



Số: /SXD-QLHĐ&VLXD
V/v ý kiến về phương án giá bán, giá
thuê nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã
hội A6-A7, đường Nguyễn Ái Quốc,
phường Quang Vinh, thành phố Biên
Hòa (nay là phường Trăn Biên), tỉnh
Đồng Nai.

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

Kính gửi: Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội về việc 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 01/7/2025 của Chính phủ về quy định 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 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;

Sở Xây dựng được Văn bản số 456/CV-KDN ngày 08/12/2025 của Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai về việc kiểm tra giá bán, giá thuê nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội A6-A7, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa (nay là phường Trăn Biên), tỉnh Đồng Nai và Văn bản số 466/CV-KDN ngày 11/12/2025 của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai về việc giải trình bổ sung chi phí lãi vay sau thời gian hoàn thành việc xây dựng (chờ quyết toán) theo hồ sơ thuyết minh giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội A6-A7 và Báo cáo thẩm tra số 08.12/BCTT-KG ngày 08/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kiến Giang.

Ngày 30/10/2025, Sở Xây dựng đã có Văn bản số 4403/SoXD-QLHĐ&VLXD gửi Sở Tài chính và các đơn vị liên quan về việc lấy ý kiến về giá bán, giá thuê nhà ở xã hội A6-A7, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai.

Sau khi tổng hợp ý kiến của Sở Tài chính tại 6130/STC-GCS ngày 05/11/2025 và nghiên cứu, xem xét hồ sơ của dự án nêu trên, Sở Xây dựng có ý kiến về kết quả phương án giá như sau:

I. Thông tin chung về dự án

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội A6-A7

2. Địa điểm: tại thửa đất số 152 tờ bản đồ số 6 đường Nguyễn Ái Quốc, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Nay là phường Trăn Biên) tỉnh Đồng Nai.

3. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai

4. Nguồn vốn: Vốn chủ sở hữu, vốn vay và vốn huy động từ khách hàng.

5. Quy mô dự án:

- Tổng diện tích đất: 5.929,90 m².

- Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tầng tum thang và tầng hầm): 47.079,6 m².

- Số lượng căn hộ nhà ở xã hội: 435 căn (348 căn bán, 87 căn cho thuê; diện tích sử dụng trung bình 55,79 m²/căn) có diện tích 24.268,65 m².

- Diện tích sàn thương mại: 8.180,10 m², bao gồm: 15 Shop (cửa hàng kinh doanh) có diện tích 1.694,82 m² và 03 tầng dịch vụ thương mại tập trung có diện tích 6.485,28 m².

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 41.560,50 m² (không bao gồm tầng hầm, tum thang).

II. DANH MỤC HỒ SƠ

1. Văn bản pháp lý.

- Quyết định số 2450/QĐ-UBND ngày 17/7/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội A6-A7 tại phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa; Các Quyết định phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3305/QĐ-UBND ngày 18/10/2019, số 3979/QĐ-UBND ngày 06/12/2019, số 738/QĐ-UBND ngày 08/03/2021 và số 1698/QĐ-UBND ngày 17/7/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Quyết định số 198/2019/QĐ-KDN ngày 27/05/2019 của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai về việc Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Công trình: Nhà ở xã hội A6-A7; Các Quyết định phê duyệt điều chỉnh dự án số 08/QĐ-KDN ngày 08/03/2021, số 43/QĐ-KDN ngày 20/10/2022, số 19/QĐ-KDN ngày 18/07/2023 của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai.

- Quyết định số 14/2020/QĐ-KDN ngày 16/03/2020 của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai về việc Phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình: Nhà ở xã hội A6-A7; Quyết định phê duyệt điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công và dự toán số 81/QĐ-KDN ngày 15/11/2021, số 46/QĐ-KDN ngày 27/12/2022; số 15/QĐ-KDN ngày 29/02/2024; số 05/QĐ-KDN ngày 22/01/2025 của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai.

- Quyết định số 1166/QĐ-CT ngày 13/08/2018 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai về việc miễn tiền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở xã hội A6-A7.

- Văn bản số 1759/SXD-QLXD ngày 04/05/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhà ở xã hội A6-A7.

- Văn bản số 488/SXD-QLXD ngày 10/02/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công Nhà ở xã hội A6-

A7.

- Văn bản số 489/SXD-QLXD ngày 10/02/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về đính chính Văn bản số 1759/SXD-QLXD ngày 04/05/2019 của SXD tỉnh Đồng Nai về thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình Nhà ở xã hội A6-A7.

- Văn bản số 2861/SXD-QLN-TTBĐS ngày 08/8/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Nhà ở xã hội A6-A7.

- Thông báo số 21/GĐ-DDCN/HT ngày 24/01/2025 của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng về việc Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

- Văn bản số 39/SoXD-QLN-TTBĐS ngày 06/3/2025 của Sở Xây dựng Đồng Nai về việc xác nhận nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội A6-A7 phường Quang Vinh, thành phố Biên Hoà đủ điều kiện cho thuê.

- Quyết định số 12/QĐ-KDN ngày 30/05/2025 của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai về việc phê duyệt dự toán điều chỉnh, bổ sung các chi phí trong quá trình thực hiện dự án, điều chỉnh Tổng dự toán xây dựng công trình và cơ cấu các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư dự án Nhà ở xã hội A6-A7.

- Văn bản số 277/CV-KDN ngày 18/08/2023 của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai về việc trình Hồ sơ đăng ký giá bán, giá cho thuê tại dự án Nhà ở xã hội A6-A7, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Quang vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Báo cáo kiểm toán độc lập số 779/2025/AAC-BCKiT ngày 12/06/2025 do Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC thực hiện.

- Quyết định số 02/QĐ-KDN ngày 01/07/2025 của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai về việc phê duyệt lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm) và số năm thu hồi vốn đầu tư tại dự án Nhà ở xã hội A6-A7.

- Quyết định số 15/QĐ-KDN ngày 18/06/2025 của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai về việc phê duyệt quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành Nhà ở xã hội A6-A7.

- Văn bản số 466/CV-KDN ngày 11/12/2025 của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai về việc giải trình bổ sung chi phí lãi vay sau thời gian hoàn thành việc xây dựng (chờ quyết toán) theo hồ sơ thuyết minh giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội A6-A7.

- Văn bản 5976/UBND-KTN ngày 23/9/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc kiến nghị của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai liên quan đến phương pháp xác định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội tại Nhà ở xã hội A6-A7.

- Thông báo số kết luận, kiến nghị kiểm toán qua kiểm toán, đối chiếu tại Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai tại Thông báo số 390/TB-KTNNKVXIII ngày 07/8/2025 của Kiểm toán Nhà nước khu vực XIII.

- Văn bản số 143/KVXII-TH ngày 22/10/2025 của Kiểm toán Nhà nước khu

vực XII về việc trả lời Công văn số 371/CV-KDN ngày 26/9/2025 của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai.

2. Hồ sơ, tài liệu hồ sơ dự án

- Thuyết minh phương án giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội A6-A7, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa (nay là phường Trần Biên), tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai lập.

- Hồ sơ kiểm toán độc lập kèm theo báo cáo kiểm toán độc lập số 779/2025/AAC-BCKiT ngày 12/6/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC.

- Hồ sơ quyết toán kèm theo báo cáo kiểm toán độc lập số 779/2025/AAC-BCKiT ngày 12/6/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC.

- Báo cáo thẩm tra số 08.12/BCTT-KG ngày 08/12/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Kiến Giang.

- Hồ sơ thiết kế bản vẽ kèm theo.

III. NỘI DUNG LẬP PHƯƠNG ÁN GIÁ

- Phương án xây dựng Giá bán nhà ở xã hội thực hiện theo các Điều 22, Điều 32 Nghị định 100/2024/NĐ-CP.

- Phương án xây dựng Giá thuê nhà ở xã hội thực hiện theo các Điều 31, Điều 34 Nghị định 100/2024/NĐ-CP.

- Phương án xây dựng Giá bán nhà ở xã hội sau 01 năm cho thuê thực hiện theo các Điều 22, Điều 32, Điều 78 Nghị định 100/2024/NĐ-CP.

IV. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ BÁN, GIÁ THUÊ

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về phương pháp xây dựng giá bán, giá thuê nhà ở xã hội: Phù hợp với quy định của Luật nhà ở, nghị định hướng dẫn Luật nhà ở và các pháp luật có liên quan.

2. Kiểm tra tính đúng đắn, hợp lý trong việc áp dụng, vận dụng công thức, định mức, quy trình xây dựng phương án, việc sử dụng thông tin dự án, các giá trị có liên quan trong việc xác định giá bán, giá thuê nhà ở xã hội: Phù hợp với quy định, phù hợp với thông tin, giá trị thuộc dự án.

3. Kết quả giá bán nhà ở xã hội:

- Hiện nay, Công ty đã hoàn thành các thủ tục pháp lý và hoàn thành thi công xây dựng công trình. Dự án đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC kiểm toán độc lập tại Báo cáo số 779/2025/AAC-BCKiT ngày 12/6/2025 về báo cáo quyết toán dự án hoàn thành Dự án Nhà ở xã hội A6-A7, với tổng mức đầu tư được kiểm toán là 625.899.138.118 đồng, Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai lập và thẩm tra phương án giá bán nhà ở xã hội như sau:

STT	Nội dung	Giá bán do Chủ đầu tư lập	Giá bán thẩm tra
1	Giá bán (đồng/m ²)	21.448.212	21.448.212

2	Giá bán sau 1 năm thuê (đồng/m ²)	20.696.648	20.696.648
3	Giá bán sau 2 năm thuê (đồng/m ²)	19.846.205	19.846.205
4	Giá bán sau 3 năm thuê (đồng/m ²)	18.891.833	18.891.833
5	Giá bán sau 4 năm thuê (đồng/m ²)	17.828.481	17.828.481
6	Giá bán sau 5 năm thuê (đồng/m ²)	16.651.127	16.651.127

- Căn cứ Văn bản số 277/CV-KDN ngày 18/08/2023 của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai về việc trình Hồ sơ đăng ký giá bán, giá cho thuê tại dự án Nhà ở xã hội A6-A7, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Quang Vinh, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Theo đó, giá bán cam kết của Công ty như sau:

+ *Giá bán nhà ở xã hội cam kết (Đã bao gồm 5% thuế GTGT) là 19.721.353 đồng/m².*

+ *Sau thời gian cho thuê với thời gian 05 năm, tính đến thời điểm kết thúc hợp đồng thuê thì chủ đầu tư sẽ bán căn hộ với giá theo thời điểm và cơ chế chính sách hiện hành. Giá bán sau thời gian 05 năm cho thuê, tức năm thứ 6 dự kiến là 18.782.241 đồng/m² (Chưa bao gồm VAT).*

+ *Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai cam kết: Trường hợp giá bán nêu trên thấp hơn giá bán được cơ quan thẩm quyền phê duyệt thì Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai giữ nguyên giá bán nêu trên. Nếu giá bán được cơ quan thẩm quyền phê duyệt thấp hơn giá bán nêu trên thì Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai sẽ điều chỉnh giá bán nêu trên theo đúng giá bán được cơ quan thẩm quyền phê duyệt.*

- **Từ các cơ sở nêu trên, kết quả giá bán nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội A6-A7, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa (nay là phường Trần Biên) cụ thể như sau:** (giá này đã bao gồm thuế GTGT 5 %; nhưng chưa bao gồm chi phí bảo trì, chi phí quản lý, vận hành chung cư).

STT	Nội dung	Giá bán nhà ở xã hội	Ghi chú
1	Giá bán (đồng/m ²)	19.721.353	Giá bán lấy theo cam kết tại Văn bản số 277/CV-KDN ngày 18/08/2023 của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai
2	Giá bán sau 1 năm thuê (đồng/m ²)	19.721.353	
3	Giá bán sau 2 năm thuê (đồng/m ²)	19.721.353	
4	Giá bán sau 3 năm thuê (đồng/m ²)	18.891.833	Giá bán lấy theo kết quả thẩm tra tại thời điểm dự án đã được kiểm toán độc lập, quyết toán chi phí đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật
5	Giá bán sau 4 năm thuê (đồng/m ²)	17.828.481	
6	Giá bán sau 5 năm thuê (đồng/m ²)	16.651.127	

V. TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ, ĐƠN VỊ THẨM TRA VÀ CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN

- Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của hồ sơ phương án giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội, số liệu quyết toán, kiểm toán; bảo đảm đúng tiến độ, chất lượng, tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

- Tổ chức kiểm toán, tổ chức tư vấn thẩm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả kiểm toán, thẩm tra, bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

- Chịu trách nhiệm về nội dung bổ sung chi phí lãi vay sau thời gian hoàn thành việc xây dựng (*chờ quyết toán*) theo hồ sơ thuyết minh giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội A6-A7 tại Văn bản số 466/CV-KDN ngày 11/12/2025 của Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai.

VI. KẾT LUẬN

Hồ sơ phương án giá bán, giá thuê nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội A6-A7, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa (*nay là phường Trán Biên*), tỉnh Đồng Nai phù hợp với các quy định tại 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 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ về quy định 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;

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về kết quả giá bán nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội A6-A7, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa (*nay là phường Trán Biên*), tỉnh Đồng Nai, đề nghị Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai thực hiện theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Tài chính;
- Thuế tỉnh Đồng Nai;
- UBND phường Trán Biên;
- Ban Giám đốc;
- Văn phòng UBND tỉnh (đăng tải trên cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh);
- Văn phòng Sở (đăng tải Website Sở Xây dựng);
- Phòng QLN-TTBĐS;
- Lưu: VT, QLHĐ&VLXD, Nam.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Đỗ Thành Phương