



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

BIÊN BẢN HỌP

về phương án giá bán nhà ở xã hội MK Central City.

Sở Xây dựng tiếp nhận văn bản số 261/2024/CV-ĐTMK ngày 24/12/2024 của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng MK về việc thẩm định giá bán nhà ở xã hội MK Central City.

Hôm nay, vào lúc: 14 giờ 00 phút, ngày 31 tháng 12 năm 2024, tại phòng họp Sở Xây dựng, đường 16 tháng 4, phường Mỹ Bình, thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Sở Xây dựng tổ chức cuộc họp để xem xét phương án giá bán nhà ở xã hội MK Central City do Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng MK đề xuất.

I. Thành phần tham dự gồm có:

1. Sở Xây dựng:

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| - Ông: Nguyễn Xuân Kỳ | Chức vụ: Phó Trưởng phòng |
| - Bà: Trần Thị Mỹ Vân | Chức vụ: chuyên viên |

2. Sở Tư pháp:

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| - Ông: Nguyễn Xuân Sinh | Chức vụ: Chánh Thanh tra |
|-------------------------|--------------------------|

3. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - Ông: Nguyễn Văn Tuấn | Chức vụ: chuyên viên |
|------------------------|----------------------|

4. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| - Ông: Nguyễn Văn Thắng | Chức vụ: chuyên viên |
|-------------------------|----------------------|

5. Sở Tài chính:

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| - Ông: Võ Ngọc Bảo Trân | Chức vụ: chuyên viên |
|-------------------------|----------------------|

6. Cục thuế tỉnh:

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| - Ông: Chế Hoàn Kim Chiến | Chức vụ: Phó phòng |
|---------------------------|--------------------|

7. Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng MK:

- | | |
|---------------------|------------------|
| - Ông: Bùi Văn Mạnh | Chức vụ: Phó TGD |
|---------------------|------------------|

II. Nội dung cuộc họp:

Sau khi nghe chủ đầu tư báo cáo phương án giá bán nhà ở xã hội, các đơn vị dự họp có ý kiến như sau:

1. Ý kiến các đơn vị dự họp:

a) Cục Thuế tỉnh:

Giá bán NOXH theo quy định của Luật Nhà ở là đối tượng chịu thuế GTGT 5% (theo quy định tại khoản 16 Điều 10 Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Luật thuế GTGT).

b) Sở Tài chính:

Dự toán điều chỉnh thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở dự án Nhà ở xã hội MK Central City đã được chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 303/2024/QĐ-ĐTMK ngày 23/11/2024. Theo đó, các chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu vẫn còn áp dụng theo Nghị định 63/2014/NĐ-CP, đề nghị chủ đầu tư rà soát, cập nhập các cơ sở pháp lý đảm bảo phù hợp; đồng thời cân nhắc, rà soát các chi phí nhằm đảm bảo phù hợp theo quy định pháp luật hiện hành.

c) Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 22 Nghị định 100/2024/NĐ-CP: “Các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp bao gồm chi phí tổ chức bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, các khoản chi liên quan trực tiếp đến dự án được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định. Tổng các chi phí hợp lý, hợp lệ được xác định bằng 2% chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội để bán, cho thuê mua, cho thuê quy định...”. Tuy nhiên, phương án giá bán nhà ở xã hội do chủ đầu tư đề xuất xác định 2% chi phí đầu tư xây dựng của toàn bộ dự án là chưa phù hợp. Đề nghị chủ đầu tư rà soát và hiệu chỉnh cho phù hợp.

d) Sở Tài nguyên và Môi trường:

Ngày 28/12/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng MK đã có văn bản số 307/2024/CV-ĐTMK cam kết thời hạn nộp tiền sử dụng đất còn lại tại dự án Khu đô thị mới Phú Hà. Theo đó, Chi cục thuế thành phố đã ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất, trong đó có xác định kinh phí bồi thường, hỗ trợ hoàn trả cho ngân sách Nhà nước được trừ vào tiền sử dụng đất: 57.401.765.836 đồng.

đ) Sở Xây dựng:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Nghị định 100/2024/NĐ-CP: “Tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội bao gồm các chi phí đầu tư xây dựng của dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (gồm: công trình nhà ở xã hội, công trình hoặc hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) trong dự án), lãi vay (nếu có) và các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp được phân bổ cho phần nhà ở xã hội”. Theo phương án do Chủ đầu tư đề xuất thì trong 345,42 tỷ sẽ phân bổ 101,29 tỷ đồng để đầu tư phần xây dựng thương mại; phân bổ 4,21 tỷ đồng để đầu tư cho nhà trẻ; phân bổ 246,82 tỷ đồng để

phân bổ cho NOXH. Tuy nhiên, phương án chưa có thuyết minh cơ sở để phân bổ các giá trị nêu trên.

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 22 Nghị định 100/2024/NĐ-CP: “Chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm trình thẩm định, bao gồm: chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có), chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác, chi phí dự phòng;”. Tuy nhiên, trong chi phí đầu tư xây dựng công trình để xác định giá bán nhà ở xã hội, chủ đầu tư chưa xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

Hiện nay, Hội đồng nhân dân tỉnh đã ban hành Nghị quyết số 31/2024/NQ-HĐND ngày 10/12/2024 cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, trong đó Nhà nước sẽ hỗ trợ 30% kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án nhà ở xã hội và khoản hỗ trợ này không được tính vào giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội. Do vậy, đề nghị phương án bổ sung tính toán theo quy định.

2. Kết luận:

Sau khi thảo luận, các đơn vị thống nhất đề nghị chủ đầu tư hoàn thiện lại hồ sơ phương án giá bán nhà ở xã hội nhằm đảm bảo nguyên tắc tính đủ các chi phí để thu hồi vốn đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 1 Điều 87 Luật Nhà ở 2023, trong đó cần lưu ý một số nội dung như:

- Bổ sung thuyết minh cơ sở để phân bổ các giá trị trong tổng chi phí đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội.

- Xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại thời điểm trình thẩm định.

- Bổ sung tính toán giảm trừ kinh phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án theo Nghị quyết số 31/2024/NQ-HĐND ngày 10/12/2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

- Các chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để bán và được xác định phù hợp với thời điểm trình thẩm định phải được xác định trên chi phí đầu tư xây dựng phần nhà ở xã hội.

- Đối với dự toán điều chỉnh thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở dự án, đề nghị cập nhập các cơ sở pháp lý, và cân nhắc, rà soát các chi phí nhằm đảm bảo phù hợp theo quy định pháp luật hiện hành.



Biên bản kết thúc vào lúc 15 giờ 30 phút cùng ngày. Đã đọc lại cho các thành viên tham gia cùng nghe thông qua và nhất trí ký tên.

SỞ XÂY DỰNG



Nguyễn Xuân Kỳ

SỞ TƯ PHÁP

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ



Nguyễn Văn Tuấn

SỞ TÀI NGUYÊN MÔI TRƯỜNG



Nguyễn Văn Thắng

SỞ TÀI CHÍNH



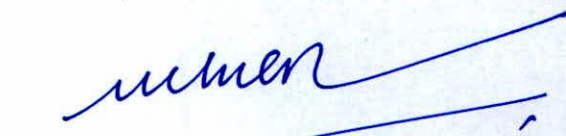
Võ Ngọc Bảo Trân

CỤC THUẾ TỈNH

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY
DỰNG MK**



Bùi Văn Mạnh



Chế Hoàn Kim Chiến