÀN  
ÉT  
K  
XOÀI



- Quyết định số 240/QĐ-UBND ngày 08/02/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án khu thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành – Công ty TNHH Việt Phương tại xã Tân Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

- Quyết định số 1799/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tăng diện tích, điều chỉnh mục đích sử dụng đất và thu hồi GCNQSD đất tại Khu thương mại – dịch vụ và dân cư Tân Thành do Công ty TNHH Việt Phương làm chủ đầu tư;

- Quyết định số 1395/QĐ-UBND ngày 13/6/2017 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh Quyết định số 1799/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh tăng diện tích, điều chỉnh mục đích sử dụng đất và thu hồi GCNQSD đất tại Khu thương mại – dịch vụ và dân cư Tân Thành do Công ty TNHH Việt Phương làm chủ đầu tư;

- Quyết định số 2872/QĐ-UBND ngày 02/11/2017 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành, xã Tân Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

- Công văn số 1310/SXD-QLXD ngày 08/6/2018 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình: Nhà ở xã hội;

- Văn bản số 25/2019/KQTT ngày 25/01/2019 của Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Miền Đông kết quả thẩm tra thiết kế, dự toán xây dựng công trình Công trình: Nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành.

## 2. Danh mục hồ sơ đề nghị thẩm tra:

- Hợp đồng tư vấn 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 tra thiết kế thi công, dự toán: 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:

- Giá bán căn thường: **5.510.218** đồng/m<sup>2</sup> sàn, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, không bao gồm chi phí bảo trì.

- Giá bán căn góc: **6.389.508** đồng/m<sup>2</sup> 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.

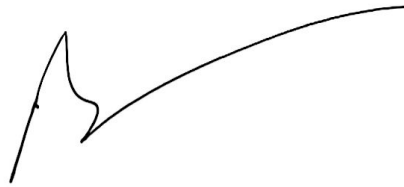
2. Đề nghị Công ty TNHH Việt Phương – Chi nhánh Bình Phước:

a) Phê duyệt giá bán nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành 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 Một Thành Viên Kiến Trúc An Khang thông báo kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành để Công ty TNHH Việt Phương – Chi nhánh Bình Phước biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

### CHỦ TRÌ THẨM TRA



**Lê Quang Trường**

Chứng chỉ định giá XD hạng III, số: BIP-00164229



**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: Cty.

### ĐƠN VỊ THẨM TRA



**GIÁM ĐỐC  
LÊ QUANG TRƯỜNG**

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

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN KIẾN TRÚC S&K KHANG

**ĐÃ THẨM TRA**

Theo văn bản thẩm tra số...../.....

Ngày.....tháng.....năm 20.....

## PHƯƠNG ÁN GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

**DỰ ÁN** : NHÀ Ở XÃ HỘI THEO QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ VÀ DÂN CƯ TÂN THÀNH  
**ĐỊA ĐIỂM** : PHƯỜNG ĐỒNG XOÀI, TỈNH ĐỒNG NAI  
**CHỦ ĐẦU TƯ** : CÔNG TY TNHH VIỆT PHƯƠNG

Đồng Nai, tháng 7 năm 2025



## CĂN CỨ PHÁP LÝ XÂY DỰNG GIÁ BÁN

- + Căn cứ Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 Luật sửa đổi của Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- + Căn cứ Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- + Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 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 Văn bản số 1310/SXD-QLXD ngày 08/6/2018 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình: Nhà ở xã hội;
- + Căn cứ Văn bản số 25/2019/KQTT ngày 25/01/2019 của Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Miền Đông về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế, dự toán xây dựng công trình: Nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Thương mại, dịch vụ và dân cư Tân Thành;
- + Căn cứ các văn bản liên quan khác;

**BẢNG 1: BẢNG TÍNH DIỆN TÍCH**

| Stt                                 | Mẫu nhà | Tổng số căn | DT sàn 01 căn (m <sup>2</sup> ) | Tổng DT sàn XD (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------------|---------|-------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>I. Nhà ở xã hội (căn thường)</b> |         |             |                                 |                                  |
|                                     |         | <b>117</b>  |                                 | <b>10,123.0</b>                  |
| 1                                   | 1       | 37          | 97.50                           | 3,607.5                          |
| 2                                   | 2       | 1           | 91.70                           | 91.7                             |
| 3                                   | 3       | 23          | 67.70                           | 1,557.1                          |
| 4                                   | 4       | 4           | 74.20                           | 296.8                            |
| 5                                   | 5       | 1           | 86.30                           | 86.3                             |
| 6                                   | 6       | 50          | 87.80                           | 4,390.0                          |
| 7                                   | 7       | 1           | 93.60                           | 93.6                             |
| <b>II. Nhà ở xã hội (căn góc)</b>   |         |             |                                 |                                  |
|                                     |         | <b>8</b>    |                                 | <b>757.3</b>                     |
| 1                                   | 8       | 2           | 88.10                           | 176.2                            |
| 2                                   | 9       | 1           | 93.00                           | 93.0                             |
| 3                                   | 10      | 1           | 60.50                           | 60.5                             |
| 4                                   | 11      | 2           | 102.00                          | 204.0                            |
| 5                                   | 12      | 1           | 90.00                           | 90.0                             |
| 6                                   | 13      | 1           | 133.60                          | 133.6                            |

**NGƯỜI LẬP**



Lê Thị Kim Linh

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN KIẾN TRÚC AN KHANG

**ĐÃ THẨM TRA**

Theo văn bản thẩm tra số...../.....

Ngày.....tháng.....năm 20.....

Đồng Nai, ngày..... Tháng..... năm 2025.

**CHỖ ĐÀU TƯ**



*Dặng Thị Thúy Diên*

**BẢNG 2: THỐNG KÊ DIỆN TÍCH**

| TT  | Nội dung                                        | Giá trị (m2) | Tỷ trọng sàn nhà ở | Ghi chú |
|-----|-------------------------------------------------|--------------|--------------------|---------|
| 1   | Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội        | 7,949.50     |                    |         |
| 1.1 | Nhà ở xã hội                                    | 7,949.50     |                    |         |
| 2   | Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở xã hội để bán | 10,880.30    |                    |         |
| 2.1 | Diện tích sàn nhà ở xã hội (căn thường)         | 10,123.00    |                    |         |
| 2.2 | Diện tích sàn nhà ở xã hội (căn góc)            | 757.30       |                    |         |

NGƯỜI LẬP

*[Signature]*

Lê Thị Văn Linh



Đồng Nai, ngày..... Tháng..... năm 2025

CHỦ ĐẦU TƯ



*Dặng Thị Thúy Diệu*



**BẢNG 3: XÁC ĐỊNH TỔNG VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

| STT        | Khoản mục chi phí                          | Ký hiệu                 | Cách tính              | Thành Tiền            |
|------------|--------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>I</b>   | <b>CHI PHÍ XÂY DỰNG XÂY DỰNG</b>           |                         |                        |                       |
| <b>1</b>   | <b>Chi phí xây dựng trước thuế</b>         | <b>G</b>                | <b>G1+G2+...+G13</b>   | <b>43,383,308,154</b> |
| 1.1        | Nhà mẫu 1                                  | G1                      | 37 căn                 | 14,985,333,592        |
| 1.2        | Nhà mẫu 2                                  | G2                      | 01 căn                 | 394,508,360           |
| 1.3        | Nhà mẫu 3                                  | G3                      | 23 căn                 | 6,373,809,312         |
| 1.4        | Nhà mẫu 4                                  | G4                      | 04 căn                 | 1,198,011,444         |
| 1.5        | Nhà mẫu 5                                  | G5                      | 01 căn                 | 323,719,774           |
| 1.6        | Nhà mẫu 6                                  | G6                      | 50 căn                 | 16,463,696,350        |
| 1.7        | Nhà mẫu 7                                  | G7                      | 01 căn                 | 339,369,083           |
| 1.8        | Nhà mẫu 8                                  | G8                      | 02 căn                 | 828,929,964           |
| 1.9        | Nhà mẫu 9                                  | G9                      | 01 căn                 | 423,026,653           |
| 1.10       | Nhà mẫu 10                                 | G10                     | 01 căn                 | 261,774,515           |
| 1.11       | Nhà mẫu 11                                 | G11                     | 02 căn                 | 836,500,926           |
| 1.12       | Nhà mẫu 12                                 | G12                     | 01 căn                 | 426,587,409           |
| 1.13       | Nhà mẫu 13                                 | G13                     | 01 căn                 | 528,040,772           |
| <b>2</b>   | <b>Thuế giá trị gia tăng</b>               | <b>GTGT</b>             | <b>G*10%</b>           | <b>4,338,330,815</b>  |
| <b>3</b>   | <b>Chi phí xây dựng sau thuế</b>           | <b>G<sub>XD</sub></b>   | <b>G +GTGT</b>         | <b>47,721,638,969</b> |
| <b>II</b>  | <b>CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN</b>               | <b>G<sub>QLDA</sub></b> | <b>G*2,552%</b>        | <b>1,107,142,024</b>  |
| <b>III</b> | <b>CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG</b>      | <b>G<sub>TV</sub></b>   | <b>TV1+TV2+...+TV5</b> | <b>2,163,453,308</b>  |
| 1          | Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi     | TV1                     | G*0,787%*1,1           | 375,569,299           |
| 2          | Chi phí thiết kế bản vẽ thi công - dự toán | TV2                     | G*2,583%*1,1           | 425,778,283           |
| 3          | Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công  | TV3                     | G*0,183%               | 79,391,454            |
| 4          | Chi phí thẩm tra dự toán xây dựng          | TV4                     | G*0,177%               | 76,788,455            |
| 5          | Chi phí giám sát thi công xây dựng         | TV5                     | G*2,527%*1,1           | 1,205,925,817         |
| <b>IV</b>  | <b>CHI PHÍ KHÁC</b>                        | <b>G<sub>K</sub></b>    | <b>K1+K2+...+K3</b>    | <b>567,457,835</b>    |
| 1          | Chi phí bảo hiểm công trình                | K1                      | Gx0,1%*1,1             | 47,721,639            |



|   |                                              |                       |                                       |                       |
|---|----------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| 2 | Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán       | K2                    | $(G_{XD}+G_{QLDA}+G_{TV})*0,926\%$    | 472,188,090           |
| 3 | Chi phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi | K3                    | $G*0,137\%*80\%$                      | 47,548,106            |
| V | <b>CHI PHÍ DỰ PHÒNG</b>                      | <b>G<sub>DP</sub></b> | $(G_{XD}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)*5\%$    | <b>2,577,984,607</b>  |
| A | <b>DỰ TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG</b>              | <b>DT</b>             | $(G_{XD}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K+G_{DP})$ | <b>54,137,676,743</b> |
| B | <b>CHI PHÍ HỢP LÝ, HỢP LỆ</b>                |                       | <b>DT*2%</b>                          | <b>1,082,753,535</b>  |
|   | <b>TỔNG VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG</b>              |                       | <b>A+B</b>                            | <b>55,220,430,278</b> |

Đồng Nai, ngày..... Tháng..... năm 2025

NGƯỜI LẬP  
  
 Lê Thị Kim Linh



*Đặng Thị Thúy Diệu*



**BẢNG 4: PHỤ LỤC XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI**

| STT | Nội dung                                                                                                                                  | Ký hiệu         | Giá trị sau thuế | Cách tính                                           | Ghi chú                                                               |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1   | Diện tích sàn nhà ở xã hội để bán (m <sup>2</sup> )                                                                                       | S <sup>B</sup>  | 10,880.30        | Theo bảng 2                                         |                                                                       |
| 2   | Tổng chi phí đầu tư xây dựng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) phần diện tích nhà ở xã hội (đồng)                                        | T <sub>d</sub>  | 55,220,430,278   | Theo bảng 3                                         |                                                                       |
| 3   | Lợi nhuận định mức của dự án, tối đa là 10% giá trị đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để bán (đồng)                             | L               | 5,522,043,028    | T <sub>d</sub> *10%                                 |                                                                       |
| 5   | Hệ số điều chỉnh giá bán (căn thường)                                                                                                     | K <sub>i</sub>  | 0.94             |                                                     | Theo Điều 32 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ |
| 6   | Giá bán 01 m <sup>2</sup> sử dụng căn nhà nhà ở xã hội (căn thường) đã hoàn thiện việc xây dựng đã bao gồm thuế (đồng/m <sup>2</sup> sàn) | Gi <sup>B</sup> | 5,510,218        | $GiB = ((T_d + L)/SB) \times K_i \times (1 + GTGT)$ |                                                                       |
| 7   | Hệ số điều chỉnh giá bán (căn góc)                                                                                                        | K <sub>i</sub>  | 1.09             |                                                     | Theo Điều 32 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ |
| 8   | Giá bán căn góc đã bao gồm thuế (đồng/m <sup>2</sup> sàn)                                                                                 | Gi <sup>B</sup> | 6,389,508        | $GiB = ((T_d + L)/SB) \times K_i \times (1 + GTGT)$ |                                                                       |

Đồng Nai, ngày..... tháng ..... năm 2025

**NGƯỜI LẬP**

*[Signature]*

*Lê Thị Kim Linh*



**CHỦ ĐẦU TƯ**

*Dặng Thị Thúy Diệu*



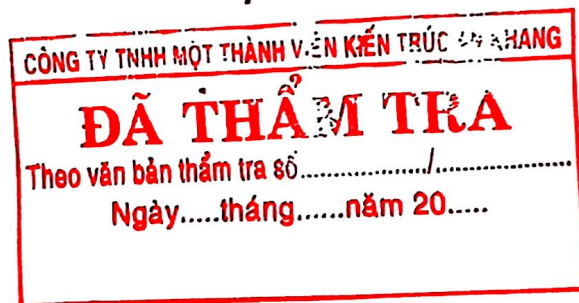
**BẢNG 5: DỰ KIẾN DOANH THU DỰ ÁN**

| Loại nhà                         | Diện tích (m2) | Đơn giá sau thuế (đ/m2) | Thành tiền (đồng)     |
|----------------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>I - Nhà ở xã hội</b>          |                |                         |                       |
| Nhà ở xã hội để bán (căn thường) | 10,123.00      | 5,510,218               | 55,779,933,322        |
| Nhà ở xã hội để bán (căn góc)    | 757.30         | 6,389,508               | 4,838,774,186         |
| <b>Tổng cộng doanh thu dự án</b> |                |                         | <b>60,618,707,508</b> |

Đồng Nai, ngày ..... Tháng ..... năm 2025

NGƯỜI LẬP

*[Signature]*  
Lê Thị Cẩm Linh



*Dặng Thị Thúy Diệu*

**BẢNG 6: LỢI NHUẬN DỰ ÁN (PHƯƠNG ÁN ĐỀ XUẤT)**

| TT         | Nội dung                                | Diện tích sàn<br>(m2) | Đơn giá sau thuế<br>(đồng) | Thành tiền<br>(đồng)  | Ghi chú |
|------------|-----------------------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|---------|
| <b>I</b>   | <b>Doanh thu bán nhà ở</b>              |                       |                            | <b>60,618,707,508</b> |         |
| 1          | Doanh thu bán nhà ở xã hội (căn thường) | 10,123.00             | 5,510,218                  | 55,779,933,322        |         |
| 2          | Doanh thu bán nhà ở xã hội (căn góc)    | 757.30                | 6,389,508                  | 4,838,774,186         |         |
| <b>II</b>  | <b>Chi phí</b>                          |                       |                            | <b>55,220,430,278</b> |         |
| 1          | Chi phí đầu tư xây dựng                 |                       |                            | 55,220,430,278        |         |
| <b>III</b> | <b>Lợi nhuận dự án</b>                  |                       |                            | <b>5,398,277,231</b>  |         |
|            | Tỷ lệ Ln/Cp                             |                       |                            | 9.78%                 |         |

Đồng Nai, ngày ..... tháng ..... năm 2025

NGƯỜI LẬP



*Lê Thị Kim Linh*



CHỦ ĐẦU TƯ



*Dương Thị Thúy Diệu*