



VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG
PHÂN VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG MIỀN NAM

Địa chỉ: 20/5B Quốc lộ 13 - khu phố 3 - phường Hiệp Bình - Tp. HCM

Tel : 0283.7270092 / 7270166 - Fax: 0283.7270167

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA TỔNG MỨC ĐẦU TƯ ĐIỀU CHỈNH

DỰ ÁN : KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU THỊ TRĂNG BOM
HẠNG MỤC : CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI
ĐỊA ĐIỂM : XÃ TRĂNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI
CHỦ ĐẦU TƯ : CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐỊA ỐC CAO SU ĐỒNG NAI

Thành phố Hồ Chí Minh, 2026



VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG
PHÂN VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG MIỀN NAM

Địa chỉ: 20/5B Quốc lộ 13 - khu phố 3 - phường Hiệp Bình - Tp. HCM

Tel : 0283.7270092 / 7270166 - Fax: 0283.7270167


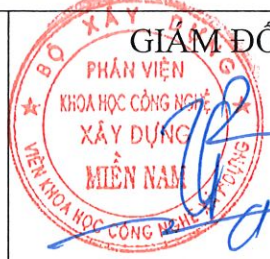

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA TỔNG MỨC ĐẦU TƯ ĐIỀU CHỈNH

DỰ ÁN : KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU THỊ TRĂNG BOM
HẠNG MỤC : CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI
ĐỊA ĐIỂM : XÃ TRĂNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI
CHỦ ĐẦU TƯ : CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐỊA ỐC CAO SU ĐỒNG NAI

Thực hiện:

Chủ nhiệm thẩm tra
Chủ trì thẩm tra TMDT

: ThS. Nguyễn Tiến Nghĩa;
: KS. Nguyễn Thạch Nguyên

| Lần phát hành | Ngày | PHÂN VIỆN KHCN XÂY DỰNG MIỀN NAM | |
|---------------|---------------|--|--|
| Rev 0 | 10..1.4./2026 | P.PTCNXD  Nguyễn Tiến Nghĩa |  GIÁM ĐỐC  Ông Hồng Sơn |



MỤC LỤC

| | | |
|------|---|----|
| I. | THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN..... | 3 |
| II. | DANH MỤC HỒ SƠ THẨM TRA | 3 |
| III. | NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM TRA | 4 |
| IV. | NHẬN XÉT VỀ CHẤT LƯỢNG HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM TRA | 17 |
| V. | KẾT QUẢ THẨM TRA..... | 22 |
| VI. | KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ | 23 |



VIỆN KHCN XÂY DỰNG
PHẦN VIỆN KHCN XD MIỀN NAM

Số: 110 / PVMN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

V/v: Báo cáo kết quả thẩm tra
tư điều chỉnh Công trình Chung cư nhà ở
xã hội thuộc dự án Khu dân cư và siêu thị
Trảng Bom

Tp.HCM, ngày 10 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ ĐIỀU CHỈNH
CÔNG TRÌNH CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI THUỘC DỰ ÁN KHU DÂN CƯ VÀ SIÊU
THỊ TRẢNG BOM
ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: XÃ TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

Kính gửi: CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐỊA ỐC CAO SU ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Luật Xây dựng sửa đổi 2020 số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15 ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định 100/2024/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26/7/2024 về Quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý Chung cư nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng;

Căn cứ Nghị định 99/2021/NĐ-CP quy định về định mức thẩm tra, phê duyệt quyết toán công trình;

Căn cứ Nghị định số 254/2025/NĐ-CP của Chính phủ: Quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;

Căn cứ Nghị định số 67/2023/NĐ-CP ngày 06/9/2023 của Chính phủ quy định về bảo hiểm bắt buộc trách nhiệm dân sự của chủ xe cơ giới, bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc, bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 214/2025/NĐ-CP của Chính phủ: Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/03/2026 V/v ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật vào đo bóc khối lượng công trình;

Căn cứ Thông tư số 09/2024/TT-BXD của Bộ Xây dựng: Sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 70/2025/TT-BTC ngày 01/07/2025 của Bộ Tài chính về việc Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy;

Căn cứ Thông tư số 27/2023/TT-BTC của Bộ Tài chính: Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 28/2023/TT-BTC của Bộ Tài chính: Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư 64/2025/TT-BTC: Doanh nghiệp và cá nhân sẽ được giảm 46 khoản phí, lệ phí từ ngày 01/7/2025 đến hết 2026;

Căn cứ Thông tư 38/2023/TT-BTC ngày 08/06/2023 của BTC V/v Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường do cơ quan trung ương thực hiện thẩm định;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD của Bộ Xây dựng: Ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 35/2023/TT-BTC của Bộ Tài chính: Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đề án quy hoạch;

Căn cứ Thông tư 50/2022/TT-BTC của bộ tài chính quy định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 258/2016/TT – BTC ngày 11/11/2016 quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm duyệt về phòng cháy và chữa cháy;

Căn cứ Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 17/02/2025 về việc ban hành quy định về phương pháp xác định dân số trong các toà nhà chung cư, nhà chung cư hỗn hợp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1654/QĐ-UBND ngày 20/11/2025 của chủ tịch UBND xã Trảng Bom về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và siêu thị theo quy hoạch tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ hồ sơ thiết kế cơ sở do Công ty Cổ phần Kiến Trúc Việt lập năm 2025 đã được thẩm định và phê duyệt;

Căn cứ Văn bản số 5733/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 28/11/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình

Chung cư nhà ở xã hội của dự án Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Các căn cứ pháp lý khác có liên quan.

Thực hiện hợp đồng tư vấn thẩm tra số 2216.STTB-CSD-IBST-CTR-2501 ngày 23/6/2025 giữa Công ty TNHH Một Thành Viên Địa ốc Cao su Đồng Nai và Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng - Phân viện Khoa học Công nghệ Xây dựng Miền Nam về việc thực hiện gói thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom.

Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng - Phân viện Khoa học Công nghệ Xây dựng Miền Nam (IBST/S) báo cáo kết quả thẩm tra Tổng mức đầu tư điều chỉnh công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

- Tên dự án: **Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom;**
- Công trình thẩm tra: **Chung cư nhà ở xã hội;**
- Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án:
 - + Nhóm dự án: Nhóm B;
 - + Loại công trình: công trình dân dụng;
 - + Cấp công trình: Công trình cấp I;
 - + Thời hạn sử dụng của công trình theo thiết kế: 100 năm;
- Địa điểm xây dựng: **xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;**
- Chủ đầu tư: **Công ty TNHH Một Thành Viên Địa ốc Cao su Đồng Nai;**
 - + Địa chỉ: 268A Phan Trung, phường Tam Hiệp, tỉnh Đồng Nai.
- Tổng mức đầu tư điều chỉnh: **521,345,001,000** VNĐ (*Bằng chữ: Năm trăm hai mươi một tỷ, ba trăm bốn mươi lăm triệu, không trăm linh một ngàn đồng*);
- Nguồn vốn: **Vốn khác;**
- Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: áp dụng hệ thống quy chuẩn kỹ thuật quốc gia Việt Nam (QCVN), hệ thống tiêu chuẩn quốc gia Việt Nam (TCVN) và một số tiêu chuẩn nước ngoài;
- Thời gian thực hiện công trình: 03/2025 ÷ 12/2030;
- Nhà thầu thiết kế: **Công ty Cổ phần Kiến Trúc Việt.**

II. DANH MỤC HỒ SƠ THẨM TRA

1. Danh mục hồ sơ đề nghị thẩm tra

- Hồ sơ Tổng mức đầu tư điều chỉnh công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Kiến Trúc Việt lập vào tháng 03/2026.

2. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

- Các nhà thầu khảo sát, tư vấn tự công khai Năng lực hoạt động xây dựng tuân thủ quy định của các điểm d, đ, g - Khoản 1 - Điều - Luật Đường sắt số 95/2025/QH15.
- Nhà thầu tư vấn lập Tổng mức đầu tư điều chỉnh: Công ty Cổ phần Kiến Trúc Việt:
 - + Chủ nhiệm thiết kế: Phạm Mạnh Hải - Chứng chỉ hành nghề kiến trúc số HCM-00001262 về thiết kế kiến trúc công trình do Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/12/2022, thời hạn hiệu lực đến hết ngày 26/12/2032;
 - + Chủ trì lập tổng mức đầu tư: Lê Thị Quỳnh Phương - Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00066255 về Định giá xây dựng hạng I do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp ngày 29/12/2022, thời hạn hiệu lực đến hết ngày 29/12/2027;

III. NỘI DUNG HỒ SƠ TRÌNH THẨM TRA

1. Cơ sở xác định Tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư xây dựng công trình được xác định dựa trên khối lượng và đơn giá xây dựng. Trong đó:

- Khối lượng được xác định từ hồ sơ thiết kế cơ sở;
- Phương pháp xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024 theo quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/03/2026 của Bộ Xây dựng;
- Các chi phí khác xác định theo quy định của pháp luật có liên quan.



VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG
PHÂN VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG MIỀN NAM

2. Giá trị tổng mức đầu tư trình thẩm tra

| STT/ MGT | NỘI DUNG | KÝ HIỆU | CÁCH TÍNH TRƯỚC THUẾ | GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ | THUẾ GTGT | GIÁ TRỊ SAU THUẾ | Ghi chú |
|-------------|---|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------------|
| I | CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÀI ĐỊNH CỦ | G _{BTĐC} | | - | - | - | Chưa bao gồm |
| 1 | Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư | | | | | | |
| 2 | Chi phí tiền sử dụng đất | | | | | | |
| II | CHI PHÍ XÂY DỰNG | G _{XD} | | 376,276,636,678 | 37,627,663,668 | 413,904,300,346 | |
| 2.1 | Công trình NOXH | | Bảng TH chi phí XD TB | 376,276,636,678 | 10% 37,627,663,668 | 413,904,300,346 | |
| III | CHI PHÍ THIẾT BỊ | G _{TB} | | 30,740,031,494 | 3,074,003,149 | 33,814,034,643 | |
| 3.1 | Công trình NOXH | | Bảng TH chi phí XD TB | 30,740,031,494 | 10% 3,074,003,149 | 33,814,034,643 | |
| IV | CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN | G _{QLDA} | 1.629% | 6,027,546,840 | 602,754,684 | 6,630,301,525 | TT 12/2021- BXD ngày 31/08/2021 |
| V | CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG | G _{TVXD} | | 18,837,519,723 | 1,866,732,374 | 20,704,252,098 | |
| 5.1 | CHI PHÍ KSDH, ĐỊA CHẤT | G _{TV1} | | 125,217,500 | 12,521,750 | 137,739,250 | |



VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG
PHẦN VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG MIỀN NAM

| STT/ MGT | NỘI DUNG | KÝ HIỆU | CÁCH TÍNH TRƯỚC THUẾ | GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ | THUẾ GTGT | GIÁ TRỊ SAU THUẾ | Ghi chú |
|-------------|---|------------------|--|-----------------------|-------------|---------------------|---------------|
| 5.1.1 | Chi phí tư vấn đo không chế mặt bằng, không chế cao, cắm mốc chỉ giới đường đổ, cắm mốc ranh giới quy hoạch | | | | - | - | Bao gồm |
| 5.1.2 | Chi phí khảo sát địa hình | | | 7,899,500 | 10% | 8,689,450 | Tạm tính |
| 5.1.3 | Chi phí khảo sát địa chất | | 2310.TBO-DNR-CC-CTR- 2502 | 117,318,000 | 10% | 129,049,800 | Theo hợp đồng |
| 5.2 | CHI PHÍ LẬP BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI, CHI PHÍ THIẾT KẾ | G _{TV2} | | 7,338,989,400 | 733,898,940 | 8,072,888,340 | |
| 5.2.1 | Tư vấn Lập báo cáo nghiên cứu khả thi, Tư vấn thiết kế bản vẽ thi công và lập dự toán | | 2310.TBO-DNR-KTV-CTR- 2501 2310.TBO-CSD-VNS-CTR- 2508 | 6,420,989,400 | 10% | 7,063,088,340 | Theo hợp đồng |



VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG
PHẦN VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG MIỀN NAM

| STT/ MG | NỘI DUNG | KÝ HIỆU | CÁCH TÍNH TRƯỚC THUẾ | | GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ | THUẾ GTGT | | GIÁ TRỊ SAU THUẾ | Ghi chú |
|------------|---|------------|----------------------|--|-----------------------|-----------|------------|---------------------|---------------|
| | | | | | | | | | |
| | Tư vấn thiết kế ý tưởng | | | | 900,000,000 | 10% | 90,000,000 | 990,000,000 | Theo hợp đồng |
| 5.2.2 | Tư vấn Lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 | | | | 18,000,000 | 10% | 1,800,000 | 19,800,000 | Theo hợp đồng |
| 5.3 | CHI PHÍ THẨM TRA BẢO CAO NGHIÊN CỨU KHẢ THI | GTV 3 | | | 756,000,000 | | 75,600,000 | 831,600,000 | |
| 5.3.1 | Thẩm tra Bảo cao Nghiên cứu khả thi, Thiết kế kỹ thuật, Thiết kế bản vẽ thi công và Tổng dự toán | | | | 756,000,000 | 10% | 75,600,000 | 831,600,000 | Theo hợp đồng |
| 5.4 | CHI PHÍ THẨM TRA THIẾT KẾ BVT | GTV 4 | | | | | | | |
| | Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ | | | | - | 10% | - | - | Bao gồm |
| 5.5 | CHI PHÍ THẨM TRA TỔNG DỰ | GTV 5 | | | | | | | |



VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG
PHẦN VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG MIỀN NAM

| STT/ MGT | NỘI DUNG | KÝ HIỆU | CÁCH TÍNH TRƯỚC THUẾ | | GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ | THUẾ GTGT | | GIÁ TRỊ SAU THUẾ | Ghi chú |
|-------------|---|------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------|-------------|---------------------|--|
| | | | | | | | | | |
| | TOÁN | | | | | | | | |
| | Chi phí thẩm tra tổng dự toán | | | | - | 10% | - | - | Bao gồm |
| 5.6 | CHI PHÍ GIÁM SÁT THI CÔNG XÂY LẬP | GTV 6 | | | 6,177,000,000 | | 617,700,000 | 6,794,700,000 | |
| | Chi phí giám sát thi công phần xây dựng | | | 2310.TBO-CSD-NAG-CTR- 2506 | 6,177,000,000 | 10% | 617,700,000 | 6,794,700,000 | Theo hợp đồng |
| 5.7 | CHI PHÍ GIÁM SÁT LẮP ĐẶT THIẾT BỊ | GTV 7 | | | | | | | |
| | Chi phí giám sát thi công phần thiết bị | | | | - | 10% | - | - | Bao gồm |
| 5.8 | TU' VẤN GIÁM SÁT KHÁC | GTV 8 | | | | | | | |
| | Giám sát khảo sát địa hình, địa chất | | | | - | 10% | - | - | Bao gồm |
| 5.9 | CHI PHÍ LẬP HSMT, ĐÁNH GIÁ HSDT | GTV 9 | | | 406,058,511 | | 40,605,851 | 446,664,362 | |
| 5.9.1 | Lập HSMT, đánh giá HSDT - Khảo sát địa hình, địa chất | GTV 9.1 | 0.13% | x GTV1 | 156,794 | 10% | 15,679 | 172,474 | TT 12/2021 - BXD ngày 31/08/2021 |



VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG
PHẦN VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG MIỀN NAM

| STT/ MGT | NỘI DUNG | KÝ HIỆU | CÁCH TÍNH TRƯỚC THUẾ | | GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ | THUẾ GTGT | | GIÁ TRỊ SAU THUẾ | Ghi chú |
|-------------|---|------------|----------------------|--------|-----------------------|-----------|---|---------------------|---|
| | | | | | | | | | |
| 5.10 | CHI PHÍ THẨM ĐỊNH HSMT, KQLCNT | GTV 10 | | | 170,195,979 | | - | 170,195,979 | |
| 5.10.1 | Thẩm định HSMT - Khảo sát địa hình, địa chất | GTV 10.1 | 0.10% | x GTV1 | 2,000,000 | | | 2,000,000 | NĐ 24/2024/NĐ- CP Min = 2 triệu, Max = 60 triệu |
| 5.10.2 | Thẩm định HSMT - Lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, tư vấn thiết kế, dự toán | GTV 10.2 | 0.10% | x GTV2 | 6,420,989 | | | 6,420,989 | NĐ 24/2024/NĐ- CP Min = 2 triệu, Max = 60 triệu |
| 5.10.3 | Thẩm định HSMT - Tư vấn thẩm tra thiết kế | GTV 10.3 | 0.10% | x GTV4 | 2,000,000 | | | 2,000,000 | NĐ 24/2024/NĐ- CP Min = 2 triệu, Max = 60 triệu |
| 5.10.4 | Thẩm định HSMT - Tư vấn thẩm tra dự toán | GTV 10.4 | 0.10% | x GTV4 | 2,000,000 | | | 2,000,000 | NĐ 24/2024/NĐ- CP Min = 2 triệu, Max = 60 triệu |
| 5.10.5 | Thẩm định HSMT - Thi công xây dựng | GTV 10.5 | 0.10% | x Gxd | 60,000,000 | | | 60,000,000 | NĐ 24/2024/NĐ- CP Min = 2 triệu, Max = 60 triệu |
| 5.10.6 | Thẩm định HSMT - Tư vấn giám sát thi công xây | GTV 10.6 | 0.10% | x GTV5 | 6,177,000 | | | 6,177,000 | NĐ 24/2024/NĐ- CP Min = 2 triệu, Max = 60 triệu |



VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG
PHÂN VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG MIỀN NAM

| STT/ MGT | NỘI DUNG | KÝ HIỆU | CÁCH TÍNH TRƯỚC THUẾ | | GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ | THUẾ GTGT | | GIÁ TRỊ SAU THUẾ | Ghi chú |
|-------------|---|--------------|----------------------|----------|-----------------------|-----------|--|---------------------|---|
| | | | | | | | | | |
| | dùng | | | | | | | | Max = 60 triệu |
| 5.10.7 | Thẩm định HSMT - Tư vấn giám sát lắp đặt thiết bị | GTV 10.7 | 0.10% | x GTV5 | 2,000,000 | | | 2,000,000 | NĐ 24/2024/NĐ- CP Min = 2 triệu, Max = 60 triệu |
| 5.10.8 | Thẩm định HSMT - Kiểm toán | GTV 10.8 | 0.10% | x GK 1.2 | 2,000,000 | | | 2,000,000 | NĐ 24/2024/NĐ- CP Min = 2 triệu, Max = 60 triệu |
| 5.10.9 | Thẩm định KQLCNT - Khảo sát địa hình, địa chất | GTV 10.9 | 0.10% | x GTV1 | 3,000,000 | | | 3,000,000 | NĐ 24/2024/NĐ- CP Min = 3 triệu, Max = 60 triệu |
| 5.10.10 | Thẩm định KQLCNT - Lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, tư vấn thiết kế, dự toán | GTV 10.10 | 0.10% | x GTV2 | 6,420,989 | | | 6,420,989 | NĐ 24/2024/NĐ- CP Min = 3 triệu, Max = 60 triệu |
| 5.10.11 | Thẩm định KQLCNT - Tư vấn thẩm tra bản vẽ | GTV 10.11 | 0.10% | x GTV4 | 3,000,000 | | | 3,000,000 | NĐ 24/2024/NĐ- CP Min = 3 triệu, Max = 60 triệu |
| 5.10.12 | Thẩm định KQLCNT - Tư vấn thẩm tra dự toán | GTV 10.12 | 0.10% | x GTV4 | 3,000,000 | | | 3,000,000 | NĐ 24/2024/NĐ- CP Min = 3 triệu, Max = 60 triệu |



VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG
PHẦN VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG MIỀN NAM

| STT/ MGT | NỘI DUNG | KÝ HIỆU | CÁCH TÍNH TRƯỚC THUẾ | | GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ | THUẾ GTGT | | GIÁ TRỊ SAU THUẾ | Ghi chú |
|-------------|--|--------------|----------------------|----------------------------------|-----------------------|-----------|-------------|---------------------|---|
| | | | | | | | | | |
| 5.10.13 | Thẩm định KQLCNT - Thi công xây dựng | GTV 10.13 | 0.10% | x Gxd | 60,000,000 | | | 60,000,000 | NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 3 triệu, Max = 60 triệu |
| 5.10.14 | Thẩm định KQLCNT - Tư vấn giám sát thi công xây dựng | GTV 10.14 | 0.10% | x GTV5 | 6,177,000 | | | 6,177,000 | NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 3 triệu, Max = 60 triệu |
| 5.10.15 | Thẩm định KQLCNT - Tư vấn giám sát lắp đặt thiết bị | GTV 10.15 | 0.10% | x GTV5 | 3,000,000 | | | 3,000,000 | NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 3 triệu, Max = 60 triệu |
| 5.10.16 | Thẩm định KQLCNT - Kiểm toán | GTV 10.16 | 0.10% | x GK 1.2 | 3,000,000 | | | 3,000,000 | NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 3 triệu, Max = 60 triệu |
| 5.11 | CHI PHÍ TƯ VẤN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN | GTV 11 | | 2216.STTB-DONAR-MDC- CTR-2204 | 2,558,000,000 | 10% | 255,800,000 | 2,813,800,000 | Theo HD đã ký |
| 5.12 | CHI PHÍ TƯ VẤN KHÁC | GTV 12 | | | 1,306,058,333 | | 130,605,833 | 1,436,664,167 | |
| 5.12.1 | Chi phí thử tĩnh cọc | | | | | | | | Bao gồm |
| 5.12.2 | Chi phí lập báo cáo ĐTM | | | | 65,049,000 | 10% | 6,504,900 | 71,553,900 | Tạm tính |
| 5.12.3 | Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng | | | | - | 10% | - | - | Bao gồm |



VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG
PHẦN VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG MIỀN NAM

| STT/ MGT | NỘI DUNG | KÝ HIỆU | CÁCH TÍNH TRƯỚC THUẾ | GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ | THUẾ GTGT | GIÁ TRỊ SAU THUẾ | Ghi chú |
|-------------|---|------------|--------------------------------|-----------------------|-----------|---------------------|---------------|
| 5.12.4 | Lập kế hoạch bảo vệ môi trường | | | - | 10% | - | Bao gồm |
| 5.12.5 | Cung Cấp Dịch Vụ Nghiên Cứu Thị Trường Và Tư Vấn Phát Triển Dự Án | | | - | 10% | - | Bao gồm |
| 5.12.6 | Tư vấn Chứng chỉ xanh EDG | | | 775,241,602 | 10% | 77,524,160 | Tạm tính |
| 5.12.7 | Khảo Sát, Lập Hồ Sơ Đánh Giá Tác Động Giao Thông | | | | | | Bao gồm |
| 5.12.8 | Chi phí lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư | | 0.044% | 221,262,665 | 10% | 22,126,266 | 243,388,931 |
| 5.12.9 | Chi phí thẩm tra báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư | | 40.000 % | 88,505,066 | 10% | 8,850,507 | 97,355,573 |
| 5.12.10 | Tư vấn lập hồ sơ xin chấp thuận cao độ tỉnh không công trình | | 03/2022/HĐDV/DONAR- HAIMINH | 156,000,000 | 10% | 15,600,000 | 171,600,000 |
| VI | CHI PHÍ KHÁC | GK | | 4,521,526,687 | | 452,152,669 | 4,973,679,356 |



VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG
PHÂN VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG MIỀN NAM

| STT/ MGT | NỘI DUNG | KÝ HIỆU | CÁCH TÍNH TRƯỚC THUẾ | GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ | THUẾ GTGT | GIÁ TRỊ SAU THUẾ | Ghi chú |
|-------------|---|--------------------|----------------------|-----------------------|-------------|---------------------|---|
| 6.1 | CHI PHÍ KHÁC (CHƯA BAO GỒM CP SỬA CHỮA, VẬN HÀNH) | G _{K1} | | 3,707,493,351 | 370,749,335 | 4,078,242,686 | |
| 6.1.1 | Chi phí bảo hiểm công trình | G _{K1.1} | 0.08% | 325,613,335 | 32,561,333 | 358,174,668 | NĐ 67/2023/NĐ- CP |
| 6.1.2 | Chi phí kiểm toán | G _{K1.2} | 0.196% | 974,787,995 | 97,478,799 | 1,072,266,794 | NĐ 99/2021/NĐ- CP |
| 6.1.3 | Chi phí thẩm tra, PD quyết toán vốn đầu tư | G _{K1.3} | 0.068% | 338,191,753 | 33,819,175 | 372,010,929 | NĐ 99/2021/NĐ- CP |
| 6.1.4 | Phí thẩm định thiết kế bản vẽ thi công | G _{K1.5} | 0.06% | 150,000,000 | 15,000,000 | 165,000,000 | TT 27/2023/TT- BTC |
| 6.1.5 | Phí thẩm định dự toán bước TKBVTC | G _{K1.6} | 0.053% | 150,000,000 | 15,000,000 | 165,000,000 | TT 27/2023/TT- BTC |
| 6.1.6 | Chi phí thẩm định PCCC | G _{K1.21} | 0.0015 % | 7,338,789 | 733,879 | 8,072,668 | 70/2025/TT- BTC |
| 6.1.7 | Chi phí kiểm tra công tác nghịệm thu đưa công trình vào sử dụng | G _{K1.25} | 20% | 1,235,400,000 | 123,540,000 | 1,358,940,000 | Tối đa theo Điều 16/ Thông tư 10/2021/TT- BXD |



VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG
PHẦN VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG MIỀN NAM

| STT/ MGT | NỘI DUNG | KÝ HIỆU | CÁCH TÍNH TRƯỚC THUẾ | | GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ | THUẾ GTGT | | GIÁ TRỊ SAU THUẾ | Ghi chú |
|-------------|--|------------|----------------------|--|-----------------------|-----------|---------------|---------------------|--|
| | | | | | | | | | |
| 6.1.8 | Phí thẩm định Bảo cáo nghiên cứu khả thi | | 0.007% | $x \cdot TMDT$ | 36,493,129 | 10% | 3,649,313 | 40,142,442 | TT 28/2023/TT- BTC |
| 6.1.9 | Chi phí đầu nội | | | | | 10% | - | - | Bao gồm |
| 6.1.25 | Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường | GK 1.22 | | | 61,000,000 | 10% | 6,100,000 | 67,100,000 | Theo TT 38/2023/TT- BTC |
| 6.1.26 | Chi phí rà phá bom mìn | GK 1.23 | | | 26,068,350 | 10% | 2,606,835 | 28,675,185 | Tạm tính |
| 6.1.27 | Chi phí quan trắc công trình | GK 1.24 | | $2310.TBO-CSD-COC-CTR-2514$ | 402,600,000 | 10% | 40,260,000 | 442,860,000 | Theo HĐ đã ký |
| 6.2 | CHI PHÍ SỬA CHỮA, VẬN HÀNH TRƯỚC KHI BÀN GIAO | GK2 | | | 814,033,336 | 10% | 81,403,334 | 895,436,670 | Tạm tính 0,2% chi phí xây dựng, thiết bị |
| VII | CHI PHÍ DỰ PHÒNG | GDP | | | 21,820,163,071 | | 2,182,016,307 | 24,002,179,378 | |
| 7.1 | Dự phòng do khối lượng phát sinh | | 2.50% | $x(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)$ | 10,910,081,536 | 10% | 1,091,008,154 | 12,001,089,689 | TT11/2021/TT -BXD |
| 7.2 | Dự phòng do trượt giá | | 2.50% | $x(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)$ | 10,910,081,536 | 10% | 1,091,008,154 | 12,001,089,689 | Tạm tính |
| VIII | CHI PHÍ LÃI VAY | LV | | | 17,316,253,823 | | - | 17,316,253,823 | Tạm tính |



VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG
PHẦN VIỆN KHOA HỌC CÔNG NGHỆ XÂY DỰNG MIỀN NAM

| STT/ MGT | NỘI DUNG | KÝ HIỆU | CÁCH TÍNH TRƯỚC THUẾ | GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ | THUẾ GTGT | GIÁ TRỊ SAU THUẾ | Ghi chú |
|-------------|--|-------------------|----------------------|-----------------------|----------------|---------------------|----------|
| | Lãi vay trong thời gian xây dựng | | | 17,316,253,823 | | 17,316,253,823 | Tạm tính |
| | TỔNG MỨC ĐẦU TƯ | G _{TMDT} | | 475,539,678,317 | 45,805,322,852 | 521,345,001,168 | |
| | LÀM TRÒN | | | 475,539,678,000 | 45,805,323,000 | 521,345,001,000 | |



IV. NHẬN XÉT VỀ CHẤT LƯỢNG HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM TRA

Sau khi nhận được Hồ sơ Tổng mức đầu tư điều chỉnh công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom, qua xem xét Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng - Phân Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng Miền Nam báo cáo về chất lượng hồ sơ đề nghị thẩm tra như sau:

1. Nhận xét về thành phần hồ sơ, sự đầy đủ, rõ ràng của các hồ sơ đề nghị thẩm tra

- Hồ sơ Tổng mức đầu tư điều chỉnh công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom có đầy đủ các hồ sơ tài liệu theo yêu cầu;
- Các số liệu trong tổng mức đầu tư đầy đủ, rõ ràng và phù hợp giữa các bảng biểu.

2. Nhận xét về phương pháp lập tổng mức đầu tư và cơ sở xác định các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng công trình

| STT/ MGT | NỘI DUNG | Phương pháp lập | Ghi chú |
|-------------|---|---|--------------|
| I | CHI PHÍ BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ VÀ TÁI ĐỊNH CƯ | | Chưa bao gồm |
| II | CHI PHÍ XÂY DỰNG | Xác định theo Mục 11110.05. Bảng 1. Suất vốn 425/QĐ-BXD | Phù hợp |
| III | CHI PHÍ THIẾT BỊ | Xác định theo Mục 11110.05. Bảng 1. Suất vốn 425/QĐ-BXD | Phù hợp |
| IV | CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN | Được xác định theo định mức tỷ lệ phần trăm (%) chi phí quản lý dự án tương ứng với quy mô xây lắp và thiết bị đầu tư của dự án theo hướng dẫn tại Phụ lục VIII Thông tư 12/2021/TT-BXD về định mức xây dựng do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành, Thông tư sửa đổi bổ sung số 08/2025/TT-BXD. | Phù hợp |
| V | CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG | | |
| 5.1 | CHI PHÍ KSĐH, ĐỊA CHẤT | | |
| 5.1.2 | Chi phí khảo sát địa hình | Tạm tính | Phù hợp |
| 5.1.3 | Chi phí khảo sát địa chất | Theo giá trị hợp đồng số 2310.TBO-DNR-CC-CTR-2502 | Phù hợp |
| 5.2 | CHI PHÍ LẬP BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI, CHI PHÍ THIẾT KẾ | | |
| 5.2.1 | Tư vấn Lập báo cáo nghiên cứu khả thi, Tư vấn thiết kế bản vẽ thi công và lập dự toán | Theo giá trị hợp đồng số 2310.TBO-DNR-KTV-CTR-2501 và 2310.TBO-CSD-VNS-CTR-2508 | Phù hợp |



| STT/ MG | NỘI DUNG | Phương pháp lập | Ghi chú |
|------------|--|--|---------|
| | Tư vấn thiết kế ý tưởng | Theo giá trị hợp đồng số 2216.STTB-DONAR-SUBANA-2205 | Phù hợp |
| 5.2.2 | Tư vấn Lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 | Theo hợp đồng | Phù hợp |
| 5.3 | CHI PHÍ THẨM TRA BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI | | |
| 5.3.1 | Thẩm tra Báo cáo Nghiên cứu khả thi, Thiết kế kỹ thuật, Thiết kế bản vẽ thi công và Tổng dự toán | Theo giá trị hợp đồng số 2216.STTB-CSD-IBST-CTR-2501 | Phù hợp |
| 5.4 | CHI PHÍ THẨM TRA THIẾT KẾ BVTC | | |
| | Chi phí thẩm tra thiết kế bản vẽ | Theo hợp đồng | Phù hợp |
| 5.5 | CHI PHÍ THẨM TRA TỔNG DỰ TOÁN | | |
| | Chi phí thẩm tra tổng dự toán | Theo hợp đồng | Phù hợp |
| 5.6 | CHI PHÍ GIÁM SÁT THI CÔNG XÂY LẬP | | |
| | Chi phí giám sát thi công phần xây dựng | Theo giá trị hợp đồng số 2310.TBO-CSD-NAG-CTR-2506 | Phù hợp |
| 5.7 | CHI PHÍ GIÁM SÁT LẮP ĐẶT THIẾT BỊ | | |
| | Chi phí giám sát thi công phần thiết bị | Theo hợp đồng | Phù hợp |
| 5.8 | TƯ VẤN GIÁM SÁT KHÁC | | |
| | Giám sát khảo sát địa hình, địa chất | Theo hợp đồng | Phù hợp |
| 5.9 | CHI PHÍ LẬP HSMT, ĐÁNH GIÁ HSDT | | |
| 5.9.1 | Lập HSMT, đánh giá HSDT - Khảo sát địa hình, địa chất | Được xác định theo TT 12/2021-BXD ngày 31/08/2021 | Phù hợp |
| 5.9.2 | Lập HSMT, đánh giá HSDT - Tư vấn thẩm tra thiết kế | Được xác định theo TT 12/2021-BXD ngày 31/08/2021 | Phù hợp |
| 5.9.3 | Lập HSMT, đánh giá HSDT - Tư vấn thẩm tra dự toán | Được xác định theo TT 12/2021-BXD ngày 31/08/2021 | Phù hợp |
| 5.9.4 | Lập HSMT, đánh giá HSDT - Kiểm toán | Được xác định theo TT 12/2021-BXD ngày 31/08/2021 | Phù hợp |
| 5.9.5 | Lập HSMT, đánh giá HSDT - Tư vấn lập BCNCKT, Tư vấn thiết kế, dự toán | Được xác định theo TT 12/2021-BXD ngày 31/08/2021 | Phù hợp |
| 5.9.6 | Lập HSMT, đánh giá HSDT - Thi công xây dựng | Được xác định theo TT 12/2021-BXD ngày 31/08/2021 | Phù hợp |

| STT/ MG | NỘI DUNG | Phương pháp lập | Ghi chú |
|-------------|---|--|---------|
| 5.9.7 | Chi phí lập hồ sơ mời thầu và đánh giá hồ sơ dự thầu cung cấp vật tư, thiết bị | Được xác định theo TT 12/2021-BXD ngày 31/08/2021 | Phù hợp |
| 5.9.8 | Lập HSMT, đánh giá HSDT - Tư vấn giám sát | Được xác định theo TT 12/2021-BXD ngày 31/08/2021 | Phù hợp |
| 5.10 | CHI PHÍ THẨM ĐỊNH HSMT, KQLCNT | | |
| 5.10.1 | Thẩm định HSMT - Khảo sát địa hình, địa chất | Được xác định theo NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 2 triệu, Max = 60 triệu | Phù hợp |
| 5.10.2 | Thẩm định HSMT - Lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, tư vấn thiết kế, dự toán | Được xác định theo NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 2 triệu, Max = 60 triệu | Phù hợp |
| 5.10.3 | Thẩm định HSMT - Tư vấn thẩm tra thiết kế | Được xác định theo NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 2 triệu, Max = 60 triệu | Phù hợp |
| 5.10.4 | Thẩm định HSMT - Tư vấn thẩm tra dự toán | Được xác định theo NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 2 triệu, Max = 60 triệu | Phù hợp |
| 5.10.5 | Thẩm định HSMT - Thi công xây dựng | Được xác định theo NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 2 triệu, Max = 60 triệu | Phù hợp |
| 5.10.6 | Thẩm định HSMT - Tư vấn giám sát thi công xây dựng | Được xác định theo NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 2 triệu, Max = 60 triệu | Phù hợp |
| 5.10.7 | Thẩm định HSMT - Tư vấn giám sát lắp đặt thiết bị | Được xác định theo NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 2 triệu, Max = 60 triệu | Phù hợp |
| 5.10.8 | Thẩm định HSMT - Kiểm toán | Được xác định theo NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 2 triệu, Max = 60 triệu | Phù hợp |
| 5.10.9 | Thẩm định KQLCNT - Khảo sát địa hình, địa chất | Được xác định theo NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 3 triệu, Max = 60 triệu | Phù hợp |
| 5.10.10 | Thẩm định KQLCNT - Lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi, tư vấn thiết kế, dự toán | Được xác định theo NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 3 triệu, Max = 60 triệu | Phù hợp |
| 5.10.11 | Thẩm định KQLCNT - Tư vấn thẩm tra bản vẽ | Được xác định theo NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 3 triệu, Max = 60 triệu | Phù hợp |
| 5.10.12 | Thẩm định KQLCNT - Tư vấn thẩm tra dự toán | Được xác định theo NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 3 triệu, Max = 60 triệu | Phù hợp |
| 5.10.13 | Thẩm định KQLCNT - Thi công xây dựng | Được xác định theo NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 3 triệu, Max = 60 triệu | Phù hợp |
| 5.10.14 | Thẩm định KQLCNT - Tư vấn giám sát thi công xây dựng | Được xác định theo NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 3 triệu, Max = 60 triệu | Phù hợp |
| 5.10.15 | Thẩm định KQLCNT - Tư vấn giám sát lắp đặt thiết bị | Được xác định theo NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 3 triệu, Max = 60 triệu | Phù hợp |
| 5.10.16 | Thẩm định KQLCNT - Kiểm toán | Được xác định theo NĐ 24/2024/NĐ-CP Min = 3 triệu, Max = 60 triệu | Phù hợp |



| STT/ MG | NỘI DUNG | Phương pháp lập | Ghi chú |
|------------|---|---|---------|
| 5.11 | CHI PHÍ TƯ VẤN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN | Theo giá trị hợp đồng số 2216.STTB-DONAR-MDC-CTR-2204 | Phù hợp |
| 5.12 | CHI PHÍ TƯ VẤN KHÁC | | |
| 5.12.1 | Chi phí thử tính cọc | Theo hợp đồng | Phù hợp |
| 5.12.2 | Chi phí lập báo cáo ĐTM | Tạm tính | Phù hợp |
| 5.12.3 | Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng | Theo hợp đồng | Phù hợp |
| 5.12.4 | Lập kế hoạch bảo vệ môi trường | Theo hợp đồng | Phù hợp |
| 5.12.5 | Cung Cấp Dịch Vụ Nghiên Cứu Thị Trường Và Tư Vấn Phát Triển Dự Án | Theo hợp đồng | Phù hợp |
| 5.12.6 | Tư vấn Chứng chỉ xanh EDG | Tạm tính | Phù hợp |
| 5.12.7 | Khảo Sát, Lập Hồ Sơ Đánh Giá Tác Động Giao Thông | Theo hợp đồng | Phù hợp |
| 5.12.8 | Chi phí lập báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư | Được xác định theo TT 12/2021-BXD ngày 31/08/2021 | Phù hợp |
| 5.12.9 | Chi phí thẩm tra báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư | Được xác định theo TT 12/2021-BXD ngày 31/08/2021 | Phù hợp |
| 5.12.10 | Tư vấn lập hồ sơ xin chấp thuận cao độ tính không công trình | Theo giá trị hợp đồng số 03/2022/HĐDV/DONAR-HAIMINH | Phù hợp |
| VI | CHI PHÍ KHÁC | | |
| 6.1 | CHI PHÍ KHÁC (CHƯA BAO GỒM CP SỬA CHỮA, VẬN HÀNH) | | |
| 6.1.1 | Chi phí bảo hiểm công trình | Được xác định theo NĐ 67/2023/NĐ-CP | Phù hợp |
| 6.1.2 | Chi phí kiểm toán | Được xác định theo NĐ 99/2021/NĐ-CP | Phù hợp |
| 6.1.3 | Chi phí thẩm tra, PD quyết toán vốn đầu tư | Được xác định theo NĐ 99/2021/NĐ-CP | Phù hợp |
| 6.1.4 | Phí thẩm định thiết kế bản vẽ thi công | Được xác định theo TT 27/2023/TT-BTC | Phù hợp |
| 6.1.5 | Phí thẩm định dự toán bước TKBVTC | Được xác định theo TT 27/2023/TT-BTC | Phù hợp |



| STT/ MG | NỘI DUNG | Phương pháp lập | Ghi chú |
|-------------|---|--|---------|
| 6.1.6 | Chi phí thẩm định PCCC | Được xác định theo TT 70/2025/TT-BTC | Phù hợp |
| 6.1.7 | Chi phí kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng | Được xác định Tối đa theo Điều 16/ Thông tư 10/2021/TT-BXD | Phù hợp |
| 6.1.8 | Phí thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi | Được xác định theo TT 28/2023/TT-BTC | Phù hợp |
| 6.1.9 | Chi phí đấu nối | Theo hợp đồng | Phù hợp |
| 6.1.25 | Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường | Được xác định theo Theo TT 38/2023/TT-BTC | Phù hợp |
| 6.1.26 | Chi phí rà phá bom mìn | Tạm tính | Phù hợp |
| 6.1.27 | Chi phí quan trắc công trình | Theo giá trị hợp đồng số 2310.TBO-CSD-COC-CTR-2514 | Phù hợp |
| 6.2 | CHI PHÍ SỬA CHỮA, VẬN HÀNH TRƯỚC KHI BÀN GIAO | Tạm tính 0,2% chi phí xây dựng, thiết bị | Phù hợp |
| VII | CHI PHÍ DỰ PHÒNG | | |
| 7.1 | Dự phòng do khối lượng phát sinh | - Được xác định theo Thông tư 11/2021/TT-BXD; | Phù hợp |
| 7.2 | Dự phòng do trượt giá | - Được xác định theo Thông tư 11/2021/TT-BXD; | Phù hợp |
| VIII | CHI PHÍ LÃI VAY | | |
| | Lãi vay trong thời gian xây dựng | Tạm tính | Phù hợp |

3. Nhận xét, đánh giá về tổng mức đầu tư

- Chi phí xây dựng: được xác định theo quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/03/2026 của Bộ Xây dựng;
- Chi phí thiết bị: được xác định theo quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/03/2026 của Bộ Xây dựng;
- Chi phí quản lý dự án: Được xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm theo thông tư số 12/2021/TT-BXD;
- Chi phí tư vấn: Được xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm theo thông tư số 12/2021/TT-BXD và giá trị các hợp đồng đã thực hiện của dự án;
- Chi phí khác: Được xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm theo hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền;
- Chi phí dự phòng: Được xác định cho khối lượng, công việc phát sinh và dự phòng cho yếu tố trượt giá.



- Phương pháp xác định tổng mức đầu tư xây dựng công trình được Tư vấn thiết kế lựa chọn phù hợp với các quy định của Nghị định 10/2021/NĐ-CP, Thông tư 11/2021/TT-BXD, Thông tư số 12/2021/TT-BXD và các quy định hiện hành có liên quan.

4. Kết luận của đơn vị thẩm tra về việc đủ điều kiện hay chưa đủ điều kiện để thực hiện thẩm tra.

- Hồ sơ Tổng mức đầu tư điều chỉnh công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom do Công ty Cổ phần Kiến Trúc Việt lập đủ điều kiện thẩm tra.

V. KẾT QUẢ THẨM TRA

1. Nguyên tắc thẩm tra

1.1 Sự phù hợp giữa khối lượng chủ yếu của tổng mức đầu tư với khối lượng thiết kế

- Khối lượng công tác xây dựng trong tổng mức đầu tư được xác định phù hợp với bản vẽ thiết kế cơ sở, thuyết minh thiết kế cơ sở.

1.2 Tính đúng đắn, hợp lý của việc áp dụng, vận dụng đơn giá xây dựng công trình, định mức chi phí tỷ lệ, các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng

- Việc áp dụng, vận dụng đơn giá xây dựng công trình, định mức chi phí tỷ lệ, các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng phù hợp với quy định tại Nghị định 10/2021/NĐ-CP, Thông tư 11/2021/TT-BXD.

1.3 Giá trị tổng mức đầu tư công trình

- Các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng công trình phù hợp với quy định tại Nghị định 10/2021/NĐ-CP, Thông tư 11/2021/TT-BXD và giá trị trong chủ trương đầu tư đã được phê duyệt.

2. Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng sau thẩm tra

| STT | Nội dung chi phí | Giá trị trong tổng mức đầu tư đề nghị thẩm tra | Giá trị tổng mức đầu tư thẩm tra | Tăng (+), giảm (-) |
|------|-----------------------|--|----------------------------------|--------------------|
| I. | Chi phí xây dựng | 413,904,300,346 | 413,904,300,346 | 0 |
| II. | Chi phí thiết bị | 33,814,034,643 | 33,814,034,643 | 0 |
| III. | Chi phí quản lý dự án | 6,630,301,525 | 6,630,301,525 | 0 |
| IV. | Chi phí tư vấn ĐTXD | 20,704,252,098 | 20,704,252,098 | 0 |
| V. | Chi phí khác | 4,973,679,356 | 4,973,679,356 | 0 |
| VI. | Chi phí dự phòng | 24,002,179,378 | 24,002,179,378 | 0 |
| VII. | Chi phí lãi vay | 17,316,253,823 | 17,316,253,823 | 0 |
| | TỔNG CỘNG | 521,345,001,168 | 521,345,001,168 | 0 |
| | LÀM TRÒN | 521,345,001,000 | 521,345,001,000 | 0 |

(Bằng chữ: Năm trăm hai mươi một tỷ, ba trăm bốn mươi lăm triệu, không trăm linh một ngàn đồng).

Đánh giá: Giá trị Tổng mức đầu tư điều chỉnh của dự án nhỏ hơn giá trị tổng mức đầu tư đã được thẩm định (576.107.497.000 đồng) trong Văn bản số 5733/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 28/11/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư



xây dựng công trình Chung cư nhà ở xã hội của dự án Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

3. Yêu cầu hoàn thiện hồ sơ

- Không.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Hồ sơ Tổng mức đầu tư điều chỉnh công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Kiến Trúc Việt lập đủ điều kiện triển khai các bước tiếp theo.

Kính đề nghị chủ đầu tư xem xét, quyết định./.

| CHỦ NHIỆM, CHỦ TRÌ THẨM TRA: | | |
|------------------------------|---|--|
| - Chủ nhiệm thẩm tra: | ThS. Nguyễn Tiến Nghĩa Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00027412 do Cục trưởng Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 13/06/2024 trong lĩnh vực: Thiết kế kết cấu công trình dân dụng- công nghiệp hạng I | |
| - Chủ trì thẩm tra TMDT: | KS. Nguyễn Thạch Nguyên Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00027415 do Cục trưởng Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 30/7/2024 trong lĩnh vực: Định giá xây dựng hạng I | |

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu TH.

PHÂN VIỆN KHCN XÂY DỰNG MIỀN NAM
GIÁM ĐỐC



xây dựng công trình Chung cư nhà ở xã hội của dự án Khu dân cư và Siêu thị Trảng Bom tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.



3. Yêu cầu hoàn thiện hồ sơ

- Không.

VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Hồ sơ Tổng mức đầu tư điều chỉnh công trình Chung cư nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư và siêu thị Trảng Bom tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần Kiến Trúc Việt lập đủ điều kiện triển khai các bước tiếp theo.

Kính đề nghị chủ đầu tư xem xét, quyết định./.

| CHỦ NHIỆM, CHỦ TRÌ THẨM TRA: | | |
|------------------------------|---|---|
| - Chủ nhiệm thẩm tra: | ThS. Nguyễn Tiến Nghĩa Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00027412 do Cục trưởng Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 13/06/2024 trong lĩnh vực: Thiết kế kết cấu công trình dân dụng- công nghiệp hạng I |  |
| - Chủ trì thẩm tra TMDT: | KS. Nguyễn Thạch Nguyên Chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00027415 do Cục trưởng Cục quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 30/7/2024 trong lĩnh vực: Định giá xây dựng hạng I |  |

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu TH.

PHÂN VIỆN KHCN XÂY DỰNG MIỀN NAM

GIÁM ĐỐC



Uông Hồng Sơn

