

BÁO CÁO GIẢI TRÌNH VÀ TIẾP THU

V/v rà soát, giải trình phương án giá bán nhà ở xã hội tại Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên

- **Tên Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc.
- **Tên dự án:** Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City (tại phường Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên).

Thực hiện Công văn số 3820/SXD-QLN ngày 22 tháng 7 năm 2026 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc đề nghị Chủ đầu tư kiểm tra, rà soát lại giá bán nhà ở xã hội tại dự án Green City để thực hiện công bố thông tin theo quy định;

Ngày 22/7/2026 Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc nhận được công văn số 3820/SXD-QLN của Sở Xây dựng về việc đề nghị Chủ đầu tư kiểm tra, rà soát lại giá bán nhà ở xã hội tại dự án Green City để thực hiện công bố thông tin theo quy định

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc trân trọng báo cáo, giải trình và tiếp thu các nội dung theo yêu cầu rà soát của Quý cơ quan cụ thể như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ PHÂN ĐỊNH TRÁCH NHIỆM THEO ĐIỀU 13 NGHỊ ĐỊNH 192/2025/NĐ-CP

Phương án xác định giá bán nhà ở xã hội (NOXH) tại Dự án Green City được lập tuân thủ chặt chẽ theo Luật Nhà ở số 27/2023/QH15; Nghị quyết số 201/2025/QH15 của Quốc hội; Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và đặc biệt là Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ.

Căn cứ quy định tại Điều 13 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP, việc phân định trách nhiệm pháp lý giữa các cơ quan, đơn vị được thực hiện rõ ràng như sau:

1. Về thẩm quyền phê duyệt và trách nhiệm giá bán (Trách nhiệm của Chủ đầu tư): Theo quy định, Sở Xây dựng không thực hiện thẩm định và phê duyệt giá bán. Thẩm quyền và trách nhiệm này thuộc về Chủ đầu tư. Trích quy định: "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." Nhờ đó, Chủ đầu tư tự quyết định phê duyệt và chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp, trung thực của hồ sơ, số liệu tính toán và phương án giá bán.

2. Về trách nhiệm đăng tải công khai thông tin (Trách nhiệm của Sở Xây dựng): Trích quy định: "Trước thời điểm thông báo tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê mua nhà ở xã hội 30 ngày (...), chủ đầu tư phải gửi quyết định giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội kèm theo hồ sơ xây dựng giá bán, giá thuê mua đã được thẩm tra, kết quả thẩm tra về Sở Xây dựng cấp tỉnh nơi có dự án để công khai giá bán, giá thuê mua nhà ở xã hội lên Cổng thông tin điện tử

của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Trang thông tin điện tử của Sở Xây dựng." Như vậy, Sở Xây dựng thực hiện chức năng tiếp nhận hồ sơ hợp lệ và công khai thông tin giá bán theo đúng quy định, không chịu trách nhiệm thay cho Chủ đầu tư về tính chính xác của phương án giá.

II. GIẢI TRÌNH VỀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ CHI PHÍ DỰ PHÒNG

1. Về Tổng mức đầu tư và tối ưu chi phí dự phòng: Tổng mức đầu tư của dự án được xác định chính xác là 818.304.000.000 đồng (Tám trăm mười tám tỷ ba trăm lẻ bốn triệu đồng). Theo quy định hiện hành, chi phí dự phòng trong dự toán/tổng mức đầu tư có thể được áp dụng mức tối đa lên tới 10%. Tuy nhiên, nhằm chủ động tiết giảm giá thành, hỗ trợ và tạo điều kiện tối đa cho đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội dễ dàng tiếp cận sản phẩm, Chủ đầu tư đã chủ động giảm tỷ lệ tính chi phí dự phòng xuống mức 5% trong phương án xác định giá. Việc cắt giảm 5% dự phòng phí này giúp trực tiếp hạ giá thành sản phẩm bán ra cho người dân.

2. Về đơn giá và chi phí xây dựng công trình CT1, CT2: Đối với các công trình nhà ở xã hội CT1 và CT2, Chủ đầu tư đã rà soát kỹ lưỡng các khối lượng, đơn giá vật liệu, nhiên liệu, điện... phù hợp với biến động thực tế và các quyết định phê duyệt dự toán điều chỉnh (Quyết định số 02/QĐ-LHP ngày 03/6/2026 và Quyết định số 06A/QĐ-LHP ngày 10/8/2025). Chủ đầu tư đã nghiên cứu lựa chọn chủng loại vật liệu, thiết bị có tính năng, chất lượng tốt nhưng chi phí hợp lý; đồng thời đã bổ sung đầy đủ bảng tính xác định giá vật liệu/thiết bị đến chân công trình đảm bảo tính khách quan, minh bạch.

3. Về trách nhiệm khối lượng: Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về sự chính xác, phù hợp của khối lượng dự toán với bản vẽ thiết kế thi công đã được thẩm định, phê duyệt.

III. MỨC GIÁ BÁN TẠM TÍNH ĐỀ NGHỊ CÔNG BỐ

1. Kết quả thẩm tra chuyên môn: Tại Báo cáo kết quả thẩm tra số 1540/VKT-BDS ngày 16/06/2026, Viện Kinh tế xây dựng (Bộ Xây dựng) đã tổ chức thẩm tra chuyên môn và xác định giá bán nhà ở xã hội sau thẩm tra chính xác là 28.603.024 đồng/m².

2. Mức giá bán tạm tính đề nghị công bố: Trên cơ sở kết quả thẩm tra của Viện Kinh tế xây dựng và việc Chủ đầu tư chủ động tối ưu chi phí dự phòng (áp dụng 5% thay vì 10%), Chủ đầu tư quyết định phê duyệt và đề nghị công bố mức giá bán tạm tính làm cơ sở ký hợp đồng mua bán như sau:

Mức giá bán nhà ở xã hội đề nghị công bố (Tạm tính): 28.600.000 đồng/m²

(Bằng chữ: Hai mươi tám triệu sáu trăm ngàn đồng trên một mét vuông diện tích sử dụng sàn căn hộ).

- Mức giá trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) 5%, chưa bao gồm chi phí bảo trì 2% phần sở hữu chung theo quy định.
- Hệ số điều chỉnh giá bán theo vị trí căn hộ (Ki) áp dụng đồng đều bằng 1,0 đối với tất cả các vị trí mở bán.

IV. CAM KẾT VỀ QUYẾT TOÁN GIÁ BÁN CHÍNH THỨC VÀ NGUYÊN TẮC XỬ LÝ CHÊNH LỆCH BẢO VỆ KHÁCH HÀNG

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc cam kết cụ thể cơ chế xác định giá chính thức và xử lý chênh lệch sau khi hoàn thành dự án như sau:



1. Về tính chất của mức giá công bố: Mức giá 28.600.000 đồng/m² nêu trên là mức giá bán tạm tính làm căn cứ để Chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán nhà ở xã hội hình thành trong tương lai với khách hàng.

2. Về kiểm toán và xác định giá chính thức: Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình, Chủ đầu tư sẽ tiến hành thuê đơn vị kiểm toán độc lập có đủ năng lực để kiểm toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng và quyết toán dự án hoàn thành theo đúng quy định của pháp luật, làm cơ sở xác định giá bán nhà ở xã hội chính thức.

3. Cam kết nguyên tắc xử lý chênh lệch giá: Chủ đầu tư cam kết nguyên tắc xử lý chênh lệch giá nhằm bảo vệ tuyệt đối quyền lợi của người mua nhà:

• **Trường hợp 1 (Giá chính thức cao hơn giá tạm tính):** Nếu sau khi kiểm toán, quyết toán, giá bán chính thức được xác định cao hơn mức giá bán tạm tính (28.600.000 đồng/m²) đã ký trong hợp đồng, Chủ đầu tư cam kết KHÔNG thu thêm bất kỳ khoản tiền chênh lệch nào từ khách hàng.

• **Trường hợp 2 (Giá chính thức thấp hơn giá tạm tính):** Nếu sau khi kiểm toán, quyết toán, giá bán chính thức được xác định thấp hơn mức giá bán tạm tính (28.600.000 đồng/m²) đã ký trong hợp đồng, Chủ đầu tư cam kết có trách nhiệm hoàn trả lại toàn bộ số tiền chênh lệch cho khách hàng theo đúng quy định.

V. KIẾN NGHỊ VÀ CAM KẾT

1. Kiến nghị: Căn cứ quy quy định tại khoản 1 Điều 13 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên công bố thông tin công khai về giá bán nhà ở xã hội tạm tính tại Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán đô thị xanh – Green City theo quy định.

Kính đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên xem xét và tiến hành đăng tải công bố thông tin công khai về giá bán nhà ở xã hội tạm tính tại Dự án Green lên Cổng thông tin điện tử của Quý Sở theo đúng trách nhiệm quy định tại Điều 13 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP để Chủ đầu tư có cơ sở triển khai đợt mở bán phục vụ người dân.

2. Cam kết: Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Lạc Hồng Phúc cam kết tự chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của hồ sơ, số liệu tính toán, phương án giá bán phê duyệt cũng như thực hiện nghiêm túc cam kết về quyết toán giá chính thức và xử lý chênh lệch tiền gửi trả/không thu thêm của khách hàng nêu trên.

Trân trọng cảm ơn sự quan tâm và hỗ trợ của Quý Sở./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc Công ty;
- Lưu: VT, KT.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN LẠC HỒNG PHÚC



GIÁM ĐỐC
NGUYỄN THỊ THÚY NGÀ