

## THÔNG BÁO

### Kết quả thẩm tra giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Thái Công 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 02/HĐTT-XD ngày 03/04/2026 về việc thẩm tra giá bán nhà ở xã hội Công trình: Nhà ở xã hội Thái Công Thuận Lợi;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Bất động sản Thuận Lợi Thái Công tại Tờ trình số 05/TTr-CTY ngày 03/04/2026 về việc thẩm tra giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Thái Công 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 Công 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 Công Thuận Lợi.
- Địa điểm xây dựng: Xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Bất động sản Thuận Lợi Thái Công. Địa chỉ: Ấp Thuận Hòa 1, xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai.
- Quy mô dự án: 0,28 ha, gồm 40 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 thuộc dự án Khu dân cư Thái Công 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 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 256/QĐ-UBND ngày 01/02/2019 của UBND tỉnh Bình Phước;
- Quyết định chủ trương đầu tư số 1749/QĐ-UBND ngày 20/8/2019 của UBND tỉnh Bình Phước (điều chỉnh lần 1);
- Quyết định chủ trương đầu tư số 2622/QĐ-UBND ngày 09/10/2021 của UBND tỉnh Bình Phước (điều chỉnh lần 2);
- Quyết định số 1594/QĐ-UBND ngày 04/10/2023 của UBND tỉnh Bình Phước về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (điều chỉnh lần 3);
- Quyết định số 277/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư (điều chỉnh lần 4);
- Quyết định số 905/QĐ-UBND ngày 08/4/2021 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án Khu dân cư Thái Công Thuận Lợi, quy mô diện tích: 51.774,10 m<sup>2</sup> dân số khoảng 460 người tại xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước do Công ty TNHH BĐS Thuận Lợi Thái Công làm chủ đầu tư;
- Quyết định số 2404/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Cho Công ty TNHH BĐS Thuận Lợi Thái Công chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng Khu dân cư Thái Công Thuận Lợi;
- Công văn số 219/UBND- KT ngày 27/01/2022 của UBND tỉnh Bình Phước về việc chuyển quyền sử dụng đất đã được đầu tư hạ tầng cho người dân xây dựng nhà ở theo quy hoạch tại KDC Thái Công Thuận Lợi;
- Quyết định số 1973/QĐ-UBND ngày 26/6/2025 của UBND huyện Đồng Phú phê duyệt đồ án và quy định quản lý đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Thái Công – Thuận Lợi, xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú
- Quyết định phê duyệt số 05/QĐ-TC ngày 27/11/2025 của Công ty TNHH Bất động sản Thuận Lợi Thái Công về việc phê duyệt dự án đầu tư Xây dựng công trình Nhà ở xã hội Thái Công Thuận Lợi;

- Quyết định phê duyệt số 06/QĐ-TT ngày 08/12/2025 của Công ty TNHH Bất động sản Thuận Lợi Thái Công về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Nhà ở xã hội Thái Công 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:

- Giá bán căn thường cụm H: 8.551.855 đồng/m<sup>2</sup> sàn, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, không bao gồm chi phí bảo trì.

- Giá bán căn thường cụm G: 8.908.182 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: 9.799.001 đồng/m<sup>2</sup> sàn, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, không bao gồm chi phí bảo trì.

- Giá bán căn tiếp giáp công viên, đường nội bộ: 9.353.591 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 Bất động sản Thuận Lợi Thái Công:

a) Phê duyệt giá bán nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư Thái Công 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 Công Thuận Lợi để Công ty TNHH Bất động sản Thuận Lợi Thái Công biết và tổ chức thực hiện theo quy định./.

### CHỦ TRÌ THẨM TRA



**LÊ QUANG TRƯỜNG**

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

**GIÁM ĐỐC**



**GIÁM ĐỐC**  
*Lê Hoàng Sơn*