

**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT
KẾ XÂY DỰNG KIẾN NGỌC VIỆT**

Số: 08/2025/BC-TTr

“V/v: Thẩm tra giá bán, giá cho thuê nhà ở
xã hội tại dự án khu chung cư DETACO
Nhơn Trạch”

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

TP. HCM, ngày 22 tháng 10 năm 2025

Kính gửi: Công ty Cổ Phần Đệ Tam

Căn cứ Hợp đồng số 02/10/2025/HĐTV/DTA-KNV ký ngày 16/10/2025 giữa Công ty Cổ Phần Đệ Tam và Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Kiến Ngọc Việt về việc thực hiện hợp đồng tư vấn thẩm tra hồ sơ giá bán nhà ở xã hội.

Trên cơ sở hồ sơ và các tài liệu có liên quan do Công ty Cổ Phần Đệ Tam cung cấp, Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Kiến Ngọc Việt có ý kiến và kết quả thẩm tra giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại dự án khu chung cư DETACO Nhơn Trạch như sau:

I. KHÁI QUÁT VỀ DỰ ÁN

- Tên dự án: Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch.
- Địa điểm xây dựng: Tại xã Phước An, Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Nhóm dự án và loại, cấp công trình: Công trình dân dụng cấp II.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ Phần Đệ Tam.
- Thời gian thực hiện (theo chủ trương được duyệt):
- Giai đoạn 1: Từ năm 2014 đến năm 2024: triển khai xây dựng hoàn thành 04 block chung cư và các hạng mục sân đường nội bộ liên quan.
- Giai đoạn 2: Từ năm 2025 đến tháng 07 năm 2027: thực hiện hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng phân diện tích còn lại; xây dựng các block chung cư còn lại và các công trình liên quan.
- Đơn vị lập giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kiến trúc Đầu tư và Xây dựng Studio West 5.

II. CÁC CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ TÀI LIỆU SỬ DỤNG TRONG THẨM TRA

- Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;
- Luật số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2022;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc Hội;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội;
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về Phát triển và Quản lý nhà ở xã hội;

- Điều khoản chuyển tiếp 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;
- Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 1/04/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị Quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển xã hội;
- 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 thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển xã hội.

III. HỒ SƠ, TÀI LIỆU CỦA DỰ ÁN

- Căn cứ văn bản số 1717/BXD-QLN ngày 30/7/2014 của Bộ Xây dựng V/v điều chỉnh cơ cấu căn hộ và chuyển đổi khu chung cư thương mại sang nhà ở xã hội tại dự án Khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai.
- Căn cứ văn bản Số: 7218 /UBND-CNN ngày 06/09/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai V/v điều chỉnh quy hoạch đầu tư Chung cư cho người có thu nhập thấp của Công ty cổ phần Đề Tam tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch.
- Căn cứ Quyết định Số: 256/QĐ-UBND ngày 24/01/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 1) quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (*Nội dung: Điều chỉnh lô CC-02 từ chức năng đất nhà ở chung cư thương mại sang xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp, quy mô diện tích 50.143m² tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch do Công ty cổ phần Đề Tam làm chủ đầu tư*).
- Căn cứ Quyết định Số: 10706/QĐ-UBND ngày 19/12/2006 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư do Công ty cổ phần Đề Tam làm Chủ đầu tư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch.
- Căn cứ Quyết định Số: 474 /QĐ-UBND ngày 10/2/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Giao đất cho Công ty Cổ phần Đề Tam xây dựng Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch.
- Căn cứ Quyết định số: 2344/QĐ-UBND ngày 01/8/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh diện tích đất xây dựng chung cư ghi tại Điều 1 Quyết định Số: 474 /QĐ-UBND ngày 10/2/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Căn cứ Quyết định số: 3194/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt cho phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ và chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại tại dự án Khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch và chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch của Công ty Cổ phần Đề Tam.

- Căn cứ Quyết định số: 101/QĐ-UBND ngày 13/1/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số: 112/GPXD-SXD ngày 30/10/2014 do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp.
- Căn cứ thông báo số: 181/TB.CT.QLCKTTĐ ngày 11/3/2016 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai về việc thông báo nộp tiền sử dụng đất.

IV. NHẬN XÉT VỀ CƠ SỞ PHÁP LÝ VÀ HỒ SƠ

1. Về cơ sở pháp lý lập giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội:

- Dự án Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương theo Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 14/10/2014.
- Căn cứ khoản 3 Điều 78. Quy định chuyển tiếp của Nghị định 100/2024/NĐ-CP có hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024:

“3. Trường hợp dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư; chấp thuận đầu tư dự án; quyết định phê duyệt dự án trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 có hiệu lực thi hành thì chủ đầu tư dự án tiếp tục được hưởng cơ chế ưu đãi theo nội dung văn bản đã được quyết định, chấp thuận, phê duyệt, trừ trường hợp Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị định này quy định ưu đãi đầu tư mới, ưu đãi đầu tư cao hơn thì chủ đầu tư được hưởng ưu đãi đầu tư theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Nghị định này cho thời gian hưởng ưu đãi còn lại của dự án đầu tư”.
- Căn cứ khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số: 201/2025/QH15:

“2. Trường hợp văn bản quy phạm pháp luật khác có quy định cơ chế, chính sách hỗ trợ, ưu đãi thuận lợi hơn Nghị quyết này thì đối tượng được hưởng hỗ trợ, ưu đãi được lựa chọn áp dụng cơ chế, chính sách hỗ trợ, ưu đãi đó”.
- Căn cứ Điểm a) Khoản 6 Điều 12 của Nghị Quyết số: 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025:

“a) Trường hợp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định giá bán, giá thuê mua, giá thuê một hoặc một số công trình của dự án, từng dự án thành phần trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành hoặc chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhưng chủ đầu tư đề nghị được tiếp tục áp dụng ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật về nhà ở tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương thì việc áp dụng phương pháp xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc có văn bản pháp lý tương đương trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành”.
- Căn cứ Khoản 1 Điều 8 Nghị Quyết 201/2025/QH15 và Điều 13 Nghị Định 192/2025/NĐ-CP về xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội:

“1. Chủ đầu tư căn cứ phương pháp xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội và lợi nhuận định mức theo quy định của pháp luật về nhà ở, chủ đầu tư tự xây dựng, thuê tư vấn có đủ điều kiện năng lực trong hoạt động xây dựng về quản lý chi phí

đầu tư xây dựng để thẩm tra trước khi chủ đầu tư phê duyệt giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội”.

Do đó việc áp dụng phương pháp xác định giá bán, giá thuê mua, giá thuê nhà ở xã hội được tiếp tục thực hiện theo quy định của Pháp Luật về nhà ở tại thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành, cụ thể:

- Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014.
- Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về Phát triển và Quản lý nhà ở xã hội.
- Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 1/04/2021 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
- Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.
- Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển xã hội.
- 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 thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển xã hội.

2. Về phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội:

Căn cứ trên cơ sở pháp lý đang áp dụng cho dự án là Luật nhà ở năm 2014, phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội của dự án được xác định theo hướng dẫn tại Nghị định 100/2015 ngày 20/10/2015 của Chính Phủ Quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng.

3. Về các cơ sở xác định các yếu tố đầu vào trong xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội:

Trên cơ sở hồ sơ do Chủ đầu tư cung cấp, việc xác định các yếu tố đầu vào trong xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội của dự án được căn cứ như sau:

- + Tổng chi phí đầu tư xây dựng để xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội được Chủ đầu tư phê duyệt.
- + Các thông số về diện tích đất, diện tích xây dựng căn cứ vào Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai và Căn cứ Giấy phép xây dựng số 112/GPXD-SXD ngày 30/10/2014 do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp.
- + Diện tích phân bổ phần nhà ở xã hội để bán, cho thuê căn cứ theo số liệu do Chủ đầu tư cung cấp, trong đó phần diện tích cho thuê chiếm 20% diện tích kinh doanh nhà ở xã hội.
- + Lợi nhuận định mức của dự án được xác định ở mức 10% tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán, 15% tổng vốn đầu tư xây dựng

được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê, theo quy định tại Điều 10 của Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng;

- + Chi phí hợp lý, hợp lệ khác của Doanh nghiệp bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi liên quan trực tiếp đến dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán và được xác định phù hợp với thời điểm trình giá bán.
- + Chi phí hợp lý, hợp lệ khác được Chủ đầu tư lựa chọn ở mức 2% tổng chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho phần nhà ở xã hội theo Quy định tại Điều 9 Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021.
- + Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư đối với giá cho thuê theo quy định tại Điều 10 của Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 được xác định theo đề xuất của Chủ đầu tư là 10% trên cơ sở tham khảo lãi suất cho vay và lãi suất huy động của 5 ngân hàng (ACB; VIB; VPBank; Sacombank; HDBank).
- + Số năm thu hồi vốn đầu tư để tính toán giá thuê nhà ở xã hội Chủ đầu tư xác định là 20 năm.
- + Chi phí bảo trì để tính toán giá cho thuê xác định ở mức 2% giá trị căn hộ căn cứ theo Điều 108 Luật Nhà ở năm 2014.
- + Số năm tính toán lợi nhuận của dự án (20 năm); số năm tính toán phân bổ chi phí bảo trì công trình (20 năm) được xác định theo đề xuất của Chủ đầu tư theo quy định tại Điều 10 của Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021.
- + Giá bán, giá cho thuê tại được xác định đã bao gồm thuế VAT 5% theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Luật thuế 2024.

4. Kết luận về đủ hay không đủ điều kiện thẩm tra:

Hồ sơ lập giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại Dự án Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch do Công ty Cổ Phần Đệ Tam tổ chức lập và các tài liệu kèm theo (nêu tại mục III văn bản này) đã được Chủ đầu tư chấp thuận gửi thẩm tra về cơ bản đủ điều kiện để thực hiện thẩm tra.

V. PHẠM VI VÀ NGUYÊN TẮC THẨM TRA

1. Phạm vi thẩm tra:

- Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Kiến Ngọc Việt thẩm tra giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại dự án Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch căn cứ theo các quy định áp dụng cho dự án và hồ sơ, tài liệu do Chủ đầu tư cung cấp.
- Đối với các yếu tố đầu vào trong xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội đang xác định theo tỉ lệ phần trăm tối đa theo quy định (như: tỷ lệ lợi nhuận định mức của dự án; tỷ lệ % chi phí hợp lý, hợp lệ khác; lãi suất bảo toàn vốn đầu tư trên cơ sở tham khảo lãi suất đang áp dụng của các ngân hàng) đang được lập đề xuất căn cứ theo đặc điểm, tính chất của dự án; đơn vị tư vấn thẩm tra tính hợp lý các yếu tố này theo đề xuất của Chủ đầu tư để xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội.

2. Nguyên tắc thẩm tra:

Căn cứ hồ sơ kèm theo, việc thẩm tra giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội của dự án Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch được đơn vị tư vấn thẩm tra trên cơ sở nguyên tắc chung như sau:

- Kiểm tra sự phù hợp của các căn cứ pháp lý trong việc xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội của dự án;
- Kiểm tra sự phù hợp của phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội của dự án;
- Kiểm tra sự phù hợp trong việc xác định các yếu tố đầu vào trong xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội theo đúng các quy định được áp dụng cho dự án;
- Kiểm tra kết quả tính toán giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội do Chủ đầu tư tổ chức lập, chấp thuận gửi thẩm tra.

Một số nguyên tắc cụ thể:

- Giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội thuộc Dự án Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch được xác định theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về Phát triển và Quản lý nhà ở xã hội và Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 của Bộ Xây dựng;
- Về tổng chi phí đầu tư xây dựng của dự án phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán, cho thuê được xác định theo tổng dự toán xây dựng công trình do Chủ đầu tư phê duyệt tại thời điểm thẩm tra giá bán;
- Lợi nhuận định mức của dự án được xác định theo phương án cân đối tài chính của Chủ đầu tư đồng thời đảm bảo không vượt mức lợi nhuận tối đa quy định tại Điều 21 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;
- Các thông số về diện tích đất, diện tích xây dựng căn cứ vào Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 1510/QĐ-DTA ngày 15/10/2014 của Công ty Cổ Phần Đệ Tam về phê duyệt dự án đầu tư; và Căn cứ Giấy phép xây dựng số 112/GPXD-SXD ngày 30/10/2014 do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp;
- Diện tích phân bổ phần nhà ở xã hội để bán, cho thuê căn cứ theo số liệu phân bổ do Chủ đầu tư cung cấp, trong đó phần diện tích cho thuê chiếm 20% diện tích kinh doanh nhà ở xã hội;
- Chi phí bảo trì công trình bình quân năm được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê, hệ số điều chỉnh giá bán, giá cho thuê (Ki), lãi suất bảo toàn vốn đầu tư và số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án đối với phần diện tích nhà ở xã hội cho thuê xác định theo phương án cân đối tài chính của Chủ đầu tư.

VI. KẾT QUẢ THẨM TRA

1. Đánh giá về sự phù hợp của các căn cứ pháp lý để xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội:

- Dự án đầu tư xây dựng Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương theo Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 14/10/2014.
- Dự án được Công ty Cổ Phần Đệ Tam phê duyệt tại Quyết định số 1510/QĐ-DTA ngày 15/10/2014.
- Dự án chưa được Sở Xây dựng thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội nên theo Điểm a) Khoản 6 Điều 12 Nghị quyết 201/2025/QH15 việc xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội do Chủ đầu tư đề xuất lựa chọn thực hiện theo quy định

của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 cơ bản là phù hợp.

- Về trình tự thực hiện hồ sơ giá bán nhà ở xã hội, Chủ đầu tư căn cứ khoản 1 Điều 8 Nghị Quyết 201/2025/QH15 và Điều 13 Nghị Định 192/2025/NĐ-CP về xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội: “1. Chủ đầu tư căn cứ phương pháp xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội và lợi nhuận định mức theo quy định của pháp luật về nhà ở, chủ đầu tư tự xây dựng, thuê tư vấn có đủ điều kiện năng lực trong hoạt động xây dựng về quản lý chi phí đầu tư xây dựng để thẩm tra trước khi chủ đầu tư phê duyệt giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội”. Là phù hợp với tinh thần Nghị Quyết 201/2025/QH15 và Nghị Định 192/2025/NĐ-CP của Chính phủ về cơ chế chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội.

2. Đánh giá về phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội:

Phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại dự án đầu tư xây dựng Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch thực hiện theo phương pháp quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ và Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 theo đề xuất của Chủ đầu tư, là phù hợp.

3. Đánh giá về các cơ sở xác định các yếu tố đầu vào trong xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội:

Căn cứ theo hồ sơ của dự án, cơ sở xác định các yếu tố đầu vào trong xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội của dự án như đã nhận xét tại mục IV.3 ở trên về cơ bản là phù hợp với các quy định đang áp dụng cho dự án.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện các bước tiếp theo, Chủ đầu tư cần lưu ý những nội dung sau:

- + Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư đối với giá cho thuê theo quy định tại Điều 10 của Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021 được xác định trên số liệu do Chủ đầu tư cung cấp trên cơ sở tham khảo lãi suất của 5 Ngân hàng. Chủ đầu tư xem xét, quyết định mức lãi suất này đảm bảo phù hợp với phương án kinh doanh, tình hình thực tế triển khai của dự án, và các quy định liên quan áp dụng cho dự án.
- + Số năm thu hồi vốn đầu tư để tính toán giá thuê nhà ở xã hội được xác định là 20 năm theo đề xuất của Chủ đầu tư. Số năm này đã phù hợp với quy định tại Điều 10 của Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021. Chủ đầu tư lưu ý đảm bảo thực hiện đúng quy định tại Điều 10 của Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021.
- + Đối với hệ số điều chỉnh giá bán (Ki) đối với phần diện tích tại vị trí thứ i trong phương án tính giá bán, giá thuê nhà ở xã hội được xác định theo đề xuất của Chủ đầu tư cơ bản phù hợp với quy định tại Điều 9 Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021. Trong quá trình thực tế triển khai Chủ đầu tư xem xét và chủ động cập nhật trên cơ sở phương án giá đã được phê duyệt nhưng phải đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt lợi nhuận định mức tính cho dự án theo quy định tại Điều 9 Thông tư 09/2021/TT-BXD ngày 16/8/2021.

4. Kết quả thẩm tra:

Theo các căn cứ, phương pháp và nguyên tắc nêu trên, kết quả thẩm tra giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại dự án đầu tư xây dựng Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch như sau:

| Stt | Nội dung | Đơn vị tính | Giá trị đề nghị thẩm tra | Giá trị thẩm tra | Chênh lệch |
|-----|---|----------------------------|--------------------------|------------------|------------|
| 1 | Giá bán nhà ở xã hội (Đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, chưa gồm chi phí bảo trì) | đồng/m ² | 18.887.679 | 18.887.679 | - |
| 2 | Giá cho thuê nhà ở xã hội (Đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và chi phí bảo trì) | đồng/m ² /tháng | 148.300 | 148.300 | - |

Trong quá trình thẩm tra, đơn vị thẩm tra đã phối hợp chặt chẽ với Chủ đầu tư để cập nhật và hoàn thiện kết quả tính toán giá bán, giá thuê nhà ở xã hội của dự án. Do đó, giá trị thẩm tra không có chênh lệch so với giá trị đề nghị thẩm tra.

VII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính chính xác và sự hợp lý của các hồ sơ, tài liệu cung cấp cho đơn vị tư vấn thẩm tra.
- Kết quả thẩm tra giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại dự án đầu tư xây dựng Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch kèm theo báo cáo thẩm tra này là cơ sở để Chủ đầu tư xem xét thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.
- Cơ sở dữ liệu đầu vào để tính toán giá bán, giá cho thuê, nhà ở xã hội tại dự án đầu tư xây dựng Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch được Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Kiến Ngọc Việt căn cứ theo hồ sơ, tài liệu do Chủ đầu tư cung cấp tại thời điểm thẩm tra.
- Chủ đầu tư chịu trách nhiệm đảm bảo về tính chính xác của các nội dung này và đảm bảo phù hợp với nội dung chủ trương đầu tư, báo cáo nghiên cứu khả thi, tổng mức đầu tư của dự án đã phê duyệt và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

ĐƠN VỊ TƯ VẤN THẨM TRA CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG KIẾN NGỌC VIỆT

Chủ trì

Giám đốc



Lương Quang Thắng
KS. Định giá hạng II
số NIT-00006257




Ngô Xuân Chinh