



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM (DTA)

2/6 – 2/8 Núi Thành, P. Tân Bình, TP.HCM

Số: 32A./2025/CV.PĐT - DTA

v/v Công khai giá bán Block A4 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 28 tháng 10 năm 2025

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai

- Căn cứ 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/QHH14 và Luật số 62/2020/QH14;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc Hội;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội;
- Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về Phát triển và Quản lý nhà ở xã hội;
- Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 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;
- 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 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;
- Căn cứ 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;
- 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 thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển xã hội;
- Căn cứ hồ sơ xây dựng giá bán, giá cho thuê được Công ty Cổ Phần Đệ Tam tổ chức lập theo quy định pháp luật.
- Căn cứ kết quả thẩm tra của Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Kiến Ngọc Việt theo báo cáo Số: 08/2025/BC-TTr ngày 22/10/2025 về việc Thẩm tra giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại dự án khu chung cư DETACO Nhơn Trạch.
- Căn cứ các tài liệu khác có liên quan.
- Công ty Cổ Phần Đệ Tam - Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội thuộc dự án khu chung cư DETACO Nhơn Trạch tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai trân trọng kính đề nghị Quý Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thực hiện công khai giá bán nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1,



Điều 13 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 nhằm phục vụ cho hoạt động tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua và thuê nhà ở xã hội tại dự án.

1. Thông tin về dự án

- + Tên dự án: Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch.
- + Tên Công trình: Block A4
- + Chủ đầu tư: Công ty Cổ Phần Đệ Tam.
- + Địa điểm xây dựng dự án: Tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai (*địa chỉ trước sáp nhập Tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai*).
- + Tổng số căn hộ xã hội: 139 căn

2. Nguyên tắc và phương pháp xác định giá bán NOXH áp dụng đối với dự án

- 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 ngày 29/5/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển xã hội:

“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 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển xã hội:

“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 ngày 01/7/2025 của Chính phủ 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”.

Từ các cơ sở căn cứ trên, do đó về phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội của dự án: Chủ đầu tư đề nghị 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 trước ngày Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 có hiệu lực thi hành”. Theo đó phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch sẽ được thực hiện theo các quy định sau:

- 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.

Cụ thể:

- + Giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư dự án xác định trên cơ sở tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, lãi vay và lợi nhuận định mức của toàn bộ dự án không vượt quá 10% tổng chi phí đầu tư; không tính các khoản ưu đãi của Nhà nước quy định tại Điều 58 của Luật Nhà ở vào giá bán nhà ở xã hội.
- + Lợi nhuận định mức tương phương án xác định giá bán chủ đầu tư đề xuất tối đa 10% tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán.
- + Lãi suất bảo toàn vốn: 10%/năm.
- + Số năm thu hồi vốn đầu tư của dự án: 20 năm.
- + Hệ số điều chỉnh giá bán (Ki) đối với phần diện tích tại vị trí thứ i được xác định theo đề xuất của Chủ đầu tư chủ động điều chỉnh đảm bảo bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà $K_i=1$ và đồng thời 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.
- + Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và chi phí đền bù giải phóng mặt bằng được phân bổ cho quỹ đất nhà ở xã hội theo tỉ lệ diện tích đất ở dành cho nhà ở xã hội trong tổng diện tích đất ở của toàn dự án (47ha).

3. Giá bán nhà ở xã hội

- + Giá bán nhà ở xã hội: **18.887.679** đồng/m² sàn sử dụng. Giá bán đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và chưa bao gồm kinh phí bảo trì.
- + Giá cho thuê nhà ở xã hội: **148.300** đồng/m² sàn sử dụng/tháng. Giá cho thuê đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) và kinh phí bảo trì.

4. Cam kết của chủ đầu tư

- Theo quy định Khoản 3 Điều 8 Nghị quyết 201/2025/QH15, Khoản 2 Điều 13 Nghị định 192/2025/NĐ-CP, sau khi nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, trong thời gian 180 ngày, kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, chủ đầu tư 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 01 bộ hồ sơ kiểm toán, quyết toán đến Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai để kiểm tra giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội. Trường hợp giá bán nhà ở xã hội theo kiểm toán, quyết toán cao hơn giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư đã ký hợp đồng thì chủ đầu tư không được thu phần chênh lệch của người mua nhà ở xã hội; trường hợp thấp hơn thì chủ đầu tư phải hoàn trả lại phần chênh lệch cho người mua nhà ở xã hội.
- Hoàn thành dự án theo đúng tiến độ được duyệt.
- Thực hiện báo cáo tình hình triển khai thực hiện Dự án và tình hình kinh doanh bất động sản tại Dự án theo quy định pháp luật hiện hành.

5. Đề nghị

Để bảo đảm việc công bố thông tin minh bạch theo Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai công khai thông tin giá bán nhà ở xã hội nêu trên trên Cổng thông tin điện tử/Trang thông tin điện tử theo đúng quy định của pháp luật.

Hồ sơ gửi kèm:

1. Quyết định phê duyệt giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội (01 bản photo);
2. Hồ sơ xây dựng giá bán, giá cho thuê đã được thẩm tra (01 bộ photo);
3. Kết quả thẩm tra của đơn vị tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện (Báo cáo số: 08/2025/BC-TTr ngày 22/10/2025 về việc Thẩm tra giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại dự án khu chung cư DETACO Nhơn Trạch của Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Xây Dựng Kiến Ngọc Việt) (01 bản photo).

Công ty cam kết tiếp tục hoàn thiện thủ tục và triển khai dự án đúng quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Thị Kim Xuân