

Số: ~~77~~ /KL-TTTP-P5

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ~~24~~ tháng ~~11~~ năm 2025

KẾT LUẬN THANH TRA

**Việc chấp hành quy định pháp luật trong triển khai
thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại Khu Chí Linh A, thành phố Vũng Tàu**

Thực hiện Quyết định số 55/QĐ-TTr.NV3 ngày 05 tháng 02 năm 2025 của Chánh Thanh tra tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thanh tra Thành phố) về thanh tra việc chấp hành quy định pháp luật trong việc triển khai thực hiện dự án Nhà ở xã hội tại khu Chí Linh A, phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu, Đoàn thanh tra đã tiến hành làm việc tại Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Chủ đầu tư) nay là Trung tâm Quản lý hạ tầng kỹ thuật tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Sở Xây dựng, Công ty TNHH Tư vấn thiết kế- Đầu tư xây dựng Hưng Công, Công ty Cổ phần Tư vấn kiểm định xây dựng tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (đơn vị thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công - Tổng dự toán), Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng (DIC) số 2.

Xét Báo cáo kết quả thanh tra ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Trưởng đoàn thanh tra, Chánh Thanh tra Thành phố kết luận thanh tra như sau:

I. KHÁI QUÁT CHUNG

Tên dự án đầu tư: Nhà ở xã hội tại Khu Chí Linh A.

Chủ đầu tư: Xí nghiệp Quản lý và Kinh doanh nhà (nay là Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở)

Địa điểm xây dựng: Tại phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu

Quy mô dự án: Diện tích khu đất 5.800m², diện tích sàn xây dựng 34.149,3m², diện tích sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy) 21.860,3m², diện tích sử dụng chung 12.289m² (gồm: hành lang, cầu thang máy, cầu thang bộ, hầm để xe...); xây dựng 04 chung cư 12 tầng và 01 tầng thượng với tổng số 451 căn hộ; chiều cao công trình là 44m tính từ mặt đường.

Mục tiêu đầu tư: Nhằm giải quyết vấn đề nhà ở cho các đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức; sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách Nhà nước chưa có nhà ở, chưa được Nhà nước giao đất, cấp nhà hoặc mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

Nguồn vốn đầu tư: Ngân sách tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Thời gian thực hiện dự án 24 tháng kể từ ngày khởi công.

Thời gian dự án đưa vào sử dụng: 2013.

II. KẾT QUẢ KIỂM TRA, XÁC MINH

1. Về việc xin chủ trương đầu tư dự án

Ngày 03 tháng 12 năm 2008, Xí nghiệp Quản lý và Kinh doanh nhà có Công văn số 42/CV-XN.QL&KDN đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chấp thuận cho Xí nghiệp lập Dự án xây dựng chung cư tại Khu nhà ở tập thể Chí Linh A, phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu. Dự án có quy mô với diện tích khoảng 5.800m² đất, xây dựng khoảng 450 căn hộ, nhằm giải quyết nhu cầu cho các đối tượng đủ điều kiện quy định tại Điều 53 và Điều 54 Luật Nhà ở, thuê hoặc thuê mua theo cơ chế do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định.

Ngày 17 tháng 12 năm 2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Công văn số 8200/UBND-VP giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các sở ngành tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định.

Ngày 07 tháng 01 năm 2009, Sở Xây dựng có Công văn số 56/SXD-KTQH đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, như sau: Theo quy định Luật Nhà ở thì nhà ở xã hội trong đô thị loại 2 (thành phố Vũng Tàu), có chiều cao không quá 6 tầng. Tuy nhiên, do quỹ đất công trên địa bàn thành phố Vũng Tàu không còn nhiều nên đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận *“nâng chiều cao công trình từ 6 tầng lên thành từ 9 – 12 tầng để tăng hiệu quả sử dụng đất”*.

Trên cơ sở đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 56/SXD-KTQH nêu trên, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Công văn số 277/UBND-VP ngày 15 tháng 01 năm 2009, đồng ý về chủ trương cho Xí nghiệp Quản lý và Kinh doanh nhà lập dự án Nhà ở xã hội. Đồng thời, đề nghị Sở Xây dựng làm việc với Bộ Quốc phòng liên quan đến việc xác định chiều cao tầng xây dựng.

Ngày 11 tháng 02 năm 2009, Xí nghiệp Quản lý và Kinh doanh nhà có Tờ trình số 01/TTr-XN đề nghị Sở Xây dựng chấp thuận thỏa thuận địa điểm lập Dự án.

Ngày 16 tháng 02 năm 2009, Sở Xây dựng có Công văn số 344/SXD-KTQH đồng ý thỏa thuận địa điểm lập dự án với diện tích 5.800m² (03 lô), vị trí như sau:

- Phía Tây Bắc: giáp đường hẻm 217 Nguyễn Hữu Cánh.
- Phía Tây Nam: giáp đường Nguyễn Hữu Cánh.
- Phía Đông Bắc: giáp Khu dân cư hiện hữu.
- Phía Đông Nam: giáp các dãy nhà hiện hữu của Khu nhà ở Chí Linh A.

Ngày 10 tháng 6 năm 2009, Sở Xây dựng có Công văn số 1223/SXD-KTQH đề nghị Bộ Quốc phòng có ý kiến về chiều cao công trình.

Ngày 22 tháng 6 năm 2009, Cục Tác chiến (thuộc Bộ Tổng tham Bộ Quốc phòng) có Công văn số 1576/TG1-QC gửi Sở Xây dựng trả lời như sau: *“Về mặt quản lý vùng trời, quản lý bay, đồng ý độ cao tối đa của công trình thuộc Dự án trên là 60 mét trên cốt đất tự nhiên. Tọa độ trung tâm khu đất: 10°23'10"N-107°06'31"E. Cốt đất tự nhiên: từ 4,5-5,5 mét”*.

Trên cơ sở đó, Xí nghiệp Quản lý và Kinh doanh nhà đã có Tờ trình số 07/TTr-XN-QLDA ngày 22 tháng 10 năm 2009, đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư

thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình, trong đó quy mô đầu tư xây dựng công trình gồm 04 chung cư, 12 tầng và 01 tầng thượng.

Ngày 27 tháng 10 năm 2009, Sở Kế hoạch và Đầu tư có Báo cáo số 2732/SKHĐT-ĐTPTKT về kết quả thẩm định dự án gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xem xét, quyết định.

Ngày 30 tháng 10 năm 2009, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3673/QĐ-UBND về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà ở xã hội tại Khu nhà ở Chí Linh A, phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu. Tại Mục 4.1 Quyết định này có ghi: ***“4.1. Quy mô đầu tư xây dựng: diện tích khu đất 5.800m², diện tích giao thông sân vườn 2.942m², diện tích xây dựng 2.858m², tổng diện tích sàn xây dựng 36.938m²; xây dựng 04 chung cư 12 tầng và 01 tầng thượng với tổng số 451 căn hộ, 01 nhà trẻ và cơ sở hạ tầng đồng bộ”***.

*** Nhận xét:**

Theo quy định tại Điều 47 Luật Nhà ở năm 2005, thì tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội trong đô thị loại 2 (thành phố Vũng Tàu), có chiều cao không quá 06 tầng. Tuy nhiên, do quỹ đất công trên địa bàn thành phố Vũng Tàu không còn nhiều, khu đất xây dựng công trình có khả năng chịu lực tốt nên Sở Xây dựng đã đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chấp thuận xây dựng chung cư từ 09 đến 12 tầng. Sau khi đã được Cục tác chiến thuộc Bộ Tổng tham Bộ Quốc phòng đồng ý về độ cao của dự án tối đa là 60 mét trên cốt đất tự nhiên, Xí nghiệp Quản lý và Kinh doanh nhà đã lập dự án đầu tư và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3673/QĐ-UBND.

2. Việc phê duyệt giá trị dự án đầu tư

a) Tổng mức đầu tư dự án theo Quyết định số 3673/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: 273.683.387.000 đồng.

Trong đó:

- Chi phí xây dựng : 189.339.994.000 đồng;
- Chi phí thiết bị : 35.756.565.000 đồng;
- Chi phí quản lý dự án: 3.298.906.000 đồng;
- Chi phí tư vấn : 13.860.234.000 đồng;
- Chi phí khác : 6.547.380.000 đồng;
- Chi phí dự phòng : 24.880.308.000 đồng.

b) Tổng mức đầu tư được phê duyệt, điều chỉnh bổ sung theo Quyết định số 2743/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: 407.443.507.000 đồng.

Trong đó:

- Chi phí xây dựng : 361.868.602.000 đồng;

- Chi phí thiết bị : 22.332.377.000 đồng;
- Chi phí QLDA : 4.648.653.000 đồng;
- Chi phí tư vấn ĐTXD: 12.797.744.000 đồng;
- Chi phí khác : 1.762.131.000 đồng;
- Chi phí dự phòng : 4.034.000.000 đồng.

Theo Báo cáo kết quả thẩm định số 2303/SKHĐT-QHĐP ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, thì nguyên nhân chính tăng tổng mức đầu tư như sau:

"- Điều chỉnh chi phí xây dựng do điều chỉnh chi phí nhân công, máy thi công, bù giá vật tư: tăng 129.032.831.993 đồng. Trong đó điều chỉnh chi phí xây dựng do điều chỉnh giá nhân công, máy thi công, nhiên liệu theo quyết định 3734/HD-UBND ngày 13/7/2011 của UBND tỉnh, giá trị này tăng 72.118.423.079 đồng; điều chỉnh chi phí xây dựng do bù giá vật liệu xây dựng theo từng thời điểm thi công, giá trị này tăng 56.914.408.914 đồng.

- Điều chỉnh chi phí xây dựng do phát sinh khối lượng khoan dẫn: có giá trị tăng 1.628.433.958 đồng.

- Bổ sung gói thầu quan trắc lún có giá trị 602.747.000 đồng".

c) Tổng mức đầu tư theo giá trị quyết toán đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt (của cả dự án): 365.368.437.400 đồng.

Trong đó:

- Chi phí xây dựng và thiết bị: 346.804.375.368 đồng (06 gói thầu), gồm các quyết định của UBND tỉnh:

+ Quyết định số 801/QĐ-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2016 về việc phê duyệt quyết toán hoàn thành Hạng mục: Xây lắp hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục phụ trợ (Gói thầu số 16), với số tiền là 4.478.660.873 đồng.

+ Quyết định số 953/QĐ-UBND ngày 25 tháng 4 năm 2016 về việc Phê duyệt quyết toán hoàn thành Hạng mục: Đường dây trung thế 22kV và các trạm biến áp 750kVA, 800kVA, 1250kVA-22/0,4kV (Gói thầu số 17), với số tiền là 3.752.318.742 đồng.

+ Quyết định số 2116/QĐ-UBND ngày 05 tháng 8 năm 2016 về việc Phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Công trình: Xây dựng và lắp đặt thiết bị Lô A (Gói thầu số 18), với số tiền là 92.942.346.000 đồng.

+ Quyết định số 2191/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2016 về việc Phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Công trình: Xây dựng và lắp đặt thiết bị Lô B (Gói thầu số 19), với số tiền là 93.519.436.000 đồng.

+ Quyết định số 782/QĐ-UBND ngày 06 tháng 4 năm 2016 về việc Phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Công trình: Xây dựng và lắp đặt thiết bị Lô C (Gói thầu số 20), với số tiền là 79.522.222.753 đồng.

+ Quyết định số 285/QĐ-UBND ngày 15 tháng 02 năm 2016 về việc Phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Công trình: Xây dựng và lắp đặt thiết bị Lô D (Gói thầu số 21), với số tiền là 72.589.391.000 đồng.

- Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác: 18.564.062.032 đồng.

Quyết định số 796/QĐ-UBND ngày 04 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Hạng mục: lắp đặt tuyến ống nhựa PVC đường kính 200mm (phần phát sinh), phần chi phí TVĐT, chi phí quản lý dự án và chi phí khác (các gói thầu còn lại).

3. Việc thực hiện quyết toán:

Do thời gian có hạn nên Đoàn thanh tra chỉ thực hiện kiểm tra việc quyết toán đối với 04 gói thầu xây dựng và lắp đặt thiết bị của Lô A, B, C và D.

a) Gói thầu xây dựng và lắp đặt thiết bị Lô A (Gói thầu số 18):

- Thời gian bàn giao đưa vào sử dụng: 24/5/2013;

- Ngày 16 tháng 9 năm 2015 (sau 27 tháng 23 ngày kể từ ngày bàn giao đưa vào sử dụng), Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở tỉnh có Tờ trình số 25/TTr-QLPTNO về việc thẩm tra trình phê duyệt quyết toán, hạng mục công trình: Xây lắp và lắp đặt thiết bị Lô A (Gói thầu số 18);

- Ngày 25 tháng 7 năm 2016, Sở Tài chính có Tờ trình số 2468/TTr-STC về việc phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Công trình: Xây dựng và lắp đặt thiết bị Lô A (Gói thầu số 18);

- Ngày 05 tháng 8 năm 2016, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2116/QĐ-UBND về việc phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Công trình: Xây dựng và lắp đặt thiết bị Lô A (Gói thầu số 18).

Tính từ thời điểm chủ đầu tư có Tờ trình đề nghị phê duyệt quyết toán gửi Sở Tài chính thẩm tra đến thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành đối với Lô A là 10 tháng 19 ngày.

b) Gói thầu xây dựng và lắp đặt thiết bị Lô B (Gói thầu số 19):

- Thời gian bàn giao đưa vào sử dụng: 14/8/2013;

- Ngày 06 tháng 5 năm 2016 (sau 32 tháng 23 ngày kể từ ngày bàn giao đưa vào sử dụng), Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở tỉnh có Tờ trình số 07/TTr-QLPTNO về việc đề nghị thẩm tra, phê duyệt quyết toán Xây lắp và lắp đặt thiết bị Lô B (Gói thầu số 19);

- Ngày 28 tháng 7 năm 2016, Sở Tài chính có Tờ trình số 2500/TTr-STC về việc phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Xây dựng và lắp đặt thiết bị Lô B (Gói thầu số 19);

- Ngày 15 tháng 8 năm 2016, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 2191/QĐ-UBND về việc phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Công trình: Xây dựng và lắp đặt thiết bị Lô B (Gói thầu số 19).

Tính từ thời điểm chủ đầu tư có Tờ trình đề nghị phê duyệt quyết toán gửi Sở Tài chính thẩm tra đến thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành đối với Lô B là 03 tháng 09 ngày.

c) Gói thầu xây dựng và lắp đặt thiết bị Lô C (Gói thầu số 20):

- Thời gian bàn giao đưa vào sử dụng: 20/5/2013;

- Ngày 30 tháng 11 năm 2015 (sau 30 tháng 11 ngày kể từ ngày bàn giao đưa vào sử dụng), Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở tỉnh có Tờ trình số 37/TTr.QL.PTNO về việc thẩm tra phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Gói thầu số 20: Xây dựng và lắp đặt thiết bị Lô C;

- Ngày 28 tháng 3 năm 2016, Sở Tài chính có Tờ trình số 847/TTr-STC về việc phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Công trình: Xây dựng và lắp đặt thiết bị Lô C (Gói thầu số 20);

- Ngày 06 tháng 4 năm 2016, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 782/QĐ-UBND về việc phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Công trình: Xây dựng và lắp đặt thiết bị Lô C (Gói thầu số 20).

Tính từ thời điểm chủ đầu tư có Tờ trình đề nghị phê duyệt quyết toán gửi Sở Tài chính thẩm tra đến thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành đối với Lô C là 04 tháng 06 ngày.

d) Gói thầu xây dựng và lắp đặt thiết bị Lô D (Gói thầu số 21):

- Thời gian bàn giao đưa vào sử dụng: 11/5/2013;

- Ngày 16 tháng 10 năm 2015 (sau 29 tháng 06 ngày kể từ ngày bàn giao đưa vào sử dụng), Trung tâm Quản lý và Phát triển nhà ở tỉnh có Tờ trình số 29/TTr-QLPTNO về việc thẩm tra quyết toán hạng mục công trình Xây lắp và lắp đặt thiết bị Lô D (Gói thầu số 21);

- Ngày 02 tháng 02 năm 2016, Sở Tài chính có Tờ trình số 362/TTr-STC về việc phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Công trình: Xây dựng và lắp đặt thiết bị Lô D (Gói thầu số 21);

- Ngày 15 tháng 02 năm 2016, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 285/QĐ-UBND về việc phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành Công trình: Xây dựng và lắp đặt thiết bị Lô D (Gói thầu số 21).

Tính từ thời điểm chủ đầu tư có Tờ trình đề nghị phê duyệt quyết toán gửi Sở Tài chính thẩm tra đến thời điểm Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành đối với Lô D là 04 tháng.

*** Nhận xét:**

Căn cứ Điều 19 Thông tư số 19/2011/TT-BTC ngày 14 tháng 02 năm 2011 và Điều 27 Thông tư số 09/2016/TT-BTC ngày 18 tháng 01 năm 2016 của Bộ Tài chính quy định về quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn nhà nước quy định về thời hạn quyết toán như sau: *Thời gian lập báo cáo quyết toán dự án hoàn thành được tính từ ngày ký biên bản bàn giao đưa vào sử dụng; Thời gian kiểm toán tính từ ngày nhận đủ hồ sơ kiểm toán theo quy định; Thời gian thẩm tra, phê*

duyet quyết toán tính từ ngày nhận đủ hồ sơ quyết toán theo quy định tại Mục III, Phần II của Thông tư này. Thời gian tối đa quy định cụ thể như sau:

Dự án	QTQG	Nhóm A	Nhóm B	Nhóm C	Dự án lập BCKT KTXD
Thời gian lập BCQT	12 tháng	12 tháng	9 tháng	6 tháng	3 tháng
Thời gian kiểm toán	10 tháng	8 tháng	6 tháng	4 tháng	
Thời gian thẩm tra, phê duyệt quyết toán	10 tháng	7 tháng	5 tháng	4 tháng	3 tháng

Dự án Nhà ở xã hội tại khu nhà ở Chí Linh A, phường Thăng Nhất, thành phố Vũng Tàu thuộc dự án nhóm B.

Do đó, theo quy định nêu trên: Thời gian tối đa để chủ đầu tư lập, trình duyệt hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành và thời gian kiểm toán (được tính từ ngày ký biên bản bàn giao đưa vào sử dụng) là **15 tháng**; thời gian tối đa để cơ quan tài chính thẩm tra và trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành là **05 tháng** (kể từ ngày chủ đầu tư trình đủ hồ sơ quyết toán).

Như vậy, chủ đầu tư đã chậm trễ trong việc lập, trình duyệt hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành đối với 04 gói thầu Xây dựng và lắp đặt thiết bị của 04 Lô A, B, C và D. Sở Tài chính đã chậm trễ trong việc thẩm tra và trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành đối với gói thầu Xây dựng và lắp đặt thiết bị của Lô A.

4. Về chi phí phát sinh khoan dẫn cọc

4.1 Việc lập hồ sơ yêu cầu gói thầu số 12 về Tư vấn thử tính tải cọc

Ngày 11 tháng 01 năm 2010, Ban Quản lý dự án (QLDA) Xí nghiệp Quản lý và Kinh doanh nhà và Công ty TNHH Xây dựng Đại Khang ký Hợp đồng số 01/HĐ-XD về việc tư vấn lập hồ sơ mời thầu và phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu. Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Đại Khang có trách nhiệm tư vấn lập hồ sơ mời thầu và phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu dự án Nhà ở xã hội khu Chí Linh A.

Theo Bảng dự toán xây lắp Lô A, Lô B, Lô C, Lô D Dự án Nhà ở xã hội khu Chí Linh A do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hưng Công lập tháng 6/2010 và Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán tư vấn thử tính tải cọc Lô A, Lô B, Lô C, Lô D Dự án Nhà ở xã hội khu Chí Linh A do Công ty cổ phần Tư vấn Kiểm định Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập tháng 8/2010, được Chủ đầu tư phê duyệt, thì: Hạng mục nén cọc thử tính tải **không có nội dung khoan dẫn cọc**;

Tuy nhiên, theo Tờ trình số 47/2010/TT-ĐK ngày 22 tháng 11 năm 2010 của Công ty TNHH Xây dựng Đại Khang (đơn vị lập hồ sơ mời thầu và phân tích

đánh giá hồ sơ dự thầu) “về việc điều chỉnh giá gói thầu; hồ sơ yêu cầu; tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ đề xuất gói thầu số 12 về Tư vấn thử tính tải cọc Dự án Nhà ở xã hội khu Chí Linh A”; Báo cáo số 11/BCTĐ-QLDA ngày 22 tháng 11 năm 2010 của Ban Quản lý dự án (thuộc Xí nghiệp Quản lý và Kinh doanh nhà) “về **thẩm định hồ sơ yêu cầu gói thầu số 12 về Tư vấn thử tính tải cọc thuộc Dự án Nhà ở xã hội khu Chí Linh A**”; Quyết định số 69/QĐ-XN ngày 22 tháng 11 năm 2010 của Xí nghiệp Quản lý và Kinh doanh nhà “về việc phê duyệt điều chỉnh giá gói thầu, Hồ sơ yêu cầu, tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ đề xuất gói thầu số 12 về Tư vấn thử tính tải cọc thuộc Dự án Nhà ở xã hội khu Chí Linh A” và Hồ sơ yêu cầu gói thầu số 12 tư vấn thử tính tải cọc Dự án Nhà ở xã hội khu Chí Linh A do Công ty TNHH Xây dựng Đại Khang lập ngày 25 tháng 11 năm 2010, thì: Hạng mục nén cọc thử tính tải có hạng mục khoan dẫn cọc. Tuy nhiên, tại Hồ sơ yêu cầu này không có ý kiến của đơn vị tư vấn thiết kế (Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hưng Công).

*** Nhận xét:**

(1). Công ty TNHH Xây dựng Đại Khang là đơn vị lập hồ sơ mời thầu và phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu nhưng có Tờ trình số 47/2010/TT-ĐK ngày 22 tháng 11 năm 2010 về điều chỉnh giá gói thầu là thực hiện không đúng chức năng, nhiệm vụ mà Chủ đầu tư yêu cầu theo Hợp đồng số 01/HĐ-XD ngày 11 tháng 01 năm 2010 giữa Ban Quản lý dự án (QLDA) Xí nghiệp Quản lý và Kinh doanh nhà và Công ty TNHH Xây dựng Đại Khang.

(2). Quyết định số 69/QĐ-XN phê duyệt Hồ sơ yêu cầu, tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ đề xuất gói thầu số 12 về Tư vấn thử tính tải cọc ban hành ngày **22 tháng 11 năm 2010** trước thời điểm lập Hồ sơ yêu cầu (**ngày 25 tháng 11 năm 2010** mới lập Hồ sơ yêu cầu) là chưa phù hợp về mặt thời gian.

(3). Bảng dự toán xây lắp Lô A, Lô B, Lô C, Lô D do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hưng Công lập tháng 6/2010 và Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán tư vấn thử tính tải cọc Lô A, Lô B, Lô C, Lô D Dự án Nhà ở xã hội khu Chí Linh A do Công ty cổ phần Tư vấn Kiểm định Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập tháng 10 năm 2010 không có hạng mục khoan dẫn cọc. Tuy nhiên, tại Hồ sơ yêu cầu do Công ty TNHH Xây dựng Đại Khang lập ngày 25 tháng 11 năm 2010 có hạng mục khoan dẫn cọc là tự thay đổi thiết kế mà không có ý kiến của đơn vị tư vấn thiết kế, cụ thể là không có ý kiến của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hưng Công.

4.2. Chi phí phát sinh khoan dẫn cọc khi thi công xây dựng các lô A, B, C, D

Tại thời điểm năm 2011, Gói thầu số 12 về tư vấn thử tính tải cọc nêu trên có giá trị quyết toán là 1.616.000.000 đồng, trong đó đơn giá khoan dẫn cọc cho 1 tim d500 là **88.000 đồng/m**.

Tuy nhiên, khi quyết toán hạng mục phát sinh khoan dẫn cọc tại các gói thầu xây dựng các lô A, B, C, D thì đơn giá khoan dẫn cọc được vận dụng theo đơn giá khoan giếng tim d500 < d600 là 809.110 đồng/m, (cùng thời điểm, địa điểm thi công).

Ngày 19 tháng 8 năm 2025, Trung tâm Quản lý Hạ tầng kỹ thuật Bà Rịa – Vũng Tàu có Công văn số 113/BC-TTHTKTBR-VT giải trình như sau:

"Tại thời điểm thực hiện dự án, quy định chưa có mã khoan dẫn và thực tế các công trình thi công tại thời điểm đó có cùng công tác khoan dẫn đều vận dụng mã khoan giếng hoặc khoan khảo sát địa chất (có loại bỏ các công tác chi tiết cho phù hợp). Theo đó, dự toán hạng mục phát sinh khoan dẫn của 04 gói thầu xây lắp do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hưng Công lập và được Công ty Cổ phần Tư vấn Kiểm định Xây dựng thẩm tra dự toán trên cơ sở căn cứ quy định "định mức dự toán xây dựng công trình tại Công văn số 1776/BXD-VP ngày 16 tháng 8 năm 2007 của Bộ Xây dựng; Quyết định số 2056/2006/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành đơn giá Xây dựng công trình tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu - phần xây dựng; Công văn số 3734/HD-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc hướng dẫn điều chỉnh dự toán xây dựng công trình" vận dụng mã khoan giếng để tính toán xác định đơn giá, trong đó đã cắt giảm (15 %) chi phí nhân công, máy thi công công tác lấy mẫu bảo dưỡng là phù hợp với quy định".

Nhận xét: Thanh toán, quyết toán chi phí khoan dẫn phát sinh vận dụng mã khoan giếng cao hơn thanh toán, quyết toán chi phí khoan dẫn khi thực hiện công tác thử tĩnh cùng thời điểm năm 2011, cùng địa điểm thực hiện dự án Nhà ở xã hội Chí Linh A.

5. Về việc phê duyệt đơn giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội

Ngày 27 tháng 5 năm 2013, Xí nghiệp Quản lý và Kinh doanh nhà có Công văn số 28/CV-XNQLKDN về việc đề nghị thẩm định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại Khu Chí Linh A, phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu.

Ngày 27 tháng 6 năm 2013, Sở Tài chính – Sở Xây dựng có Tờ trình số 1586/TTrLN-TC-XD trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt đơn giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội, với nội dung đề xuất được tóm tắt như sau:

- Về thời gian thu hồi vốn: thời gian thu hồi vốn trong trường hợp cho thuê là 50 năm và trường hợp thuê mua là 20 năm.

- Về lãi suất bảo toàn vốn (hệ số r): Dự án được đầu tư bằng ngân sách Nhà nước, Liên ngành đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh không tính lãi suất bảo toàn vốn, tương tự như dự án Chung cư 13 Lý Thường Kiệt, thành phố Vũng Tàu và dự án Chung cư Gò Cát 6 thị xã Bà Rịa.

- Về hệ số phân bổ theo tầng cao của căn hộ (hệ số k): Dự án được xây dựng 12 tầng, có trang bị thang máy, Liên ngành đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không tính hệ số phân bổ theo tầng cao của căn hộ.

- Về xác định giá cho thuê nhà, thuê mua nhà ở xã hội: Để đảm bảo hỗ trợ cho người có thu nhập thấp và cán bộ, công chức, Liên ngành đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt như sau:

+ Giá thuê mua là 7.056.267 đồng/m² sàn căn hộ, đơn giá này được xác định dựa trên tổng giá trị phê duyệt kết quả đấu thầu xây lắp và lắp đặt thiết bị lô A, lô B, lô C và lô D (Quyết định số 64/QĐ-XN, 65/QĐ-XN, 66/QĐ-XN và 67/QĐ-XN) là 238.706.112.989 đồng chia cho diện tích sàn xây dựng của dự án là 33.829m².

+ Giá thuê là 19.777 đồng/m² sàn căn hộ/tháng, đơn giá này được xác định dựa trên tổng chi phí đầu tư là 238.706.112.989 đồng (phân bổ trên 1m² sàn xây dựng của dự án/33.829m²), chi phí bảo trì và chi phí quản lý.

Ngày 10 tháng 7 năm 2013, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 1543/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội tại Khu Chí Linh A. Theo đó, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt giá thuê nhà ở xã hội là 20.000 đồng/m² sàn căn hộ/tháng; giá thuê mua nhà ở xã hội là 7.056.257 đồng/m² sàn căn hộ. Giá trên là giá tạm tính, khi công trình được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quyết toán, Xí nghiệp Quản lý và Kinh doanh nhà có trách nhiệm xác định lại giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt.

Trên cơ sở thẩm tra quyết toán dự án và đề xuất của Sở Tài chính¹, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành các quyết định phê duyệt quyết toán² dự án hoàn thành đối với hạng mục xây dựng và lắp đặt thiết bị của lô A, lô B, lô C và lô D, với giá trị trước thuế là 329.192.481.780 đồng, cụ thể:

- Chi phí xây dựng và thiết bị: 311.992.107.842 đồng.
- Chi phí quản lý dự án: 4.648.653.000 đồng.
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 11.093.378.182 đồng.
- Chi phí khác: 1.458.342.756 đồng.

Ngày 01 tháng 8 năm 2018, Sở Xây dựng có Công văn số 2533/SXD-QLN đề nghị Sở Tài chính có ý kiến xác định phương án giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại Khu nhà ở Chí Linh A. Tại Công văn này, Sở Xây dựng đề xuất 02 phương án tính giá thuê và giá thuê mua như sau:

- Phương án 1: Tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở, chi phí bảo trì nhà ở (trường hợp thuê mua thì không tính chi phí bảo trì); không tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Điều 60 Luật Nhà ở năm 2014. Theo đó, chi phí đảm bảo thu hồi vốn ngân sách bỏ ra để đầu tư xây dựng công trình là 329.192.481.780 đồng, giá thuê được xác định là 26.480 đồng/m²/tháng, giá thuê mua được xác định là 14.834.972 đồng/m².

- Phương án 2: Do đối tượng thuê mua chủ yếu là công chức nhà nước (cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ...), do đó, Sở Xây dựng đề nghị Nhà nước hỗ trợ chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, chi phí hạ tầng kỹ thuật chung và diện tích sử dụng chung phần xây dựng

¹ Tờ trình số 362/TTr-STC ngày 02/02/2016; số 807/TTr-STC ngày 28/3/2016; số 2468/TTr-STC ngày 25/7/2016 và 2500/TTr-STC ngày 28/7/2016 của Sở Tài chính.

² Quyết định số 2116/QĐ-UBND ngày 05/8/2016, số 2191/QĐ-UBND ngày 15/8/2016, số 782/QĐ-UBND ngày 06/4/2016, số 285/QĐ-UBND ngày 15/02/2016 và số 796/QĐ-UBND ngày 04/4/2017 của UBND tỉnh.

(hành lang, cầu thang, hầm để xe...), với tổng chi phí hỗ trợ là 144.446.982.388 đồng. Như vậy, chi phí thu hồi vốn ngân sách sau khi trừ chi phí hỗ trợ là 184.745.499.382 đồng ($329.192.481.780 - 144.446.982.388 = 184.745.499.382$), giá thuê được xác định là 14.861 đồng/m²/tháng, giá thuê mua được xác định là 8.325.507 đồng/m².

Ngày 26 tháng 10 năm 2018, Sở Tài chính có Công văn số 4148/STC-QLGCS phúc đáp Sở Xây dựng, với nội dung tóm tắt như sau:

- Đối với Phương án 1: Việc Sở Xây dựng xác định giá trị quyết toán công trình là 361.616.118.658 đồng (giá trị sau thuế), để xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội đảm bảo theo nguyên tắc thu hồi vốn ngân sách Nhà nước bỏ ra để đầu tư xây dựng công trình là phù hợp quy định tại Điều 60 Luật Nhà ở năm 2014.

- Đối với Phương án 2: Việc Sở Xây dựng đề xuất xác định giá thuê mua theo hướng hỗ trợ 144.446.982.388 đồng (gồm: chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, chi phí hạ tầng kỹ thuật chung và diện tích sử dụng chung phần xây dựng) là chưa phù hợp với quy định tại 60 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 17 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Do đó, trường hợp Sở Xây dựng chọn Phương án 2, thì đề nghị báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trước khi phê duyệt.

Ngày 08 tháng 5 năm 2020, Sở Xây dựng có Tờ trình số 56/TTr-SXD đề nghị Thường trực Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xem xét chấp thuận phương án hỗ trợ chi phí diện tích 12.289m² sử dụng chung (hành lang, cầu thang máy, cầu thang bộ, hầm để xe...) để xác định giá thuê, thuê mua Nhà ở xã hội tại Khu nhà ở Chí Linh A, nguyên nhân do *“nhận thấy đối tượng được xét duyệt nhà ở xã hội đa số là cán bộ, công chức, viên chức hưởng lương từ ngân sách Nhà nước; sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp, công an trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;... đa số là khó khăn về tài chính thuộc đối tượng có thu nhập thấp”*, tương tự như đã hỗ trợ cho Chung cư 18 tầng nhà ở xã hội Phú Mỹ và nhà ở xã hội Côn Đảo, cụ thể như sau:

- Tổng số tiền Nhà nước hỗ trợ chi phí đầu tư đối với phần diện tích sử dụng chung là 110.763.044.002 đồng (giá trị trước thuế).

- Tổng số tiền Nhà nước thu hồi là 218.429.437.778 đồng ($329.192.481.780 - 110.763.044.002 = 218.429.437.778$), giá thuê mua cho 1m² sàn thông thủy là 9.992.060 đồng/m², giá thuê là 17.836 đồng/m²/tháng.

Ngày 08 tháng 7 năm 2020, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Thông báo số 455/TB-UBND về kết luận cuộc họp Tập thể Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thông qua dự thảo Tờ trình và Nghị quyết trình HĐND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tại kỳ họp giữa năm 2020. Tại Mục V Thông báo này, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chỉ đạo Sở Xây dựng như sau:

"- Chủ trì, phối hợp với Sở Lao động – Thương Binh và Xã hội, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu và các cơ quan liên quan rà soát lại đối tượng để vận dụng chính sách hỗ trợ cho phù hợp.

- Rà soát tổng mức hỗ trợ về hạ tầng kỹ thuật, đất đai,... để xây dựng phương án hỗ trợ cho phù hợp với quy định hiện hành.

- Rà soát, thống kê toàn bộ các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh để có chính sách hỗ trợ cho đồng nhất, phù hợp.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính và các cơ quan liên quan tính toán mức hỗ trợ ngoài quy định, đề xuất phương án xử lý, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định".

Ngày 05 tháng 8 năm 2020, Sở Xây dựng có Công văn số 2872/SXD-QLN báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, với nội dung kiến nghị như sau:

"1. Chấp thuận chủ trương xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội dự án Nhà ở xã hội tại Khu nhà ở Chi Linh A theo phương án thu hồi đủ vốn đầu tư dự án theo khoản 1, khoản 2 Điều 60 Luật Nhà ở, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt để thay thế Quyết định số 1543/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, địa phương có liên quan tiếp tục triển khai ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Thông báo số 455/TB-UBND ngày 08 tháng 7 năm 2020. Báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định".

Theo Phương án ban hành kèm theo Công văn số 2872/SXD-QLN của Sở Xây dựng, thể hiện:

- Chi phí trước thuế đầu tư xây dựng công trình, được phân bổ cho 01m² sử dụng nhà (kích thước thông thủy) là 15.058.919 đồng/m² (329.192.481.780 đồng/21.860,3m² = 15.058.919 đồng/m²).

- Giá thuê mua căn hộ cao do đã tính luôn phần diện tích sử dụng chung như nhà để xe, hành lang, cầu thang, khung, cột, tường; công trình hạ tầng kỹ thuật: điện, đường, cấp thoát nước.... mà các đối tượng thuê mua chỉ trả; tuy nhiên theo quy định phần diện tích này Nhà nước quản lý và các đối tượng thuê mua không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Do đó các đối tượng thuê mua, thuê (là cán bộ, công chức, viên chức hưởng lương từ ngân sách Nhà nước; sĩ quan, hạ sĩ quan nghiệp vụ, hạ sĩ quan chuyên môn kỹ thuật, quân nhân chuyên nghiệp, công nhân trong cơ quan, đơn vị thuộc công an nhân dân và quân đội nhân dân;...) khó tiếp cận để thuê mua.

Ngày 19 tháng 8 năm 2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Công văn số 8841/UBND-VP chấp thuận chủ trương xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội theo phương án thu hồi đủ vốn đầu tư dự án theo khoản 1, khoản 2 Điều 60 Luật Nhà ở, trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt để thay thế Quyết định số 1543/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngày 27 tháng 10 năm 2020, Sở Xây dựng có Tờ trình số 137/TT-SXD trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại Khu nhà ở Chí Linh A là 15.058.919 đồng/m² (trên cơ sở tổng mức đầu tư dự án là 329.192.481.780 đồng, diện tích sử dụng căn hộ, diện tích thông thủy là 21.860,3m²).

Ngày 26 tháng 11 năm 2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3542/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại Khu nhà ở Chí Linh A, phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu. Tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này thể hiện giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội là 15.058.919 đồng/m² (giá chưa bao gồm thuế VAT).

*** Nhận xét:**

[1] Về đơn giá thuê mua nhà ở xã hội tạm tính

Đơn giá thuê mua nhà ở xã hội được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt năm 2013 tại Quyết định số 1543/QĐ-UBND ngày 10 tháng 17 năm 2013 là 7.056.257 đồng/m² và đơn giá thuê nhà ở xã hội là 19.777 đồng/m² sàn căn hộ/tháng. Đây là đơn giá tạm tính, do thời điểm này dự án Nhà ở xã hội tại Khu Chí Linh A chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt quyết toán. Đơn giá này được xác định trên cơ sở giá trị kết quả đấu thầu xây dựng và lắp đặt thiết bị lô A, lô B, lô C và lô D (238.706.112.989 đồng) chia cho diện tích sàn xây dựng (33.829m²).

Theo quy định tại khoản 2 Mục III Phần 2 Thông tư 05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về xác định giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội, thì giá thuê, thuê mua 01m² được tính theo diện tích sàn căn hộ, không phải diện tích sàn xây dựng. Do đó, việc Sở Xây dựng và Sở Tài chính đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt đơn giá tạm tính trên cơ sở diện tích sàn xây dựng là chưa đúng quy định.

[2] Về đơn giá thuê mua nhà ở xã hội chính thức

Dự án Nhà ở xã hội tại Khu Chí Linh A được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt quyết toán 2016. Đơn giá thuê mua nhà ở xã hội được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt năm 2020 tại Quyết định số 3542/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2020 là 15.058.919 đồng/m² và đơn giá thuê nhà ở xã hội là 26.880 đồng/m²/tháng. Đơn giá này được xác định trên cơ sở các chi phí hợp lý trước thuế để thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội (gồm: chi phí xây dựng và thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác) theo quy định của pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng công trình, được phân bổ hàng năm cho 01m² sử dụng nhà ở theo nguyên tắc bảo toàn vốn.

- Về chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng: Theo quy định tại khoản 1, khoản 2, Khoản 3 Điều 60 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 17 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, thì chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng trong trường hợp cho thuê nhà ở, thuê mua nhà ở là toàn bộ chi phí hợp lý trước thuế để thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội (bao gồm cả các chi phí được phân bổ cho công trình nhà ở xã hội). Do đó, việc Sở Xây dựng

xác định chi phí đầu tư xây dựng trước thuế để đảm bảo thu hồi vốn đầu tư, gồm: chi phí xây dựng, lắp đặt thiết bị lô A, lô B, lô C và lô D; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác; chi phí thẩm tra, với số tiền 329.192.481.780 đồng là phù hợp.

- Về diện tích sử dụng nhà ở để tính giá thuê, thuê mua:

Theo Khoản 2 Điều 17 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, quy định về công thức xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, thì giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội được xác định trên $01m^2$ sử dụng nhà ở.

Tại khoản 2 Điều 101 Luật Nhà ở năm 2014, quy định: *"Diện tích sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung"*.

Căn cứ các quy định nêu trên, thì việc Sở Xây dựng xác định diện tích sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy) là diện tích sử dụng nhà ở, là phù hợp.

Tuy nhiên, trước đó năm 2013, Chủ đầu tư ký hợp đồng với các hộ dân theo diện tích sàn căn hộ có tổng diện tích $24.500m^2$; khi phê duyệt giá chính thức thì tính theo diện tích thông thủy có tổng diện tích $21.860,3m^2$ dẫn đến giá thuê mua trên $1m^2$ tăng lên, cụ thể:

- Tính theo diện tích được ký hợp đồng với các hộ dân:

$$329.192.481.780 \text{ đồng} / 24.500m^2 = 13.436.428 \text{ đồng}/m^2$$

- Tính theo diện tích thông thủy:

$$329.192.481.780 \text{ đồng} / 21.860,3m^2 = 15.058.919 \text{ đồng}/m^2$$

Tại khoản 4 Điều 182 Luật Nhà ở năm 2014 quy định điều khoản chuyển tiếp: *"4. Đối với trường hợp ký hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực mà các bên thỏa thuận về thời hạn bảo hành nhà ở, diện tích mua bán, thuê mua nhà ở khác với quy định của Luật này thì các bên tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký hoặc thỏa thuận lại theo quy định của Luật này"*.

Căn cứ các quy định nêu trên thì Chủ đầu tư chưa thỏa thuận lại diện tích mua bán nhưng Sở Xây dựng đã đề xuất giá thuê, giá thuê mua trên cơ sở diện tích sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy) là chưa phù hợp với quy định nêu trên.

6. Những vướng mắc, bất cập của chính sách hỗ trợ đối với nhà ở xã hội

Theo Quyết định số 3673/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2009 về phê duyệt dự án đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, thì mục tiêu đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội tại Khu Chí Linh A là nhằm giải quyết vấn đề nhà

ở cho các đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức; sỹ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách Nhà nước chưa có nhà ở, chưa được Nhà nước giao đất, cấp nhà hoặc mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước.

Do đó, tại thời điểm tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt đơn giá chính thức (2020), Sở Xây dựng đã báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xin ý kiến Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét hỗ trợ phân chi phí đầu tư xây dựng đối với phần diện tích sử dụng chung 12.289m² (gồm: hành lang, cầu thang máy, cầu thang bộ, hầm để xe...), do những diện tích này thuộc quyền quản lý của Nhà nước, các đối tượng thuê, mua căn hộ sẽ không được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với phần diện tích này, chi phí hỗ trợ là 110,7 tỷ đồng (chiếm khoảng 33,6% tổng vốn đầu tư). Việc đề xuất hỗ trợ này là tương tự như đã hỗ trợ cho Chung cư 18 tầng nhà ở xã hội tại Phú Mỹ.

Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014, thì trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã tham gia đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, sẽ được “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội; trường hợp xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê thì được hỗ trợ toàn bộ kinh phí này*”, trong khi dự án Nhà ở xã hội tại Khu Chí Linh A là dự án nhằm giải quyết vấn đề nhà ở cho các đối tượng là công chức Nhà nước, thì lại không được xem xét hỗ trợ phân chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Cùng dự án là nhà ở xã hội để giải quyết vấn đề nhà ở cho các đối tượng là công chức Nhà nước, nhưng dự án nhà ở xã hội tại Phú Mỹ, thì được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu hỗ trợ chi phí xây dựng phần diện tích sử dụng chung và chi phí hạ tầng kỹ thuật³ (số tiền được hỗ trợ khoảng 62,7 tỷ đồng). Tuy nhiên, tại dự án Nhà ở xã hội tại Khu Chí Linh A thì không được xem xét, hỗ trợ 02 chi phí này (khoảng 114,8 tỷ đồng, trong đó: 110,7 tỷ đồng là chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích sử dụng chung và 4,1 tỷ đồng là chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật).

Nội dung đề xuất của Sở Xây dựng nêu trên, đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chỉ đạo giao Sở Xây dựng rà soát xây dựng phương án hỗ trợ, thống kê toàn bộ các dự án nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh để có chính sách hỗ trợ cho đồng nhất và phù hợp quy định pháp luật tại Mục V Thông báo số 455/TB-UBND ngày 08 tháng 7 năm 2020 và tiếp tục chỉ đạo tại Mục 2 Công văn số 8841/UBND-VP ngày 19 tháng 8 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Tuy nhiên, Sở Xây dựng chưa tiến hành rà soát và báo cáo kết quả theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nêu trên nhưng đã tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 3542/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2020 về việc phê duyệt giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội tại Khu nhà ở Chí Linh A, phường Thắng Nhất, thành phố Vũng Tàu.

³ Tờ trình số 297/TTr-SXD ngày 30/11/2015 của Sở Xây dựng và Quyết định số 3013/QĐ-UBND ngày 14/12/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh về phê duyệt giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội Chung cư 18 tầng huyện Tân Thành

Theo Bảng so sánh ưu đãi của Nhà nước trong cơ cấu giá thuê mua Nhà ở xã hội Chí Linh A, giá thuê mua Nhà ở xã hội chung cư 18 tầng, huyện Tân Thành (Phụ lục kèm theo), Quyết định số 3542/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội tại Dự án Nhà ở xã hội khu Chí Linh A chỉ ưu đãi miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025, Trung tâm Quản lý Hạ tầng kỹ thuật tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Công văn số 113/BC-TTHTKTBR-VT gửi Đoàn thanh tra đề xuất chính sách ưu đãi đối với dự án như sau:

"Không cấu thành chi phí đầu tư của hạng mục Xây lắp hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục phụ trợ (gói thầu số 16) vào đơn giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội. Với lý do, ngoài phục vụ cho khu nhà ở, hạ tầng kỹ thuật còn phục vụ nhu cầu sinh hoạt cho các hộ dân xung quang và khu vực lân cận.

Không cấu thành vào đơn giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội chi phí đầu tư phần diện tích bố trí để làm Nhà trẻ tại lô B có diện tích (134m²) phục vụ công đồng cư dân và thực tế chưa được khai thác sử dụng".

III. KẾT LUẬN

1. Về việc xin chủ trương đầu tư dự án

Theo quy định tại Điều 47 Luật Nhà ở năm 2005, thì tiêu chuẩn thiết kế nhà ở xã hội trong đô thị loại 2 (thành phố Vũng Tàu), có chiều cao không quá 06 tầng. Tuy nhiên, do quỹ đất công trên địa bàn thành phố Vũng Tàu không còn nhiều, khu đất xây dựng công trình có khả năng chịu lực tốt nên Sở Xây dựng đã đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chấp thuận xây dựng chung cư từ 09 đến 12 tầng. Sau khi đã được Cục tác chiến thuộc Bộ Tổng tham Bộ Quốc phòng đồng ý về độ cao của dự án tối đa là 60 mét trên cốt đất tự nhiên, Xí nghiệp Quản lý và Kinh doanh nhà đã lập dự án đầu tư và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 3673/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2009.

2. Việc phê duyệt giá trị dự án đầu tư

- Tổng mức đầu tư dự án theo Quyết định số 3673/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: 273.683.387.000 đồng.

- Tổng mức đầu tư được phê duyệt, điều chỉnh bổ sung theo Quyết định số 2743/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: 407.443.507.000 đồng.

- Tổng mức đầu tư theo giá trị quyết toán đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt (của cả dự án): 365.368.437.400 đồng.

3. Việc thực hiện quyết toán:

Chủ đầu tư đã chậm trễ trong việc lập, trình duyệt hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành đối với 04 gói thầu Xây dựng và lắp đặt thiết bị của 04 Lô A, B, C và

D. Sở Tài chính đã chậm trễ trong việc thẩm tra và trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành đối với gói thầu Xây dựng và lắp đặt thiết bị của Lô A.

4. Về chi phí phát sinh khoan dẫn cọc

4.1 Việc lập hồ sơ yêu cầu gói thầu số 12 về Tư vấn thử tính tải cọc

(1). Công ty TNHH Xây dựng Đại Khang là đơn vị lập hồ sơ mời thầu và phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu nhưng có Tờ trình số 47/2010/TT-ĐK ngày 22 tháng 11 năm 2010 về điều chỉnh giá gói thầu là thực hiện không đúng chức năng, nhiệm vụ mà Chủ đầu tư yêu cầu theo Hợp đồng số 01/HĐ-XD ngày 11 tháng 01 năm 2010 giữa Ban Quản lý dự án (QLDA) Xí nghiệp Quản lý và Kinh doanh nhà và Công ty TNHH Xây dựng Đại Khang.

(2). Quyết định số 69/QĐ-XN phê duyệt Hồ sơ yêu cầu, tiêu chuẩn đánh giá hồ sơ đề xuất gói thầu số 12 về Tư vấn thử tính tải cọc ban hành ngày 22 tháng 11 năm 2010 trước thời điểm lập Hồ sơ yêu cầu (ngày 25 tháng 11 năm 2010 mới lập Hồ sơ yêu cầu) là chưa phù hợp về mặt thời gian.

(3). Bảng dự toán xây lắp Lô A, Lô B, Lô C, Lô D do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hưng Công lập tháng 6/2010 và Báo cáo kết quả thẩm tra dự toán tư vấn thử tính tải cọc Lô A, Lô B, Lô C, Lô D Dự án Nhà ở xã hội khu Chí Linh A do Công ty cổ phần Tư vấn Kiểm định Xây dựng tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập tháng 10 năm 2010 không có hạng mục khoan dẫn cọc. Tuy nhiên, tại Hồ sơ yêu cầu do Công ty TNHH Xây dựng Đại Khang lập ngày 25 tháng 11 năm 2010 có hạng mục khoan dẫn cọc là tự thay đổi thiết kế mà không có ý kiến của đơn vị tư vấn thiết kế, cụ thể là không có ý kiến của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hưng Công.

4.2. Chi phí phát sinh khoan dẫn cọc khi thi công xây dựng các lô A, B, C, D

Chủ đầu tư thanh toán, quyết toán chi phí khoan dẫn phát sinh đã vận dụng mã khoan giếng cao hơn thanh toán, quyết toán chi phí khoan dẫn khi thực hiện công tác thử tính cùng thời điểm năm 2011, cùng địa điểm thực hiện dự án Nhà ở xã hội Chí Linh A.

5. Về việc phê duyệt đơn giá cho thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội

[1] Về đơn giá thuê mua nhà ở xã hội tạm tính

Đơn giá thuê mua nhà ở xã hội được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt năm 2013 tại Quyết định số 1543/QĐ-UBND ngày 10 tháng 17 năm 2013 là 7.056.257 đồng/m² và đơn giá thuê nhà ở xã hội là 19.777 đồng/m² sàn căn hộ/tháng. Đây là đơn giá tạm tính, do thời điểm này dự án Nhà ở xã hội tại Khu Chí Linh A chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt quyết toán. Đơn giá này được xác định trên cơ sở giá trị kết quả đấu thầu xây dựng và lắp đặt thiết bị lô A, lô B, lô C và lô D (238.706.112.989 đồng) chia cho diện tích sàn xây dựng (33.829m²).

Theo quy định tại khoản 2 Mục III Phần 2 Thông tư 05/2006/TT-BXD ngày 01 tháng 11 năm 2006 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về xác định giá cho thuê, thuê mua

nhà ở xã hội, thì giá thuê, thuê mua $01m^2$ được tính theo diện tích sàn căn hộ, không phải diện tích sàn xây dựng. Do đó, việc Sở Xây dựng và Sở Tài chính đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt đơn giá tạm tính trên cơ sở diện tích sàn xây dựng là chưa đúng quy định.

[2] Về đơn giá thuê mua nhà ở xã hội chính thức

- Về chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng: Theo quy định tại khoản 1, khoản 2, Khoản 3 Điều 60 Luật Nhà ở năm 2014, Điều 17 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, thì chi phí thu hồi vốn đầu tư xây dựng trong trường hợp cho thuê nhà ở, thuê mua nhà ở là toàn bộ chi phí hợp lý trước thuế để thực hiện đầu tư xây dựng công trình nhà ở xã hội (bao gồm cả các chi phí được phân bổ cho công trình nhà ở xã hội). Do đó, việc Sở Xây dựng xác định chi phí đầu tư xây dựng trước thuế để đảm bảo thu hồi vốn đầu tư, gồm: chi phí xây dựng, lắp đặt thiết bị lô A, lô B, lô C và lô D; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác; chi phí thẩm tra, với số tiền 329.192.481.780 đồng là phù hợp.

- Về diện tích sử dụng nhà ở để tính giá thuê, thuê mua:

Theo Khoản 2 Điều 17 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, quy định về công thức xác định giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước, thì giá thuê, thuê mua nhà ở xã hội được xác định trên $01m^2$ **sử dụng nhà ở**. Do đó, Sở Xây dựng xác định diện tích sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy) là diện tích sử dụng nhà ở, là phù hợp.

Tuy nhiên, trước đó năm 2013, Chủ đầu tư ký hợp đồng với các hộ dân theo diện tích sàn căn hộ.

Tại khoản 4 Điều 182 Luật Nhà ở năm 2014 quy định điều khoản chuyển tiếp: *"4. Đối với trường hợp ký hợp đồng mua bán, hợp đồng thuê mua nhà ở trước ngày Luật này có hiệu lực mà các bên thỏa thuận về thời hạn bảo hành nhà ở, diện tích mua bán, thuê mua nhà ở khác với quy định của Luật này thì các bên tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký hoặc thỏa thuận lại theo quy định của Luật này"*.

Căn cứ các quy định nêu trên thì Chủ đầu tư chưa thỏa thuận lại diện tích mua bán nhưng Sở Xây dựng đã đề xuất giá thuê, giá thuê mua trên cơ sở diện tích sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy) là chưa phù hợp với quy định nêu trên.

6. Về chính sách hỗ trợ đối với nhà ở xã hội

Căn cứ khoản 3 Điều 13 Luật Nhà ở năm 2014 quy định về chính sách phát triển nhà ở: *"3. Nhà nước ban hành cơ chế, chính sách miễn, giảm thuế, miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tín dụng dài hạn với lãi suất ưu đãi, các cơ chế ưu đãi tài chính khác và hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội"*.

Quyết định số 3542/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt giá thuê, giá thuê mua nhà ở xã hội tại

Dự án Nhà ở xã hội khu Chí Linh A chỉ ưu đãi miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, là thực hiện chưa đủ các chính sách hỗ trợ của Nhà nước.

IV. KIẾN NGHỊ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

Từ kết quả thanh tra nêu trên, Chánh Thanh tra Thành phố kiến nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố như sau:

1. Giao Sở Xây dựng kiểm tra việc vận dụng đơn giá khoan giếng để thanh, quyết toán chi phí khoan dẫn ép cọc như đã nêu tại mục 4.2, phần II.

2. Giao Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Xi nghiệp Quản lý và Kinh doanh nhà (nay là Trung tâm Quản lý Hạ tầng kỹ thuật Bà Rịa – Vũng Tàu) xem xét trách nhiệm và có hình thức xử lý phù hợp đối với các cá nhân, tổ chức liên quan đến sai sót trong quá trình thực hiện Dự án Nhà ở xã hội khu Chí Linh A, cụ thể:

2.1. Tham mưu cho Chủ đầu tư phê duyệt hồ sơ yêu cầu gói thầu số 12 về thử tĩnh tải cọc trước khi có hồ sơ yêu cầu (hồ sơ yêu cầu lập ngày 25 tháng 11 năm 2010, quyết định phê duyệt ngày 22 tháng 11 năm 2010); tự thay đổi thiết kế về thử tĩnh tải cọc của gói thầu số 12 khi chưa có ý kiến của đơn vị thiết kế (bổ sung hạng mục khoan dẫn cọc).

2.2. Chậm trễ trong việc lập, trình duyệt hồ sơ quyết toán dự án hoàn thành đối với 04 gói thầu Xây dựng và lắp đặt thiết bị của 04 Lô A, B, C và D.

3. Giao Giám đốc Sở Tài chính xem xét trách nhiệm và có hình thức xử lý phù hợp đối với cá nhân, tổ chức chậm trễ trong việc thẩm tra và trình Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành đối với gói thầu Xây dựng và lắp đặt thiết bị của Lô A.

4. Giao Sở Xây dựng rà soát, xây dựng phương án hỗ trợ đối với dự án nhà ở xã hội Chí Linh A theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014, năm 2023 như đã nêu tại mục 6 phần II.

5. Sau khi rà soát các chính sách hỗ trợ, đồng thời căn cứ diện tích sử dụng tại hợp đồng đã ký kết với các hộ thuê, thuê mua, giao Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp Sở Tài chính và các đơn vị liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh giá thuê, giá thuê mua của dự án theo quy định.

Căn cứ; Điều 6 và Điều 103 Luật Thanh tra năm 2022, Điều 64 Luật Thanh tra năm 2025, Chánh Thanh tra Thành phố kính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo các đơn vị thực hiện Kết luận thanh tra theo quy định./.

Nơi nhận:

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố (b/cáo);
- Phó Chủ tịch thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố (b/cáo);
- Văn phòng UBND Thành phố;
- Các Sở: XD, TC;
- Trung tâm Quản lý hạ tầng kỹ thuật tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
- Lãnh đạo Thanh tra Thành phố;
- Lưu: VP & HS Đoàn Ttra. ©,(15b)

**KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA**



Nguyễn Văn Lâm

REV. 10/10/01
10/10/01

10/10/01





**SO SÁNH ƯU ĐÃI CỦA NHÀ NƯỚC TRONG CƠ CẤU GIÁ THUÊ MUA
NHÀ Ở XÃ HỘI CHÍ LINH A, GIÁ THUÊ MUA NHÀ Ở XÃ HỘI CHUNG
CƯ 18 TẦNG, HUYỆN TÂN THÀNH**

*(Ban hành kèm theo Kết luận thanh tra số .../KL-TTTP-P5 ngày ...tháng...năm
2025 của Chánh Thanh tra Thành phố)*

Chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội (khoản 3 Điều 13 Luật Nhà ở năm 2014)	Ưu đãi chủ đầu tư dự án Nhà ở xã hội không phải vốn NSNN (Điều 58 Luật Nhà ở năm 2014)	Dự án Nhà ở xã hội chung cư 18 tầng, huyện Tân Thành (vốn NSNN)	Ưu đãi dự án Nhà ở xã hội Chí Linh A (vốn NSNN)
1. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	1. Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	Được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất
2. Miễn, giảm thuế.	2. Được miễn, giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế...		
3 Lãi suất tín dụng dài hạn ưu đãi, các cơ chế ưu đãi tài chính khác	3. Được vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam...		
4. Hỗ trợ từ nguồn vốn của Nhà nước để thực hiện chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội	4. Được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hỗ trợ toàn bộ hoặc một phần kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án xây dựng nhà ở xã hội	Hỗ trợ toàn bộ hạ tầng kỹ thuật	
	5. Các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật	Hỗ trợ diện tích sử dụng chung (cầu thang, hành lang)	