

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TNG LAND**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ~~355~~./2026/CV-TNGL

Thái Nguyên, ngày ~~28~~ tháng ~~07~~ năm 2026

V/v: Đề nghị công khai giá bán
nhà ở xã hội tại Dự án Nhà ở xã
hội TNG Việt Bắc tại phường
Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên

**Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên
Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên**

- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;
- Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội Thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 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 136/2026/NĐ-CP ngày 07/04/2026 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 (đã được sửa đổi, bổ sung tại nghị định số 261/2025/NĐ-CP và nghị định số 54/2026/NĐ-CP;
- Thông tư số 32/2025/TT-BXD ngày 10/11/2025 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 08/2026/TT-BXD ngày 15/02/2026 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư trong lĩnh vực nhà ở;
- Thông tư số 94/2024/TT-BQP ngày 11/11/2024 của Bộ Quốc phòng quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở trong quân đội nhân dân Việt Nam;
- Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội về thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi

tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội về thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

- Nghị định số 261/2025/NĐ-CP của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội ;

- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng: Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở.

- Căn cứ hồ sơ xây dựng giá bán nhà ở được Công ty Cổ phần TNG Land lập theo quy định pháp luật;

- Căn cứ kết quả thẩm tra của trung tâm nghiên cứu và tư vấn đầu tư xây dựng theo báo cáo số 45A/2026/CRC-TV ngày 23/07/2026 về việc thẩm tra giá bán nhà ở xã hội tại dự án Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc, phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên.

- Căn cứ các tài liệu khác có liên quan.

Sau khi tiếp thu ý kiến của các cơ quan liên quan, đến nay Công ty Cổ phần TNG Land - Chủ đầu tư nhà ở xã hội thuộc Dự án đã hoàn thiện hồ sơ, trân trọng đề nghị Quý Cơ quan thực hiện công khai giá bán nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 1 Điều 13 Nghị định 192/2025/NĐ-CP, nhằm phục vụ cho hoạt động tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua, thuê nhà ở xã hội tại dự án.

1. Thông tin về dự án

Tên dự án: Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc

Tên công trình hoặc bộ phận công trình : Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01

Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần TNG Land

Địa điểm xây dựng: phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên

Diện tích xây dựng Nhà ở xã hội cao tầng tháp 01: xây dựng 01 tòa nhà cao 22 tầng nổi và 1 tầng hầm trên diện tích 1.731 m².

Hình thức đầu tư: Đầu tư trực tiếp bằng nguồn vốn ngoài ngân sách.

Tổng số căn hộ nhà ở xã hội: Chủ đầu tư đang đầu tư xây dựng Toà tháp 01 Nhà ở xã hội TNG Việt Bắc tại phường Tích Lương, tỉnh Thái Nguyên với tổng số căn hộ là 515 căn.

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

Giá bán nêu trên được xác định trên cơ sở pháp lý đang áp dụng cho dự án và các quy định pháp luật hiện hành, phương pháp xác định giá căn cứ theo hướng dẫn tại Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/07/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội về thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ về 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, Nghị quyết số 32/2025/NQ-HĐND ngày 11/12/2025, trong đó:

Giá bán nhà ở xã hội theo phương án giá Chủ đầu tư xây dựng đã bao gồm toàn bộ các chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội và các công trình hạ tầng kỹ thuật. Lợi nhuận định mức trong 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. Hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i , điều chỉnh bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà $K_i = 1$.

Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật được phân bổ cho nhà ở xã hội theo tỷ lệ diện tích đất ở dành cho nhà ở xã hội trong tổng diện tích đất ở của dự án.

3. Giá bán nhà ở xã hội

- Giá bán nhà ở xã hội (trước khi điều chỉnh hệ số tại vị trí thứ i (K_i): **22.820.059 đồng/m²** sử dụng (Bằng chữ: Hai mươi hai triệu tám trăm hai mươi nghìn không trăm năm mươi chín đồng). Đơn giá trên đã bao gồm Thuế Giá trị gia tăng (VAT) và chưa bao gồm kinh phí bảo trì.

- Giá bán được điều chỉnh theo vị trí căn hộ bởi hệ số K_i đảm bảo nguyên tắc lợi nhuận thu được không vượt quá lợi nhuận định mức tính cho dự án.

4. Cam kết của Chủ đầu tư

- Theo quy định khoản 3 điều 8 Nghị quyết 201/2025/QH15, khoản 1, khoản 2, khoản 4 điều 13 Nghị định 192/2025/NĐ-CP, sau khi nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đưa vào sử dụng, trong vòng 180 ngày, Chủ đầu tư thực hiện 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 Thái Nguyên để kiểm tra giá bán 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 thêm 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 Thái Nguyên 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.

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

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT



CHỦ TỊCH
Nguyễn Văn Lành