

Số: /SXD-QLN

Kiên Giang, ngày tháng 4 năm 2025

V/v ý kiến thẩm định giá bán tạm tính nhà ở xã hội Dự án Tuyển dân cư đường số 2 (đợt 01) tại phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (thay thế Công văn 971/SXD-QLN ngày 31/3/2025 của Sở Xây dựng)

Kính gửi: Công ty CP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật số 31/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12;

Căn cứ Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ Quy định về lệ phí trước bạ;

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;

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 43/TVĐTXD-BĐT ngày 18/02/2025 về việc đề nghị thẩm định giá bán nhà ở xã hội Dự án Tuyển dân cư đường số 2 (Đợt 1) và Công văn số 116/TVĐTXD-BĐT ngày 02/4/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang (sau đây gọi tắt là Công ty);

Sau khi xem xét hồ sơ và phương án xác định giá bán nhà ở xã hội (NOXH) tại dự án nêu trên do Công ty cung cấp, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Về Pháp lý của Dự án:

Quyết định số 701/QĐ-UBND ngày 28/3/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc Quyết định chủ trương đầu tư Tuyển dân cư đường số 2.

Quyết định số 1002/QĐ-UBND ngày 24/4/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc Chấp thuận đầu tư Dự án Tuyển dân cư đường số 2, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Quyết định 3394/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 của UBND tỉnh Kiên Giang về giá đất cụ thể đối với dự án Tuyển dân cư đường số 02 tại phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Quyết định số 93/QĐ-UBND ngày 12/01/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Tuyển dân cư đường số 2.

Quyết định số 1780/QĐ-UBND ngày 12/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Tuyến dân cư đường số 2.

Quyết định số 229/QĐ-UBND ngày 11/4/2018 của UBND thành phố Rạch Giá về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tuyến dân cư đường Số 2, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500;

Quyết định số 282/QĐ-UBND ngày 10/4/2023 của UBND thành phố Rạch Giá về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tuyến dân cư đường Số 2, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500;

Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 11/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Tuyến dân cư đường số 2, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500 (lần 2).

Công văn số 2091/SXD-QLXD ngày 07/8/2024 của Sở Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Tuyến dân cư đường số 2.

Quyết định số 14/QĐ-HĐQT ngày 08/5/2018 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang về việc phê duyệt dự án đầu tư công trình Tuyến dân cư đường số 02 tại phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Quyết định số 267/QĐ-TVĐTXD ngày 09/8/2024 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang về việc điều chỉnh một số nội dung của Quyết định số 14/QĐ-HĐQT ngày 08/5/2018 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang về việc phê duyệt dự án đầu tư công trình Tuyến dân cư đường số 02 tại phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang;

Giấy phép xây dựng số 350/GPXD do Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp ngày 05/9/2024 về nội dung được phép xây dựng công trình: Đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Tuyến dân cư đường số 2.

Quyết định số 398/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang tại phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Báo cáo Kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng số 74/BC-TTKĐ ngày 16/10/2024 của Trung tâm kiểm định và Dịch vụ xây dựng, Sở Xây dựng cho công trình nhà ở xã hội Lô H1 căn (31-39), (52-60) thuộc dự án Tuyến dân cư đường số 2.

Báo cáo Kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng số 02/BC-TTKĐ ngày 06/01/2025 của Trung tâm kiểm định và Dịch vụ xây dựng, Sở Xây dựng cho công trình nhà ở xã hội Lô H1 căn (40-51) thuộc dự án Tuyến dân cư đường số 2.

Báo cáo Kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng số 06/BC-TTKĐ ngày 06/01/2025 của Trung tâm kiểm định và Dịch vụ xây dựng, Sở Xây dựng cho công trình nhà ở xã hội Lô H2 căn (33-42), (55-64) thuộc dự án Tuyển dân cư đường số 2.

Báo cáo Kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng số 81/BC-TTKĐ ngày 31/12/2024 của Trung tâm kiểm định và Dịch vụ xây dựng, Sở Xây dựng cho công trình nhà ở xã hội Lô H2 căn (43-54) thuộc dự án Tuyển dân cư đường số 2.

Báo cáo Kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng số 04/BC-TTKĐ ngày 17/01/2025 của Trung tâm kiểm định và Dịch vụ xây dựng, Sở Xây dựng cho công trình nhà ở xã hội Lô H3 căn (34-45), (55-66) thuộc dự án Tuyển dân cư đường số 2.

Báo cáo Kết quả thẩm tra thiết kế xây dựng số 05/BC-TTKĐ ngày 20/01/2025 của Trung tâm kiểm định và Dịch vụ xây dựng, Sở Xây dựng cho công trình nhà ở xã hội Lô H3 căn (46-54) thuộc dự án Tuyển dân cư đường số 2.

Báo cáo số 12/BCTTr-TN năm 2024 của Công ty TNHH Xây dựng Thống Nhất: công trình Hệ thống cấp điện (Trung thế 22KV, Trạm biến áp và Hạ thế 0,4 KV); Hệ thống chiếu sáng công cộng.

Báo cáo số 75/BC-TTKĐ ngày 9/10/2024 của Trung tâm kiểm định và Dịch vụ xây dựng: các công trình Hệ thống giao thông, vỉa hè; Hệ thống thoát nước mưa; Hệ thống thoát nước thải; Hệ thống cấp nước; Cây xanh; Cầu.

Báo cáo số 78/BC-TTKĐ ngày 9/10/2024 của Trung tâm kiểm định và Dịch vụ xây dựng: công trình Trạm xử lý nước thải, CS 350 m³/ngày đêm;

Báo cáo số 08/BC-TTKĐ ngày 11/02/2025 của Trung tâm kiểm định và Dịch vụ xây dựng: công trình San lấp mặt bằng.

II. Phương án giá bán tạm tính nhà ở xã hội Dự án Tuyển dân cư đường số 02 tại phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang

1. Do dự án đang triển khai xây dựng, chưa thực hiện kiểm toán, quyết toán nguồn vốn nên Sở Xây dựng chỉ có ý kiến về **giá bán tạm tính** theo hồ sơ do Công ty cung cấp.

2. Về giá bán nhà ở xã hội (tạm tính)

Việc xác định giá bán NOXH trong dự án được thực hiện theo các quy định tại Điều 87 Luật Nhà ở 2023 và Điều 22, Điều 32 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

Theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, giá bán NOXH được đầu tư xây dựng không bằng nguồn vốn đầu tư công, nguồn tài chính công đoàn được xác định theo công thức sau:

$$Gi^B = \frac{T_d+L}{S_B} \times K_i \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

G_i^B (đồng/m²): là giá bán 01 m² sử dụng căn hộ (hoặc căn nhà) NOXH đã hoàn thiện việc xây dựng tại vị trí thứ i .

T_a (đồng): là tổng chi phí đầu tư xây dựng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) phần diện tích NOXH theo quy định tại khoản 2 Điều 22 của Nghị định này, được xác định căn cứ theo giá trị quyết toán vốn đầu tư; trường hợp chưa phê duyệt quyết toán thì xác định căn cứ theo chi phí đầu tư xây dựng công trình được duyệt hoặc chi phí đầu tư xây dựng theo kết quả đấu thầu thực tế (nếu có).

L (đồng): là lợi nhuận định mức được xác định bằng tỷ lệ định mức nhân với T_a .

S^B (m²): là tổng diện tích sử dụng các căn hộ (hoặc căn nhà) để bán của công trình nhà ở hoặc của dự án, bao gồm cả diện tích các căn hộ hoặc căn nhà mà chủ đầu tư giữ lại không bán.

K_i : là hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1.

Đối với NOXH Dự án Tuyển dân cư đường số 02:

a) Tổng diện tích sử dụng S^B (m²): theo Bảng 1

Bảng 1 - Diện tích sử dụng các lô đất

| STT | LÔ / CĂN | SỐ CĂN | TỔNG DIỆN TÍCH | |
|-----|-----------------------------|-----------|----------------|--------------|
| | | | ĐẤT | SÀN XÂY DỰNG |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) |
| 1 | H1 (31-39) | 9 | 589,60 | 890,06 |
| 2 | H1 (40-48,48A,50,51) | 12 | 800,80 | 1.197,68 |
| 3 | H1 (52,52A,54-60) | 9 | 589,60 | 890,06 |
| 4 | H2 (33-42) | 10 | 653,90 | 986,31 |
| 5 | H2 (43-48,48A,50-52,52A,54) | 12 | 780,00 | 1.167,48 |
| 6 | H2 (55-64) | 10 | 653,90 | 986,31 |
| 7 | H3 (34-45) | 12 | 783,90 | 1.180,85 |
| 8 | H3 (46-48,48A,50-52,52A,54) | 9 | 611,00 | 913,61 |
| 9 | H3 (55-66) | 12 | 783,90 | 1.180,85 |
| | Tổng | 95 | | |

b) Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích NOXH bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng NOXH (gồm: công trình NOXH, công trình hạ tầng kỹ thuật trong dự án), lãi vay và các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp được phân bổ cho phần NOXH, được xác định như sau:

- Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: **152.684.069.500 đồng**¹ và Tiền bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất/ tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa

¹ Tổng từ các quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư, thu hồi, bổ sung... của UBND thành phố Rạch Giá (Bảng 2 Thuyết minh phương án giá bán).

13.707.535.600 đồng (Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND tỉnh Kiên Giang) được phân bổ cho toàn bộ diện tích đất ở và đất thương mại dịch vụ² **54.681,2 m²**.

Cách tính theo Bảng 2 - Phân bổ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí liên quan.

Bảng 2 - Phân bổ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và chi phí liên quan

| | | | |
|---|---------------------|---------------|------------------|
| Tổng diện tích đất ở và đất thương mại dịch vụ trong dự án | m ² | (1) | 54.681,20 |
| Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư | đồng | (2) | 152.684.069.500 |
| Tiền bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất/ tăng hiệu quả SD đất trồng lúa | đồng | (3) | 13.707.535.600 |
| Phân bổ chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên tổng diện tích đất ở và đất thương mại dịch vụ | đồng/m ² | (4)=(2+3)/(1) | 3.042.940 |

- Chi phí đầu tư xây dựng công trình NOXH:

+ Chi phí đầu tư xây dựng (bao gồm chi phí xây dựng, thiết bị, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, chi phí dự phòng): theo các báo cáo kết quả thẩm tra của đơn vị tư vấn thẩm tra³, phân bổ cho từng dãy nhà.

+ Chi phí tư vấn ĐTXD bao gồm Khảo sát địa chất khu NOXH: **177.065.000 đồng⁴** và Chi phí lãi vay **10.462.500.000 đồng⁵** phân bổ cho toàn bộ diện tích sản phẩm xây dựng phân nhà ở NOXH của dự án.

Cách tính theo Bảng 3 - Phân bổ chi phí tư vấn xây dựng và chi phí lãi vay

Bảng 3 - Phân bổ chi phí tư vấn xây dựng và chi phí lãi vay

| | | | |
|--|---------------------|---------------|----------------|
| Tổng Diện tích sản phẩm xây dựng NOXH | m ² | (1) | 17.764 |
| Chi phí tư vấn xây dựng (Chi phí khảo sát địa chất) | đồng | (2) | 177.065.000 |
| Chi phí lãi vay | đồng | (3) | 10.462.500.000 |
| Phân bổ chi phí tư vấn xây dựng (Khảo sát địa chất) và chi phí lãi vay | đồng/m ² | (4)=(2+3)/(1) | 598.928 |

- Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: được phân bổ cho toàn bộ diện tích đất ở và đất thương mại dịch vụ (**54.681,2 m²**)

² Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 11/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá.

³ Báo cáo Kết quả số 74/BC-TTKĐ ngày 16/10/2024; 02/BC-TTKĐ ngày 06/01/2025; 06/BC-TTKĐ ngày 06/01/2025; 81/BC-TTKĐ ngày 31/12/2024; 04/BC-TTKĐ ngày 17/01/2025; 05/BC-TTKĐ ngày 20/01/2025 của Trung tâm kiểm định và Dịch vụ xây dựng, Sở Xây dựng.

⁴ Biên bản thanh lý hợp đồng số 16/TL-KSĐC-ĐS2 ngày 26/7/2024 giữa Cty CPTĐTVĐTXD Kiên Giang và Cty CP TVXD CIC Kiên Giang.

⁵ Theo bảng tổng mức đầu tư điều chỉnh kèm Quyết định số 267/QĐ-TVĐTXD ngày 09/8/2024.

+ Chi phí đầu tư xây dựng (bao gồm chi phí xây dựng, thiết bị, quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, chi phí dự phòng): **201.731.377.851 đồng** theo báo cáo kết quả thẩm tra của các đơn vị tư vấn thẩm tra⁶.

+ Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng giai đoạn chuẩn bị dự án: **6.783.645.418 đồng**⁷

+ Chi phí khác giai đoạn chuẩn bị dự án: **4.684.096.347 đồng**⁸

+ Chi phí lãi vay: **51.555.000.000 đồng**⁹

Cách tính theo Bảng 4 - Phân bổ chi phí ĐTXD công trình hạ tầng kỹ thuật

Bảng 4 - Phân bổ chi phí ĐTXD công trình hạ tầng kỹ thuật

| | | | |
|--|---------|-------------------|------------------|
| Tổng diện tích đất ở và đất thương mại dịch vụ trong dự án | m2 | (1) | 54.681,20 |
| Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật | đồng | (2) | 201.731.377.851 |
| Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng giai đoạn chuẩn bị dự án | đồng | (3) | 6.783.645.418 |
| Chi phí khác giai đoạn chuẩn bị dự án | đồng | (4) | 4.684.096.347 |
| Chi phí lãi vay | đồng | (5) | 51.555.000.000 |
| Phân bổ chi phí ĐTXD công trình hạ tầng kỹ thuật trên tổng diện tích đất ở và đất thương mại dịch vụ | đồng/m2 | (6)=(2+3+4+5)/(1) | 4.841.776 |

- Tổng các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp bằng **2%** chi phí đầu tư xây dựng phần NOXH.

c) Lợi nhuận định mức L (đồng), mức tính cao nhất **10%** Tổng chi phí đầu tư xây dựng.

d) $K_i = 1$, không điều chỉnh giá bán theo hệ số K_i do dự án xây dựng NOXH liền kề thấp tầng.

đ) Thuế giá trị gia tăng đối với bán NOXH là **5%** (khoản 3 Điều 1 Luật thuế giá trị gia tăng sửa đổi năm 2013).

Từ các mục a), b), c), d), đ) thì giá bán 01 m² sử dụng căn nhà NOXH cao nhất tạm tính được xác định theo Bảng 5 - Giá bán 01 m² sử dụng căn nhà NOXH.

3. Từ những nội dung xác định giá bán NOXH nêu trên và thông tin số liệu do Công ty cung cấp, Sở Xây dựng xác định **giá bán tạm tính (cao nhất)** của 01 căn NOXH Dự án Tuyến dân cư đường số 02 tại phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá theo Bảng 6 - Giá bán tạm tính cao nhất 01 căn NOXH.

⁶ Báo cáo số 12/BCTTr-TN năm 2024 của Công ty TNHH Xây dựng Thống Nhất; số 75/BC-TTKĐ ngày 9/10/2024; 78/BC-TTKĐ ngày 9/10/2024; 08/BC-TTKĐ ngày 11/02/2025 của Trung tâm kiểm định và Dịch vụ xây dựng.

^{7,8,9}Theo bảng tổng mức đầu tư điều chỉnh kèm Quyết định số 267/QĐ-TVĐTXD ngày 09/8/2024.

Bảng 5 - Giá bán 01 m² sử dụng căn nhà NOXH.

| STT | LÔ / CĂN | SỐ CĂN | TỔNG DIỆN TÍCH | | CHI PHÍ ĐTXD CÔNG TRÌNH NHÀ Ở XÃ HỘI | | CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ PHÂN BỐ | CHI PHÍ ĐTXD HTKT PHÂN BỐ | CP HỢP LÝ HỢP LỆ | TỔNG CHI PHÍ ĐTXD Tđ | LỢI NHUẬN ĐỊNH MỨC L | GIÁ 01 M2 GiB |
|-----|------------------------------|-----------|----------------|--------------|--------------------------------------|--------------------------------|---|---------------------------|------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| | | | ĐẤT | SÀN XÂY DỰNG | CHI PHÍ ĐTXD BLOCK NHÀ | CHI PHÍ TVXD + LÃI VAY PHÂN BỐ | | | | | | |
| | | | m2 | m2 | Đồng | Đồng | Đồng | Đồng | Đồng | Đồng | Đồng | Đồng/m2 |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) | (9) | (10) | (11) | (12) | (13) |
| 1 | H1 (31-39) | 9 | 589,60 | 890,06 | 7.702.916.390 | 533.081.856 | 1.794.117.424 | 2.854.711.130 | 257.696.536 | 13.142.523.335 | 1.314.252.334 | 17.054.597 |
| 2 | H1 (40-48, 48A,50,51) | 12 | 800,80 | 1.197,68 | 10.098.462.839 | 717.324.087 | 2.436.786.352 | 3.877.294.221 | 342.597.350 | 17.472.464.849 | 1.747.246.485 | 16.849.824 |
| 3 | H1 (52,52A, 54-60) | 9 | 589,60 | 890,06 | 7.554.130.476 | 533.081.856 | 1.794.117.424 | 2.854.711.130 | 254.720.818 | 12.990.761.703 | 1.299.076.170 | 16.857.661 |
| 4 | H2 (33-42) | 10 | 653,90 | 986,31 | 8.494.926.026 | 590.728.676 | 1.989.778.466 | 3.166.037.326 | 284.829.410 | 14.526.299.904 | 1.452.629.990 | 17.010.754 |
| 5 | H2 (43-48,48A, 50-52,52A,54) | 12 | 780,00 | 1.167,48 | 10.003.340.066 | 699.236.461 | 2.373.493.200 | 3.776.585.280 | 337.053.100 | 17.189.708.107 | 1.718.970.811 | 17.005.955 |
| 6 | H2 (55-64) | 10 | 653,90 | 986,31 | 8.330.648.787 | 590.728.676 | 1.989.778.466 | 3.166.037.326 | 281.543.865 | 14.358.737.120 | 1.435.873.712 | 16.814.532 |
| 7 | H3 (34-45) | 12 | 783,90 | 1.180,85 | 10.130.213.084 | 707.244.129 | 2.385.360.666 | 3.795.468.206 | 340.365.722 | 17.358.651.807 | 1.735.865.181 | 16.978.653 |
| 8 | H3 (46-48,48A, 50-52,52A,54) | 9 | 611,00 | 913,61 | 7.708.351.938 | 547.186.610 | 1.859.236.340 | 2.958.325.136 | 261.462.000 | 13.334.562.024 | 1.333.456.202 | 16.857.761 |
| 9 | H3 (55-66) | 12 | 783,90 | 1.180,85 | 9.933.906.102 | 707.244.129 | 2.385.360.666 | 3.795.468.206 | 336.439.582 | 17.158.418.685 | 1.715.841.869 | 16.782.804 |
| | Tổng | 95 | | | | | | | | | | |

Ghi chú:

$$(7) = 598.928 * (5)$$

$$(8) = 3.042.940 * (4)$$

$$(9) = 4.841.776 * (4)$$

$$(10) = 2\% * [(6) + \dots + (9)]$$

$$(11) = (6) + \dots + (10)$$

$$(12) = 10\% * (11)$$

$$(13) = [(11) + (12)] * (1+5\%) / (5)$$

Bảng 6 - Giá bán tạm tính cao nhất 01 căn NOXH

| Lô / Căn | Diện tích 01 căn (m ²) | | Giá bán 01 m ² sử dụng căn nhà (Đồng/m ²) | Giá bán tạm tính 01 căn bao gồm thuế VAT 5% (Đồng) | Giá bán tạm tính 01 căn bao gồm thuế VAT 5%, Lệ phí trước bạ 0,5% (Đồng) |
|------------------------------|---------------------------------------|-----------------|---|--|--|
| | Đất | Sàn xây dựng | | | |
| | Sđ | Sxd | GiB | G1= GiB x Sxd | G2=G1x1,005 |
| H1 (31) | 69,60 | 111,78 | 17.054.597 | 1.906.362.853 | 1.915.894.667 |
| H1 (32-38) | 65,00 | 97,27 | 17.054.597 | 1.658.900.650 | 1.667.195.153 |
| H1 (39) | 65,00 | 97,39 | 17.054.597 | 1.660.947.202 | 1.669.251.938 |
| H1 (40); H1 (51) | 68,90 | 102,99 | 16.849.824 | 1.735.363.374 | 1.744.040.191 |
| H1 (41-48,48A,50) | 66,30 | 99,17 | 16.849.824 | 1.670.997.046 | 1.679.352.031 |
| H1 (52) | 65,00 | 97,39 | 16.857.661 | 1.641.767.605 | 1.649.976.443 |
| H1 (52A,54-59) | 65,00 | 97,27 | 16.857.661 | 1.639.744.685 | 1.647.943.409 |
| H1 (60) | 69,60 | 111,78 | 16.857.661 | 1.884.349.347 | 1.893.771.093 |
| H2 (33) | 68,90 | 110,76 | 17.010.754 | 1.884.111.113 | 1.893.531.669 |
| H2 (34-41) | 65,00 | 97,27 | 17.010.754 | 1.654.636.042 | 1.662.909.222 |
| H2 (42) | 65,00 | 97,39 | 17.010.754 | 1.656.677.332 | 1.664.960.719 |
| H2 (43); H2 (54) | 65,00 | 97,39 | 17.005.955 | 1.656.209.957 | 1.664.491.007 |
| H2 (44-48, 48A,50-52,52A) | 65,00 | 97,27 | 17.005.955 | 1.654.169.243 | 1.662.440.089 |
| H2 (55) | 65,00 | 97,39 | 16.814.532 | 1.637.567.271 | 1.645.755.108 |
| H2 (56-63) | 65,00 | 97,27 | 16.814.532 | 1.635.549.528 | 1.643.727.275 |
| H2 (64) | 68,90 | 110,76 | 16.814.532 | 1.862.377.564 | 1.871.689.452 |
| H3 (34) | 68,90 | 110,76 | 16.978.653 | 1.880.555.606 | 1.889.958.384 |
| H3 (35-44) | 65,00 | 97,27 | 16.978.653 | 1.651.513.577 | 1.659.771.145 |
| H3 (45) | 65,00 | 97,39 | 16.978.653 | 1.653.551.016 | 1.661.818.771 |
| H3 (46); H3 (54) | 68,90 | 102,99 | 16.857.761 | 1.736.180.805 | 1.744.861.709 |
| H3 (47,48,48A, 50-52,52A) | 67,60 | 101,09 | 16.857.761 | 1.704.151.059 | 1.712.671.815 |
| H3 (55) | 65,00 | 97,39 | 16.782.804 | 1.634.477.282 | 1.642.649.668 |
| H3 (56-65) | 65,00 | 97,27 | 16.782.804 | 1.632.463.345 | 1.640.625.662 |
| H3 (66) | 68,90 | 110,76 | 16.782.804 | 1.858.863.371 | 1.868.157.688 |

Ghi chú:

- $G2 = G1 \times (1 + 0,5\%)$

Giá bán tạm tính 01 căn G2 này đã bao gồm thuế VAT 5%, Lệ phí trước bạ 0,5% (theo quy định Điều 8 Nghị định 10/2022/NĐ-CP).

- Ký hiệu lô đất theo bản vẽ bản đồ quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt kèm theo Quyết định số 158/QĐ-UBND ngày 11/3/2024 của UBND thành phố Rạch Giá.

III. Kết luận và kiến nghị:

1. Giá bán tạm tính nhà ở xã hội theo đề xuất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang được xác định cơ bản đúng quy định tại Điều 87 Luật Nhà ở 2023 và Điều 22, Điều 32 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

2. Đối với chi phí “Tiền bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất/ tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa” được tạm tính theo các quy định sau:

- Khoản 1 Điều 10 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ, xác định *“Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm: ... chi phí sử dụng đất, thuê đất tính trong thời gian xây dựng và các khoản chi phí khác liên quan đến việc sử dụng, chuyển mục đích sử dụng đất, tài nguyên nước, tài nguyên biển theo quy định của pháp luật (nếu có); ...”*;

- Điều 12 của Nghị định 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ, *“Quy định về nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa*

1. Người được nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa phải nộp một khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa, trừ các công trình, dự án sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng...”;

- Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 của UBND tỉnh Kiên Giang Quy định mức nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Kiên Giang;

- Khoản 5 Điều 2 của Quyết định số 398/QĐ-UBND ngày 19/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang tại phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang;

- Bảng kê khai diện tích đất chuyên trồng lúa chuyển mục đích sử dụng sang đất phi nông nghiệp của Công ty;

Lưu ý: Trường hợp cơ quan có thẩm quyền không thu chi phí này, Công ty có trách nhiệm khấu trừ và xác định lại giá bán nhà ở xã hội.

3. Giá bán nhà ở xã hội trên đã bao gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trường hợp UBND tỉnh hỗ trợ chi phí này, Công ty có trách nhiệm khấu trừ và xác định lại giá bán nhà ở xã hội.

4. Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang cần nghiên cứu thực hiện các nội dung sau:

- Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, tính chính xác của khối lượng, bảng thống kê, quy mô đầu tư và sự hợp lý của hồ sơ trình thẩm định; chịu trách nhiệm về các thông tin, số liệu có liên quan trong việc xác định dự toán xây dựng công trình.

- Số liệu về tổng giá trị nhà ở xã hội Dự án Tuyển dân cư đường số 02 tại phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá là giá trị tạm tính. Do đó, khi công trình hoàn thành đưa vào sử dụng, đã thực hiện việc kiểm toán, quyết toán thì chủ đầu tư có trách nhiệm trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định và ban hành giá bán nhà ở xã hội chính thức theo đúng quy định.

Trên đây là kết quả thẩm định giá bán tạm tính cao nhất cho 01 m² sàn sử dụng căn nhà ở xã hội và giá bán tạm tính cao nhất cho 01 căn nhà ở xã hội Dự án Tuyển dân cư đường số 02 (Đợt 1) tại phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Sở Xây dựng gửi Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang biết và tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

Công văn này thay thế cho Công văn số 971/SXD-QLN ngày 31/3/2025 của Sở Xây dựng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BGĐ Sở XD;
- Lưu: VT, P. QLN, dtphong.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lưu Thanh Bình