

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH BA MIỀN

-----*****-----

DỰ THẢO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương tại thị trấn
Đu, huyện Phú Lương (đợt 2)
(Số:/..../CTTĐG-BM)

Hà Nội, ngày 31/07/2025

Số: .../CTTĐG-BM
“V/v: Chứng thư định giá đất”

Hà Nội, ngày ... tháng 07 năm 2025

DỰ THẢO CHỨNG THƯ ĐỊNH GIÁ ĐẤT

Kính gửi: **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Hợp đồng thẩm định giá số Số: 100/2025/HĐTV ngày 10/06/2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên và Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Ba Miền về việc tư vấn Xác định giá cụ thể theo Quyết định số 1475/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho Công ty TNHH Thái Hưng thuê đất để thực hiện Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương tại thị trấn Du, huyện Phú Lương (đợt 2);
- Các căn cứ khác tại Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất kèm theo.

1. Mục đích định giá đất

Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên trình cấp có thẩm quyền phê duyệt giá đất làm cơ sở xác định giá thuê đất theo quy định của pháp luật.

2. Thời điểm định giá đất

Tháng 07/2024, theo Quyết định số 1539/QĐ-UBND ngày 08/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho Công ty TNHH Thái Hưng thuê đất để thực hiện Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương tại thị trấn Du, huyện Phú Lương (đợt 1).

3. Cơ sở định giá đất.

- Quyết định số 1030/QĐ-UBND ngày 12/05/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;
- Quyết định số 2500/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của huyện Phú Lương về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương và Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng;
- Quyết định số 1475/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho Công ty TNHH Thái Hưng thuê đất để thực hiện Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương tại thị trấn Du, huyện Phú Lương (đợt 2);
- Văn bản số 2891/SXD-QLXD ngày 20/9/2024 của sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án ĐTXD Siêu thị Aloha mall Phú Lương;
- Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về

việc sửa đổi bổ sung Quyết định và Quy định về Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên ban hành kèm theo Quyết định số 46/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Ban hành Quy định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số chỉ tiêu cụ thể để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.
- Kết quả thẩm tra bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công và dự toán công trình: Siêu thị Aloha Mall Phú Lương số 16/BCTT-TCICOLAND ngày 27/4/2025 của Công ty cổ phần TCICOLAND;
- Hồ sơ tài liệu liên quan do khách hàng cung cấp.

4. Thông tin của thửa đất cần định giá và tài sản gắn liền với đất.

4.1 Vị trí, hiện trạng các thửa đất cần định giá

- Chi tiết tại Báo cáo kèm theo

4.2 Tài sản gắn liền với đất

Đất trống không có công trình xây dựng.

5. Phương pháp định giá đất

- Áp dụng phương pháp định giá đất là phương pháp thặng dư.

6. Kết quả xác định giá đất

Trên cơ sở các hồ sơ tài liệu liên quan đến tài sản thẩm định giá, qua khảo sát thực tế tại hiện trạng và thu thập, xử lý thông tin thị trường, với cơ sở và phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Ba Miền thông báo kết quả thẩm định tại thời điểm thẩm định giá như sau:

Giá trị quyền sử dụng 18.617,00 m² đất Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương tại thị trấn Du, huyện Phú Lương tại thời điểm định giá là: **39.796.685.126 đồng**

Giá đất cụ thể toàn bộ dự án tại thời điểm định giá như sau:

$$39.796.685.126 \text{ đồng} / 18.617,00 \text{ m}^2 = 2.137.653 \text{ đồng} / \text{m}^2$$

Giá trị quyền sử dụng 357,9 m² đất giao đót 02 là: $357,9 \text{ m}^2 * 2.137.653 \text{ đồng} / \text{m}^2 = 765.066.009 \text{ đồng}$

Thẩm định viên

Tổng giám đốc

Nguyễn Văn Hùng
Thẻ ĐDV số: XII17.1744

Nguyễn Bá Đại
Thẻ ĐDV số: XII17.1694

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH BA MIỀN

-----*****-----

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương tại thị trấn
Đu, huyện Phú Lương (đợt 2)
(Số: 448/2025/073101/BCTĐG-BM)

Hà Nội, ngày 31/07/2025

Số: 448/2025/073101/BCTĐG-BM

V/v: "Báo cáo kết quả định giá đất"

Hà Nội, ngày 31 tháng 07 năm 2025

BÁO CÁO THUYẾT MINH XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN GIÁ ĐẤT

I. Thừa đất, khu đất cần định giá

Khu đất cần xác định giá đất là Khu đất có diện tích 357,9 m² thực hiện Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương tại thị trấn Đu, huyện Phú Lương. Theo Quyết định số 1475/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho Công ty TNHH Thái Hưng thuê đất để thực hiện Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương tại thị trấn Đu, huyện Phú Lương (đợt 2).

II. Mục đích định giá đất: Xác định giá đất cụ thể làm căn cứ để Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên trình cấp có thẩm quyền phê duyệt giá đất làm cơ sở xác định giá thuê đất theo quy định của pháp luật.

III. Thời điểm định giá đất:

Tháng 05/2025, theo Quyết định số 1475/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho Công ty TNHH Thái Hưng thuê đất để thực hiện Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương tại thị trấn Đu, huyện Phú Lương (đợt 2).

IV. Căn cứ định giá đất

1. Căn cứ pháp lý để định giá đất

1.1. Hợp đồng thẩm định giá

- Hợp đồng thẩm định giá số 100/2025/HĐTV ngày 10 tháng 06 năm 2025 giữa Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên và Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Ba Miền;

1.2. Các văn bản pháp quy về đất đai

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;
- Quyết định số 46/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Ban hành bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.
- Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc sửa đổi bổ sung Quyết định và Quy định về Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên ban hành kèm theo Quyết định số 46/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Ban hành Quy định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất và một số chỉ tiêu cụ thể để xác định giá đất theo phương pháp thặng dư trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

2. Căn cứ pháp lý của thửa đất cần định giá

- Quyết định số 1030/QĐ-UBND ngày 12/05/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;
- Quyết định số 2500/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của huyện Phú Lương về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương và Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng;
- Quyết định số 1475/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho Công ty TNHH Thái Hưng thuê đất để thực hiện Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương tại thị trấn Đu, huyện Phú Lương (đợt 2);
- Văn bản số 2891/SXD-QLXD ngày 20/9/2024 của sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án ĐTXD Siêu thị Aloha mall Phú Lương;
- Kết quả thẩm tra bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công và dự toán công trình: Siêu thị Aloha Mall Phú Lương số 16/BCTT-TCICOLAND ngày 27/4/2025 của Công ty cổ phần TCICOLAND;
- Hồ sơ tài liệu liên quan do khách hàng cung cấp.

V. Các thông tin về thửa đất cần định giá

1. Đặc điểm kỹ thuật

- Vị trí, địa điểm: Thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên (cũ) nay là xã Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên nằm trên trục đường gom dọc đường QL3 và đường quy hoạch của huyện.
- Diện tích khu đất thực hiện dự án: 18.617 m² (xác định theo Quyết định số 2500/QĐ-UBND ngày 22/11/2023 của huyện Phú Lương về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương).

Trong đó:

- + Diện tích xây dựng công trình thương mại: 8.406,15 m².
- + Diện tích cây xanh: 1.965,53 m².
- + Diện tích đường giao thông: 6.849,72 m².
- + Diện tích bãi đỗ xe: 1.264,5 m².
- + Diện tích xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khác: 131,1 m

2. Cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch và diện tích đất cụ thể:

TT	Loại đất	Diện tích QH	Tỷ lệ	Diện tích đã giao theo quyết định giao đất số 1539/QĐ-UBND ngày 08/7/2024 (đợt 1)	Diện tích đã giao theo quyết định giao đất số 1475/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 (đợt 2)	Còn lại
	Đất công trình hạ tầng xã hội					
1	Đất thương mại dịch vụ	8.406,15	45,15%			
2	Đất cây xanh	1.965,53	10,56%			
3	Đất đường giao thông	6.849,72	36,79%			
4	Đất bãi đỗ xe	1.264,50	6,79%			
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	131,10	0,70%			
	Tổng	18.617,0		18.259,1	357,9	-

3. Phương án đầu tư xây dựng

Căn cứ theo văn bản 2891/SXD-QLXD ngày 20/9/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên phương án đầu tư xây dựng như sau:

3.1. Công trình thương mại:

a) Nhà Siêu thị tổng hợp, văn phòng, kho lưu trữ

- Diện tích xây dựng khoảng: 6.000 m².
- Số tầng cao: 01 tầng, chiều cao công trình: 8,95m.
- Công năng công trình: sảnh đón, trưng bày và bán hàng, phòng làm việc quản lý, kho hàng, phòng kỹ thuật, khu vui chơi và khu vệ sinh chung.
- Phương án thiết kế kết cấu móng cọc bê tông cốt thép; kết cấu khung thép hình phần thân nhà vượt nhịp lớn nhất là 30m.
- Cấp điện, cấp thoát nước, hạ tầng kỹ thuật khác thiết kế đồng bộ.

b) Nhà thương mại dịch vụ

- Diện tích xây dựng khoảng: 2.134 m².
- Số tầng cao: 01 tầng, chiều cao công trình: 8,95m.
- Công năng công trình: không gian thương mại, dịch vụ, sảnh đón, khu vui chơi trẻ em, kho hàng, các phòng kỹ thuật và khu vệ sinh chung.
- Phương án thiết kế kết cấu móng cọc bê tông cốt thép; kết cấu khung thép hình phần thân nhà vượt nhịp lớn nhất là 24m.
- Cấp điện, cấp thoát nước, hạ tầng kỹ thuật khác thiết kế đồng bộ.

c) Nhà công vụ

- Diện tích xây dựng khoảng: 262 m²
- Số tầng cao: 01 tầng, chiều cao công trình: 5,55m.
- Công năng công trình: bố trí phòng ăn nhân viên, 03 phòng ngủ nhân viên khép kín và kho.

- Phương án thiết kế kết cấu móng đơn bê tông cốt thép; phần thân sử dụng kết cấu khung bê tông cốt thép toàn khối kết hợp với vì kèo thép mái.
- Cấp điện, cấp thoát nước, hạ tầng kỹ thuật khác thiết kế đồng bộ.

d) *Nhà bảo vệ*

- Diện tích xây dựng khoảng: 9 m².
- Số tầng cao: 01 tầng, chiều cao công trình: 4,05m.
- Công năng công trình: trực bảo vệ.
- Phương án thiết kế kết cấu móng bằng gạch; phần thân xây gạch, trần bê tông cốt thép.
- Cấp điện, hạ tầng kỹ thuật khác thiết kế đồng bộ.

3.2. *Các công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật (san nền, kè đá, sân đường nội bộ, bãi đỗ xe, hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải sinh hoạt, xử lý nước thải, cấp điện chiếu sáng, cây xanh).*

a) *San nền, kè đá, cổng, hàng rào, sân bãi đỗ xe*

Thiết kế san nền các lô đất theo lưới ô vuông 10x10m, độ dốc 0,5%. Cao độ san nền thấp nhất là 50.95m, cao độ san nền cao nhất là 51.65m, độ chặt nền đường k95, độ chặt lô đất k90.

Thiết kế kè đá học chắn đất và làm móng hàng rào bao quanh đất dự án, tổng chiều dài khoảng 468m, chiều cao thân kè gồm các loại thay đổi từ 2,4m đến 5,7m theo cốt địa hình ngoài hàng rào và cốt san nền của dự án.

Cổng, hàng rào: cổng xếp inox tự động, hàng rào thoáng phía tiếp giáp đường Quốc lộ (cao 2,45m), hàng rào xây gạch bảo vệ xung quanh dự án (cao 2m).

Sân bãi đỗ xe: bố trí phía cổng vào giáp với đường Quốc lộ 3. Diện tích khoảng 1.264,5 m². Kết cấu nền sân đỗ bê tông dày 10cm, lớp cát 5cm tạo phẳng có ni lông lót, đất nền đầm chặt k90.

b) *Sân, đường nội bộ.*

Sân đường nội bộ được thiết kế cơ sở theo 06 loại mặt cắt ngang theo quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt (lòng đường các loại 15,5m; 9m; 7,5m; 8m; 5m và 4m), tổng chiều dài khoảng 647,86m, diện tích khoảng 6.849,72 m², độ dốc ngang mặt đường 2%, độ dốc ngang vỉa hè 1,5%. Kết cấu mặt sân đường bằng bê tông dày 20cm, lớp ni lông ngăn nước, cấp phối đá dăm loại I, đất nền đầm chặt k95; vỉa hè lát gạch terrazzo.

c) *Cây xanh*

Diện tích cây xanh khoảng 1.965,53 m². Gồm đồ đất màu trồng cây cảnh, cỏ mặt theo bản vẽ thiết kế cây xanh cảnh quan.

d) *Hệ thống cấp, thoát nước ngoài nhà*

- Nước sạch lấy từ nguồn cấp theo thoả thuận với đơn vị cung cấp nước sạch, qua hệ thống đường ống HDPE đi ngầm, trên tuyến bố trí các hố van chia nước tới bể chứa, trạm bơm và lắp đặt trụ chữa cháy theo quy hoạch và quy chuẩn PCCC. Thiết kế bể nước bằng bê tông cốt thép toàn khối phục vụ nhu cầu sinh hoạt và chữa cháy, dung tích khoảng 860m³.
 - Hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải thiết kế riêng.
Thiết kế hệ thống cống thoát nước mưa D600 dọc vỉa hè các tuyến đường nội bộ kết hợp các hố ga xây gạch thu gom nước mặt của toàn khu. Đầu nối ra hệ thống thoát nước của đường Quốc lộ 3.
Thiết kế hệ thống cống thoát nước thải sinh hoạt D200 dọc vỉa hè các tuyến đường nội bộ kết hợp các hố ga xây gạch thu gom nước thải sinh hoạt từ các toà nhà qua trạm xử lý nước thải trước khi đầu nối ra hệ thống thoát nước chung của đường Quốc lộ 3. Thiết kế hệ thống thoát nước thải, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường theo Báo cáo đánh giá tác động môi trường được UBND tỉnh phê duyệt.
 - Nấn chỉnh, hoàn trả khoảng 87,8m đường tưới tiêu nội đồng, đường xây kích thước (0,4x0,6)m chạy theo ranh giới góc phía Tây Bắc của dự án.
- e) *Công trình cấp điện, điện chiếu sáng*
- Nguồn cấp từ trạm biến áp theo quy hoạch được duyệt (*chủ đầu tư chịu trách nhiệm thực hiện đảm bảo quy định pháp luật liên quan*).
 - Thiết kế điện chiếu sáng ngoài nhà: cấp điện đi ngầm dưới sân đường, cột đèn cao 11m, cần đơn, bóng 120W.

4. **Giá đất trong bảng giá đất**

- Quyết định số 46/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Ban hành bảng giá đất giai đoạn 2020 – 2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.
- Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc sửa đổi bổ sung Quyết định và Quy định về Bảng giá đất giai đoạn 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên ban hành kèm theo Quyết định số 46/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

Giá đất trong bảng giá đất của khu đất cần định giá như sau:

TT	PHÂN LỚP	Diện tích	Giá đất ở theo QĐ 48/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024	Giá đất TMDV 50 năm (70% giá đất ở cùng vị trí)	Giá theo QĐ 46/2019/QĐ-UBND và QĐ 48/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024	Ghi chú
1	Lớp 1	3.620	6.000.000	3.000.000	10.858.500.000	Mục 8. Từ km 88+700 đến Km89+400 tại bảng giá UBND
2	Lớp 2	8.775	3.600.000	1.800.000	15.794.820.000	
3	Lớp 3	6.223	2.160.000	1.080.000	6.720.408.000	
		18.617		1.792.648	33.373.728.000	

5. Hiện trạng khu đất:

Qua khảo sát hiện trạng, tại thời điểm thẩm định giá Chủ đầu tư đang tiến hành đầu tư xây dựng hạ tầng.

VI. Các thông tin về các yếu tố ảnh hưởng đến giá của khu đất.

Khu đất cần định giá là khu đất phục vụ mục đích xây dựng Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương. Tại thời điểm thẩm định đơn vị tư vấn không có thông tin giao dịch của các khu đất tương tự cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng trên thị trường nên không đánh giá được các yếu tố ảnh hưởng từ các tài sản tương tự.

Tại thời điểm định giá đơn vị tư vấn thu thập được thông tin về giá thuê mặt bằng kinh doanh sử dụng làm tài sản so sánh để ước tính doanh thu phát triển của khu đất. Các tài sản này thu thập qua hợp đồng thuê mặt bằng do khách hàng cung cấp và thông tin đơn vị tư vấn thu thập qua khảo sát thị trường.

VII. Đánh giá tình hình và kết quả điều tra, tổng hợp thông tin

- Qua khảo sát thu thập thông tin thị trường, tại địa bàn thị trấn Du, huyện Phú Lương không có bất động sản nào tương đồng với tài sản định giá (Mô hình kinh doanh siêu thị trong đó cho thuê mặt bằng kinh doanh nhỏ lẻ). Đơn vị tư vấn chỉ thu thập được thông tin về các trường hợp cho thuê mặt bằng kinh doanh dạng hộ gia đình cá nhân cho thuê. Các tài sản so sánh được thu thập được lựa chọn theo tiêu chí gần với thời điểm định giá và tương đồng nhất định về các yếu tố ảnh hưởng đến giá thu thập được như sau:

TT	Tên thông tin tài sản thu thập	Bên cho thuê - Bên thuê	Thời gian thuê/ Thời điểm thuê	Diện tích sàn cho thuê (m ²)	Địa điểm	Giá thuê (đồng/tháng)	Đơn giá (đồng/m ² /tháng)	Ghi chú
1	Mặt bằng cửa hàng Thế giới di động	Bên cho thuê: Đặng Xuân Hưng, Nguyễn Tú Linh Bên thuê: Chi nhánh CTCP Thế giới di động tại Thái Nguyên	10 năm từ T4/2022	160,0	Mặt bằng tầng 01	15.000.000	93.750	Cơ quan thuế cung cấp
2	Mặt bằng cửa hàng Media mart	Bên cho thuê: Nguyễn Mạnh Tường, Lê Thị Vĩnh Bên thuê: Công ty CP Mediamart Việt Nam	10 năm từ T3/2023	75,0	Mặt bằng tầng 01	6.000.000	80.000	
3	Mặt bằng Công ty Srisawad Việt Nam	Bên cho thuê: Phùng Văn Minh Bên thuê: Công ty TNHH Srisawad Việt Nam	03 năm từ T3/2023	70,0	Mặt bằng tầng 01	9.000.000	128.571	
4	Mặt bằng cửa hàng Viettel	Bên cho thuê: Đào Bá Đăng, Mai Thị Công Bên thuê: Viettel Thái Nguyên - Chi nhánh tập đoàn công nghệ viễn thông quân đội	Phụ lục ký 03 năm từ T10/2022	135,0	Mặt bằng cả 03 tầng của nhà 03 tầng	16.500.000	122.222	Cơ quan thuế cung cấp
5	Mặt bằng công ty Shopee express	Bên cho thuê: Đỗ Mạnh Hà Bên thuê: Công ty TNHH Shopee Express	12 tháng từ T3/2022	160,0	Mặt bằng tầng 01	6.000.000	37.500	

- Thông tin về lãi suất các ngân hàng trên địa bàn tỉnh theo số liệu được cung cấp và thu thập, các văn bản công bố lãi suất như sau:
- Thời điểm quý I/2025:
- + Văn bản số 574/KV5-TH ngày 25/4/2025 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam – Ngân hàng nhà nước Khu vực 5
- Thời điểm quý IV/2024:
- + Văn bản số 96/THN-THKT ngày 21/01/2025 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam chi nhánh tỉnh Thái Nguyên
- Thời điểm quý III/2024:
- + Văn bản số 1048/THN-THKT ngày 08/10/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam chi nhánh tỉnh Thái Nguyên
- Thời điểm quý II/2024:
- + Văn bản số 776/THN-THKT ngày 31/7/2024 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam chi nhánh tỉnh Thái Nguyên

T T	Tên	Quý I/2025	Quý IV/2024	Quý III/2024	Quý II/2024	Trung bình
1	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên	11%	11%	11%	8,50%	10,38%
2	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên	8,05%	8,05%	7,95%	8,81%	8,22%
3	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%	10,50%
4	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên	Không phát sinh	Không phát sinh	Không phát sinh	Không phát sinh	
	Trung bình					9,70%

Căn cứ theo Mục 5, Điều 6, Nghị định 71/2024/NĐ-CP

“- r là tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá”

Do Ngân hàng Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên không có phát sinh số liệu 01 năm (4 quý) liền kề. Do đó đơn vị tư vấn sử dụng lãi suất của 03 ngân hàng có đủ số liệu. Lãi suất được sử dụng làm tỷ suất chiết khấu tính theo số liệu thu thập được là 9,7%

VIII. Lựa chọn, áp dụng phương pháp định giá đất

- Căn cứ Điều 158 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Căn cứ Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá

đất.

Theo mục 6, Điều 158 Luật đất đai 31/2024/QH15

“ 6. Trường hợp và điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất được quy định như sau:

- a) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;
- b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà thửa đất, khu đất cần định giá không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;
- c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;
- d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh.”

Dự án có quy hoạch tổng diện tích sử dụng đất là 18.617,0 m² Khu đất cần định giá tương ứng với quyết định giao đất lần 02 có diện tích 357,9 m² hiện trạng là đất trống không xác định được thu nhập chi phí phát sinh. Khu đất được quy hoạch với mục đích thực hiện Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương tại thị trấn Đu, huyện Phú Lương. Tại thời điểm định giá qua thu thập thông tin khảo sát trên địa bàn huyện, tỉnh không có giao dịch chuyển nhượng mua bán khu đất có diện tích lớn quy hoạch làm siêu thị tương đồng nên phương pháp so sánh và phương pháp thu nhập không sử dụng được. Do đó phương định giá đất cụ thể của dự án là phương pháp thặng dư trong đó phương pháp so sánh là hỗ trợ cho việc xác định giá thuê mặt bằng kinh doanh.

IX. Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư

I. Trình tự, nội dung xác định giá đất:

Trình tự, nội dung xác định giá đất theo phương pháp thặng dư thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

- **Khảo sát, thu thập thông tin về thửa đất cần định giá:**

Khảo sát, thu thập các thông tin về thửa đất, khu đất cần định giá; các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng, các hồ sơ, tài liệu theo quy định của pháp luật về xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt để xác định hiệu quả sử dụng đất cao nhất và các thông tin cần thiết khác phục vụ định giá đất.

Ước tính tổng doanh thu phát triển của khu đất:

- + Tổng doanh thu phát triển của khu đất được xác định dựa trên cơ sở ước tính giá cho thuê mặt bằng trong thời gian dự án hoạt động

- **Ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất:**

Tổng chi phí phát triển của khu đất bao gồm:

- + Chi phí đầu tư xây dựng công trình, hạng mục công trình của dự án
- + Chi phí kinh doanh: bao gồm chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành...
- + Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư

2. **Xác định giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá thực hiện như sau:**

Theo mục 8, Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất

"8. Trường hợp thửa đất, khu đất cần định giá được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo nhiều quyết định thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp có đầy đủ điều kiện để tính được doanh thu phát triển, chi phí phát triển của thửa đất, khu đất thì xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện theo diện tích giao đất, cho thuê đất của quyết định đó;

b) Trường hợp không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất hoặc chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính đối với diện tích cần định giá đất thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt."

Phần diện tích 357,9 m² còn lại chưa giao nằm trong phần diện tích quy hoạch xây dựng nhà thương mại 3, đường giao thông nội bộ và cây xanh.

Do đó giá đất để xác định giá trị quyền sử dụng 357,9 m² đất giao đợt 02 được tính toán theo giá đất của toàn bộ Dự án có quy hoạch tổng diện tích sử dụng đất là 18.617,0 m².

Giá trị quyền sử dụng đất của toàn dự án được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá} = \frac{\text{Tổng doanh thu phát triển}}{\text{Tổng chi phí phát triển}}$$

Các khoản doanh thu, chi phí thực hiện theo từng năm thực hiện dự án và phải chiết khấu về giá trị hiện tại tại thời điểm định giá đất. Việc ước tính tổng doanh thu phát triển, tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất thực hiện theo công thức sau:

$$\text{Tổng doanh thu phát triển} = \sum_{i=1}^n \frac{TR_i}{(1+r)^i}$$

$$\text{Tổng chi phí phát triển} = \sum_{i=1}^m \frac{C_i}{(1+r)^i}$$

Trong đó:

- TR_i là doanh thu năm thứ i của dự án;
- C_i là chi phí năm thứ i của dự án;
- r là tỷ lệ chiết khấu tính theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá;
- n là số năm bán hàng của dự án (tính tròn năm);
- m là số năm xây dựng và phát sinh chi phí của dự án (tính tròn năm)

Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá đất của thửa đất, khu đất cần định giá} = \frac{\text{Giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá}}{\text{Diện tích thửa đất, khu đất cần định giá}}$$

X. Kết quả định giá đất

X.1./ Doanh thu phát triển

Căn cứ theo Điều 9, Điều 120 Luật đất đai 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024.

Căn cứ vào quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng. Phần diện tích đất nhà đầu tư sử dụng vào hoạt động kinh doanh cho thuê sẽ bao gồm: Đất thương mại dịch vụ và đất sân bãi đỗ xe.

Tổng doanh thu phát triển = Doanh thu từ cho mặt bằng kinh doanh quy về hiện tại + Doanh thu khu đỗ xe quy về hiện tại

- Thời gian ước tính doanh thu:
- + Căn cứ theo Quyết định số 1475/QĐ-UBND ngày 16/05/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho Công ty

TNHH Thái Hưng thuê đất để thực hiện Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương tại thị trấn Du, huyện Phú Lương (đợt 2)

“Thời hạn sử dụng đất là: Đến ngày 12/5/2073 (50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh Thái Nguyên ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 1030/QĐ-UBND ngày 12/5/2023)”

- + Thời hạn sử dụng đất còn lại từ thời điểm có Quyết định giao đất (đợt 2) 16/05/2025 đến ngày 12/5/2073 là 48,02 năm. Do đó thời gian ước tính doanh thu của dự án tương ứng là **48,02 năm**

1. Doanh thu từ cho thuê mặt bằng kinh doanh

Nguyên tắc xác định giá cho thuê khu mặt bằng kinh doanh theo phương pháp so sánh trực tiếp

Đơn giá cho thuê mặt bằng kinh doanh được xác định theo phương pháp so sánh trực tiếp với các tài sản tương đồng tại khu vực có tài sản định giá. Nguyên tắc xác định giá cho thuê mặt bằng theo phương pháp so sánh trực tiếp như sau:

- Phương pháp so sánh được áp dụng để xác định đơn giá cho thuê mặt bằng kinh doanh
- Phân tích, so sánh, điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của tài sản so sánh với tài sản cần định giá
- Điều chỉnh mức giá do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá
- Căn cứ yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá để điều chỉnh mức giá của tài sản so sánh theo giá trị tuyệt đối hoặc tỷ lệ %
- Ước tính giá của tài sản cần định giá bằng cách điều chỉnh giá của từng tài sản so sánh do các yếu tố khác biệt của các tài sản so sánh với tài sản cần định giá theo công thức

$$\begin{array}{l} \text{Giá ước tính của tài sản} \\ \text{cần định giá theo từng} \\ \text{tài sản so sánh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá của từng tài} \\ \text{sản so sánh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Mức điều chỉnh về giá do các} \\ \text{yếu tố khác biệt của từng tài sản} \\ \text{so sánh với tài sản cần định giá} \end{array}$$

1.1 Xác định giá cho thuê mặt bằng kinh doanh

a. Thu thập thông tin tài sản so sánh

Căn cứ thông tin khảo sát, thu thập thông tin giá thuê mặt bằng trên địa bàn, khu vực lân cận với tài sản cần định giá. Căn cứ theo thông tin tại bảng thống kê theo số liệu được cung cấp, qua đánh giá khảo sát thông tin tại thời điểm định giá các mặt bằng kinh doanh vẫn đang được người dân thuê hoạt động kinh doanh ổn định đảm bảo thời hạn thông tin thu thập trong khoảng thời gian 24 tháng trở lại so với thời

điểm thẩm định giá. Đơn vị tư vấn lựa chọn các tài sản so sánh được đánh giá là tương đồng với tài sản cần định giá, các thông tin cụ thể như sau:

T T	Tên thông tin tài sản thu thập	Bên cho thuê - Bên thuê	Thời gian thuê/ Thời điểm thuê	Diện tích sàn cho thuê (m ²)	Địa điểm	Giá thuê (đồng/tháng)	Đơn giá (đồng/m ² /tháng)
1	Mặt bằng cửa hàng Thế giới di động	Bên cho thuê: Đặng Xuân Hưng, Nguyễn Tú Linh Bên thuê: Chi nhánh CTCP Thế giới di động tại Thái Nguyên	10 năm từ T4/2022	160,0	Mặt bằng tầng 01	15.000.000	93.750
2	Mặt bằng Công ty Srisawad Việt Nam	Bên cho thuê: Phùng Văn Minh Bên thuê: Công ty TNHH Srisawad Việt Nam	03 năm từ T3/2023	70,0	Mặt bằng tầng 01	9.000.000	128.571
3	Mặt bằng cửa hàng Viettel	Bên cho thuê: Đào Bá Đăng, Mai Thị Công Bên thuê: Viettel Thái Nguyên - Chi nhánh tập đoàn công nghệ viễn thông quân đội	Phụ lục ký 03 năm từ T10/2022	135,0	Mặt bằng cả 03 tầng của nhà 03 tầng	16.500.000	122.222

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1 Mặt bằng cửa hàng Viettel	Tài sản so sánh 2 Mặt bằng cửa hàng Thế giới di động	Tài sản so sánh 3 Mặt bằng Công ty Srisawad Việt
I	Tên tài sản	Mặt bằng kinh doanh trong Dự án TTTM Aloha	Mặt bằng đường Quốc lộ 3, TT.Đu, huyện Phú Lương (thửa 72, tờ 15) nay là xã Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên	Mặt bằng đường Quốc lộ 3, TT.Đu, huyện Phú Lương (thửa 72, tờ 13) nay là xã Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên	Số nhà 333-TDP Trần Phú-thị trấn Đu (thửa đất số 76, tờ bản đồ 12) nay là xã Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên
II	Đặc điểm tài sản				
1	Pháp lý	Từ Km88 + 700 đến Km89 + 400	Từ Km90 (cổng Bệnh viện Đa khoa huyện) đến Km91 + 200	Từ Km90 (cổng Bệnh viện Đa khoa huyện) đến Km91 + 200	Từ Km90 (cổng Bệnh viện Đa khoa huyện) đến Km91 + 200
2	Vị trí, Địa điểm	Quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh vào mục đích TMDV	Hợp đồng cho thuê	Hợp đồng cho thuê	Hợp đồng cho thuê
2.1	Vị trí				
2.2	Địa điểm mặt bằng	Các mặt bằng cho thuê nằm trong các công trình thương mại Dự án khu TTTM Aloha. Cách	Vị trí 1 bám mặt đường Quốc lộ 3. Cách UBND huyện (cũ) khoảng 280 m, cách chợ Đu khoảng	Vị trí 1 bám mặt đường Quốc lộ 3. Cách UBND huyện (cũ) khoảng 230 m, cách chợ Đu	Vị trí 1 bám mặt đường Quốc lộ 3. Cách UBND huyện (cũ) khoảng 650 m, cách chợ Đu khoảng

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1 Mặt bằng cửa hàng Viettel	Tài sản so sánh 2 Mặt bằng cửa hàng Thế giới di động	Tài sản so sánh 3 Mặt bằng Công ty Srisawad Việt
		mặt đường Quốc lộ 3 từ trên 40m	120m, cách tài sản định giá khoảng 2,0km	khoảng 170m, cách tài sản định giá khoảng 2,1km	400m, cách tài sản định giá khoảng 1,7km
3	Đường giao thông	Mặt bằng tầng 01	Mặt bằng kinh doanh cả 03 tầng	Mặt bằng riêng tầng 01	Mặt bằng riêng tầng 01
	Độ rộng đường				
	Loại đường	Các mặt bằng cho thuê nằm bám đường nội bộ dự án chiều rộng đường từ 11m đến 16,5m.	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3, chiều rộng đường khoảng 21m, có quy hoạch mở rộng thành 37m	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3, chiều rộng đường khoảng 21m, có quy hoạch mở rộng thành 37m	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3, chiều rộng đường khoảng 21m, có quy hoạch mở rộng thành 37m
4	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
5	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể	Cấp điện đồng bộ, thoát nước tốt	Khu vực được cấp điện theo hệ thống điện lưới quốc gia, cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực được cấp điện theo hệ thống điện lưới quốc gia, cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực được cấp điện theo hệ thống điện lưới quốc gia, cấp nước, thoát nước tốt
	Diện tích sàn				
	Hình thể	Các mặt bằng về sau sẽ được chia diện tích theo thiết kế của chủ đầu tư. Hiện tại không có số liệu chi tiết	135,00 m2	160,00 m2	70,00 m2
6	Yếu tố quy hoạch xây dựng/ Công trình xây dựng	Vuông vắn	Vuông vắn	Không vuông vắn	Vuông vắn
7	Hiện trạng môi trường, an ninh	- Khu vực quy hoạch tại vị trí dân cư tập trung thưa. - Mặt bằng kinh doanh nằm trong Dự án TTTM quy mô lớn - Khu nhà 01 tầng kết cấu khung thép mái tôn mới đầu tư xây dựng	- Khu vực quy hoạch trung tâm của thị trấn (cũ) dân cư hiện hữu đã sinh sống lâu dài ổn định. - Mặt bằng kinh doanh riêng lẻ. - Công trình nhà 03 tầng cấp kết cấu BTCT, đã qua sử dụng	- Khu vực quy hoạch trung tâm của thị trấn (cũ) dân cư hiện hữu đã sinh sống lâu dài ổn định. - Mặt bằng kinh doanh riêng lẻ. - Công trình nhà 01 tầng	- Khu vực quy hoạch trung tâm của thị trấn (cũ) dân cư hiện hữu đã sinh sống lâu dài ổn định. - Mặt bằng kinh doanh riêng lẻ. - Công trình nhà 03 tầng cấp kết cấu BTCT, đã qua sử dụng
8	Giá thuê theo hợp đồng(đồng/tháng)	Hiện trạng môi trường tốt khi hoạt động sẽ có hệ thống điều hòa không khí đồng bộ. Điều kiện an ninh tốt đảm bảo	Hiện trạng môi trường an ninh tốt đồng bộ khu vực dân cư hiện hữu	Hiện trạng môi trường an ninh tốt đồng bộ khu vực dân cư hiện hữu	Hiện trạng môi trường an ninh tốt đồng bộ khu vực dân cư hiện hữu
9	Mức giá giao dịch phòng vấn		16.500.000	15.000.000	9.000.000

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1 Mặt bằng cửa hàng Viettel	Tài sản so sánh 2 Mặt bằng cửa hàng Thế giới di động	Tài sản so sánh 3 Mặt bằng Công ty Srisawad Việt
	- (đồng/tháng)				
10	Giá thuê (đồng/m ² /tháng)		16.500.000	15.000.000	9.000.000
11	Thời điểm khảo sát		122.222	93.750	128.571
12	Thông tin		Tháng 7/2025	Tháng 7/2025	Tháng 7/2025

b. Điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá thuê:

Trên cơ sở thông tin tài sản so sánh thu thập được, đơn vị tư vấn định tiền hành phân tích và điều chỉnh mức giá do các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất bao gồm: Vị trí, địa điểm; Đường giao thông; Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện; Quy mô, diện tích, kích thước; Yếu tố quy hoạch xây dựng/công trình xây dựng; Hiện trạng môi trường, an ninh, cụ thể như sau:

- *Vị trí, địa điểm:*
- + Vị trí: TSSS1, TSSS2, TSSS3 là các mặt bằng kinh doanh vị trí 1 bám mặt đường Quốc lộ 3 thị trấn Đu (cũ), khu vực trung tâm thị trấn vị trí thuận lợi.
TSSS1: Cách UBND huyện (cũ) khoảng 280 m, cách chợ Đu khoảng 120m, cách tài sản định giá khoảng 2,0km
TSSS2: Cách UBND huyện (cũ) khoảng 230 m, cách chợ Đu khoảng 170m, cách tài sản định giá khoảng 2,1km
TSSS3: Cách UBND huyện (cũ) khoảng 650 m, cách chợ Đu khoảng 400m, cách tài sản định giá khoảng 1,7km
TSDG: Các mặt bằng cho thuê nằm trong các công trình thương mại Dự án khu TTTM Aloha, cách mặt đường QL3 từ trên 40m
Do đó đánh giá TSSS1, TSSS2, TSSS3 lợi thế hơn TSDG là 20%
- + Địa điểm mặt bằng: TSDG, TSSS2, TSSS3 là các mặt bằng riêng biệt tầng 01. TSSS1 là mặt bằng của cả 03 tầng. Do đó đánh giá TSSS1 kém lợi thế hơn TSDG là 10%
- Đường giao thông:
- + *Độ rộng đường:* TSSS1, TSSS2, TSSS3 tiếp giáp mặt đường QL3, chiều rộng đường khoảng 21m, có quy hoạch mở rộng thành 37m.
TSDG: Dự án nằm bám đường QL3 và đường quy hoạch đầu nối ra QL3. Các mặt bằng cho thuê nằm nội bộ dự án chiều rộng đường từ 11m đến 16,5m.
Đánh giá TSSS lợi thế hơn TSDG là 10%

- + *Loại đường:* TSDG và TSSS1, TSSS2, TSSS3 đều bám đường kết cấu nhựa, do đó không điều chỉnh
- *Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện:*
TSDG và TSSS đều có điều kiện cấp điện theo hệ thống điện lưới quốc gia, cấp nước, thoát nước tốt. Do đó không điều chỉnh.
- *Quy mô, diện tích, kích thước, hình thể:*
- + Tài sản cần định giá là mặt bằng kinh doanh nằm trong dự án Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương tại thị trấn Du (cũ). Tại thời điểm thẩm định giá đơn vị tư vấn không có thông tin về việc phân chia diện tích phân ô diện tích kinh doanh. Các mặt bằng về sau sẽ được chia diện tích theo thiết kế của chủ đầu tư. Do đó không điều chỉnh yếu tố này
- + TSDG, TSSS1, TSSS3 đều có hình thể vuông vắn, TSSS2 có hình thể không vuông vắn. Do đó đánh giá TSSS2 kém lợi thế hơn TSDG 10%.
- *Yếu tố quy hoạch xây dựng/công trình xây dựng:*
- + TSDG nằm tại khu vực quy hoạch tại vị trí dân cư tập trung thưa. Mặt bằng kinh doanh nằm trong Dự án TTTM quy mô lớn. Khu nhà 01 tầng kết cấu khung thép mái tôn mới đầu tư xây dựng.
- + TSSS1, TSSS2, TSSS3 là các mặt bằng riêng lẻ nằm tại khu vực quy hoạch trung tâm của thị trấn, dân cư hiện hữu đã sinh sống lâu dài ổn định. Công trình nhà 03 tầng cấp kết cấu BTCT, đã qua sử dụng.
- + TSSS2 là mặt bằng riêng lẻ nằm tại khu vực quy hoạch trung tâm của thị trấn, dân cư hiện hữu đã sinh sống lâu dài ổn định. Công trình nhà 01 tầng, đã qua sử dụng. Do đó đánh giá TSDG và TSSS1, TSSS3 tương đồng và TSDG lợi thế hơn TSSS2 là 10%.
- *Hiện trạng môi trường, an ninh:*
- + TSSS1, TSSS2, TSSS3 là các mặt bằng tại khu vực có môi trường an ninh tốt đồng bộ khu vực dân cư hiện hữu.
- + TSDG là mặt bằng có điều kiện môi trường tốt nằm trong các công trình được cung cấp hệ thống điều hòa không khí đồng bộ, điều kiện an ninh tốt đảm bảo lợi thế hơn so với TSSS

Do đó đánh giá TSDG lợi thế hơn TSSS1, TSSS2 và TSSS3 là 5%.

*/ Bảng tổng hợp điều chỉnh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất chi tiết như sau:

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1 Mặt bằng cửa hàng Viettel	Tài sản so sánh 2 Mặt bằng cửa hàng Thế giới di động	Tài sản so sánh 3 Mặt bằng Công ty Srisawad Việt
----	----------------	----------------------	--	---	---

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1 Mặt bằng cửa hàng Viettel	Tài sản so sánh 2 Mặt bằng cửa hàng Thế giới di động	Tài sản so sánh 3 Mặt bằng Công ty Srisawad Việt
I	Tên tài sản	Mặt bằng kinh doanh trong Dự án TTTM Aloha	Mặt bằng đường Quốc lộ 3, TT.Đu, huyện Phú Lương (thửa 72, tờ 15) nay là xã Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên	Mặt bằng đường Quốc lộ 3, TT.Đu, huyện Phú Lương (thửa 72, tờ 13) nay là xã Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên	Số nhà 333-TDP Trần Phú-thị trấn Đu (thửa đất số 76, tờ bản đồ 12) nay là xã Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên
II	Đặc điểm tài sản				
	Vị trí theo băng giá UBND	Từ Km88 + 700 đến Km89 + 400	Từ Km90 (cổng Bệnh viện Đa khoa huyện) đến Km91 + 200	Từ Km90 (cổng Bệnh viện Đa khoa huyện) đến Km91 + 200	Từ Km90 (cổng Bệnh viện Đa khoa huyện) đến Km91 + 200
1	Pháp lý	Quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh vào mục đích TMDV	Hợp đồng cho thuê	Hợp đồng cho thuê	Hợp đồng cho thuê
2	Vị trí, Địa điểm				
2.1	Vị trí	Các mặt bằng cho thuê nằm trong các công trình thương mại Dự án khu TTTM Aloha. Cách mặt đường Quốc lộ 3 từ trên 40m	Vị trí 1 bóm mặt đường Quốc lộ 3. Cách UBND huyện (cũ) khoảng 280 m, cách chợ Đu khoảng 120m, cách tài sản định giá khoảng 2,0km	Vị trí 1 bóm mặt đường Quốc lộ 3. Cách UBND huyện (cũ) khoảng 230 m, cách chợ Đu khoảng 170m, cách tài sản định giá khoảng 2,1km	Vị trí 1 bóm mặt đường Quốc lộ 3. Cách UBND huyện (cũ) khoảng 650 m, cách chợ Đu khoảng 400m, cách tài sản định giá khoảng 1,7km
2.2	Địa điểm mặt bằng	Mặt bằng tầng 01	Mặt bằng kinh doanh cả 03 tầng	Mặt bằng riêng tầng 01	Mặt bằng riêng tầng 01
3	Đường giao thông				
	Độ rộng đường	Các mặt bằng cho thuê nằm bóm đường nội bộ dự án chiều rộng đường từ 11m đến 16,5m.	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3, chiều rộng đường khoảng 21m, có quy hoạch mở rộng thành 37m	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3, chiều rộng đường khoảng 21m, có quy hoạch mở rộng thành 37m	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3, chiều rộng đường khoảng 21m, có quy hoạch mở rộng thành 37m
	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
4	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Cấp điện đồng bộ, thoát nước tốt	Khu vực được cấp điện theo hệ thống điện lưới quốc gia, cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực được cấp điện theo hệ thống điện lưới quốc gia, cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực được cấp điện theo hệ thống điện lưới quốc gia, cấp nước, thoát nước tốt
5	Quy mô, kích thước, diện tích, hình thể				

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1 Mặt bằng cửa hàng Viettel	Tài sản so sánh 2 Mặt bằng cửa hàng Thế giới di động	Tài sản so sánh 3 Mặt bằng Công ty Srisawad Việt
	Diện tích sàn	Các mặt bằng về sau sẽ được chia diện tích theo thiết kế của chủ đầu tư. Hiện tại không có số liệu chi tiết	135,00 m2	160,00 m2	70,00 m2
	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không vuông vắn	Vuông vắn
6	Yếu tố quy hoạch xây dựng/ Công trình xây dựng	- Khu vực quy hoạch tại vị trí dân cư tập trung thưa. - Mặt bằng kinh doanh nằm trong Dự án TTTM quy mô lớn - Khu nhà 01 tầng kết cấu khung thép mái tôn mới đầu tư xây dựng	- Khu vực quy hoạch trung tâm của thị trấn (cũ) dân cư hiện hữu đã sinh sống lâu dài ổn định. - Mặt bằng kinh doanh riêng lẻ. - Công trình nhà 03 tầng cấp kết cấu BTCT, đã qua sử dụng	- Khu vực quy hoạch trung tâm của thị trấn (cũ) dân cư hiện hữu đã sinh sống lâu dài ổn định. - Mặt bằng kinh doanh riêng lẻ. - Công trình nhà 01 tầng	- Khu vực quy hoạch trung tâm của thị trấn (cũ) dân cư hiện hữu đã sinh sống lâu dài ổn định. - Mặt bằng kinh doanh riêng lẻ. - Công trình nhà 03 tầng cấp kết cấu BTCT, đã qua sử dụng
7	Hiện trạng môi trường, an ninh	Hiện trạng môi trường tốt khi hoạt động sẽ có hệ thống điều hòa không khí đồng bộ. Điều kiện an ninh tốt đảm bảo	Hiện trạng môi trường an ninh tốt đồng bộ khu vực dân cư hiện hữu	Hiện trạng môi trường an ninh tốt đồng bộ khu vực dân cư hiện hữu	Hiện trạng môi trường an ninh tốt đồng bộ khu vực dân cư hiện hữu
8	Giá thuê theo hợp đồng (đồng/tháng)		16.500.000	15.000.000	9.000.000
9	Mức giá giao dịch phỏng vấn - (đồng/tháng)		16.500.000	15.000.000	9.000.000
10	Giá thuê (đồng/m2/tháng)		122.222	93.750	128.571
11	Thời điểm khảo sát		Tháng 7/2025	Tháng 7/2025	Tháng 7/2025
12	Thông tin		Phiếu khảo sát	Phiếu khảo sát	Phiếu khảo sát
III	Giá trị giao dịch				
1	Mức giá giao dịch		16.500.000	15.000.000	9.000.000
2	Giá thuê mặt bằng (đồng/m2/tháng)		122.000	94.000	128.600
IV	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Vị trí, địa điểm				

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1 Mặt bằng cửa hàng Viettel	Tài sản so sánh 2 Mặt bằng cửa hàng Thế giới di động	Tài sản so sánh 3 Mặt bằng Công ty Srisawad Việt
1.1	Vị trí	Các mặt bằng cho thuê nằm trong các công trình thương mại Dự án khu TTTM Aloha. Cách mặt đường Quốc lộ 3 từ trên 40m	Vị trí 1 bóm mặt đường Quốc lộ 3. Cách UBND huyện (cũ) khoảng 280 m, cách chợ Đu khoảng 120m, cách tài sản định giá khoảng 2,0km	Vị trí 1 bóm mặt đường Quốc lộ 3. Cách UBND huyện (cũ) khoảng 230 m, cách chợ Đu khoảng 170m, cách tài sản định giá khoảng 2,1km	Vị trí 1 bóm mặt đường Quốc lộ 3. Cách UBND huyện (cũ) khoảng 650 m, cách chợ Đu khoảng 400m, cách tài sản định giá khoảng 1,7km
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	120%	120%	120%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-16,67%	-16,67%	-16,67%
	Mức điều chỉnh		-20.333	-15.667	-21.433
1.2	Địa điểm mặt bằng	Mặt bằng tầng 01	Mặt bằng kinh doanh cả 03 tầng	Mặt bằng riêng tầng 01	Mặt bằng riêng tầng 01
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	90%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		11,11%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		13.556	0	0
2	Điều kiện giao thông				
2.1	Độ rộng đường	Các mặt bằng cho thuê nằm bóm đường nội bộ dự án chiều rộng đường từ 11m đến 16,5m.	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3, chiều rộng đường khoảng 21m, có quy hoạch mở rộng thành 37m	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3, chiều rộng đường khoảng 21m, có quy hoạch mở rộng thành 37m	Tiếp giáp mặt đường Quốc lộ 3, chiều rộng đường khoảng 21m, có quy hoạch mở rộng thành 37m
	Đánh giá		Lợi thế hơn	Lợi thế hơn	Lợi thế hơn
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh		-11.091	-8.545	-11.691
2.2	Loại đường	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa	Đường nhựa
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
3	Điều kiện cấp thoát nước, cấp điện	Cấp điện đồng bộ, thoát nước tốt	Khu vực được cấp điện theo hệ thống điện lưới quốc gia, cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực được cấp điện theo hệ thống điện lưới quốc gia, cấp nước, thoát nước tốt	Khu vực được cấp điện theo hệ thống điện lưới quốc gia, cấp nước, thoát nước tốt
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1 Mặt bằng cửa hàng Viettel	Tài sản so sánh 2 Mặt bằng cửa hàng Thế giới di động	Tài sản so sánh 3 Mặt bằng Công ty Srisawad Việt
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4	Quy mô, diện tích, kích thước, hình thể				
4.1	Diện tích sàn	Các mặt bằng về sau sẽ được chia diện tích theo thiết kế của chủ đầu tư. Hiện tại không có số liệu chi tiết	135,00m ²	160,00m ²	70,00m ²
	Đánh giá		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	100,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
4.2	Hình thể	Vuông vắn	Vuông vắn	Không vuông vắn	Vuông vắn
	Đánh giá		Tương đồng	Kém lợi thế hơn	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100,0%	95,0%	100,0%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	5,26%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	4.947	0
5	Yếu tố quy hoạch xây dựng/ Công trình xây dựng	- Khu vực quy hoạch tại vị trí dân cư tập trung thưa. - Mặt bằng kinh doanh nằm trong Dự án TTTM quy mô lớn - Khu nhà 01 tầng kết cấu khung thép mái tôn mới đầu tư xây dựng	- Khu vực quy hoạch trung tâm của thị trấn (cũ) dân cư hiện hữu đã sinh sống lâu dài ổn định. - Mặt bằng kinh doanh riêng lẻ. - Công trình nhà 03 tầng cấp kết cấu BTCT, đã qua sử dụng	- Khu vực quy hoạch trung tâm của thị trấn (cũ) dân cư hiện hữu đã sinh sống lâu dài ổn định. - Mặt bằng kinh doanh riêng lẻ. - Công trình nhà 01 tầng	- Khu vực quy hoạch trung tâm của thị trấn (cũ) dân cư hiện hữu đã sinh sống lâu dài ổn định. - Mặt bằng kinh doanh riêng lẻ. - Công trình nhà 03 tầng cấp kết cấu BTCT, đã qua sử dụng
	Đánh giá		Tương đồng	Kém lợi thế hơn	Tương đồng
	Tỷ lệ	100%	100%	90%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	11,11%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	10.444	0
6	Hiện trạng môi trường, an ninh	Hiện trạng môi trường tốt khi hoạt động sẽ có hệ thống điều hòa không khí đồng bộ. Điều kiện an ninh tốt đảm bảo	Hiện trạng môi trường an ninh tốt đồng bộ khu vực dân cư hiện hữu	Hiện trạng môi trường an ninh tốt đồng bộ khu vực dân cư hiện hữu	Hiện trạng môi trường an ninh tốt đồng bộ khu vực dân cư hiện hữu
	Đánh giá		Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn	Kém lợi thế hơn

TT	Yếu tố so sánh	Tài sản cần định giá	Tài sản so sánh 1 Mặt bằng cửa hàng Viettel	Tài sản so sánh 2 Mặt bằng cửa hàng Thế giới di động	Tài sản so sánh 3 Mặt bằng Công ty Srisawad Việt
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh		6.421	4.947	6.768
V	Giá thuê mặt bằng cần định giá theo từng tài sản so sánh (đồng/m2/tháng)		110.552	90.127	102.244
1	Giá thuê mặt bằng tài sản cần định giá (đồng/m2)	100.975			
2	Tỷ lệ chênh lệch giữa giá thuê của tài sản cần định giá với giá thuê ước tính theo tài sản so sánh		-9,5%	10,7%	-1%
VI	Giá thuê mặt bằng cần định giá theo từng tài sản so sánh làm tròn (đồng/m2/tháng)	100.975			

Kết luận: Giá cho thuê sàn tầng 1 mặt bằng kinh doanh là: 100.975 đồng /m²/tháng

1.2 Doanh thu hàng năm từ cho thuê sàn chưa quy về hiện tại

Doanh thu hàng năm = Diện tích sàn cho thuê * đơn giá cho thuê * số tháng kinh doanh * tỷ lệ lấp đầy

Do không có số liệu phân chia ô nhỏ chi tiết tại các công trình, nên diện tích sàn sử dụng ước tính 90% diện tích sàn xây dựng, 10 % còn lại là diện tích ước tính cho khu vực sảnh vào và hành lang mái hiên không kinh doanh . Khi đó diện tích sàn kinh doanh để tính doanh thu là: $8.406,2 * 90\% = 7.565,5 \text{ m}^2$

Bảng tổng hợp doanh thu hàng năm (tương đương tỷ lệ lấp đầy 100%) như sau
 $7.565,5 \text{ m}^2 * 100.975 \text{ đồng /m}^2/\text{tháng} * 12 \text{ tháng} = 9.167.158.760 \text{ đồng}$

1.3. Tốc độ tăng giá

Tham khảo hướng dẫn tại Điều 6 Nghị định 71/NĐ-CP

“d) Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:

... Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng:...”

Qua thông tin thu thập từ các hợp đồng cho thuê mặt bằng tại thị trấn Đu, huyện Phú Lương có 01 trường hợp thể hiện mức tăng giá 10,0% sau 3 năm là hợp đồng cho thuê mặt bằng cửa hàng Thế giới di động (TSSS2). Tham khảo một số hợp đồng khác trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên (hợp đồng tham khảo kèm theo tại phần hồ sơ pháp lý) tỷ lệ tăng giá thường là 10% sau 3 năm. Do đó đơn vị tư vấn đề xuất giá thuê biến động tăng 10,0%/3 năm.

1.4. Doanh thu phát triển từ cho thuê mặt bằng kinh doanh quy về hiện tại

Căn cứ Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024,

“1. Tỷ lệ lấp đầy

a) Đối với trường hợp cho thuê văn phòng, thương mại dịch vụ, nhà xưởng, kho bãi, dịch vụ tăng hầm, bãi để xe, dịch vụ thể thao và các loại hình dịch vụ thương mại khác không bao gồm các trường hợp quy định tại điểm b, điểm c khoản 1 Điều này.

... - Đối với địa bàn các xã, thị trấn: Tỷ lệ lấp đầy trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 80% và giữ ổn định đến hết thời gian thực hiện dự án.”

Do đó doanh thu kể từ năm thứ 2 là 50%, năm thứ 3 là 60%, năm thứ 4 là 70% và ổn định từ năm thứ 5 là 80% đến hết thời gian thuê đất.

2. Doanh thu bãi để xe

Doanh thu của bãi để xe bao gồm doanh thu từ trông giữ xe ô tô và xe máy theo lượt.

2.1 Diện tích, số chỗ kinh doanh

Các phương tiện giao thông, nhất là xe ô tô trên địa bàn tỉnh nói chung, TP. Thái Nguyên nói riêng những năm gần đây tăng khá nhanh. Cụ thể, năm 2019, tổng số ô tô đăng ký mới trên địa bàn tỉnh là 6.266 xe; năm 2020 là 6.826 xe; năm 2021 là 7.335 xe; năm 2022 là 8.142 xe. Riêng năm 2024, số ô tô đăng ký mới trên địa bàn tỉnh là 7.839 xe, tăng 21,6% so với năm 2023. Theo thông tin từ Phòng Cảnh sát Giao thông (Công an tỉnh Thái Nguyên), tổng số ô tô đang được lực lượng chức năng quản lý là trên 120.000 phương tiện.

Khi đó với kinh nghiệm, thông tin thị trường đơn vị tư vấn đề xuất diện tích gửi xe ô tô là 70% và diện tích gửi xe máy là 30%. Số lượt gửi là 3 lượt/ngày

Tham khảo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy

hoạch xây dựng: Diện tích dành cho một chỗ đỗ xe của một sổ phương tiện giao thông được quy định như sau: xe ô tô con: 25,0 m²; xe máy 3,0 m².

Khi đó số chỗ gửi xe ô tô là: $(1.264,5 \text{ m}^2 * 70\%) / 25 = 35 \text{ chỗ}$

Số chỗ gửi xe máy là: $(1.264,5 \text{ m}^2 * 30\%) / 3 = 126 \text{ chỗ}$

2.2 Đơn giá gửi xe

Tham khảo Quyết định số: 42/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 về việc phê duyệt giá dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Đơn giá (không VAT) gửi xe ô tô theo lượt là: $10.000 / 1,1 = 9.091 \text{ đ/lượt}$

Đơn giá (không VAT) gửi xe máy theo lượt là: $3.000 / 1,1 = 1.818 \text{ đ/lượt}$

2.3. Tốc độ tăng giá

Đối với hoạt động kinh doanh bãi đỗ xe do không có thông tin thống kê về tỷ lệ tăng giá đơn vị tư vấn đề xuất sử dụng chỉ số giá tiêu dùng làm tỷ lệ tăng giá hàng năm.

Căn cứ công văn số 515/CTK-TKKT ngày 12/7/2024 về thông tin chỉ số giá tiêu dùng trên địa bàn Thái Nguyên.

Căn cứ công văn số 78/CTK-TKKT ngày 21/01/2025 về cung cấp chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2024.

Chỉ số giá tiêu dùng với nhóm nhà ở trung bình 03 năm từ 2022-2024 là 101,3%.

Do đó tỷ lệ tăng giá với hoạt động kinh doanh bãi đỗ xe là: 1,3%/năm

2.4 Doanh thu hàng năm

Doanh thu hàng năm = Số chỗ gửi * Đơn giá * Số lượt * Số ngày * Tỷ lệ lấp đầy

Khi đó doanh thu hàng năm (tỷ lệ lấp đầy 100%) là

$(35 * 9.091 + 126 * 1.818) * 3 \text{ lượt} * 365 \text{ ngày} * 100\% = 599.263.636 \text{ đồng/năm}$

2.5 Doanh thu phát triển từ bãi gửi xe quy về hiện tại

Căn cứ Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024, phát sinh doanh thu kể từ năm thứ 2 với tỷ lệ lấp đầy các năm lần lượt là 50%, 60%, 70%, 80% đến hết thời gian thuê đất.

3. Tổng doanh thu phát triển

Tổng doanh thu phát triển = Doanh thu từ cho thuê mặt bằng kinh doanh quy về hiện tại + Doanh thu khu để xe quy về hiện tại

Cụ thể như sau:

TT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Tổng giá trị	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6
1	DOANH THU PHÁT TRIỂN		808.872.807.111	0	4.887.119.296	5.869.294.040	7.494.825.820	8.572.016.056	8.578.601.680
1	Doanh thu từ thuê sân thương mại	Đồng	778.010.820.598	-	4.583.579.380	5.500.295.256	7.058.712.245	8.067.099.708	8.067.099.708
-	Hệ số lấp đầy cho thuê sân	%		0,00%	50,00%	60,00%	70,00%	80,00%	80,00%
-	Mức độ biến động (Chu kỳ 10% /3 năm)	%		100%	100,00%	100,00%	110,00%	110,00%	110,00%
2	Doanh thu từ bãi đỗ xe		30.861.986.512	-	303.539.916	368.998.785	436.113.575	504.916.348	511.501.972
-	Hệ số lấp đầy dịch vụ bãi gửi xe	%		0,00%	50,00%	60,00%	70,00%	80,00%	80,00%
-	Mức độ biến động (Chu kỳ 1,3% / năm)	%		100%	101,30%	102,63%	103,96%	105,32%	106,69%
3	Tổng doanh thu quy về thời điểm hiện tại	Đồng	97.863.442.914	-	4.061.309.420	4.446.369.747	5.175.923.162	5.396.545.227	4.923.295.662
-	Thu nhập từ thuê sân thương mại quy về thời điểm hiện tại	Đồng	93.000.807.550	-	3.809.060.714	4.166.829.308	4.874.743.334	5.078.673.225	4.629.742.525
-	Thu nhập từ bãi đỗ xe quy về hiện tại	Đồng	4.862.635.364	-	252.248.706	279.540.439	301.179.828	317.872.002	293.553.137

TT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13
1	DOANH THU PHÁT TRIỂN		9.391.983.171	9.398.741.708	9.405.588.396	10.299.905.354	10.306.931.810	10.314.049.912	11.297.379.920
1	Doanh thu từ thuê sân thương mại	Đồng	8.873.809.679	8.873.809.679	8.873.809.679	9.761.190.647	9.761.190.647	9.761.190.647	10.737.309.712
-	Hệ số lấp đầy cho thuê sân	%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
-	Mức độ biến động (Chu kỳ 10% /3 năm)	%	121,00%	121,00%	121,00%	133,10%	133,10%	133,10%	146,41%
2	Doanh thu từ bãi đỗ xe		518.173.492	524.932.029	531.778.717	538.714.707	545.741.163	552.859.265	560.070.208
-	Hệ số lấp đầy dịch vụ bãi gửi xe	%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
-	Mức độ biến động (Chu kỳ 1,3% / năm)	%	108,09%	109,50%	110,92%	112,37%	113,84%	115,32%	116,82%
3	Tổng doanh thu quy về thời điểm hiện tại	Đồng	4.913.639.486	4.482.520.322	4.089.263.451	4.082.243.672	3.723.931.317	3.397.097.857	3.392.056.923
-	Thu nhập từ thuê sân thương mại quy về thời điểm hiện tại	Đồng	4.642.544.693	4.232.165.693	3.858.062.256	3.868.730.574	3.526.753.083	3.215.004.786	3.223.894.921
-	Thu nhập từ bãi đỗ xe quy về hiện tại	Đồng	271.094.793	250.354.628	231.201.195	213.513.098	197.178.234	182.093.071	168.162.002

TT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20
I	DOANH THU PHÁT TRIỂN		11.304.684.916	11.312.085.191	12.393.312.958	12.400.907.536	12.408.601.169	13.597.499.219	13.605.394.857
1	Doanh thu từ thuê sân thương mại	Đồng	10.737.309.712	10.737.309.712	11.811.040.683	11.811.040.683	11.811.040.683	12.992.144.751	12.992.144.751
-	Hệ số lấp đầy cho thuê sân	%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
-	Mức độ biến động (Chu kỳ 10% / 3 năm)	%	146,41%	146,41%	161,05%	161,05%	161,05%	177,16%	177,16%
2	Doanh thu từ bãi đỗ xe		567.375.204	574.775.479	582.272.275	589.866.853	597.560.486	605.354.468	613.250.106
-	Hệ số lấp đầy dịch vụ bãi gửi xe	%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
-	Mức độ biến động (Chu kỳ 1,3% / năm)	%	118,35%	119,89%	121,46%	123,04%	124,64%	126,27%	127,92%
3	Tổng doanh thu quy về thời điểm hiện tại	Đồng	3.094.214.585	2.822.547.134	2.818.983.420	2.571.373.378	2.345.530.415	2.343.062.399	2.137.187.038
-	Thu nhập từ thuê sân thương mại quy về thời điểm hiện tại	Đồng	2.938.917.853	2.679.131.410	2.686.539.747	2.449.062.336	2.232.576.805	2.238.750.329	2.040.855.385
-	Thu nhập từ bãi đỗ xe quy về hiện tại	Đồng	155.296.733	143.415.723	132.443.673	122.311.042	112.953.610	104.312.070	96.331.653

TT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Năm 21	Năm 22	Năm 23	Năm 24	Năm 25	Năm 26	Năm 27
I	DOANH THU PHÁT TRIỂN		13.613.393.478	14.920.710.901	14.928.919.534	14.937.235.234	16.374.795.317	16.383.329.354	16.391.974.701
1	Doanh thu từ thuê sân thương mại	Đồng	12.992.144.751	14.291.359.226	14.291.359.226	14.291.359.226	15.720.495.149	15.720.495.149	15.720.495.149
-	Hệ số lấp đầy cho thuê sân	%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
-	Mức độ biến động (Chu kỳ 10% / 3 năm)	%	177,16%	194,87%	194,87%	194,87%	214,36%	214,36%	214,36%
2	Doanh thu từ bãi đỗ xe		621.248.727	629.351.674	637.560.308	645.876.007	654.300.168	662.834.205	671.479.551
-	Hệ số lấp đầy dịch vụ bãi gửi xe	%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
-	Mức độ biến động (Chu kỳ 1,3% / năm)	%	129,59%	131,28%	132,99%	134,72%	136,48%	138,26%	140,06%
3	Tổng doanh thu quy về thời điểm hiện tại	Đồng	1.949.415.198	1.947.753.686	1.776.558.306	1.620.421.055	1.619.347.691	1.476.974.364	1.347.127.307
-	Thu nhập từ thuê sân thương mại quy về thời điểm hiện tại	Đồng	1.860.453.418	1.865.597.946	1.700.687.909	1.550.355.139	1.554.642.182	1.417.219.164	1.291.943.691
-	Thu nhập từ bãi đỗ xe quy về hiện tại	Đồng	88.961.780	82.155.740	75.870.398	70.065.917	64.705.509	59.755.200	55.183.616

TT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Năm 28	Năm 29	Năm 30	Năm 31	Năm 32	Năm 33	Năm 34
I	DOANH THU PHÁT TRIỂN		17.972.782.323	17.981.654.663	17.990.642.725	19.729.002.484	19.738.226.538	19.747.570.900	21.659.217.054
1	Doanh thu từ thuê sân thương mại	Đồng	17.292.544.664	17.292.544.664	17.292.544.664	19.021.799.130	19.021.799.130	19.021.799.130	20.923.979.043
-	Hệ số lấp đầy cho thuê sân	%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
-	Mức độ biến động (Chu kỳ 10% /3 năm)	%	235,79%	235,79%	235,79%	259,37%	259,37%	259,37%	285,31%
2	Doanh thu từ bãi đỗ xe		680.237.659	689.109.999	698.098.061	707.203.354	716.427.407	725.771.770	735.238.011
-	Hệ số lấp đầy dịch vụ bãi gửi xe	%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
-	Mức độ biến động (Chu kỳ 1,3% / năm)	%	141,89%	143,74%	145,62%	147,52%	149,44%	151,39%	153,36%
3	Tổng doanh thu quy về thời điểm hiện tại	Đồng	1.346.477.957	1.228.061.610	1.120.066.352	1.119.718.280	1.021.217.713	931.387.619	931.249.605
-	Thu nhập từ thuê sân thương mại quy về thời điểm hiện tại	Đồng	1.295.516.175	1.180.998.670	1.076.603.972	1.079.580.998	984.151.142	897.156.835	899.637.654
-	Thu nhập từ bãi đỗ xe quy về hiện tại	Đồng	50.961.782	47.062.940	43.462.380	40.137.281	37.066.570	34.230.784	31.611.951

TT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Năm 35	Năm 36	Năm 37	Năm 38	Năm 39	Năm 40	Năm 41
I	DOANH THU PHÁT TRIỂN		21.668.806.764	21.678.521.552	23.780.760.954	23.790.730.815	23.800.830.712	26.112.700.037	26.123.065.119
1	Doanh thu từ thuê sân thương mại	Đồng	20.923.979.043	20.923.979.043	23.016.376.948	23.016.376.948	23.016.376.948	25.318.014.643	25.318.014.643
-	Hệ số lấp đầy cho thuê sân	%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
-	Mức độ biến động (Chu kỳ 10% /3 năm)	%	285,31%	285,31%	313,84%	313,84%	313,84%	345,23%	345,23%
2	Doanh thu từ bãi đỗ xe		744.827.720	754.542.508	764.384.006	774.353.867	784.453.764	794.685.395	805.050.476
-	Hệ số lấp đầy dịch vụ bãi gửi xe	%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
-	Mức độ biến động (Chu kỳ 1,3% / năm)	%	155,36%	157,39%	159,44%	161,52%	163,63%	165,76%	167,92%
3	Tổng doanh thu quy về thời điểm hiện tại	Đồng	849.307.411	774.579.763	774.584.500	706.410.925	644.240.923	644.339.183	587.615.799
-	Thu nhập từ thuê sân thương mại quy về thời điểm hiện tại	Đồng	820.113.939	747.619.744	749.687.063	683.418.271	623.007.328	624.730.068	569.506.884
-	Thu nhập từ bãi đỗ xe quy về hiện tại	Đồng	29.193.472	26.960.019	24.897.437	22.992.654	21.233.596	19.609.115	18.108.916

TT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Năm 42	Năm 43	Năm 44	Năm 45	Năm 46	Năm 47	Năm 48
I	DOANH THU PHÁT TRIỂN		26.133.565.392	28.676.004.085	28.686.780.055	28.697.696.576	31.493.737.091	31.504.940.237	31.516.289.506
1	Doanh thu từ thuê sàn thương mại	Đồng	25.318.014.643	27.849.816.107	27.849.816.107	27.849.816.107	30.634.797.717	30.634.797.717	30.634.797.717
-	Hệ số lấp đầy cho thuê sàn	%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
-	Mức độ biến động (Chu kỳ 10% /3 năm)	%	345,23%	379,75%	379,75%	379,75%	417,72%	417,72%	417,72%
2	Doanh thu từ bãi đỗ xe		815.550.750	826.187.978	836.963.948	847.880.469	858.939.374	870.142.520	881.491.789
-	Hệ số lấp đầy dịch vụ bãi gửi xe	%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
-	Mức độ biến động (Chu kỳ 1,3% / năm)	%	170,12%	172,33%	174,58%	176,86%	179,17%	181,50%	183,87%
3	Tổng doanh thu quy về thời điểm hiện tại	Đồng	535.888.657	536.044.819	488.844.622	445.802.651	445.991.287	406.712.393	370.208.620
-	Thu nhập từ thuê sàn thương mại quy về thời điểm hiện tại	Đồng	519.165.168	520.600.764	474.582.118	432.631.303	433.827.615	395.479.305	359.854.107
-	Thu nhập từ bãi đỗ xe quy về hiện tại	Đồng	16.723.489	15.444.055	14.262.504	13.171.348	12.163.672	11.233.087	10.354.514

Tổng doanh thu phát triển là 97.863.442.914 đồng

X.2./ Chi phí phát triển

1. Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất

a. Chi phí hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng

Căn cứ theo mục 4, Điều 6, Nghị định 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất

“4. Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng được thực hiện như sau:

a) Chi phí đầu tư xây dựng được ước tính theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng hoặc hồ sơ thiết kế cơ sở hoặc hồ sơ thiết kế thi công được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt. Việc ước tính chi phí đầu tư xây dựng quy định tại điểm này thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Việc ước tính tổng chi phí đầu tư xây dựng căn cứ theo thứ tự ưu tiên như sau:

- Dự toán xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Dự toán xây dựng dựa trên định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, công bố và đã được cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập. Cơ quan, tổ chức tư vấn thẩm định hoặc thẩm tra độc lập chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định hoặc thẩm tra đối với dự toán xây dựng mà mình đã thực hiện;

- Suất vốn đầu tư xây dựng do Bộ Xây dựng công bố;”

Căn cứ theo tài liệu do khách hàng cung cấp, căn cứ theo kết quả thăm tra báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Siêu thị Aloha Mall Phú Lương do Công ty Cổ phần Teico Land lập ngày 15/7/2024

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	Tỷ lệ %	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
1	Chi phí xây dựng			34.349.285.587	3.434.928.559	37.784.214.145	Gxd
1.1	Siêu thị tổng hợp		DT chi tiết	17.387.111.053	1.738.711.105	19.125.822.158	
1.2	Nhà công vụ		DT chi tiết	1.129.622.127	112.962.213	1.242.584.339	
1.3	Nhà bảo vệ		DT chi tiết	112.786.428	11.278.643	124.065.071	
1.4	San nền		DT chi tiết	3.762.887.420	376.288.742	4.139.176.162	
1.5	Đường giao thông		DT chi tiết	5.149.352.396	514.935.240	5.664.287.636	
1.6	Thoát nước mưa		DT chi tiết	1.998.009.517	199.800.952	2.197.810.468	
1.7	Công, hàng rào		DT chi tiết	553.812.813	55.381.281	609.194.094	
1.8	Kè đá		DT chi tiết	2.616.383.393	261.638.339	2.878.021.732	
1.9	Cấp điện ngoài nhà		DT chi tiết	72.745.486	7.274.549	80.020.034	
1.10	Hệ thống cấp nước ngoài nhà		DT chi tiết	1.566.574.955	156.657.495	1.723.232.450	
2	Chi phí thiết bị			675.700.000	54.056.000	729.756.000	
2.4	Cấp điện ngoài nhà + trạm biến áp		DT chi tiết	458.700.000	36.696.000	495.396.000	
2.5	Hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt 10m3/ngày.đêm		DT chi tiết	217.000.000	17.360.000	234.360.000	
3	Chi phí quản lý dự án	2,6700%	(Gxd+Gtb) trước thuế x tỷ lệ	935.167.115	93.516.712	1.028.683.827	Gqlda
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng			2.739.086.844	215.662.565	2.954.749.409	Gtv
5.1	Chi phí khảo sát địa chất		Tạm tính	180.000.000	14.400.000	194.400.000	
5.2	Chi phí khảo sát địa hình		Tạm tính	20.000.000	1.600.000	21.600.000	
5.3	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	0,7800%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	273.194.888	21.855.591	295.050.479	

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	Tỷ lệ %	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
5.4	Chi phí thẩm tra báo cáo NCKT	0,1450%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	50.786.229	4.062.898	54.849.127	
5.5	Chi phí lập thiết kế BVTC + dự toán	2,6200%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	899.951.282	71.996.103	971.947.385	
5.6	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng	0,1870%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	64.233.164	5.138.653	69.371.817	
5.7	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	0,1820%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	62.515.700	5.001.256	67.516.956	
5.8	Chi phí giám sát thi công xây dựng	2,5600%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	879.341.711	70.347.337	949.689.048	
5.9	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	0,8440%	Gtb trước thuế x tỷ lệ	5.702.908	456.233	6.159.141	
5.10	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	4,0720%	Gks trước thuế x tỷ lệ	8.144.000	651.520	8.795.520	
5.11	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	0,8440%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	5.702.908	456.233	6.159.141	
5.12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng (Bảng 2.19 Thông tư 12/2021/TT-BXD)	0,240%	Dự toán gói thầu trước thuế x tỷ lệ	82.438.285	6.595.063	89.033.348	
5.13	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, thiết bị (Bảng 2.20 Thông tư 12/2021/TT-BXD)	0,367%	Gtb trước thuế x tỷ lệ	2.479.819	198.386	2.678.205	
5.14	Chi phí lập hồ sơ yêu cầu (Nghị định 24/2024/NĐ-CP)	0,1%	Dự toán gói thầu XD+TB trước thuế x tỷ lệ				
	Gói thầu: Khảo sát địa hình, địa chất lập báo cáo NCKT			3.000.000		3.000.000	
	Gói thầu: Thiết kế BVTC			3.000.000		3.000.000	
	Gói thầu : Thẩm tra BCKTKT			3.000.000		3.000.000	
5.15	Chi phí đánh giá Hồ sơ Đề xuất (Nghị định 24/2024/NĐ-CP)	0,1%	Dự toán gói thầu XD+TB trước thuế x tỷ lệ				
	Gói thầu: Khảo sát địa hình, địa chất lập báo cáo NCKT			3.000.000		3.000.000	
	Gói thầu: Thiết kế BVTC			3.000.000		3.000.000	
	Gói thầu : Thẩm tra BCKTKT			3.000.000		3.000.000	

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	Tỷ lệ %	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
5.16	Chi phí cho Hội đồng tư vấn giải quyết kiến nghị của nhà thầu về kết quả lựa chọn nhà thầu (Nghị định 24/2024/NĐ-CP)	#REF!	Dự toán gói thầu XD+TB trước thuế x tỷ lệ	10.304.786		10.304.786	
	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu (Nghị định 24/2024/NĐ-CP)	0,1%	Dự toán gói thầu XD+TB trước thuế x tỷ lệ				
	<i>Gói thầu: Khảo sát địa hình, địa chất lập báo cáo NCKT</i>			2.000.000		2.000.000	
	<i>Gói thầu: Thiết kế BVTC</i>			2.000.000		2.000.000	
	<i>Gói thầu : Thẩm tra BCKTKT</i>			2.000.000		2.000.000	
	<i>Gói thầu : Thi công xây dựng</i>			34.349.286	2.747.943	37.097.228	
5.17	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu (Nghị định 24/2024/NĐ-CP)	0,1%	Dự toán gói thầu XD+TB trước thuế x tỷ lệ				
	<i>Gói thầu: Khảo sát địa hình, địa chất lập báo cáo NCKT</i>			3.000.000		3.000.000	
	<i>Gói thầu: Thiết kế BVTC</i>			3.000.000		3.000.000	
	<i>Gói thầu : Thẩm tra BCKTKT</i>			3.000.000		3.000.000	
	<i>Gói thầu : Thi công xây dựng</i>			34.349.286	2.747.943	37.097.228	
5.18	Phần thí nghiệm cọc		Tạm tính	92.592.593	7.407.407	100.000.000	
6	Chi phí khác			448.470.690	21.881.961	470.352.651	Gk
6.1	Chi phí bảo hiểm công trình (Phụ lục III, Nghị định số 67/2023/NĐ-CP)	0,0800%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	27.479.428	2.198.354	29.677.782	
6.2	Lệ phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)	0,0143%	Tổng mức đầu tư x tỷ lệ	8.377.249		8.377.249	
6.3	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (Nghị định 99/2021/NĐ-CP)	0,2670%	Tổng mức đầu tư x tỷ lệ x 50%	78.207.186		78.207.186	

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	Tỷ lệ %	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
6.4	Chi phí kiểm toán độc lập (Nghị định 99/2021/NĐ-CP)	0,4200%	Tổng mức đầu tư x tỷ lệ	246.045.080	19.683.606	265.728.686	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế kỹ thuật (Thông tư 27/2023/TT- BTC)	0,1240%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	42.593.114		42.593.114	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán xây dựng (Thông tư 27/2023/TT- BTC)	0,1200%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	41.219.143		41.219.143	
6.7	Chi phí thẩm định phê duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy (Thông tư 258/2016/TT-BTC)	0,00706%	Tổng mức đầu tư x tỷ lệ	4.549.491		4.549.491	
7	Chi phí dự phòng			1.174.431.307		1.174.431.307	Gdp
	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	3,0000%	(Gxd+Gtb+Gqlđ+Gtv+ Gk) trước thuế x tỷ lệ	1.174.431.307		1.174.431.307	
	Tổng cộng			40.322.141.543	3.820.045.796	44.142.187.340	Gxdet

Từ số liệu được cung cấp, đơn vị tư vấn tính toán tách riêng phần chi phí thành chi phí xây dựng công trình và chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật dựa theo các hạng mục. Trong đó riêng *Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng* cấu thành từ nhiều chi phí hạng mục nhỏ, không thể tách rời nên ước tính theo tỷ lệ. Chi phí sau phân tách cụ thể:

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	Tỷ lệ %	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	Công trình xây dựng	HTKT
1	Chi phí xây dựng			34.349.285.587	18.629.519.608	15.719.765.979
1.1	Siêu thị tổng hợp		DT chi tiết	17.387.111.053	17.387.111.053	
1.2	Nhà công vụ		DT chi tiết	1.129.622.127	1.129.622.127	
1.3	Nhà bảo vệ		DT chi tiết	112.786.428	112.786.428	

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	Tỷ lệ %	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	Công trình xây dựng	HTKT
1.4	San nền		DT chi tiết	3.762.887.420		3.762.887.420
1.5	Đường giao thông		DT chi tiết	5.149.352.396		5.149.352.396
1.6	Thoát nước mưa		DT chi tiết	1.998.009.517		1.998.009.517
1.7	Cống, hàng rào		DT chi tiết	553.812.813		553.812.813
1.8	Kè đá		DT chi tiết	2.616.383.393		2.616.383.393
1.9	Cấp điện ngoài nhà		DT chi tiết	72.745.486		72.745.486
1.10	Hệ thống cấp nước ngoài nhà		DT chi tiết	1.566.574.955		1.566.574.955
2	Chi phí thiết bị			675.700.000		675.700.000
2.4	Cấp điện ngoài nhà + trạm biến áp		DT chi tiết	458.700.000		458.700.000
2.5	Hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt 10m3/ngày.đêm		DT chi tiết	217.000.000		217.000.000
3	Chi phí quản lý dự án	0,0267	(Gxd+Gtb) trước thuế x tỷ lệ	935.167.115	497.408.174	437.758.942
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng			2.739.086.844	1.485.558.468	1.253.528.376
5.1	Chi phí khảo sát địa chất		Tạm tính	180.000.000		
5.2	Chi phí khảo sát địa hình		Tạm tính	20.000.000		
5.3	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	0,0078	Gxd trước thuế x tỷ lệ	273.194.888		
5.4	Chi phí thẩm tra báo cáo NCKT	0,00145	Gxd trước thuế x tỷ lệ	50.786.229		
5.5	Chi phí lập thiết kế BVTC + dự toán	0,0262	Gxd trước thuế x tỷ lệ	899.951.282		
5.6	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng	0,00187	Gxd trước thuế x tỷ lệ	64.233.164		
5.7	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	0,00182	Gxd trước thuế x tỷ lệ	62.515.700		
5.8	Chi phí giám sát thi công xây dựng	0,0256	Gxd trước thuế x tỷ lệ	879.341.711		
5.9	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	0,00844	Gtb trước thuế x tỷ lệ	5.702.908		
5.10	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	0,04072	Gks trước thuế x tỷ lệ	8.144.000		
5.11	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	0,00844	Gxd trước thuế x tỷ lệ	5.702.908		

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	Tỷ lệ %	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	Công trình xây dựng	HTKT
5.12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng (Bảng 2.19 Thông tư 12/2021/TT-BXD)	0,0024	Dự toán gói thầu trước thuế x tỷ lệ	82.438.285		
5.13	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, thiết bị (Bảng 2.20 Thông tư 12/2021/TT-BXD)	0,00367	Gtb trước thuế x tỷ lệ	2.479.819		
5.14	Chi phí lập hồ sơ yêu cầu (Nghị định 24/2024/NĐ-CP)	0,1%	Dự toán gói thầu XD+TB trước thuế x tỷ lệ			
	<i>Gói thầu: Khảo sát địa hình, địa chất lập báo cáo NCKT</i>			3.000.000		
	<i>Gói thầu: Thiết kế BVTC</i>			3.000.000		
	<i>Gói thầu : Thẩm tra BCKTKT</i>			3.000.000		
5.15	Chi phí đánh giá Hồ sơ Đề xuất (Nghị định 24/2024/NĐ-CP)	0,1%	Dự toán gói thầu XD+TB trước thuế x tỷ lệ			
	<i>Gói thầu: Khảo sát địa hình, địa chất lập báo cáo NCKT</i>			3.000.000		
	<i>Gói thầu: Thiết kế BVTC</i>			3.000.000		
	<i>Gói thầu : Thẩm tra BCKTKT</i>			3.000.000		
5.16	Chi phí cho Hội đồng tư vấn giải quyết kiến nghị của nhà thầu về kết quả lựa chọn nhà thầu (Nghị định 24/2024/NĐ-CP)	#REF!	Dự toán gói thầu XD+TB trước thuế x tỷ lệ	10.304.786		
	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu (Nghị định 24/2024/NĐ-CP)	0,1%	Dự toán gói thầu XD+TB trước thuế x tỷ lệ			
	<i>Gói thầu: Khảo sát địa hình, địa chất lập báo cáo NCKT</i>			2.000.000		

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	Tỷ lệ %	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	Công trình xây dựng	HTKT
	Gói thầu: Thiết kế BVTC			2.000.000		
	Gói thầu : Thẩm tra BCKTKT			2.000.000		
	Gói thầu : Thi công xây dựng			34.349.286		
5.17	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu (Nghị định 24/2024/NĐ-CP)	0,1%	Dự toán gói thầu XD+TB trước thuế x tỷ lệ			
	Gói thầu: Khảo sát địa hình, địa chất lập báo cáo NCKT			3.000.000		
	Gói thầu: Thiết kế BVTC			3.000.000		
	Gói thầu : Thẩm tra BCKTKT			3.000.000		
	Gói thầu : Thi công xây dựng			34.349.286		
5.18	Phần thí nghiệm cọc		Tạm tính	92.592.593		
6	Chi phí khác			448.470.690		
6.1	Chi phí bảo hiểm công trình (Phụ lục III, Nghị định số 67/2023/NĐ-CP)	0,0008	Gxd trước thuế x tỷ lệ	27.479.428		
6.2	Lệ phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)	0,000143	Tổng mức đầu tư x tỷ lệ	8.377.249		
6.3	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (Nghị định 99/2021/NĐ-CP)	0,00267	Tổng mức đầu tư x tỷ lệ x 50%	78.207.186		
6.4	Chi phí kiểm toán độc lập (Nghị định 99/2021/NĐ-CP)	0,0042	Tổng mức đầu tư x tỷ lệ	246.045.080		
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế kỹ thuật (Thông tư 27/2023/TT- BTC)	0,00124	Gxd trước thuế x tỷ lệ	42.593.114		
6.6	Chi phí thẩm định dự toán xây dựng (Thông tư 27/2023/TT- BTC)	0,0012	Gxd trước thuế x tỷ lệ	41.219.143		

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	Tỷ lệ %	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	Công trình xây dựng	HTKT
6.7	Chi phí thẩm định phê duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy (Thông tư 258/2016/TT-BTC)	0,0000706	Tổng mức đầu tư x tỷ lệ	4.549.491		
7	Chi phí dự phòng			1.174.431.307		
	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	0,03	(Gxd+Gtb+Gqlđa+Gtv+ Gk) trước thuế x tỷ lệ	1.174.431.307		
	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	0,05	Theo bảng chi phí dự phòng trượt giá			
	Tổng cộng			40.322.141.543	20.612.486.249	18.086.753.297

Chi phí đầu tư xây dựng công trình của dự án được tổng hợp thống kê như sau:

TT	Hạng mục	Tổng	Công trình	Hạ tầng
I	Dự toán thẩm tra tính giá	38.699.239.546	20.612.486.249	18.086.753.297
1	Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án (có tính đến chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá);	34.349.285.587	18.629.519.608	15.719.765.979
2	Chi phí xây dựng các công hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;			
3	Chi phí thiết bị;	675.700.000		675.700.000
4	Chi phí quản lý dự án;	935.167.115	497.408.174	437.758.941
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng;	2.739.086.844	1.485.558.468	1.253.528.376
6	Chi phí khác theo quy định của pháp luật về xây dựng mà góp phần trực tiếp hình thành doanh thu			
II	Dự toán thẩm tra không tính giá	1.622.901.997		
1	Chi phí khác	448.470.690		
2	Chi phí dự phòng	1.174.431.307		
	TỔNG DỰ TOÁN	40.322.141.543	20.612.486.249	18.086.753.297

Khi đó chi phí đầu tư xây dựng được áp dụng để tính vào phương án giá sẽ bao gồm:

- + Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng là: 18.086.753.297 đồng
- + Chi phí đầu tư xây công trình là: 20.612.486.249 đồng

b. Tiến độ đầu tư xây dựng

Căn cứ Quyết định số 1030/QĐ-UBND ngày 12/05/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương tại thị trấn Du, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên

“Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động khai thác vận hành:

- Quý II/2023 – Quý III/2023: Hoàn thành thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng
- Quý IV/2023: Khởi công xây dựng dự án
- Quý III/2024: Hoàn thành và đưa dự án đi vào hoạt động”

Khi đó thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất của dự án là 01 năm

Căn cứ Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 tỷ lệ đầu tư xây dựng của dự án là:

- + Hạ tầng kỹ thuật: Năm đầu 100%
- + Công trình xây dựng: Năm đầu 70% - Năm thứ 2 là 30%

c. Chi phí đầu tư xây dựng quy về thời điểm thẩm định

Tổng chi phí xây dựng hạ tầng và công trình nhà trên đất quy về thời điểm thẩm định. Cụ thể:

TT	NỘI DUNG	Đơn vị tính	Năm 1	Năm 2	Tổng giá trị
I	Chi phí đầu tư xây dựng		32.515.493.671	6.183.745.875	38.699.239.546
1	Chi phí hạ tầng		18.086.753.297	-	18.086.753.297
-	Tiến độ đầu tư hạ tầng	%	100%	0%	
2	Chi phí xây dựng	Đồng	14.428.740.374	6.183.745.875	20.612.486.249
-	Tiến độ đầu tư	%	70%	30%	100%
II	Chi phí đầu tư xây dựng quy về thời điểm hiện tại	Đồng			34.780.113.934
1	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng quy về thời điểm hiện tại	Đồng	16.487.969.823	-	16.487.969.823
2	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng quy về thời điểm hiện tại	Đồng	13.153.307.947	5.138.836.164	18.292.144.111

2 Chi phí quản lý vận hành

2.1. Chi phí vận hành cho thuê mặt bằng kinh doanh

Căn cứ Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 tỷ lệ chi phí vận hành đối với hoạt động kinh doanh cho thuê mặt bằng là 10% doanh thu.

Chi phí vận hành cho thuê mặt bằng kinh doanh quy về hiện tại là:

$$93.000.807.550 * 10\% = 9.300.080.755 \text{ đồng}$$

2.2 Chi phí quản lý vận hành bãi đỗ xe

Căn cứ Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 tỷ lệ chi phí vận hành đối với hoạt động kinh doanh bãi đỗ xe là 5% doanh thu

Chi phí vận hành cho thuê bãi đỗ xe quy về hiện tại là:

$$4.862.635.364 * 5\% = 243.131.768 \text{ đồng}$$

2. Chi phí quảng cáo bán hàng

Căn cứ Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 tỷ lệ chi phí quảng cáo bán hàng được tính bằng 1% doanh thu phát triển:

$$1\% \times 97.863.442.914 \text{ đồng} = 978.634.429 \text{ đồng}$$

3. Chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư

Căn cứ Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024 chi phí lãi vay, lợi nhuận nhà đầu tư được tính bằng 15% tổng giá trị Chi phí xây dựng hạ tầng, kỹ thuật; chi phí vận hành, chi phí quảng cáo bán hàng và giá trị khu đất (TĐ)

$$15\% * (34.780.113.934 + 9.543.212.523 + 978.634.429 + \text{TĐ}) = 6.795.294.133 + 15\% \text{TĐ}$$

4. Tổng chi phí phát triển

Tổng chi phí phát triển = Chi phí xây dựng + Chi phí quảng cáo bán hàng + Chi phí vận hành + Lợi nhuận nhà đầu tư = 34.780.113.934 đồng + 978.634.429 đồng + 9.543.212.523 đồng + 6.795.294.133 đồng + 0,15 TĐ = 52.097.255.019 đồng + 0,15TĐ

X.3./ Giá đất cụ thể

Giá trị QSDĐ đất cần định giá (TĐ) = Tổng doanh thu phát triển – Tổng chi phí phát triển:

$$TĐ = 97.863.442.914 - (52.097.255.019 \text{ đồng} + 0,15TĐ)$$

$$TĐ = 45.766.187.895 / 1,15 = 31.427.535.601 \text{ đồng}$$

Kết luận

Giá trị quyền sử dụng 18.617,00 m² đất Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương tại thị trấn Du, huyện Phú Lương tại thời điểm định giá là: **39.796.685.126 đồng**

Giá đất cụ thể toàn bộ dự án tại thời điểm định giá như sau:

$$39.796.685.126 \text{ đồng} / 18.617,00 \text{ m}^2 = 2.137.653 \text{ đồng} / \text{m}^2$$

$$\text{Giá trị quyền sử dụng } 357,9 \text{ m}^2 \text{ đất giao đót 02 là: } 357,9 \text{ m}^2 * 2.137.653 \text{ đồng} / \text{m}^2 = 765.066.009 \text{ đồng}$$

IX. Thời hạn có hiệu lực của kết quả định giá đất

Kết quả định giá có hiệu lực trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký trong điều kiện thị trường không có biến động bất thường.

X. Những điều khoản loại trừ và hạn chế

- Báo cáo định giá đất chỉ sử dụng duy nhất cho mục đích được ghi tại mục II của Báo cáo.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ xác nhận giá trị tài sản tại địa điểm nêu trên, cho tài sản có đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, diện tích, hiện trạng, các giá định tính toán được mô tả như trên.
- Giá thuê của tài sản so sánh được lấy theo giá trị trên Hợp đồng thuê được.
- Mức giá tài sản sẽ không được xác nhận trong trường hợp tài sản không đầy đủ về cơ sở pháp lý, có thay đổi đặc tính kỹ thuật.
- Các thông tin khảo sát thị trường tại thời điểm định giá, trên cơ sở các giao dịch thực tế trong điều kiện thương mại bình thường. Trong trường hợp thị trường bất động sản có biến động lớn về giá thì cần phải có điều chỉnh, cập nhật phù hợp theo qui định hiện hành.
- Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Ba Miền không chịu trách nhiệm đối với những vi phạm pháp luật và thiệt hại của khách hàng và các bên liên quan trong quá trình quản lý và sử dụng tài sản
- Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Ba Miền chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Công ty phát hành. Các trường hợp sao văn bản không có xác nhận của Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Ba Miền hoặc của Công chứng Nhà nước đều không có giá trị. Công ty TNHH

Thẩm định giá và Tư vấn tài chính Ba Miền không có trách nhiệm kiểm tra tính chính xác của nội dung những bản phô tô các văn bản pháp lý và tài liệu có liên quan đến tài sản do Khách hàng cung cấp.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ



Nguyễn Văn Hùng

Số thẻ thẩm định viên về giá: XII17.1744

**CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ
VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH BA MIỀN**

Tổng giám đốc


Nguyễn Bá Đại

Số thẻ thẩm định viên về giá: XII17.1694



Mẫu số 03

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): T.T. Du, h. Phú Lương (cũ) nay là xã Phú Lương, Thái NguyênTên người được điều tra: Đào Bá Dũng, h. Phú Lương- Địa chỉ⁽¹⁾: Phú Lương; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: cho thuê từ 1.10/2020

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: 1.650.000 đ/tháng đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng cho thuê**1. Các thông tin về thửa đất**- Tờ bản đồ số: 15; thửa đất số: 7.2; diện tích: Sàn 13.5 m².- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: T.k. Thôn An TT. Du, h. Phú Lương (cũ) nay là xã Phú Lương, Thái Nguyên

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất:

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 2.80 m; + Trung tâm thương mại, chợ: 120 m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 2.4 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: Quốc lộ 3+ Điều kiện về cấp thoát nước: Đang b.đ. khu vực trung tâm thị trấn cũ+ Điều kiện về cấp điện: Hệ thống điện quốc gia chiếu sáng

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng:;

+ Hạ tầng không gian:;

+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: Khu vực trung tâm thị trấn cũ+ Hạ tầng văn hóa, thể thao: trung tâm văn hóa thể thao+ Hạ tầng môi trường: Tốt

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: nhà ở; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):.....
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:.....;
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:.....

..., ngày 30 tháng 7 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

UHT
Nguyễn Văn Hùng

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT****(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)**Tên xã, phường (thị trấn): Thị trấn An (Ấn) nay là xã Phú Lương, tỉnh Thừa NguyênTên người được điều tra: Đông Xuân Hưng - Nguyễn Tài Linh- Địa chỉ⁽¹⁾: Phú Lương; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: cho thuê từ T.4/2022

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng: 15.000.000 đ/tháng đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin: Hợp đồng cho thuê**1. Các thông tin về thửa đất**- Tờ bản đồ số: 13; thửa đất số: 72; diện tích: sàn 160 m².- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾: T.D.P. An (Ấn), thị trấn An (Ấn) nay là xã Phú Lương, tỉnh Thừa Nguyên

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☐, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất:

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính: 230 m; + Trung tâm thương mại, chợ: 170 m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng: 2.7 m; cấp đường:; kết cấu mặt đường: nhựa; tiếp giáp với mặt đường: liền kề+ Điều kiện về cấp thoát nước: Đông bị ảnh hưởng trong tầm thị trấn cũ+ Điều kiện về cấp điện: Hệ thống điện lưới quốc gia, chiếu sáng

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng:;

+ Hạ tầng không gian: Khu vực trung tâm thị trấn cũ+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ: hạ tầng xã hội tại thị trấn

+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:;

+ Hạ tầng môi trường: Tốt

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà: 01 tầng; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:.....; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):.....
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:.....;
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:.....

..., ngày 30 tháng 7 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Văn Hùng

**PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT**

(Áp dụng đối với đất phi nông nghiệp)

Tên xã, phường (thị trấn): ...*TT. Đa. Lữ.*... nay là xã *Đa. Lữ.*, tỉnh *Tha. Nguyên*Tên người được điều tra:*Phạm Văn Minh*.....- Địa chỉ⁽¹⁾: *Đa. Lữ.*...; thời điểm chuyển nhượng/trúng đấu giá: *cho thuê từ 12/2023*

- Giá bất động sản chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/bất động sản

- Giá đất chuyển nhượng/trúng đấu giá: triệu đồng/thửa hoặc đồng/m²- Giá thuê đất, giá thuê mặt bằng:*2.000.000 đ/tháng*..... đồng/m²

- Giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ:

- Nguồn thông tin:

1. Các thông tin về thửa đất- Tờ bản đồ số:*12*.....; thửa đất số:*7.6*.....; diện tích: *50.70*..... m².- Địa chỉ thửa đất⁽²⁾:*TDP Trăn. Phú, TT. Đa. Lữ. nay là xã Đa. Lữ, tỉnh Tha. Nguyên*.....

- Kích thước mặt tiền: m; kích thước chiều sâu thửa đất: m

- Hình thể thửa đất: hình chữ nhật ☒, hình bình hành ☐, hình vuông ☐, hình thang xuôi ☐, hình thang ngược ☐, hình đa giác ☐, hình chữ L ☐, hình khác ☐.

- Mục đích sử dụng đất:

- Khoảng cách đến thửa đất chuẩn:

- Khoảng cách gần nhất từ thửa đất đến:

+ Trung tâm hành chính:*6.50*..... m; + Trung tâm thương mại, chợ:*9.00*..... m;

+ Cơ sở giáo dục: m; + Cơ sở thể dục, thể thao: m;

+ Cơ sở y tế: m; + Công viên, khu vui chơi giải trí: m.

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật:

+ Điều kiện về giao thông: Độ rộng:*2.7*..... m; cấp đường:; kết cấu mặt đường:*nhựa*.....; tiếp giáp với mặt đường:*Quốc lộ 3*.....;+ Điều kiện về cấp thoát nước:*Đống là khu vực trung tâm thị trấn cũ*.....;+ Điều kiện về cấp điện:*hệ thống chiếu sáng quốc gia, chiếu sáng*.....;

- Các yếu tố liên quan đến hạ tầng xã hội:

+ Hạ tầng giao thông công cộng:;

+ Hạ tầng không gian:*Khu vực trung tâm thị trấn cũ*.....;+ Hạ tầng cung cấp dịch vụ:*cũ hạ tầng xã hội tốt hơn*.....;+ Hạ tầng văn hóa, thể thao:*không*.....;+ Hạ tầng môi trường:*Tốt*.....;

- Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế, truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của địa phương:

- Thời hạn sử dụng đất:

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

2.1. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở

- Nhà ở: Loại nhà:; cấp nhà:; năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng:m²; số tầng:; diện tích sàn sử dụng: m²
- Tài sản khác (nếu có):

2.2. Tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng khác

- Loại tài sản:
- Năm xây dựng:; Diện tích xây dựng:
- Tài sản khác (nếu có):
- Thu nhập bình quân năm:
- Chi phí bình quân năm:

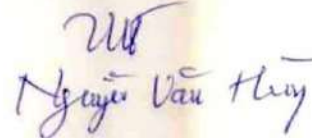
2.3. Tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm, rừng trồng

- Loại cây trồng: Cây lâu năm ☐, Rừng trồng ☐
- Diện tích:; Mật độ trồng:; Năm trồng:
- Giá trị khai thác tính theo thu nhập từ việc thu hoạch sản phẩm tương ứng với số năm còn lại trong chu kỳ thu hoạch của cây lâu năm:
- Tổng chi phí đã đầu tư để trồng, chăm sóc rừng trồng đến thời điểm chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

..., ngày 30 tháng 7 năm 2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)


Nguyễn Văn Hùng

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ/MẶT BẰNG

Hợp đồng số: 31102020/HĐTN- VT/2020.

Căn cứ vào Bộ luật dân sự số: 91/2015/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;

Căn cứ vào luật Doanh nghiệp số: 68/2014/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ vào luật đất đai số: 45/2013/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 01 tháng 07 năm 2014;

Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của 2 bên;

Hợp đồng được ký kết vào ngày 31 tháng 10 năm 2020, tại Viettel Thái Nguyên giữa:

I. BÊN CHO THUÊ (Bên A):

Bà: Đào Bá Đăng

Sinh ngày: 22/07/1960

CMND (hộ chiếu) số: 090738434

Ngày cấp: 27/10/2014

HK thường trú tại: TK Thái An, TT Đu, huyện Phú Lương, Thái Nguyên

Ông: Mai Thị Công

Sinh ngày: 24/10/1963

CMND (hộ chiếu) số: 090265535

Ngày cấp: 01/06/2009

HK thường trú tại: TK Thái An, TT Đu, huyện Phú Lương, Thái Nguyên

Điện thoại: 0376.028.898

Là đồng chủ sở hữu ngôi nhà tại TK Thái An, TT Đu, huyện Phú Lương, Thái Nguyên. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AC588240 do UBND huyện Phú Lương cấp ngày 15 tháng 05 năm 2007.

II. BÊN THUÊ (Bên B)

VIETTEL THÁI NGUYÊN- CHI NHÁNH TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP-VIỄN THÔNG QUÂN ĐỘI

- Địa chỉ : số 4, Hoàng Văn Thụ, TP Thái Nguyên.

- Điện thoại : 02086.252727

Fax: 02086.252727

- Tài khoản : 901126682268

- Tại Ngân hàng : Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội - Phòng giao dịch Thái Nguyên

- Mã số thuế : 0100109106 - 028

Người đại diện: **Vũ Hồng Quân**

Chức vụ: Giám đốc

(Theo Giấy ủy quyền số: 456/GUQ-VTQĐ-VTT ngày 29/01/2020 của Tổng Giám đốc Tập đoàn Viễn thông Quân đội cho Giám đốc Viettel tỉnh/tp)

Các Bên thống nhất ký kết Hợp đồng thuê nhà với các điều khoản dưới đây:

ĐIỀU 1: NỘI DUNG HỢP ĐỒNG

1.1 Diện tích cho thuê:

Bên A đồng ý cho Bên B thuê, Bên B đồng ý thuê toàn bộ hoặc một phần diện tích nhà tại địa chỉ: TK Thái An, TT Đu, huyện Phú Lương, Thái Nguyên.

Giấy tờ chứng minh quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của Bên A: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC588240 do UBND huyện Phú Lương cấp ngày 15/10/2007, cụ thể như sau:

* Nhà ở:

- Diện tích sử dụng: 135 m²
- Diện tích xây dựng: 135 m²
- Kết cấu nhà: nhà khung bê tông
- Số tầng: 03 tầng

1.2 Mục đích thuê: Dùng để tổ chức các hoạt động sản xuất kinh doanh của Bên Thuê.

ĐIỀU 2: THỜI HẠN HỢP ĐỒNG

2.1 Thời hạn Hợp đồng là 02 năm, được tính bắt đầu từ ngày 01 tháng 11 năm 2020 đến hết ngày 31 tháng 10 năm 2022.

2.2 Bên A bàn giao nhà cho Bên B vào ngày 31/10/2020. Hai bên ký Biên bản bàn giao hiện trạng nhà.

2.3 Trước khi hết hạn hợp đồng 02 tháng, tùy theo tình hình thực tế hai bên có thể thỏa thuận gia hạn hoặc chấm dứt việc thực hiện hợp đồng bằng văn bản.

ĐIỀU 3: GIÁ THUÊ, PHƯƠNG THỨC VÀ ĐIỀU KIỆN THANH TOÁN

3.1. Giá thuê một tháng là: 13.000.000/01 tháng (Bằng chữ: Mười ba triệu đồng chẵn).

Giá trị thuê trong thời gian hợp đồng: 312.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Ba trăm mười hai triệu đồng chẵn).

- Giá thuê nêu trên đã bao gồm tất cả các loại thuế, phí, lệ phí phát sinh liên quan đến việc cho thuê và thuê Diện tích thuê và chi phí khấu hao nói tại mục 6.2 Điều 6 của hợp đồng này.
- Giá thuê không thay đổi trong suốt thời hạn Hợp đồng áp dụng.
- Bên Thuê thanh toán Tiền thuê 1 năm/lần.
- Thời hạn thực hiện thanh toán Tiền thuê: Bên Thuê sẽ thanh toán Tiền thuê trong vòng mười lăm (15) ngày đầu của mỗi kỳ thanh toán. Kỳ thanh toán đầu tiên được tính từ ngày hai Bên đã ký Biên bản bàn giao Diện tích thuê.
- Phương thức thanh toán: Chuyển khoản
- Tài khoản nhận tiền thanh toán:

Chủ tài khoản: Đào Bá Đăng

Số tài khoản: 850.320504.2586

Tại ngân hàng: Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT huyện Phú Lương

Trong trường hợp thay đổi tài khoản thụ hưởng, Bên Cho Thuê có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Bên Thuê trước 30 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán. Chứng từ thanh toán: Hoá đơn tài chính hợp pháp, Giấy đề nghị thanh toán (Bên Thuê sẽ có thông báo bổ sung theo thực tế).

- Trong trường hợp Hợp đồng chấm dứt trước thời hạn, Tiền Thuê được tính theo thời gian thuê thực tế của Bên Thuê. Bên Cho Thuê có trách nhiệm hoàn lại cho Bên Thuê số tiền thuê mà Bên Thuê đã thanh toán trước (nếu có).

3.2. Phí dịch vụ khác

- Ngoài Tiền thuê nêu tại khoản 1 điều này, Bên Thuê có thể lựa chọn hình thức chi trả chi phí sử dụng dịch vụ của bên thứ ba (bao gồm nhưng không giới hạn tiền điện, nước) thông qua Bên Cho Thuê hoặc chi trả trực tiếp cho bên thứ ba.
- Các loại phí không tính trong giá thuê : Tiền điện, nước và các thiết bị sử dụng điện khác, tiền dịch vụ internet, điện thoại; Phí dịch vụ trông xe cho khách hàng của bên B.
- Các loại phí trên sẽ được Bên thuê thanh toán trên cơ sở phiếu thu của bên cho thuê.

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN

4.1. Quyền và nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

a. Quyền của Bên Cho Thuê

1. Được nhận tiền cho thuê Diện tích thuê đầy đủ, đúng thời hạn theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
2. Trường hợp Bên Thuê sử dụng dịch vụ của bên thứ ba thông qua Bên Cho Thuê, Bên Cho Thuê được quyền yêu cầu Bên Thuê thanh toán tiền điện, nước, điện thoại, internet theo chỉ số sử dụng hàng tháng của Bên Thuê (nếu có). Chi phí trên không nằm trong Tiền thuê.
3. Được yêu cầu Bên Thuê giao lại Diện tích thuê khi Hợp đồng thuê chấm dứt và các bên không có nhu cầu gia hạn thời gian thuê. Việc hoàn trả lại Diện tích thuê được các bên xác nhận bằng biên bản hoàn trả Diện tích thuê được ký bởi đại diện có thẩm quyền của các Bên.
4. Các quyền khác quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật có liên quan.

b. Nghĩa vụ của Bên Cho Thuê

1. Giao Diện tích thuê và hướng dẫn cho Bên Thuê sử dụng Diện tích thuê theo đúng công năng, mục đích đã thỏa thuận theo Hợp đồng này.
2. Đảm bảo Diện tích thuê thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Bên Cho Thuê, không vi phạm quy hoạch sử dụng đất đai do cơ quan có thẩm quyền công bố, không phát sinh tranh chấp với bên thứ ba.
3. Cam kết bảo đảm quyền sử dụng ổn định của Bên Thuê đối với diện tích thuê; tạo mọi điều kiện thuận lợi để Bên Thuê sử dụng Diện tích thuê đạt hiệu quả trong suốt thời hạn của Hợp đồng. Đảm bảo bên thuê sử dụng diện tích mặt tiền, diện tích thuê theo quy định của Nhà nước.
4. Có nghĩa vụ nộp tất cả các khoản thuế liên quan đến việc cho thuê Diện tích thuê; cung cấp hóa đơn thuê Diện tích thuê cho Bên thuê theo quy định pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng này; thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định pháp luật liên quan;
5. Hỗ trợ, phối hợp với Bên Thuê thực hiện, hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thuê, sử dụng Diện tích thuê của Bên Thuê.
6. Bên Cho Thuê chỉ được ra, vào Diện tích thuê khi có sự đồng ý của Bên Thuê.
7. Trường hợp xảy ra sự cố phải kịp thời ứng cứu trước khi thông báo cho Bên Thuê.

8. Tạo điều kiện thuận lợi để Bên Thuê tháo dỡ và vận chuyển các máy móc, trang thiết bị của Bên Thuê ra khỏi mặt bằng trước, trong và sau khi chấm dứt Hợp đồng.
9. Trường hợp Bên Cho thuê đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn không đúng quy định trong Hợp đồng này, Bên Cho thuê phải hoàn trả cho Bên Thuê toàn bộ số tiền Bên Thuê đã thanh toán trước sau khi trừ đi tiền thuê theo thời gian thực tế.
10. Bồi thường thiệt hại cho Bên Thuê trong trường hợp Tài sản của Bên Thuê bị mất mát, hư hỏng do lỗi của Bên Cho thuê. Mức độ thiệt hại do bên thứ ba có thẩm quyền xác định.
11. Phải thông báo **bằng văn bản** cho Bên Thuê biết trước sáu mươi (60) ngày trong trường hợp Bên Cho thuê muốn thực hiện việc chuyển quyền sử dụng Diện tích thuê. Đồng thời, đảm bảo các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng thuê này được tiếp tục duy trì thực hiện với các điều kiện tương tự đã được giao kết tại Hợp đồng này.
12. Có trách nhiệm cải tạo, thay đổi kiến trúc, kết cấu Diện tích thuê phù hợp với yêu cầu công việc của Bên Thuê, trước khi bàn giao và cung cấp cho Bên thuê các bản vẽ kết cấu kỹ thuật phục vụ cho việc lắp đặt vách ngăn, trang trí nội thất, lắp đặt trang thiết bị khác sau khi hai bên ký Hợp đồng này.
13. Không được chuyển giao quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng này cho bên thứ ba mà không được sự đồng ý **bằng văn bản** của Bên Thuê.
14. Đảm bảo năng lực và thẩm quyền theo quy định pháp luật để ký kết và thực hiện Hợp đồng này.
15. Trong trường hợp Bên Cho thuê muốn sử dụng diện tích thuê làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên Cho thuê hoặc Bên thứ ba, Bên Cho thuê cần thông báo trước cho Bên Thuê và thông báo cho Bên thứ ba về Hợp đồng thuê này và thông báo cho bên thuê về tình trạng pháp lý của mặt bằng và đảm bảo quyền của bên thuê trong trường hợp có thể chấp động sản.
16. Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật có liên quan.
17. Đồng ý cho bên thuê cải tạo ngôi nhà phù hợp với điều kiện hoạt động làm văn phòng, kinh doanh dịch vụ viễn thông. Trong trường hợp nếu cải tạo đó không ảnh hưởng đến kết cấu, tuổi thọ ngôi nhà và không ảnh hưởng đến các hộ kinh doanh xung quanh.
18. Bên Cho thuê đồng ý để Bên Thuê cho đơn vị thành viên của Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội (được gọi là Bên Thuê Lại), thuê lại diện tích Bên Thuê đã thuê. Phần diện tích cho thuê lại: là một phần hoặc toàn bộ diện tích Bên Thuê đã thuê. Thời gian cho thuê lại: Bên thứ ba tiếp nhận diện tích thuê và hoàn trả trong thời hạn thuê của hợp đồng số. Trường hợp, hết hạn hợp đồng Bên Thuê không có nhu cầu thuê tiếp thì Bên Thuê Lại được ưu tiên đàm phán thuê tiếp với Bên Cho thuê.
19. Bên Cho thuê có trách nhiệm cung cấp tài liệu để Bên Thuê tiến hành thủ tục pháp lý ký kết với Bên Thuê Lại hoặc cơ quan có thẩm quyền (nếu có).

4.2. Quyền và nghĩa vụ của Bên Thuê

a. Quyền của Bên Thuê

1. Nhận, toàn quyền sử dụng Diện tích thuê vào mục đích kinh doanh, sinh hoạt của Bên Thuê.
2. Được quyền đặt biển quảng cáo, trưng bày sản phẩm dịch vụ, tài liệu, thiết bị phục vụ kinh doanh và các thiết bị phụ trợ khác phục vụ cho công việc; cải tạo, sửa chữa, diện tích thuê cho phù hợp với quy định về văn phòng làm việc và nhận diện cửa hàng giao dịch của Bên Thuê. Việc cải tạo, sửa chữa diện tích thuê phải có sự thống nhất của bên cho thuê và theo điểm 19 Khoản B, mục 4.1 điều 4 của Hợp đồng này.
4. Lắp đặt, vận hành, sử dụng trang thiết bị, máy móc tại Diện tích thuê phục vụ cho hoạt động sản xuất, kinh doanh và sinh hoạt của Bên Thuê.
5. Có quyền cử người của Bên Thuê ra - vào Diện tích thuê để thực hiện các công việc liên quan đến hoạt động của Bên Thuê.
6. Được tiếp tục thuê theo các điều kiện đã thỏa thuận với Bên Cho Thuê trong Hợp đồng này trong trường hợp thay đổi chủ sở hữu.
7. Được cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ Diện tích thuê với điều kiện được Bên Cho thuê đồng ý bằng văn bản;

b. Nghĩa vụ của Bên Thuê

1. Thanh toán tiền thuê mặt bằng đúng thời hạn và đầy đủ.
2. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền điện, nước, điện thoại phát sinh do Bên Thuê sử dụng (nếu có). Khi thanh lý hợp đồng, Bên thuê phải thanh toán toàn bộ chi phí điện, nước, điện thoại, internet, và các khoản phí phát sinh khác trong quá trình sử dụng Diện tích thuê (nếu có).
3. Trang bị dụng cụ phòng chống cháy nổ. Chấp hành quy định về phòng chống cháy nổ, bảo hiểm cháy nổ bắt buộc (nếu có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền).
4. Chấp hành quy định pháp luật về an ninh trật tự, tạm trú, tạm vắng, giữ gìn vệ sinh môi trường và chịu trách nhiệm về việc kinh doanh của mình.
5. Không được tự ý sửa chữa, tháo dỡ các công trình trên diện tích Diện tích thuê khi chưa có sự đồng ý của bên cho thuê trừ trường hợp đã thông báo yêu cầu nhưng Bên Cho thuê không đáp ứng được các nghĩa vụ sửa chữa theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
6. Trả lại toàn bộ công trình trên diện tích thuê và Diện tích thuê cho Bên Cho thuê khi chấm dứt Hợp đồng.
7. Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật liên quan.
8. Bên Thuê ký kết hợp đồng với Bên Thuê Lại đảm bảo đáp ứng các thỏa thuận tại hợp đồng số này và không vi phạm pháp luật. Bên Thuê Lại chịu hoàn toàn trách nhiệm với Bên Thuê trong phạm vi hợp đồng đã ký. Bên Thuê được miễn trừ trách nhiệm trong trường hợp Bên Thuê Lại vi phạm pháp luật gây thiệt hại cho bên thứ ba bất kỳ.

ĐIỀU 5: TỔ CHỨC BÀN GIAO VÀ TIẾP NHẬN MẶT BẰNG.

Trong thời gian kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực, Hai bên sẽ tiến hành kiểm tra, xác nhận tình trạng Diện tích thuê, các trang thiết bị kèm, thời điểm bàn giao theo đề ký Biên bản bàn giao (Biên bản bàn giao là Phụ lục không tách rời của Hợp đồng này).

5.1 Khi Bên thuê dọn đến:

Bên cho thuê phải bàn giao diện tích thuê sạch sẽ, ngăn nắp. Phải lập Biên bản bàn giao, kiểm tra ghi rõ tình trạng và liệt kê các thiết bị, tài sản, dụng cụ có trong diện tích cho thuê cho bên thuê.

5.2 Khi Bên thuê dọn đi:

- Bên thuê phải bàn giao diện tích thuê sạch sẽ, ngăn nắp
- Bên thuê bàn giao các tài sản như khi dọn đến, trừ những hao mòn thông thường.
- Bên thuê được quyền tháo dỡ những hạng mục (thiết bị) mà bên thuê đã lắp đặt. Khi tháo dỡ nếu có ảnh hưởng đến kết cấu ngôi nhà thì phải sửa chữa trước khi bàn giao.
- Còn lại bên thuê bàn giao nguyên hiện trạng toàn bộ căn nhà cho bên cho thuê.

ĐIỀU 6: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG VÀ CÁC BIỆN PHÁP XỬ LÝ

6.1. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng

- Hết thời hạn hợp đồng mà hai Bên không thỏa thuận gia hạn.
- Hợp đồng chấm dứt trước thời hạn theo thỏa thuận của Hai Bên bằng văn bản.
- Diện tích thuê không còn, bị hư hỏng hoặc có nguy cơ bị hư hỏng đến mức không thể sử dụng được theo mục đích của Bên Thuê.
- Một trong hai Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
- Chấm dứt trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng theo quy định Hợp đồng.
- Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Khi chấm dứt hợp đồng hai bên phải có Biên bản hoàn trả Diện tích thuê và Biên bản thanh lý Hợp đồng. Khoảng thời gian các Bên tiến hành nội dung công việc liên quan để ký kết Biên bản hoàn trả Diện tích thuê và thanh lý Hợp đồng sẽ không tính vào thời gian thuê và không làm phát sinh chi phí thuê, nếu thời gian này nằm ngoài thời hạn của hợp đồng nhưng cũng không quá 10 ngày kể từ ngày hết hạn hợp đồng.

6.2. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng bởi Bên cho thuê

Bên cho thuê có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn mà không phát sinh các nghĩa vụ phạt/bồi thường khi xảy ra một trong các trường hợp sau nhưng vẫn chịu trách nhiệm hoàn trả hoàn trả cho Bên Thuê toàn bộ số tiền Bên Thuê đã thanh toán trước sau khi trừ đi tiền thuê theo thời gian thực tế và toàn bộ các chi phí mà Bên Thuê đã đầu tư sửa chữa Diện tích thuê khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

- Bên thuê bị giải thể, phá sản hoặc bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đình chỉ hoạt động.
- Khi hết thời hạn thanh toán, Bên thuê không thanh toán Tiền thuê, Phí dịch vụ khác (nếu có) và không khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày Bên cho thuê gửi thông báo về vi phạm đó.

Các chi phí này được khấu hao trong vòng 05 năm, chi phí khấu hao đã được tính vào giá thuê. Mọi trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, bên cho Thuê hoàn lại giá trị khấu hao cho bên Thuê hoặc khấu trừ vào phần bên Thuê phải thanh toán.

6.3. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng bởi Bên thuê

Bên thuê được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn mà không phát sinh nghĩa vụ bồi thường/phạt Hợp đồng Trong các trường hợp sau:

- a. Bên cho thuê bị giải thể, phá sản hoặc bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đình chỉ hoạt động.
- b. Bên cho thuê chuyển giao quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng này cho bên thứ ba mà không được sự đồng ý của Bên thuê.
- c. Theo thông báo bằng văn bản của Bên Thuê đối với Bên Cho Thuê trước thời điểm dự kiến chấm dứt tối thiểu 60 (sáu mươi) ngày.
- d. Việc sử dụng Diện tích thuê của Bên Thuê bị gián đoạn quá 14 (mười bốn) ngày liên tục do lỗi của Bên Cho Thuê, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
- e. Bên Cho Thuê vi phạm các quy định về bàn giao, bảo dưỡng, bảo trì, sửa chữa Diện tích thuê, vi phạm các nghĩa vụ khác thỏa thuận trong Hợp đồng và không sửa chữa, khắc phục vi phạm trong thời hạn 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày Bên Thuê gửi thông báo về vi phạm đó.

- Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Khi Bên Thuê đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo các trường hợp nêu trên, Bên Cho Thuê có trách nhiệm hoàn trả cho Bên Thuê số tiền Bên Thuê đã thanh toán trước sau khi trừ đi tiền thuê theo thời gian thực tế và toàn bộ các chi phí mà Bên Thuê đã đầu tư sửa chữa công trình trên diện tích thuê.

ĐIỀU 7. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- Bất khả kháng là sự kiện xảy ra ngoài khả năng kiểm soát của hai Bên ký Hợp đồng này, những sự kiện không lường trước được, không sẵn có, hoặc không thể khắc phục được, những sự kiện phát sinh sau ngày ký hợp đồng và cản trở việc thực hiện toàn bộ hay một phần hợp đồng của mỗi Bên. Các sự kiện đó bao gồm nhưng không hạn chế bởi động đất, bão, lũ lụt, hoả hoạn, chiến tranh, thay đổi chính sách Nhà nước, nhà nước thu hồi đất để phục vụ mục đích an ninh quốc phòng hoặc bất kỳ sự kiện nào không thể lường trước, ngăn chặn và kiểm soát được theo quy định của pháp luật.

- Khi có sự kiện bất khả kháng xảy ra, Bên chịu ảnh hưởng thông báo cho Bên kia trong vòng 7 (bảy) ngày kể từ khi xảy ra sự kiện đó. Sau đó phải có văn bản thông báo các biện pháp xử lý khắc phục và phải nỗ lực khắc phục sự kiện bất khả kháng bằng mọi biện pháp có thể để giảm thiểu ảnh hưởng của Sự kiện Bất khả kháng đối với việc thực hiện nghĩa vụ của mình. Trong trường hợp này bên kia (bên không bị ảnh hưởng) có trách nhiệm tích cực phối hợp cụ thể với bên bị ảnh hưởng để cùng khắc phục hậu quả của ảnh hưởng.

- Trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng Các bên sẽ không bị coi là vi phạm các quy định của Hợp đồng hoặc chịu trách nhiệm với bên còn lại do việc chậm thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng (quy định này chỉ áp dụng đối với những nghĩa vụ không thể thực hiện được do ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng).

- Trường hợp Sự kiện Bất khả kháng kéo dài hơn 45 (bốn mươi lăm) ngày thì các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng sẽ được hai bên thương lượng và xem xét lại.

ĐIỀU 8. PHẠT VI PHẠM VÀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠY

8.1. Phạt vi phạm:

8.1.1 Trừ trường hợp Bất khả kháng quy định tại Điều 7 Hợp đồng này hoặc do lỗi trực tiếp của Bên cho thuê, nếu Bên Thuê vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này thì Bên Thuê phải chịu phạt 15/ngày đối với khoản tiền chậm thanh toán, tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thanh toán thực tế, tuy nhiên tổng giá trị tiền phạt không vượt quá 8% giá trị vi phạm.

8.1.2. Trừ trường hợp Bất khả kháng và trường hợp quy định tại khoản 8.1.1 nêu trên, Bên nào vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào của Hợp đồng này đều phải chịu phạt một khoản bằng 08% giá trị phần nghĩa vụ vi phạm.

8.2. Bồi thường thiệt hại:

Nếu việc một trong hai Bên không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng gây thiệt hại, tổn thất cho bên còn lại thì Bên gây thiệt hại phải chịu trách nhiệm bồi thường thực tế cho bên bị thiệt hại hoặc bên thứ ba theo nguyên tắc bồi thường toàn bộ giá trị thiệt hại, tại thời điểm bị thiệt hại.

ĐIỀU 9: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã ghi trong Hợp đồng. Toàn bộ thông tin, tài liệu do Các Bên cung cấp cho nhau nhằm ký kết và thực hiện Hợp Đồng này là trung thực, chính xác dưới bất kỳ phương diện nào; Mỗi Bên không được tiết lộ cho bất cứ Bên thứ ba nào bất kỳ thông tin liên quan đến Hợp đồng trừ trường hợp được chấp thuận bằng văn bản của Bên kia hoặc theo yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền.

Bất kỳ Tranh chấp nào phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết trên cơ sở thương lượng giữa các bên. Trong trường hợp không thương lượng được, các bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Việc giải quyết tranh chấp phát sinh liên quan đến Hợp đồng giữa các Bên không được làm gián đoạn, ảnh hưởng đến hoạt động của Bên Thuê.

3. Việc sửa đổi hoặc bổ sung Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và có chữ ký của đại diện hợp pháp của Các Bên.

5. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký đến khi hai bên ký Biên bản thanh lý hợp đồng. Hợp đồng được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản làm căn cứ thực hiện.

ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ

Đào Ba Đức

ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ



Thiếu tá Vũ Hồng Quan

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Ngày 18 tháng 10 năm 2022

PHỤ LỤC HỢP ĐỒNG
SỐ: PL3010/HĐTN-VTPTNN.2022

- Căn cứ Hợp đồng thuê số 31102020/HĐTN-VT/2020 và Phụ lục hợp đồng số: 31102020/HĐTN-VT/2020 ký ngày 22 tháng 3 năm 2021 (Sau đây gọi tắt là "Hợp đồng thuê");
 - Căn cứ nhu cầu của các bên,
- Hôm nay, ngày 18 tháng 10 năm 2022, tại Viettel huyện Phú Lương

CHÚNG TÔI GỒM:

BÊN THUÊ (BÊN A) : TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BƯU CHÍNH VIETTEL

Địa chỉ: Số 01 Giang Văn Minh, Kim Mã, Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: 024.62660309

Mã số thuế: 0104093672

Số tài khoản Ngân hàng: 12010000263320 tại NH Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch I.

Người đại diện: Nguyễn Cảnh Hòa Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

Theo ủy quyền số: 2272/GUQ-VTPost-PC ký ngày 24/09/2022

BÊN CHO THUÊ (BÊN B):

Bà: Mai Thị Công Sinh ngày: 24/10/1963

CMT/CCCD số: Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH

Địa chỉ thường trú: TK Thái An, Thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên

Ông: Đào Bá Đăng Sinh ngày: 22/7/1960

CMT/CCCD số: Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH

Địa chỉ thường trú: TK Thái An, Thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên

Điện thoại: 0376.028.898

Là đồng chủ sở hữu ngôi nhà tại TK Thái An, TT Đu, huyện Phú Lương, Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AC588240 do UBND huyện Phú Lương cấp ngày 15/5/2007

Hai bên thống nhất ký phụ lục hợp đồng với các nội dung sau:

Điều 1: Mọi điều khoản đã ký trong hợp đồng số 31102020/HĐTN-VT/2020 và Phụ lục hợp đồng số: 31102020/HĐTN-VT/2020 ký ngày 22 tháng 3 năm 2021 và các phụ lục kèm theo không thay đổi ngoại trừ điều khoản về thời gian thuê và giá thuê được bổ sung như sau:

Bên B đồng ý gia hạn thời gian thuê nhà cho bên A 3 năm từ ngày 31/10/2022 đến ngày 31/10/2025.

+ Giá thuê 1 tháng là : 16.500.000 đồng (đã bao gồm thuế).

- Thời hạn thanh toán: Thanh toán 12 tháng/1 lần.

Điều 2: Phụ lục hợp đồng này là phần không thể tách rời khỏi hợp đồng số 31102020/HĐTN-VT/2020 và Phụ lục hợp đồng số: 31102020/HĐTN-VT/2020 ký ngày 22 tháng 3 năm 2021 và các phụ lục kèm theo. Được lập thành 04 bản, có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 02 bản, bên B giữ 02 bản.

ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ

(Chữ ký)
Đào Bá Đăng

ĐẠI DIỆN BÊN THUÊ
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG CÔNG TY
CỔ PHẦN
BƯU CHÍNH
VIETTEL
TP. HÀ NỘI
(Chữ ký)
Nguyễn Cảnh Hòa

PHỤ LỤC ĐIỀU CHỈNH HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ
Số: 31102020/HDTN-VT/2020

Phụ lục Hợp đồng được ký kết vào ngày ... tháng ... năm 2021, tại TK Thái An, TT Đu, Huyện Phú Lương, Thái Nguyên giữa:

I. BÊN CHO THUÊ (Bên A):

Bà: **Mai Thị Công** Sinh ngày : 24/10/1963

CMND (Hộ chiếu) số: 090265535 Ngày cấp : 01/06/2009

HK thường trú tại: TK Thái An, TT Đu, Huyện Phú Lương, Thái Nguyên

Ông : **Đào Bá Đăng** Sinh ngày : 22/07/1960

CMND (Hộ chiếu) số: : 090738434 Ngày cấp : 27/10/2014

HK thường trú tại: TK Thái An, TT Đu, Huyện Phú Lương, Thái Nguyên

Điện thoại: 0376.028.898

Là đồng chủ sở hữu ngôi nhà tại TK Thái An, TT Đu, Huyện Phú Lương, Thái Nguyên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AC588240 do UBND huyện Phú Lương cấp ngày 15 tháng 05 năm 2007.

II. BÊN THUÊ (Bên B):

VIETTEL THÁI NGUYÊN - CHI NHÁNH TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP - VIỄN THÔNG QUÂN ĐỘI

- Địa chỉ : Số 4, Phường Hoàng Văn Thụ, TP Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên

- Điện thoại : 02086.252727

Fax:

- Tài khoản : 901126682268

- Tại Ngân hàng : Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Phòng giao dịch Thái Nguyên

- Mã số thuế : 0100109106 - 028

- Người đại diện: **Vũ Hồng Quân**

Chức vụ: Giám đốc

(Theo Giấy ủy quyền số: 164 /GUQ-VTQĐ-VTT ngày 15/01/2021 của Tổng Giám đốc Tập đoàn Viễn thông Quân đội)

III. TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BƯU CHÍNH VIETTEL (Bên C)

- Địa chỉ : Số 01 Giang Văn Minh, P. Kim Mã, Q. Ba Đình, TP. Hà Nội

- Điện thoại : 04.62660306

Fax:

- Tài khoản : 12010000263320

- Tại Ngân hàng : tại Sở Giao dịch 1 Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (số 191 đường Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội).

- Mã số thuế : 0104093672

- Người đại diện: **Nguyễn Phúc Trường**

Chức vụ: Giám Đốc

(Theo Giấy ủy quyền số: 404/GUQ-VTPost-PC ngày 1/3/2021)

Bên A và Bên B nhất trí đưa Bên C là Tổng Công ty cổ phần Bưu chính Viettel (Sau đây gọi tắt là "VTP" hoặc "*Bên thứ ba*") có quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng số: 31102020/HĐTN-VT/2020 (Sau đây gọi tắt là "*Hợp Đồng Thuê*"). Bên C ký vào Phụ lục điều chỉnh hợp đồng này và các bên thống nhất thực hiện các nội dung dưới đây:

ĐIỀU 1: CHẤM DỨT THỜI HẠN THUÊ NHÀ

Theo đánh giá nhu cầu sử dụng thực tế, Bên B đề xuất và Bên A đồng ý chấm dứt thời gian thuê nhà trước thời hạn với các nội dung sau:

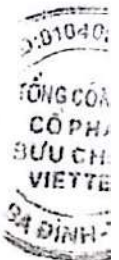
- 1.1. Từ ngày 01/05/2021, Bên B không còn nhu cầu thuê mặt bằng như quy định trong Hợp Đồng Thuê.
- 1.2. Thời gian Bên B hoàn trả mặt bằng cho Bên A chậm nhất là ngày 01/05/2021. Diện tích và các trang thiết bị hoàn trả được quy định chi tiết tại Biên bản kèm theo.

ĐIỀU 2: BỔ SUNG QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN THỨ BA

- 2.1 Từ ngày 01/05/2021, Bên C có nhu cầu thuê mặt bằng của Bên A; Bên A và Bên B đồng ý để Bên C là bên thứ ba được thuê và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của chủ thể "*Bên Thuê*" theo Hợp Đồng Thuê.

Bên C có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên B các chi phí Bên B đã thanh toán cho Bên A mà chưa thực hiện hợp đồng (tiền thuê các tháng còn lại), Bên B có nghĩa vụ xuất hóa đơn GTGT cho Bên C đối với khoản chi phí này.

- 2.2. Giá thuê không thay đổi như quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng Thuê số: 31102020/HĐTN-VT/2020
- 2.3. Kể từ ngày 01/05/2021, sau khi ba bên ký Phụ lục này, Bên B không còn là chủ thể (*Bên Thuê*) của Hợp Đồng Thuê và được thay thế bởi Bên C.
- 2.4. Ba bên thống nhất, Bên C tiếp nhận nguyên trạng mặt bằng từ Bên B kể từ ngày 01/05/2021.
- 2.5. Bên A đồng ý cho phép Bên C cho thuê lại một phần hoặc toàn bộ diện tích thuê theo Hợp Đồng Thuê.



ĐIỀU 3: ĐIỀU CHỈNH NỘI DUNG THANH TOÁN TẠI HỢP ĐỒNG

- 3.1. Bên B đã thanh toán cho Bên A tiền thuê đến hết ngày 31/10/2021 Bên C có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên B số tiền thuê mà Bên B đã thanh toán trước trong thời gian không sử dụng (từ 01/05/2021 đến hết ngày 31/10/2021) là: 78.641.096 (Bằng chữ: Bảy mươi tám triệu, sáu trăm bốn mươi một nghìn, không trăm chín mươi sáu đồng) trong vòng 15 ngày kể từ Bên C nhận được chứng từ hợp pháp của Bên B.
 - Hình thức thanh toán: Chuyển khoản theo thông tin người thụ hưởng:
 - + Chủ tài khoản: Viettel Thái Nguyên - Chi nhánh Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân Đội
 - + Số tài khoản: 901126682268 mở tại: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Phòng giao dịch Thái Nguyên.
- 3.2. Kể từ ngày 01/05/2021, Bên C thực hiện thanh toán cho Bên A theo quy định tại Hợp Đồng Thuê. Các giấy tờ, chứng từ thanh toán Bên A cung cấp cho Bên C theo thông tin sau:

- + Tên Bên Thuê: Tổng Công ty Cổ phần Bưu chính Viettel
- + Địa chỉ: Số 01 Giang Văn Minh, phường Kim Mã, quận Ba Đình, TP. Hà Nội
- + Mã số thuế: 0104093672

ĐIỀU 4: ĐIỀU KHOẢN ÁP DỤNG

- Các bên gồm Bên A, Bên B và Bên C đã hiểu rõ và tự nguyện thực hiện các điều khoản nêu trên.
- Phụ lục có hiệu lực kể từ ngày ký.
- Phụ lục được ký giữa 03 (ba) bên. Phụ lục lập thành 06 (sáu) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản làm căn cứ thực hiện.

ĐẠI DIỆN BÊN CHO THUÊ

Sau

Đào Ka' Da'c

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN BƯU CHÍNH
VIETTEL**



Thiếu tá Vũ Hồng Quân



HỢP ĐỒNG THUÊ TÀI SẢN

Tại địa chỉ: Thửa đất số 72, tờ bản đồ 13, tổ dân phố Thái An, thị trấn Du, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

Hôm nay, ngày 12 tháng 04 năm 2022 ("Ngày Ký"), chúng tôi ký tên dưới đây, những người tự nhận thấy có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

- **BÊN CHO THUÊ** (sau đây gọi là Bên A):

Ông **ĐANG XUÂN HÙNG**

Ngày sinh : 02/11/1991

CCCD số : 019091003612 Cấp ngày: 01/09/2021 tại: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội.

Cùng vợ là Bà **NGUYỄN TÚ LINH**

Ngày sinh : 14/05/1996

CCCD số : 002196000367 Cấp ngày: 03/04/2021 tại: Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội

Cùng thường trú tại : Tổ dân phố Thái An, thị trấn Du, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

Số điện thoại : 0397327573 - Cô Thoa.

- **BÊN THUÊ** (sau đây gọi là Bên B):

CHI NHANH CÔNG TY CỔ PHẦN THỂ GIỚI DI ĐỘNG TẠI THÁI NGUYÊN

Địa chỉ : Số nhà 477 đường Lương Ngọc Quyến, phường Phan Đình Phùng, Tp. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.

Giấy chứng nhận ĐKKD số: 0303217354-025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 16/06/2011 đã đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 16/03/2021.

Đại diện Ông **QUÁCH VĂN TÙNG**

Chức vụ : Quản lý bán hàng khu vực

Năm sinh : 1989

CMND số : 070850267 Cấp ngày: 26/03/2019 tại: Công an tỉnh Tuyên Quang

Làm đại diện theo giấy ủy quyền số: 05/2022/TGDD/UQ được tổng giám đốc Đoàn Văn Hiếu Em ký ngày 01/01/2022.

Thông tin xuất hóa đơn:

CÔNG TY CỔ PHẦN THỂ GIỚI DI ĐỘNG

- Địa chỉ: 128 Trần Quang Khải, phường Tân Định, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

- Mã số thuế: 0303217354.

Hai bên đồng ý ký kết và thực hiện hợp đồng thuê tài sản (sau đây gọi là "Hợp Đồng") theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1

ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

1.1 Tài Sản thuê trong Hợp Đồng này là một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số 72, tờ bản đồ 13, địa chỉ: Tổ dân phố Thái An, thị trấn Du, huyện Phú Lương, tỉnh Thái

ACDB R&A 1.8
Nguyên (sau đây gọi là "Tài Sản") theo các chứng từ pháp lý được liệt kê tại Điều 1.2 và với diện tích được quy định tại Điều 1.3 Hợp Đồng này.

1.2 Bên A là chủ sử dụng đất và chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ nêu trên theo các chứng từ pháp lý ("Hồ Sơ Pháp Lý") sau:

(i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CU 772077 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01043 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 25/02/2020;

(ii) Giấy chứng nhận kết hôn của ông Đặng Xuân Hưng và bà Nguyễn Tú Linh số 39/2017 đăng ký tại UBND thị trấn Du, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên ngày 10/10/2017.

Bên A có nghĩa vụ bán giao cho Bên B 04 (bốn) bản sao toàn bộ Hồ Sơ Pháp Lý cho Bên B vào Ngày Kỵ của Hợp Đồng.

☛ Cụ thể thông tin về Tài Sản theo các chứng từ pháp lý nêu trên như sau:

+ Phần Đất:

Thửa đất số: 72

Tờ bản đồ số: 13

Diện tích: 324m² (Bằng chữ: Ba trăm hai mươi bốn mét vuông)

Địa chỉ: Tổ dân phố Thới An, thị trấn Du, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên

Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng

Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị 126m², đất trồng cây lâu năm 198m²

Thời hạn sử dụng: Đất ở tại đô thị: Lâu dài; đất trồng cây lâu năm: Đến tháng 12/2053

Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng từ đất có nguồn gốc công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 126m²; không thu tiền sử dụng đất 198m².

1.3 Bên A đồng ý cho thuê và Bên B đồng ý thuê Tài Sản có diện tích như sau:

- Diện tích quyền sử dụng đất: 160m²
- Chiều ngang mặt tiền đường Quốc lộ 3: 8m
- Chiều sâu: 20m
- Chiều ngang băng hiệu: 8m

Bên B được sử dụng toàn bộ phần sân và vỉa hè phía trước mặt tiền đường của Tài Sản để làm bãi xe (Bên B sử dụng vỉa hè và tự chịu trách nhiệm với cơ quan nhà nước về việc sử dụng này). Cụ thể diện tích Tài Sản, Sân Bãi Bên B được sử dụng theo bản vẽ đính kèm Hợp Đồng này.

**ĐIỀU 2
THỜI HẠN THUÊ**

2.1 Ngày Bàn Giao: 01/07/2022.

2.2 Thời gian không tính tiền thuê: kể từ ngày 01/07/2022 đến hết ngày 31/07/2022 để bên B lắp đặt trang thiết bị, sửa chữa tại Tài Sản và sắp xếp ổn định hoàn chỉnh cho việc sử dụng Tài Sản thuê để kinh doanh. Trường hợp thời gian miễn phí tiền thuê trùng với thời điểm xảy ra các sự kiện quy định tại Điểm e Khoản 6.2 Điều 6 Hợp Đồng này, thời gian miễn phí tiền thuê sẽ được cộng thêm tương ứng với thời gian bị ảnh hưởng của sự kiện này. Hai bên sẽ ký lại Phụ lục Hợp Đồng để điều chỉnh các mốc thời gian tương ứng.

2.3 Thời hạn thuê là: 10 năm kể từ ngày 01/08/2022 đến hết ngày 31/07/2032.

**ĐIỀU 3
MỤC ĐÍCH THUÊ**

Mục đích thuê Tài Sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: Dùng làm văn phòng và hoạt động kinh doanh theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của bên B.

ĐIỀU 4

GIÁ THUÊ, THUÊ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

4.1 Giá thuê là:

Giá thuê Tài Sản trong suốt thời gian thuê hai bên thống nhất như sau:

- Giá thuê 03 năm đầu tiên (tính từ ngày 01/08/2022 đến hết ngày 31/07/2025) là: 15.000.000 đồng/tháng (Bằng chữ: Mười lăm triệu đồng một tháng).
- Giá thuê 03 năm tiếp (tính từ ngày 01/08/2025 đến hết ngày 31/07/2028) là: 16.500.000 đồng/tháng (Bằng chữ: Mười sáu triệu năm trăm nghìn đồng một tháng).
- Giá thuê 03 năm tiếp (tính từ ngày 01/08/2028 đến hết ngày 31/07/2031) là: 18.150.000 đồng/tháng (Bằng chữ: Mười tám triệu một trăm năm mươi nghìn đồng một tháng).
- Giá thuê 01 năm cuối cùng (tính từ ngày 01/08/2031 đến hết ngày 31/07/2032) là: 19.965.000 đồng/tháng (Bằng chữ: Mười chín triệu chín trăm sáu mươi lăm nghìn đồng một tháng).

Trường hợp có sự thay đổi các mốc thời gian nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng liên quan đến các vấn đề: Thay đổi ngày bàn giao, xin giấy phép xây dựng, sửa chữa hoặc cải tạo, các trường hợp bất khả kháng... thì hai bên sẽ ký lại Phụ lục hợp đồng để xác định lại các mốc thời gian tính tiền thuê và giá thuê tương ứng nhưng phải đảm bảo giá thuê đã thỏa thuận là không thay đổi.

4.2 Thuế, phí từ việc cho thuê:

- a) Giá thuê trên chưa bao gồm các khoản thuế, lệ phí liên quan đến việc cho thuê Tài Sản. Bên B không phải trả thêm bất cứ chi phí nào khác liên quan đến việc thuê Tài Sản ngoài tiền thuê và các chi phí mà bên B phải trả được quy định tại Hợp Đồng này.
- b) Bên A có nghĩa vụ kê khai và đóng các khoản thuế, lệ phí liên quan đến thu nhập từ việc cho thuê Tài Sản theo quy định pháp luật và cung cấp cho Bên B bản gốc hóa đơn, chứng từ.
- Bên B sẽ thanh toán lại tiền thuế cho Bên A trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hóa đơn, chứng từ bản gốc do bên A gửi.
- Việc kê khai chậm trễ dẫn tới bị phạt tiền thuế (nếu có) thì Bên A chịu trách nhiệm thanh toán cho cơ quan thuế (Bên A cần hoàn tất thủ tục đăng ký kê khai thuế với cơ quan thuế địa phương trong vòng 10 ngày kể từ Ngày Ký của Hợp Đồng).
- c) Giá thuê không bao gồm các chi phí sử dụng trong quá trình sử dụng Tài Sản của bên B như: điện, nước, điện thoại, Internet, phí xử lý nước thải...

4.3 Phương thức thanh toán:

Hình thức thanh toán: Thanh toán bằng Việt Nam đồng theo hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của bên A theo thông tin như sau:

Chủ tài khoản: **VŨ THỊ HOA**

Ngày tháng năm sinh của chủ tài khoản: 29/04/1973

Địa chỉ liên hệ của chủ tài khoản: Tổ dân phố Thái An, thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

Số tài khoản: **8503205001520**

Mở tại ngân hàng: Agribank – Chi nhánh: Huyện Phú Lương.

- b) Định kỳ thanh toán: Bên B thanh toán theo định kỳ 03 (Ba) tháng/lần, vào 10 (mười) ngày đầu của tháng đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán.
- c) Tiền thuê kỳ đầu tiên: Bên B thanh toán cho Bên A tiền thuê kỳ đầu tiên tương đương 03 tháng tiền thuê (từ ngày 01/08/2022 đến hết ngày 31/10/2022), với số tiền: 45.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi lăm triệu đồng) trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên A bàn giao Tài Sản cho Bên B (Hai bên hoàn tất ký Biên bản bàn giao Tài Sản).

a) Bên A hỗ trợ Bên B trong việc xin giấy xây dựng, sửa chữa cải tạo Tài Sản, bao gồm việc cung cấp các giấy tờ pháp lý liên quan đến Tài Sản, ký các văn bản và đi cùng Bên B để thực hiện thủ tục xin giấy phép (nếu cần).

Nếu đến Ngày Bàn Giao, mà chưa xin được giấy phép xây dựng, sửa chữa cải tạo Tài Sản theo đúng như câu Bên B, thì hai bên thông nhất Bên A sẽ bàn giao Tài Sản cho Bên B trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên B nhận được giấy phép xây dựng, sửa chữa cải tạo Tài Sản. Ngày Bàn Giao và thời sẽ theo thông báo của Bên B, đồng thời Bên A sẽ không tính thời gian nhận bàn giao và tính tiền thuê Hai bên sẽ lập Phụ Lục xác nhận lại các mốc thời gian nhận bàn giao và tính tiền thuê nhưng luôn phải đảm bảo đúng thời gian thuê tại Điều 2 của Hợp Đồng. Hai bên sẽ ký biên bản bàn giao bằng văn bản ghi nhận chi tiết diện tích, đồ đạc Tài Sản khi bàn giao Tài Sản.

Nếu quá 03 (ba) tháng kể từ Ngày Bàn Giao nếu Bên B không xin được giấy phép xây dựng hoặc sửa chữa cải tạo Tài Sản hoặc không xây dựng, sửa chữa cải tạo được Tài Sản theo nhu cầu Bên B thì Bên B được quyền hủy Hợp Đồng, Bên A trả lại cho Bên B (1) toàn bộ chi phí xây dựng sửa chữa phát sinh đến ngày bị đình chỉ xây dựng (nếu có) và (2) toàn bộ tiền thuê đã được Bên B thanh toán trước đó (nếu có) trong vòng 10 (Mười) ngày kể từ ngày Bên B gửi công văn thanh lý Hợp Đồng bằng văn bản cho Bên A, sau đó hai bên tiến hành ký thanh lý hợp đồng. Bên A không tính bất kỳ khoản tiền nào khác với Bên B.

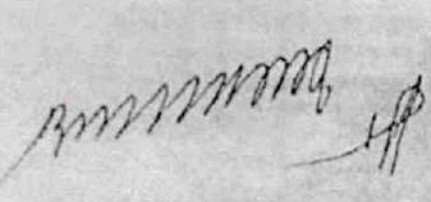
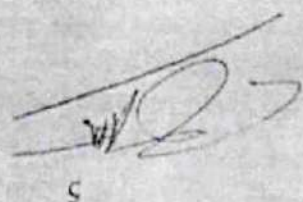
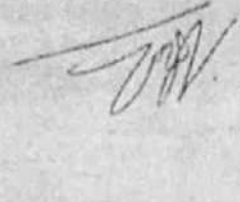
b) Bên A phải bàn giao Tài Sản cho Bên B đúng vào ngày bàn giao nêu tại Điều 2 của hợp đồng này. Nếu Bên A không bàn giao Tài Sản đúng như thỏa thuận thì phải trả các chi phí phát sinh cho Bên B với số tiền là 02 triệu đồng/01 ngày chậm trễ. Tuy theo quyết định của Bên B, Bên B được hoàn quyền căn cứ trên chi phí phát sinh này vào các khoản phải thanh toán cho Bên A theo quy định tại Điều 6.2.g hoặc kéo dài thời gian không tính tiền thuê tương ứng với thời gian chậm bàn giao này). Nếu việc chậm trễ bàn giao này quá 30 ngày thì xem như Bên A vi phạm nghiêm trọng Hợp Đồng. Bên B được quyền hủy Hợp Đồng và Bên A phải bồi thường cho Bên B như điểm g khoản 5.1 Điều 5 của Hợp Đồng này.

c) Bên A có trách nhiệm di dời cây xanh (Thuộc quyền quản lý của Bên A), hàng quán... phía trước mặt tiền Tài Sản trước ngày bàn giao Tài Sản cho Bên B và đảm bảo mặt tiền của Tài Sản không bị lấn chiếm, sử dụng bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào trong suốt thời gian thuê. Chịu trách nhiệm về chức năng của mình, đảm bảo Tài Sản đáp ứng điều kiện cho thuê và sử dụng đúng mục đích theo quy định của pháp luật. Đảm bảo Bên B được sử dụng hợp pháp và ổn định Tài Sản trong suốt thời gian thuê. Mọi chi phí phát sinh liên quan nêu trên, Bên A tự chịu trách nhiệm chi trả.

d) Trong quá trình Bên B xây dựng, sửa chữa, cải tạo, coi nơi... mà bị đình chỉ/làm ngưng thi công từ cơ quan có thẩm quyền trong vòng 02 (hai) tháng mà do lỗi của Bên A hoặc nguyên nhân từ Tài Sản của Bên A mà Bên A không tháo gỡ được thì Bên B được quyền hủy Hợp Đồng, Bên A có nghĩa vụ sau:

(i) Trả lại cho Bên B tiền thuê đã được Bên B thanh toán trước (nếu có);
(ii) Trả lại toàn bộ các chi phí phát sinh, chi phí xây dựng, sửa chữa Bên B đã đầu tư đến thời điểm do của Bên B do việc chậm dứt Hợp Đồng;
(iii) Bên A không tính tiền thuê và/hoặc bất kỳ chi phí nào khác trong khoảng thời gian kể từ ngày Bên B nhận bàn giao cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng.

e) Hỗ trợ Bên B trong các thủ tục xin (hoặc sang tên) điện, nước, điện thoại, Internet... Trong trường hợp nhà nước quy hoạch giải tỏa làm giảm diện tích mà Bên B đang thuê của Bên A thì hai bên thỏa thuận một trong các phương án:

Bên A mở rộng phần diện tích cho thuê để bảo đảm diện tích như Điều 1 hoặc điều chỉnh giá thuê giảm phần diện tích sử dụng thực tế còn lại nếu phần diện tích còn lại vẫn đáp ứng được nhu cầu sử dụng của Bên B (Giá điều chỉnh giảm theo tỷ lệ giá thuê và diện tích tương ứng như ban đầu đã ký). hoặc Nếu diện tích còn lại không đáp ứng được nhu cầu kinh doanh của Bên B thì Bên B được quyền chấm dứt Hợp Đồng. Bên B trả lại Tài Sản, Bên A trả lại tiền thuê chưa sử dụng hết (nếu có) cho Bên B.

g) Trong trường hợp Bên B chưa tiến hành xây dựng sửa chữa, chưa hoàn tất xây dựng sửa chữa hoặc chưa khai trương kinh doanh mà Bên A đơn phương hủy hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn thì Bên A có nghĩa vụ:

(i) Bồi thường số tiền là 600.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm triệu đồng).

(ii) Bồi thường toàn bộ chi phí phát sinh, chi phí xây dựng sửa chữa mà Bên B đã đầu tư đến thời điểm đó và các thiệt hại khác của Bên B do việc chấm dứt Hợp Đồng trước hạn (nếu có).

(iii) Trả lại cho Bên B toàn bộ tiền thuê đã thanh toán trước (nếu có).

h) Trong trường hợp nếu Bên A đơn phương chấm dứt hoặc đơn phương hủy Hợp Đồng trước thời hạn khi Bên B đã kinh doanh thì Bên A phải thông báo cho Bên B biết trước 06 (sáu) tháng bằng văn bản và có nghĩa vụ:

(i) Bồi thường toàn bộ chi phí phát sinh, chi phí xây dựng, sửa chữa hợp lý của Bên B do việc chấm dứt/hủy Hợp Đồng;

(ii) Bồi thường cho Bên B số tiền bằng 10% doanh thu bình quân 03 tháng của Bên B tại Tài Sản thuê trước ngày chấm dứt Hợp Đồng nhân (x) với số tháng còn lại tính đến ngày Hợp Đồng hết thời hạn (Theo thông tin doanh thu khai thuế);

(iii) Trả lại Bên B toàn bộ số tiền thuê mà Bên B đã thanh toán trước còn lại sau khi trừ thời gian đã sử dụng (nếu có).

i) Tất cả các nghĩa vụ tài chính phát sinh từ Hợp Đồng này được xem là đến hạn khi Hợp Đồng chấm dứt và Bên A phải thanh toán cho Bên B trong vòng 10 ngày kể từ ngày Hợp Đồng chấm dứt.

j) Trong trường hợp Bên A muốn thế chấp Tài Sản đang cho thuê thì phải có sự đồng ý bằng văn bản của Bên B đồng thời phải cung cấp cho Bên B 01 (Một) bản sao Hợp đồng thế chấp trong vòng 07 (Bảy) ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng thế chấp.

k) Trong trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và/hoặc các hồ sơ pháp lý nhà đất liên quan khác không thể hiện cụ thể thông tin địa chỉ số nhà của Tài Sản mà Bên A cho Bên B thuê thì Bên A có trách nhiệm cung cấp 01 (Một) bản chính Giấy xác nhận số nhà hoặc giấy tờ khác có thể hiện thông tin địa chỉ số nhà của Tài Sản ("Giấy Xác Nhận Số Nhà") có xác nhận của chính quyền địa phương cho Bên B trong vòng 05 (Năm) ngày kể từ Ngày Ký của Hợp Đồng này.

5.2 Bên A có các quyền sau đây:

a) Nhận đủ tiền thuê đúng kỳ hạn như đã thỏa thuận;

b) Bên A có quyền tháo dỡ các vật dụng trong nhà (nếu có) để tái sử dụng và phải để lại cho bên B cửa, mái nhà, xà gỗ, tường bao quanh cho bên B trước ngày bàn giao mặt bằng. Kể từ ngày bàn giao nhà đất bên A không tham gia vào việc tháo dỡ, xây dựng sửa chữa cải tạo của bên B, Bên B tự định đoạt vật liệu sau khi tháo dỡ.

c) Được thu hồi Tài Sản sau khi hai bên thanh lý Hợp Đồng này và Bên A đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về trả lại tiền thuê đã thanh toán chưa sử dụng hết (nếu có) và thực hiện các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp Đồng này.

d) Được nhận tiền bồi thường từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có quyết định thu hồi hoặc giải toa Tài Sản đối với phần Tài Sản của Bên A.

e) Bên A được
hữu, chủ
như sau
Th
h

10 X
V
C
T
THANH

(14+35)

B3ACT.

e) Bên A được quyền thay đổi chủ quyền sử dụng đất, chủ sở hữu Tài Sản cho thuê, chủ sử dụng mới (sau đây gọi chung là "Chủ Sở Hữu Mới") với các điều kiện như sau:

- Thông báo tối thiểu 30 (Ba mươi) ngày bằng văn bản cho Bên B trước khi tiến hành chuyển nhượng;
- Chủ Sở Hữu Mới phải cam kết bằng văn bản tiếp tục cho Bên B thuê Tài Sản; Đồng thời, Chủ Sở Hữu Mới phải ký các văn bản và hợp đồng mới thừa kế toàn bộ các điều khoản và giá thuê của Hợp Đồng này;

Trong trường hợp này, Bên A phải chuyển giao cho Chủ Sở Hữu Mới tiền thuê còn lại chưa sử dụng hết. Trường hợp Bên A và Chủ Sở Hữu Mới không thực hiện đúng và đầy đủ các điều kiện nêu trên thì:

- Bên B sẽ không bàn giao Tài Sản cho Bên A để Bên A hoàn tất thủ tục chuyển nhượng;
 - Bên A phải bồi thường cho Bên B theo điểm h khoản 5.1 điều 5 của Hợp Đồng này.
- f) Đơn phương đình chỉ thực hiện Hợp Đồng nhưng phải thông báo cho Bên B biết trước 01 (một) tháng bằng văn bản, nếu xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- Bên B sử dụng Tài Sản không đúng mục đích thuê;
 - Bên B kinh doanh các mặt hàng quốc cấm dẫn đến bị cơ quan chức năng yêu cầu đóng cửa thu hồi vĩnh viễn giấy phép kinh doanh.

ĐIỀU 6

NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B

6.1. Bên B có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Sử dụng Tài Sản đúng mục đích đã thỏa thuận;
- b) Trả đủ tiền thuê đúng kỳ hạn đã thỏa thuận;
- c) Trả tiền điện, nước, điện thoại, internet, vệ sinh trong thời gian thuê;
- d) Hỗ trợ hướng dẫn cho Bên A việc đăng ký đóng thuế liên quan đến thu nhập từ việc cho thuê Tài Sản;
- e) Khi Hợp Đồng hết thời hạn mà không tiếp tục gia hạn hợp đồng Bên B trả lại Tài Sản cho Bên A theo hiện trạng tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng, để lại phần xây dựng cơ bản (cửa, nền gạch, laphong, 50% số lượng đèn chiếu sáng bên trong cửa hàng, mái nhà, trang thiết bị nhà vệ sinh) và Bên B được quyền tháo gỡ các trang thiết bị phục vụ kinh doanh;
- f) Trong mọi điều kiện bình thường mà Bên B đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn (Bên A không vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp Đồng này) thì có nghĩa vụ:
 - Thông báo cho Bên A biết trước 01 (một) tháng bằng văn bản.
 - Không yêu cầu Bên A chi trả tiền xây dựng sửa chữa nhà mà Bên B đã đầu tư.
 - Bên A không chịu trách nhiệm gì về các thiệt hại của việc chấm dứt Hợp Đồng.
 - Bên B được thu hồi lại khoản tiền đã thanh toán trước còn lại chưa sử dụng hết thời gian (nếu có).

Bên B không có nghĩa vụ chi trả bất cứ khoản tiền thuê hoặc chi phí nào kể từ thời điểm chấm dứt Hợp Đồng theo văn bản thông báo của Bên B (trừ các khoản phải thanh toán trong thời gian Hợp Đồng còn hiệu lực).

- g) Bên B chịu trách nhiệm về mọi hoạt động kinh doanh của mình trước pháp luật.
- h) Khi chấm dứt Hợp Đồng, Bên B sẽ bàn giao lại Tài Sản cho Bên A sau khi Bên A thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng này.

6.2. Bên B có các quyền sau đây:

ĐNG T
lồng số:
đơn số:
4/11/20
doanh
qua ng
đơn số:
lồng 07
và k
kết v
n A'

173'
m
0.
h
8
1

- a) Bên B được lập đại, cùng lý đồng tác thiện nước mới, và tự thanh toán tiền điện nước với cơ quan cấp điện nước.
- b) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng nhưng phải báo cho Bên A biết trước 01 (một) tháng bằng văn bản nếu xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- (i) Bên A yêu cầu tăng giá thuê không đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng này, hoặc
 - (ii) Bên A gây khó khăn, trở ngại ảnh hưởng trực tiếp đến việc kinh doanh hoặc sử dụng Tài Sản của Bên B; hoặc
 - (iii) Tài Sản được dùng để thế chấp mà Bên A không thông báo trước cho Bên B hoặc Tài Sản bị ngân hàng xử lý hoặc bên thứ 3 xử lý do quan hệ tín dụng hoặc các quan hệ khác của Bên A; hoặc
 - (iv) Việc sử dụng Tài Sản của Bên B bị trở ngại, trì trệ vì lý do: Tài Sản cho thuê bị tranh chấp, Tài Sản cho thuê bị hạn chế quyền sử dụng theo qui định của nhà nước Bên A không thể xử lý được; hoặc
 - (v) Bên A không khắc phục đầy đủ các vi phạm khác trong Hợp Đồng trong vòng 15 ngày sau khi đã nhận được thông báo bằng văn bản của Bên B.
- Trong trường hợp này, Bên A sẽ phải bồi thường cho Bên B như trường hợp Bên A đơn phương chấm dứt hoặc đơn phương hủy Hợp Đồng trước hạn theo điểm h khoản 5.1 điều 5 của Hợp Đồng này.
- c) Được xây dựng, cải tạo, sửa chữa, theo nhu cầu của Bên B như sau:
- Cải tạo, trang trí, nâng nền, hạ nền, lát vỉa hè,...
 - Thông tường qua nhà bên cạnh mà Bên B thuê; thông tường, thông tầng trong nhà,...
 - Đắp bờ, di dời hoặc xây mới các công trình trên đất như: Dã cửa, phòng, ban công, gác lửng, nhà vệ sinh, cầu thang,...
 - Được đi các đường ống dẫn thoát nước, điện, nhà vệ sinh, ... theo nhu cầu sử dụng.
 - Thiết kế mặt tiền nhà lùi vào trong để phù hợp với việc kinh doanh của Bên B.
- Các chi phí xây dựng sửa chữa này do Bên B tự bỏ ra và Bên A không có trách nhiệm hoàn trả khi Hợp Đồng hết hạn.
- d) Bên B được quyền lắp đặt băng hiệu, băng quảng cáo, hộp đèn trước không gian toàn bộ mặt tiền và khoảng không gian trên cao của toàn bộ Tài Sản để phù hợp với mục đích sử dụng của mình và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật.
- e) Nếu xảy ra một trong các sự kiện sau đây:
- (i) Các trường hợp bất khả kháng, bao gồm nhưng không giới hạn như: thiên tai, chiến tranh, nổi loạn, phá hoại, dịch bệnh, cấm vận giao thông, ...;
 - (ii) Tài Sản bị giải toa, hoặc các sự kiện, hoàn cảnh, hoặc tình huống khác xảy ra sau khi Hợp Đồng này được ký kết mà Các Bên không có khả năng dự đoán, kiểm soát hoặc ngăn chặn mà cửa hàng của Bên B tại Tài Sản thuê bị đóng cửa, không thể kinh doanh, kinh doanh bị hạn chế hoặc Bên B không thể cải tạo, sửa chữa được Tài Sản;
 - (iii) Các công trình cầu vượt, đường hầm, đường một chiều, công trình nhà nước làm hạn chế giao thông, ... và các công trình nhà nước khác che chắn làm giảm hay mất khả năng tiếp cận Tài Sản;
 - (iv) Các quyết định, chỉ thị hoặc yêu cầu khác của cơ quan Nhà Nước, dẫn đến Bên B phải dừng hoặc hạn chế kinh doanh tại vị trí thuê Tài Sản (Trường hợp Bên B kinh doanh hàng quốc cấm, hoặc Bên B sử dụng Tài Sản không đúng mục đích thuê thì Bên B phải tự chịu trách nhiệm);
 - (v) Tổng diện tích kinh doanh tại cửa hàng bị giảm xuống không đủ diện tích kinh doanh theo nhu cầu của Bên B do Hợp đồng thuê/hợp tác với các bên cho thuê khác trong cùng cửa hàng bị hủy, chấm dứt hoặc vô hiệu.

21.1
HỒN
CHỦ
THA
NT. TV

Nếu một trong các trường hợp bất khả kháng hoặc sự kiện nêu trên xảy ra ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp Đồng, dẫn đến việc Bên B bị hạn chế hoặc không thể kinh doanh mà hai bên không thể khắc phục được trong vòng 30 (ba mươi) ngày thì Bên B có quyền chấm dứt Hợp Đồng trước hạn. Bên A trả lại toàn bộ số tiền thuê Bên B đã thanh toán còn lại chưa sử dụng hết (nếu có); Bên B trả lại Tài Sản cho Bên A sau khi Bên A đã hoàn tất các nghĩa vụ được quy định tại Hợp đồng.

f) Trong trường hợp cửa hàng của Bên B tại Tài Sản thuê bị đóng cửa, không thể kinh doanh hoặc kinh doanh bị hạn chế mà không phải do lỗi của Bên B, bao gồm nhưng không giới hạn: khi xảy ra một trong các sự kiện quy định tại Điểm c Khoản 6.2 Điều 6 Hợp Đồng này (trừ Mục (v) Điểm c Khoản 6.2 Điều 6)... thì Bên A và Bên B không tính tiền thuê trong thời gian này.

g) Bên B được quyền tạm ngưng thanh toán tiền thuê, hoặc các khoản phải thanh toán khác khi xảy ra một trong trường hợp sau:

- Xảy ra tranh chấp tại Tài Sản làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Bên B,
- Bên B chưa nhận được hóa đơn, chứng từ bán gốc đóng thuế đầy đủ của các kỳ tiền thuê đã thanh toán cho bên A;
- Bên A vi phạm Hợp Đồng thuê mà không khắc phục trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên B.
- Bên A không bán giao Giấy Xác Nhận Số Nhà cho Bên B theo quy định tại Điều 5.1.k Hợp Đồng này.

Bên B được quyền căn trừ các khoản tiền mà Bên A có trách nhiệm phải chi trả cho Bên B theo quy định tại Hợp Đồng này vào bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào mà Bên B phải thanh toán cho Bên A.

h) Bên B được quyền cho Bên thứ 03 thuê lại Tài Sản nhưng phải chịu trách nhiệm với Bên thứ 03 này.

i) Trong trường hợp cửa hàng của Bên B kinh doanh không hiệu quả, Bên B sẽ hỗ trợ (Không phải nghĩa vụ của Bên B) tìm kiếm Bên thứ 03 tiếp tục thuê lại Tài Sản với giá thuê không thấp hơn giá thuê của hợp đồng này. Ngay khi Bên A ký Hợp đồng với Bên thứ 03 hoàn tất, Bên A có nghĩa vụ chuyển trả lại cho Bên B tiền thuê đã thanh toán trước còn lại chưa sử dụng hết thời gian thuê (nếu có).

j) Được nhận tiền bồi thường về các hạng mục xây dựng cải tạo mà Bên B đã đầu tư để hình thành cửa hàng kinh doanh tại Tài Sản trong thời gian Hợp đồng còn hiệu lực mà bị cơ quan có thẩm quyền yêu cầu giải tỏa.

k) Được quyền sử dụng mái Tài Sản hoặc mái công trình xây dựng tại Tài Sản để lắp đặt hoặc cho bên thứ ba lắp đặt hệ thống điện năng lượng mặt trời theo chính sách khuyến khích sử dụng năng lượng sạch của chính phủ.

ĐIỀU 7

NỘP LỆ PHÍ CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG

Lệ phí liên quan đến việc công chứng Hợp Đồng này do Bên B chịu trách nhiệm nộp theo quy định pháp luật (nếu có).

ĐIỀU 8

PHƯƠNG THỨC THÔNG BÁO

Mọi thông báo, yêu cầu, văn bản liên lạc giữa hai bên phải được lập thành văn bản và gửi cho bên còn lại theo địa chỉ của các bên quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.

ĐIỀU 9

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

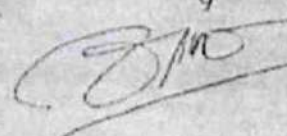
Bên A và Bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

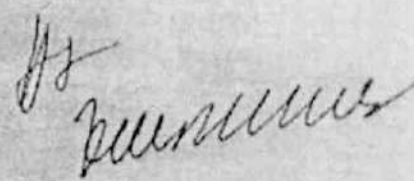
9.1. Bên A cam đoan:

- a) Những thông tin về nhân thân, về Tài Sản đã ghi trong Hợp Đồng này là đúng sự thật;

9







ACTDB. ATTEN. 11/11/2021
b) Tài Sản thuộc trường hợp được cho thuê và Bên A đã đáp ứng điều kiện cho thuê Tài Sản theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết Hợp Đồng này, Bên A cam kết Tài Sản cho thuê trong Hợp Đồng này thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của Bên A hoặc Bên A được quyền sử dụng và cho thuê theo quy định pháp luật, hiện không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, chưa cho thuê hoặc đã hết hợp đồng thuê. Trường hợp Tài Sản đang cho người khác thuê thì Bên A đã làm việc với người đang thuê về chấm dứt hợp đồng thuê và người đang thuê đã đồng ý việc chấm dứt hợp đồng thuê này.

c) Việc giao kết Hợp Đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

d) Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

e) Bên A không được có bất cứ giao dịch không chính thức nào với nhân viên của Bên B bằng cách tặng quà, thưởng tiền, trích phần trăm hoa hồng... (bằng tiền hoặc hiện vật) mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên B. Bên B được quyền chấm dứt hợp đồng này nếu Bên A vi phạm cam kết này và đồng thời Bên A sẽ phải bồi thường hợp đồng theo điểm h khoản 5.1 điều 5 cho Bên B.

f) Nếu có bất kỳ phát sinh nào liên quan đến việc Bên A hoặc nhân viên Bên A hoặc nhân viên Bên B để nghị việc tặng quà, trích phần trăm hoa hồng... (bằng tiền hoặc hiện vật) thì Bên A thông báo cho Bên B theo thông tin sau:

- Ông Đoàn Văn Hiền Em - Tổng giám đốc, điện thoại số: 0908064977, Email: em.doanvanhieu@thegioididong.com

- Ông Trần Huy Thanh Tùng - Trưởng ban kiểm soát, điện thoại số: 0909588778. Email: Tung.tranhuythanh@thegioididong.com.

9.2. Bên B cam đoan:

a) Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp Đồng này là đúng sự thật;

b) Đã xem xét kỹ, biết rõ về Tài Sản nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng, quyền sở hữu Tài Sản.

c) Việc giao kết Hợp Đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;

d) Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 10

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp Đồng này.

Hợp đồng này được lập thành 05 (năm) bản (Mỗi bản 10 tờ, 10 trang, chưa bao gồm trang lời chứng và Bản vẽ mô tả diện tích thuê). Bên A giữ 01 (một) bản, Bên B giữ 03 (ba) bản, nơi công chứng giữ 01 (một) bản. Có giá trị như nhau, có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký và đóng dấu đầy đủ.

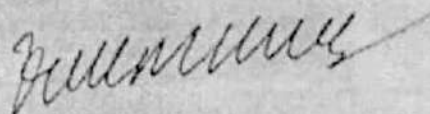
ĐẠI DIỆN BÊN A


Nguyễn Thị Linh


Đặng Xuân Hùng



ĐẠI DIỆN BÊN B
Trần Văn Tùng



Số: 30/2023/HDTN-SVN

Thái Nguyên, ngày 09... tháng 02 năm 2023

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

(Địa chỉ: SN 333- TDP Trần phú- Thị Trần Du- Phú Lương- Thái Nguyên)

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự hiện hành của nước CHXHCN Việt Nam;
- Căn cứ nhu cầu, khả năng của hai bên.

Hôm nay, ngày 09 tháng 02 năm 2023 tại địa chỉ : SN 333- TDP Trần phú- Thị Trần Du- Phú Lương- Thái Nguyên

Chúng tôi gồm có :

BÊN CHO THUÊ NHÀ (BÊN A)

Ông/bà: Phùng Văn Minh

Năm sinh: 1959

CCCD: 019059004495

Ngày cấp: 02/06/2021

Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH

Hộ khẩu thường trú: SN 333- TDP Trần phú- Thị Trần Du- Phú Lương- Thái Nguyên

Địa chỉ liên lạc: SN 333- TDP Trần phú- Thị Trần Du- Phú Lương- Thái Nguyên.

Số điện thoại: 0982.277.323

BÊN THUÊ NHÀ (BÊN B):**CÔNG TY TNHH SRISAWAD VIỆT NAM**

Mã số thuế: 2901807716

Địa chỉ: Số 128 Nguyễn Du, Phường Bến Thủy, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An

Đại diện bởi: Ông: PRART JETJUMNONG

Năm sinh : 1977

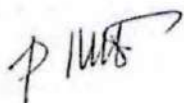
Địa chỉ: 928 Lạc Long Quân, Phường 8, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Hộ chiếu số: AC2770260 Ngày cấp: 27/10/2021 Nơi cấp: Bộ ngoại giao Thái Lan

Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty TNHH Srisawad Việt Nam

Số điện thoại : 0393353559 – Bộ phận Chi phí SVN

Bằng hợp đồng này, hai bên đồng ý ký kết Hợp đồng thuê nhà với những nội dung sau đây:



ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Đối tượng hợp đồng:

Địa chỉ: SN 333- TDP Trần phú- Thị trấn Du- Phú Lương- Thái Nguyên

Diện tích thuê: 70 m2 (toàn bộ sàn tầng 1)

Thửa đất số: 76 Tờ bản đồ số: 12

Giấy chứng nhận số: DA190772

Cấp ngày: 15/04/2021

tại: Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Nguyên

Bên A cho bên B thuê toàn bộ diện tích nêu trên và thiết bị điện nước đi kèm.

Bên A là chủ sở hữu nhà ở và chủ sử dụng quyền sử dụng thửa đất ở nêu trên:

- Bên A đảm bảo nhà ở và đất ở nêu trên không có tranh chấp với ai và là chủ sở hữu theo đúng quy định của pháp luật;
- Trong trường hợp có phát sinh tranh chấp về Quyền sử dụng đất và sở hữu nhà cho thuê, Bên A hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường 100% thiệt hại cho Bên B.

2. Mục đích thuê:

- Kinh doanh theo chức năng ngành nghề đã được cấp phép trên GPKD (Hình thức kinh doanh cầm đồ) của Công ty TNHH Srisawad Việt Nam.

ĐIỀU 2: THỜI HẠN CHO THUÊ VÀ GIA HẠN HỢP ĐỒNG

- Thời hạn cho thuê: 03 (ba) năm, từ ngày 01/03/2023 đến ngày 01/03/2026
- Bên B sẽ tiến hành nhận mặt bằng vào ngày sau khi ký hợp đồng thuê nhà. Bên A sẽ tạo điều kiện cho bên B tiến hành sửa chữa, thiết lập trang thiết bị để hoàn thiện văn phòng và đi vào hoạt động;
- Gia hạn hợp đồng: Trước khi hết hạn hợp đồng 01 tháng, nếu Bên B muốn gia hạn hợp đồng thì thông báo cho Bên A để thảo luận. Thời hạn thuê tiếp sẽ theo thỏa thuận giữa hai bên.

P. M. B.

ĐIỀU 3: GIÁ THUÊ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Hai bên thoả thuận giá thuê căn nhà nêu trên

Thời gian thuê	Giá thuê (tháng)
3 năm (Từ 01/03/2023 đến 01/03/2026)	9.000.000vnd

Giá trên không thay đổi trong suốt thời gian thuê nhà.

Giá trên chưa bao gồm:

- Bên A chịu các loại thuế có liên quan đến căn nhà thuê trên theo quy định pháp luật;
- Bên B chịu thuế GTGT (nếu có) cho việc thực hiện Hợp đồng này. Các khoản chi phí như: tiền điện, nước, điện thoại, vệ sinh, internet, cáp quang và các khoản phát sinh khác trong hoạt động của Bên B tại địa chỉ thuê.

2. Phương thức thanh toán:

- Hai bên thỏa thuận số tiền như sau:
 - + Bên B thanh toán cho bên A tiền cọc 01 (một) tháng là 9.000.000 đồng Bên A có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này sau khi hợp đồng chấm dứt theo đúng quy định.
 - + Bên B thanh toán cho bên A tiền nhà từ ngày 01/03/2023 đến ngày 01/09/2023 số tiền là 54.000.000 đồng .Các kỳ tiếp theo, Bên B thanh toán cho bên A 6 tháng/lần, kỳ tiếp theo là ngày là 02/09/2023 Thời gian thanh toán từ ngày 01 đến ngày 05 của tháng đầu kỳ.

- Hai bên thỏa thuận thanh toán bằng hình thức chuyển khoản theo thông tin sau:

Tên chủ tài khoản: Phùng Văn Minh

Số tài khoản: 105877172114

Tại ngân hàng: Vietinbank chi nhánh Thái Nguyên

3. Bảo đảm thực hiện hợp đồng:

- Bên A hỗ trợ cho bên B về mặt thủ tục để đảm bảo quyền lợi cho bên B khi thuê căn nhà trên;
- Bên B đảm bảo sử dụng đúng mục đích kinh doanh với tài sản đã thuê theo như cam kết.

P. Minh

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

1. Bên A có các quyền sau đây:

- Được quyền yêu cầu Bên B thực hiện đúng các biện pháp an toàn khi xét thấy có khả năng gây thiệt hại đến tài sản của Bên A;
- Được quyền yêu cầu Bên B thanh toán tiền thuê nhà đầy đủ và đúng thời hạn quy định;

2. Bên A có các nghĩa vụ sau đây:

- Bên A cam đoan khi ký Hợp đồng này, ngôi nhà nêu trên không có tranh chấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở. Không bị ràng buộc bởi bất kỳ Hợp đồng thuê nhà nào khác đang có hiệu lực. Đảm bảo hoạt động cho thuê phải tuân theo pháp luật của Việt Nam;
- Bàn giao cho Bên B phần diện tích thuê tại địa chỉ là 70 m2 (Đúng đối tượng hợp đồng đã nêu ở Điều 1 Hợp đồng này), cùng chia khóa, trang thiết bị (nếu có) kể từ ngày nhận mặt bằng;
- Cung cấp thông tin đầy đủ về nhà cho thuê và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp. Tạo mọi điều kiện để Bên B quyền sử dụng trọn vẹn, riêng biệt phần diện tích thuê nhà, không làm ảnh hưởng tới hoạt động bình thường của Bên B;
- Bên A sẽ hỗ trợ, phối hợp với Bên B trong việc sửa chữa, cải tạo nếu trong quá trình sử dụng có phát sinh những hư hỏng, thiệt hại xảy ra tại căn nhà cho Bên B thuê mà xác định không phải lỗi gây ra từ Bên B;
- Bên A đồng ý tách riêng đồng hồ điện nước
- Thực hiện nghĩa vụ về thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;
- Bên A cam kết trong thời gian 01 (một) tháng kể từ ngày ký hợp đồng sẽ gửi cho bên B bản hợp đồng gốc có chữ ký của bên A.
- Trong quá trình thuê nhà, nếu xảy ra dịch bệnh bùng phát hoặc các trường hợp bị sự cố bất khả kháng như thiên tai lũ lụt, hoặc các tác động khác ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của bên B, Khi đó bên A sẽ hỗ trợ giảm 50% tiền thuê nhà hoặc sẽ miễn giảm toàn bộ 100% tiền thuê nhà (dựa trên mức độ thiệt hại mà hai bên thương lượng lại phần tiền được giảm) tại tháng mà bên B bị buộc

P. M. B.

đóng cửa hoàn toàn, không hoạt động được theo chỉ đạo của chính quyền địa phương.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B:

1. Bên B có các quyền sau đây

- Được quyền yêu cầu Bên A thực hiện đúng nghĩa vụ của mình được quy định tại Hợp đồng này;
- Được sử dụng phần diện tích căn nhà thuê cùng các trang thiết bị gắn liền với phần diện tích thuê (nếu có), được lắp đặt thêm trang thiết bị để phục vụ mục đích sử dụng của mình. Khi hết thời hạn Hợp đồng, Bên B được quyền tháo dỡ và chuyển đi toàn bộ trang thiết bị mà Bên B đã lắp đặt tại phần diện tích thuê, nhưng không ảnh hưởng đến kiến trúc ngôi nhà;
- Được lắp đặt các biển hiệu, quảng cáo bên trong, bên ngoài và phía trên phần diện tích thuê để phục vụ cho mục đích sử dụng của mình tại địa điểm thuê, theo đúng quy định pháp luật;
- Được phép ngăn vách để phục vụ cho mục đích kinh doanh, sử dụng của mình;

2. Bên B có các nghĩa vụ sau đây:

- Bảo đảm có các giấy phép hợp pháp cần thiết để ký và thực hiện mọi nghĩa vụ theo Hợp đồng này. Đảm bảo mọi hoạt động kinh doanh phải tuân theo pháp luật Việt Nam;
- Trả tiền thuê nhà đầy đủ và đúng kỳ hạn theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;
- Không được dùng phần diện tích thuê để cầm cố thế chấp, vay vốn ngân hàng hoặc sử dụng vào bất kỳ hình thức nghĩa vụ tài chính liên quan;
- Hoàn toàn chịu trách nhiệm về mọi hoạt động kinh doanh của mình tại địa điểm thuê theo quy định của pháp luật, cam kết Bên A không có trách nhiệm và không liên quan gì đến hoạt động kinh doanh của Bên B. Giữ gìn an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường...;
- Bên B thông báo cho Bên A biết trước trong trường hợp Bên B muốn sửa chữa, cải tạo lại một phần diện tích thuê cho phù hợp mục đích sử dụng của mình;
- Có trách nhiệm nộp các loại chi phí như: tiền điện, nước, vệ sinh, điện thoại, internet, cáp truyền hình...và các khoản phát sinh khác trong hoạt động của mình tại địa chỉ thuê.

P. N. B.

- Trả lại hiện trạng nhà cho Bên A nguyên vẹn như lúc nhận (ngoại trừ những hao mòn tự nhiên), chịu trách nhiệm những thiệt hại do bên B gây ra trong thời gian thuê nhà;

ĐIỀU 6: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng đương nhiên chấm dứt khi:

- Hết hạn hợp đồng mà các bên không ký gia hạn Thuê – Cho thuê tiếp;
- Sau kỳ thanh toán thứ 2, cả hai bên có quyền thương lượng chấm dứt hợp đồng bằng văn bản trước 01 (một) tháng;
- Trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật hoặc do quy hoạch của Nhà nước thì 02 bên tự thỏa thuận.

2. Đơn phương chấm dứt hợp đồng:

- Một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà này trong trường hợp sau :
 - + Khi một bên vi phạm các điều khoản của hợp đồng này;
 - + Trong thời gian thực hiện Hợp đồng, nếu có phát sinh tranh chấp về Quyền sở hữu nhà cho thuê dẫn đến việc bên B không tiếp tục sử dụng được mặt bằng cho thuê hoặc Bên A thay đổi ý kiến, không cho Bên B tiếp tục thuê dù chưa đến lúc hết hạn hợp đồng;
 - + Bên B thay đổi ý kiến, không thuê nhà nữa dù vẫn chưa đến thời điểm hết hạn hợp đồng.

3. Hậu quả của việc đơn phương chấm dứt hợp đồng:

- Trường hợp một trong hai bên muốn chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, phải thông báo cho bên kia trước 02 tháng (Trừ trường hợp sắp đến thời hạn kết thúc hợp đồng), đồng thời chịu mọi chi phí do việc chấm dứt trước thời hạn do mình gây ra;
- Nếu bên A có lỗi thì bên A có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên B số tiền gấp 02 (hai) lần số tiền đặt cọc là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) và hoàn trả số tiền thuê nhà của những tháng đã thanh toán trước nhưng bên B chưa sử dụng. Đồng thời, Bên A hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại cho Bên B số tiền Bên B làm bằng hiệu và sửa chữa ban đầu và ngược lại;

PMH

- Nếu Bên B có lỗi thì phải chịu mất số tiền đặt cọc cho bên A là 9.000.000 đồng và số tiền thuê nhà của những tháng đã thanh toán trước nhưng bên B chưa sử dụng.

ĐIỀU 7: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- Trường hợp một trong hai bên vi phạm nghĩa vụ của mình đã nêu tại Điều 4, bên còn lại có quyền yêu cầu (Bằng văn bản) bên vi phạm khắc phục trong 10 ngày. Nếu quá thời hạn mà vi phạm này vẫn không được bên vi phạm khắc phục khi không có lý do chính đáng thì xem như bên vi phạm đã vi phạm hợp đồng và bên còn lại có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng;
- Nếu hai bên cần sửa đổi, bổ sung, thay đổi nội dung hợp đồng thì sẽ cùng nhau thỏa thuận và ký phụ lục, phụ lục là bộ phận không tách rời hợp đồng này;
- Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu có phát sinh hoặc tranh chấp thì hai bên phải cùng nhau thương lượng để giải quyết dựa trên nguyên tắc hòa giải, cùng có lợi. Nếu không thể giải quyết thông qua thương lượng, sự việc sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền. Bên thua kiện sẽ phải chịu mọi tổn phí liên quan đến vụ kiện, kể cả chi phí thuê luật sư cho bên thắng kiện;
- Hợp đồng chỉ có hiệu lực từ ngày ký;
- Hợp đồng được lập thành 04 (bốn) bản mỗi bên giữ 02 (hai) bản;
- Hai bên cam đoan đã hiểu rõ các quy định về thuê nhà và cho thuê nhà, đã đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng này, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng, hai bên cùng ký tên để làm bằng chứng thực hiện./.

BÊN A
BÊN CHO THUÊ NHÀ

Phùng Văn Minh

PHÙNG VĂN MINH

BÊN B
BÊN THUÊ NHÀ



PRART JETJUMNONG



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

HỢP ĐỒNG THUÊ NHÀ

Số: LDMS.THFC.24.0098

Hôm nay, ngày 23 tháng 02 năm 2024, tại Văn Phòng Thừa Phát Lai Trường Phúc chúng tôi ký tên dưới đây có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi của mình, gồm:

BÊN THUÊ (Sau đây được gọi tắt là "**Bên A**")**CÔNG TY CỔ PHẦN CHUỖI THỰC PHẨM TH**

- Địa chỉ: 166 Nguyễn Thái Học, phường Quang Trung, Tp. Vinh, Nghệ An
- Điện thoại: 0243 573 9777 Fax: 0243 573 9548
- Mã số thuế: 2901270911
- Số đăng ký kinh doanh: 2901270911 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 06/09/2010
- Đại diện bởi: Bà Nguyễn Thị Đức Chức vụ: Quản lý vùng chuỗi cửa hàng miền Bắc 2
(Theo giấy ủy quyền Số 903 ký ngày 01/07/2022)

VÀ BÊN CHO THUÊ (Sau đây được gọi là "**Bên B**")**Ông: Nguyễn Bá Dũng**

- Sinh năm: 1969
- Căn cước công dân: 019069009272 cấp ngày 17/03/2023 tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Địa chỉ thường trú: Tổ Dân Phố 4, Ba Hàng, thành phố Phố Yên, Thái Nguyên

Bà: Đinh Thị Xuyên

- Sinh năm: 1971
- Căn cước công dân: 019171010696 cấp ngày 17/03/2023 tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Địa chỉ thường trú: Tổ Dân Phố 4, Ba Hàng, thành phố Phố Yên, Thái Nguyên

Sau khi thảo luận, Hai Bên đã nhất trí và đồng ý ký kết Hợp Đồng này với các điều kiện và điều khoản như sau:

ĐIỀU 1. TÀI SẢN THUÊ

- 1.1 Bên A đồng ý thuê và Bên B đồng ý cho thuê một phần căn nhà/căn nhà diện tích 95m2 tại thị trấn Ba Hàng, huyện Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên, địa chỉ hiện tại số 778 đường Phạm Văn Đồng - tổ dân phố 4- phường Ba Hàng- Thành phố Phố Yên - Tỉnh Thái Nguyên có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 195970, sổ vào sổ cấp GCN: 1823

QSDĐ/1141/2003/QĐ-UB/H do UBND huyện Phổ Yên (nay là thị xã phổ Yên) cấp ngày 26 tháng 9 năm 2003 (sau đây gọi là "**Khu Vực Thuê**"). Thông tin Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cụ thể như sau:

- Địa chỉ: thị trấn Ba Hàng, huyện Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên
 - Thửa đất số: 66a
 - Tờ bản đồ số: 13-IIIb
 - Diện tích: 228m²
 - Thời gian sử dụng: Lâu Dài
 - Kết cấu nhà: Bê tông
- 1.2 Bên B đảm bảo rằng Khu Vực Thuê thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên B, không bị thế chấp, tranh chấp hoặc hạn chế sử dụng. Đồng thời, Bên B cũng đảm bảo trong suốt thời hạn của Hợp Đồng này sẽ không cho bên thứ ba thuê, không có bất kỳ tranh chấp, hạn chế, kê biên nào đối với quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Khu Vực Thuê.
- 1.3 Các Bên đồng ý rằng Khu Vực Thuê bao gồm cả phần diện tích không gian bên trên cửa chính ra vào để Bên A lắp đặt biển quảng cáo và lắp đặt thiết bị tùy theo nhu cầu của Bên A.

ĐIỀU 2. MỤC ĐÍCH THUÊ

Bên B đồng ý cho Bên A thuê và Bên A đồng ý thuê Khu Vực Thuê để Bên A sử dụng để thực hiện các hoạt động kinh doanh, buôn bán hoặc làm văn phòng.

ĐIỀU 3. THỜI HẠN THUÊ

- 3.1 Thời hạn Thuê là 05 năm được tính bắt đầu từ ngày 09/1/2024 đến ngày 08/1/2029 (sau đây gọi là "**Thời Hạn Thuê**").
- 3.2 Gia hạn Thời Hạn Thuê
- Trước khi Hợp Đồng này hết hạn 3 tháng, nếu Bên A muốn gia hạn thời hạn thuê thì Các Bên sẽ tiến hành đàm phán để thống nhất giá thuê và thời hạn thuê mới trên cơ sở phù hợp với tình hình thực tế.

ĐIỀU 4. GIÁ THUÊ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- 4.1 Giá thuê
- a. Giá thuê là 20.000.000 đồng/tháng (Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng trên tháng) (sau đây gọi là "**Giá Thuê**") chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân, thuế môn bài đối với khoản thu nhập mà Bên B nhận được theo Hợp Đồng này.
- b. Ngoài Giá Thuê và chi phí thực tế được quy định tại ĐIỀU 5 dưới đây, Bên A không có nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên B bất kỳ khoản tiền nào khác liên quan đến việc thuê Khu Vực Thuê.
- c. Giá Thuê này sẽ được thay đổi quá trình thuê, như vậy giá thuê của hợp đồng như sau:
Từ 09/1/2024 đến hết ngày 08/1/2027 sẽ là 20.000.000VNĐ/tháng (Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng trên tháng).

Từ 01/1/2027 đến hết ngày 31/12/2029 sẽ là 22.000.000VNĐ/tháng (Bằng chữ: Hai mươi hai triệu đồng trên tháng)

4.2 Phương thức thanh toán

- a. Bên A sẽ thanh toán trả trước cho Bên B bằng hình thức chuyển khoản và theo chu kỳ 06 tháng một lần như sau:

Trong vòng mười lăm ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng này, Bên A sẽ thanh toán cho Bên B số tiền 140.000.000VNĐ (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi triệu đồng) là tiền thuê trong 06 tháng đầu tiên là 120.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm hai mươi triệu đồng) và tiền đặt cọc là 20.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Hai mươi triệu đồng) ("Tiền Đặt Cọc").

Đối với các lần thanh toán tiếp theo, Bên A sẽ thanh toán cho Bên B trong vòng mười lăm ngày làm việc đầu tiên của chu kỳ thanh toán.

- b. Nếu ngày thanh toán trùng vào ngày nghỉ, ngày lễ thì việc thanh toán được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo.
- c. Tiền thuê Khu Vực Thuê hoặc bất cứ khoản tiền nào mà Bên A thanh toán cho Bên B sẽ được Bên A thanh toán cho Bên B bằng Việt Nam Đồng bằng cách chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên B với thông tin chi tiết như sau:

Số tài khoản: 39810000255933

Ngân hàng: BIDV - Chi nhánh : Nam Thái Nguyên

Người thụ hưởng: Đinh Thị Xuyên

4.3 Chậm thanh toán:

Trong trường hợp Bên A chậm thanh toán tiền thuê Khu Vực Thuê cho Bên B theo lịch biểu trên đây, Bên B sẽ gia hạn việc thanh toán thêm một thời hạn thanh toán mới là mười lăm (15) ngày.

4.4 Xử lý khoản Tiền Đặt Cọc

- a. Trong trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo thỏa thuận của các bên thì Tiền Đặt Cọc sẽ được giải quyết theo thỏa thuận giữa Các Bên.
- b. Trong trường hợp một bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn thì Tiền Đặt Cọc này sẽ được xử lý theo quy định tại ĐIỀU 9 dưới đây.
- c. Khoản tiền này sẽ được Bên A trừ vào lần thanh toán cuối của hợp đồng.

4.5 Trách nhiệm kê khai nộp thuế

Trách nhiệm kê khai và nộp thuế thuộc về Bên A. Bên A có trách nhiệm kê khai và đóng tất cả các loại thuế liên quan đến việc thuê Khu vực thuê (bao gồm Thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập cá nhân, thuế môn bài).

ĐIỀU 5. LẬP ĐẶT ĐỒNG HỒ ĐO ĐIỆN, NƯỚC VÀ CÁC CHI PHÍ THỰC TẾ

- 5.1 Trong trường hợp Bên A ký được hợp đồng cung cấp điện, nước trực tiếp với đơn vị cung cấp điện, nước thì Bên A sẽ không phải trả cho Bên B bất cứ khoản tiền nào khác ngoài khoản tiền nêu tại ĐIỀU 4 trên đây. Các chi phí điện, nước sẽ được Bên A thanh toán trực tiếp cho nhà cung cấp. Nếu hiện tại mặt bằng có đồng hồ điện và nước riêng biệt đã ký hợp đồng với nhà cung cấp của nhà nước thì bên A sẽ sử dụng nguồn điện nước đó luôn và sẽ đóng trực tiếp tiền điện nước phát sinh cho đơn vị cung cấp.

3

Bathu

- 5.2 Trong trường hợp Bên A không thể ký hợp đồng cung cấp điện, nước trực tiếp với đơn vị cung cấp điện, nước, và mặt bằng chưa có đồng hồ điện và nước riêng biệt đã ký hợp đồng với nhà cung cấp của nhà nước thì chi phí điện, nước sẽ được xác định và thanh toán như sau:
- Bên A sẽ lắp đồng hồ điện để đo khối lượng điện thực tế đã sử dụng. Bên A sẽ thanh toán cho Bên B chi phí điện dựa trên số điện thể hiện trên đồng hồ đo điện được Bên A lắp đặt. Số tiền điện của Bên B được tính theo đơn giá với các số đầu tiên tới số chủ nhà sử dụng. Số tiền tiền điện của Bên A được tính theo các chỉ số tiếp theo tương ứng với các khung giá quy định trên hóa đơn tiền điện
 - Chi phí nước: Bên A sẽ thanh toán cho Bên B chi phí nước là 100.000 VND/tháng (Bằng chữ: Một trăm nghìn Việt Nam Đồng một tháng). Mức phí này không thay đổi trong suốt Thời Hạn Thuê. Trong trường hợp hóa đơn tiền nước có giá trị thấp hơn chi phí nước nêu trên thì Bên A chỉ phải thanh toán cho Bên B số tiền bằng số tiền thể hiện trên hóa đơn nước.
 - Bên B sẽ gửi cho Bên A đề nghị thanh toán cho chi phí điện nước mà Bên B đã ứng trước và hóa đơn gốc điện, nước cùng lúc với đề nghị thanh toán tiền thuê. Bên A sẽ thanh toán cho Bên B chi phí điện, nước mà Bên A đã sử dụng cùng với khoản tiền thuê tiếp theo.
 - Hóa đơn tiền điện, nước chỉ được coi là hợp lệ và là căn cứ thanh toán khi địa chỉ nêu trên hóa đơn điện, nước mà Bên B cung cấp phải trùng với địa chỉ Khu Vực Thuê.
- 5.3 Bên B đảm bảo cho nhân viên bán hàng của Bên A sử dụng nhà vệ sinh của Bên B.

ĐIỀU 6. BÀN GIAO, HOÀN THIỆN NỘI, NGOẠI THẤT, SỬA CHỮA

- 6.1 Bên B sẽ bàn giao Khu Vực Thuê cho Bên A để hoàn thành công việc, trang bị, trang trí, nâng cấp Khu Vực Thuê (sau đây gọi là "Các Công Việc Nội Bộ") để đáp ứng yêu cầu của Bên A. Ngày bàn giao Khu Vực Thuê là ngày 23.12.2024
- 6.2 Bên B đồng ý không tính tiền thuê ít nhất 15 ngày kể từ ngày Hợp Đồng được ký công chứng và Bên A nhận bàn giao Khu Vực Thuê từ Bên B. Bên B hỗ trợ Bên A thi công cải tạo mặt bằng cho đúng với hoạt động kinh doanh của Bên A trong khoảng thời gian không tính tiền thuê này.
- 6.3 Bên A được phép tiến hành việc sửa chữa, nâng cấp, thay đổi nội ngoại thất Khu Vực Thuê sau khi đã có trao đổi và thỏa thuận trực tiếp với Bên B.
- 6.4 Bên A có trách nhiệm bảo trì, tự sửa chữa hệ thống điện nước, các thiết bị điện, nước trong quá trình sử dụng khai thác Khu Vực Thuê bị hỏng do lỗi của Bên A.

ĐIỀU 7. TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN HẠN CỦA BÊN A

- 7.1 Nhận Khu Vực Thuê theo đúng thỏa thuận, có biên bản bàn giao Khu Vực Thuê giữa Các Bên;
- 7.2 Sử dụng Khu Vực Thuê đúng mục đích đã thỏa thuận; không được thể chấp;
- 7.3 Trả đủ tiền thuê Khu Vực Thuê các chi phí khác theo phương thức thanh toán như đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- 7.4 Giữ gìn Khu Vực Thuê, sửa chữa những hư hỏng do mình gây ra;
- 7.5 Thực hiện nghiêm chỉnh các quy định về an ninh và phòng cháy chữa cháy, không mang hàng cấm, các vật liệu dễ gây cháy nổ, không được làm các công việc dễ gây cháy nổ hoặc

- các nguy cơ khác ảnh hưởng tới khu vực xung quanh. Bảo đảm vệ sinh môi trường, không gây ô nhiễm môi trường không khí, nguồn nước tại Khu Vực Thuê;
- 7.6 Bên A phải chịu trách nhiệm về tài sản và con người nếu để xảy ra cháy nổ nếu được xác định do lỗi của Bên A. Và chịu mọi rủi ro về tài sản, sức khỏe, con người đến giao dịch với Bên A;
- 7.7 Được lắp đặt biển hiệu, biển quảng cáo miễn phí và các thiết bị khác tại mặt tiền diện tích thuê và không gian bên trên cửa chính ra vào để phục vụ cho hoạt động kinh doanh của mình; được sử dụng phần vỉa hè trước căn nhà phù hợp với các quy tắc về trật tự giao thông đô thị theo qui định của chính quyền địa phương cho việc đỗ xe của cán bộ nhân viên và khách hàng đến giao dịch;
- 7.8 Việc lắp đặt đồng hồ điện, điện thoại, kết nối Internet do Bên A đứng tên lắp đặt và chịu mọi trách nhiệm về việc sử dụng. Mọi hệ thống điện, cáp, hệ thống điện thoại và viễn thông và các đồ đạc, thiết bị, hàng hóa, biển quảng cáo, hoặc tài sản khác trong Khu Vực Thuê do Bên A mang đến, lắp đặt luôn thuộc sở hữu của Bên A và có thể được tháo dỡ khỏi Khu Vực Thuê vào bất kỳ thời điểm theo quyết định của Bên A nhưng vẫn đảm bảo có điện cho khu vực thuê;
- 7.9 Trả Khu Vực Thuê cho Bên B sau khi chấm dứt Hợp Đồng này;
- 7.10 Được quyền cho thuê lại Khu Vực Thuê với điều kiện phải thông báo trước cho Bên B và được sự đồng ý của Bên B;
- 7.11 Khi chấm dứt Hợp Đồng này có quyền di chuyển, tháo dỡ tất cả những tài sản, máy móc, thiết bị mà Bên A đã đầu tư vào Khu Vực Thuê. Nếu Bên B có nhu cầu sử dụng các tài sản, máy móc, thiết bị này, Hai Bên sẽ thỏa thuận cụ thể về việc chuyển nhượng các tài sản, máy móc, thiết bị này sang cho Bên B.

ĐIỀU 8. TRÁCH NHIỆM VÀ QUYỀN HẠN CỦA BÊN B

- 8.1 Nhận đủ tiền thuê theo phương thức đã thỏa thuận;
- 8.2 Bảo đảm cho Bên A sử dụng ổn định Khu Vực Thuê trong Thời Hạn Thuê;
- 8.3 Hỗ trợ với Bên A giải quyết các vấn đề phát sinh với các cơ quan có thẩm quyền và xin các giấy phép cần thiết (nếu có);
- 8.4 Hỗ trợ để Bên A có công tơ điện, nước để tính khối lượng điện, nước thực tế sử dụng trước ngày bắt đầu thuê nếu tại ĐIỀU 3 trên đây;
- 8.5 Bảo đảm quyền sử dụng Khu Vực Thuê một cách trọn vẹn, riêng rẽ, ổn định trong suốt Thời Hạn Thuê;
- 8.6 Tạo điều kiện cho Bên A hoạt động kinh doanh thuận tiện, sửa chữa các hư hỏng liên quan kết cấu phần cứng của ngôi nhà: tường, trần, mái nhà, sân để xe khách;
- 8.7 Cho phép Bên A được lắp đặt biển hiệu khu vực ngoài cửa (nếu cần thiết) phù hợp với quy định của pháp luật, chính quyền địa phương, các sở, ban, ngành chuyên môn của địa phương;
- 8.8 Cải tạo, nâng cấp Khu Vực Thuê khi được Bên A đồng ý, nhưng không được gây phiền hà cho Bên A và không được làm thay đổi cách bài trí, thiết kế nội ngoại thất của Khu Vực Thuê do Bên A đã đầu tư thực hiện;
- 8.9 Cho phép Bên A được bài trí, thiết kế lại Khu Vực Thuê theo nhu cầu sử dụng của Bên A miễn là việc bài trí, thiết kế lại này không làm ảnh hưởng kết cấu của Khu Vực Thuê;

Bahy

- 8.10 Không tự ý ra vào Khu Vực Thuê nếu không có sự đồng ý của Bên A;
- 8.11 Bên A Làm vách, khóa ngăn cách với Khu Vực Thuê nếu Khu Vực Thuê hợp chung vách với khu vực do Bên B hoặc bên thứ ba sử dụng;
- 8.12 Khi Hợp đồng chấm dứt, Bên B có quyền lấy lại Khu Vực Thuê. Bên A phải sửa chữa các hỏng hóc do Bên A gây ra. Để tránh hiểu lầm, Bên A có quyền không phải tháo dỡ, hoàn trả nguyên trạng Khu Vực Thuê theo hiện trạng ban đầu;
- 8.13 Trong trường hợp Bên B chuyển nhượng quyền sở hữu/sử dụng Khu Vực Thuê, Bên B phải thông báo trước cho Bên A ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Trong trường hợp này, Bên B cam kết sẽ hỗ trợ tối đa để chủ sở hữu mới sẽ ký Hợp đồng cho thuê với Bên A với nội dung giống với Hợp Đồng này với thời hạn là thời hạn còn lại của Hợp Đồng này. Trường hợp chủ sở hữu mới không đồng ý ký Hợp đồng cho thuê với Bên A với nội dung giống với Hợp Đồng này với thời hạn là thời hạn còn lại của Hợp Đồng, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà không phải bồi thường cho Bên B bất kỳ khoản nào. Thời gian thông báo trước sẽ là 03 ngày kể từ ngày dự định chấm dứt Hợp Đồng;
- 8.14 Hoàn thành nghĩa vụ thuế với cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến Khu Vực Thuê phát sinh trước thời điểm Bên B cho Bên A thuê và phối hợp với Bên A (hoặc đơn vị được Bên A ủy quyền làm thủ tục kê khai và nộp thuế thay Bên B) làm việc với cơ quan thuế để đăng ký mã số thuế kinh doanh, đăng ký giao dịch điện tử và các công việc khác (nếu có) theo yêu cầu của cơ quan thuế. Nếu Bên B không hoàn thành nghĩa vụ thuế với cơ quan nhà nước có liên quan đến Khu Vực Thuê phát sinh trước thời điểm Bên B cho Bên A thuê hoặc không phối hợp cùng Bên A hoặc đơn vị được Bên A ủy quyền làm việc với cơ quan thuế, dẫn đến việc bị xử phạt và phát sinh thêm chi phí liên đới (nếu có) cho việc hoàn thành nghĩa vụ thuế, thì Bên B có trách nhiệm hoàn thành phần nghĩa vụ thuế này, khoản xử phạt tương ứng và chi phí phát sinh liên đới, sẽ được Bên A khấu trừ vào tiền thuê của kỳ thanh toán tiếp theo. Bên A có quyền tạm dừng việc thanh toán tiền thuê của kỳ thanh toán tiếp theo cho đến khi Bên B hoàn thành xong nghĩa vụ;
- 8.15 Trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng khiến Bên A buộc phải tạm thời đóng cửa Khu Vực Thuê theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Bên B sẽ hỗ trợ không tính tiền thuê cho thời gian Khu Vực Thuê bị tạm ngưng hoạt động kinh doanh. Các sự kiện bất khả kháng được hiểu là các sự kiện xảy ra ngoài khả năng kiểm soát, không thể lường trước được của Các Bên. Các sự kiện bất khả kháng bao gồm thiên tai, lũ lụt, sóng thần, đình công, bạo loạn, dân biến, chiến tranh, bệnh dịch, hỏa hoạn, sự thay đổi thể chế, chính sách và quy hoạch của nhà nước, ...vv.

ĐIỀU 9. CHẾ TÀI ÁP DỤNG DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

9.1 Bồi thường thiệt hại

Trong trường hợp Bên A vi phạm quy định của Hợp Đồng và gây thiệt hại cho Bên B, Bên A sẽ chịu trách nhiệm bồi thường về tất cả tổn thất, thiệt hại mà Bên B phải chịu do hành vi vi phạm của Bên A gây ra.

Trong trường hợp (i) Bên B vi phạm quy định của Hợp Đồng hoặc (ii) Bên B vi phạm Hợp Đồng này dẫn tới việc Bên A buộc phải đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc (iii) Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn hoặc (iv) Khu Vực Thuê bị ngân hàng xử lý tài sản bảo đảm hoặc (v) Bên B có tranh chấp với bên thứ ba về Khu Vực Thuê, Bên B sẽ chịu trách nhiệm bồi thường về tất cả tổn thất, thiệt hại mà Bên A phải chịu do hành vi vi phạm của Bên B gây ra (bao gồm nhưng không hạn chế các chi phí mà Bên A đã chi cho việc thiết kế, xây dựng, trang trí). Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt khi chưa hết 1/3 thời hạn thuê

6

Balky

(tương đương 20 tháng) thì thiệt hại về chi phí thiết kế, xây dựng, trang trí là 100%. Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt sau khi hết 1/3 thời hạn thuê thì thiệt hại về chi phí thiết kế, xây dựng, trang trí được xác định là khoản tiền còn lại sau khi đã trừ đi khấu hao tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng. Thời gian khấu hao đều trong 05 năm theo thời hạn Hợp Đồng.

9.2 Không ảnh hưởng tới quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại nêu trên:

- a. Trong trường hợp Bên A trả tiền thuê chậm quá một (01) tháng kể từ ngày hết thời gian gia hạn theo ĐIỀU 4 đối với bất kỳ lần thanh toán nào thì đương nhiên Hợp đồng chấm dứt trước thời hạn và Hai bên thanh lý Hợp đồng. Bên B không phải trả lại Tiền Đặt Cọc.
- b. Trong trường hợp Bên B vi phạm Hợp Đồng này dẫn tới việc Bên A buộc phải đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn không theo quy định của Hợp Đồng này, thì Bên B sẽ hoàn trả cho Bên A Tiền Đặt Cọc cùng với tiền mà Bên A đã thanh toán trước và thanh toán cho Bên A thêm một khoản tiền bằng với Tiền Đặt Cọc.
- c. Nếu Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn theo quy định tại Điều 8.13 và Điều 10.2, Bên B phải trả lại Tiền Đặt Cọc.
- d. Nếu Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn theo quy định tại Điều 10.1 dưới đây, Bên B phải trả lại Tiền Đặt Cọc.

9.3 Trong trường hợp Bên A chậm thanh toán cho Bên B theo quy định của Hợp Đồng này, Bên A sẽ thanh toán tiền lãi do chậm thanh toán tương ứng với lãi suất bằng lãi suất tiền gửi không kỳ hạn của Ngân hàng TMCP Bắc Á, công bố tại thời điểm chậm thanh toán, nhân với số ngày thanh toán chậm, cho khoản tiền chậm trả.

Trong trường hợp Bên B vi phạm quy định của Hợp Đồng này, Bên B sẽ thanh toán cho Bên A khoản tiền bồi thường tương đương với (3) ba tháng tiền thuê tại thời điểm đó.

9.4 Mọi yêu cầu thanh toán của Bên A theo quy định tại Điều 9 Hợp đồng này sẽ được Bên B thực hiện trong vòng 05 ngày kể từ ngày Bên A gửi thông báo.

ĐIỀU 10. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

10.1 Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn trong các trường hợp sau:

- a. Sử dụng Khu Vực Thuê không đúng mục đích thuê;
- b. Cố ý làm Khu Vực Thuê hư hỏng nghiêm trọng;
- c. Làm mất trật tự công cộng nhiều lần và ảnh hưởng nghiêm trọng đến sinh hoạt bình thường của những người xung quanh;
- d. Làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến vệ sinh môi trường;
- e. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp Bên B đơn phương chấm dứt Hợp Đồng thì Bên B phải thông báo trước cho Bên A ít nhất ba (03) tháng.

10.2 Bên A có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng này trong các trường hợp sau:

- a. Bên A không còn nhu cầu sử dụng Khu Vực Thuê;
- b. Khu Vực Thuê bị hư hỏng nặng;
- c. Các dịch vụ tiện ích như vệ sinh, điện nước không được cung cấp đầy đủ và ổn định trong suốt Thời Hạn Thuê;

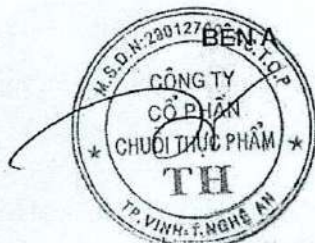
7

Bachy

- d. Bên B vi phạm việc thực hiện các điều khoản, nghĩa vụ, cam kết, cam đoan của mình trong Hợp Đồng này;
 - e. Bên B đã chuyển nhượng quyền sở hữu Khu Vực Thuê cho bên thứ ba.
 - f. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật:
- Trong trường hợp Bên A đơn phương chấm dứt Hợp Đồng thì Bên A phải thông báo trước cho Bên B ít nhất ba (03) tháng.
- 10.3 Trong các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn, Bên B có nghĩa vụ hoàn trả lại Bên A số tiền thuê Khu Vực Thuê mà Bên A đã trả sau khi trừ đi khoản tiền thuê cho khoảng thời gian mà Bên A thực tế đã sử dụng Khu Vực Thuê.
- 10.4 Việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ không giải trừ cho một bên khỏi bất kỳ nghĩa vụ hiện có nào vào hoặc trước ngày chấm dứt Hợp Đồng.

ĐIỀU 11. ĐIỀU KHOẢN CUỐI

- 11.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 11.2 Trong quá trình thực hiện hợp đồng này các bên sẽ cùng nhau thương lượng giải quyết các vấn đề phát sinh dựa trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không thỏa thuận được, tranh chấp sẽ được giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền.
- 11.3 Mọi thông báo, tường trình, công văn và nội dung trao đổi khác liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng này sẽ được Các Bên thực hiện bằng email hoặc văn bản gửi trực tiếp hoặc bằng đường bưu điện có bảo đảm theo địa chỉ được đề cập tại phần đầu của Hợp Đồng hoặc tới một địa chỉ khác theo đề nghị bằng văn bản của Các Bên.
- 11.4 Hợp Đồng này được lập thành năm (05) bản bằng tiếng Việt, Bên A giữ (02) hai bản, Bên B giữ (02) hai bản, Văn phòng công chứng giữ (01) một bản có giá trị pháp lý như nhau.



Bà Nguyễn Thị Đức

Quản lý vùng chuối cửa hàng miền Bắc 2



BÊN B

Ba Đình
Nguyễn Bá Đình
Đinh Thị Xuyến

0967.808.009

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o0o-----

HỢP ĐỒNG THUÊ MẶT BẰNG

Hôm nay, ngày 20. tháng 06. năm 2022, chúng tôi gồm có:

BÊN CHO THUÊ :**Ông LÊ VĂN NGUYỄN**

Năm sinh : 1960

Thường trú : Tổ Dân Phố 2, Phường Ba Hàng, TP. Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên

CCCD số : 019060008786

Số điện thoại : 0394074940

Bà NGUYỄN THỊ DUNG

Năm sinh : 1962

Thường trú : Tổ Dân Phố 2, Phường Ba Hàng, TP. Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên

CCCD số : 001162040837

(Sau đây gọi chung là "Bên A")

BÊN THUÊ: CÔNG TY CỔ PHẦN VACXIN VIỆT NAM

Trụ sở chính : 180 đường Trường Chinh, Phường Khương Thượng, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội

Điện thoại : 02438824666

Mã số thuế : 0107631488

Người đại diện : Ông NGÔ CHÍ DŨNG, Chức vụ: Tổng Giám đốc

(Sau đây gọi tắt là "Bên B")

Sau khi bàn bạc, thỏa thuận, hai Bên thống nhất ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng (Sau đây gọi tắt là "**Hợp đồng**") với những nội dung, điều khoản như sau:

ĐIỀU 1: ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG, MỤC ĐÍCH THUÊ

1.1 Bên B đồng ý thuê và Bên A đồng ý cho Bên B thuê toàn bộ khu đất và công trình xây dựng trên đất có tổng diện tích 220 m² của Thửa số 57 thuộc Tờ bản đồ số 13IA theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số B 979666 vào sổ cấp giấy chứng nhận 00325 QSDĐ do Ủy ban nhân dân Huyện Phổ Yên cấp ngày 30/7/1993 tại địa chỉ Thị trấn Ba Hàng, Huyện Phổ Yên, Tỉnh Bắc Thái (sau đây gọi tắt là "**Khu vực thuê**").

1.2 **Mục đích thuê:** làm trụ sở chi nhánh của Bên B hoặc/và địa điểm kinh doanh của Bên B hoặc/và thực hiện các hoạt động kinh doanh hợp pháp khác của Bên B hoặc/và các công ty khác cùng chủ sở hữu với Bên B.

năm: 01/9/2022 đến 01/9/2025

- 1.3 Vị trí công trình xây dựng, tài sản và trang thiết bị và các chi tiết khác tại/của Khu vực thuê: sẽ được hai Bên xác nhận theo biên bản bàn giao đính kèm Hợp đồng này.

ĐIỀU 2: THỜI HẠN THUÊ VÀ THỜI HẠN BÀN GIAO

- 2.1 Thời hạn thuê: 10 (mười) năm, kể từ ngày 01/8/2022 đến ngày 31/7/2032.
- 2.2 Khi hết thời hạn thuê nếu Bên B có nhu cầu tiếp tục thuê thì được ưu tiên thuê tiếp. Hai Bên sẽ ký Hợp đồng thuê tiếp có thời hạn 05 (năm) năm với các nội dung và điều khoản như Hợp đồng này, trừ khi Hai Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
- 2.3 Thời hạn bàn giao: Bên A bàn giao toàn bộ Khu vực thuê cho Bên B vào ngày 01/08/2022

ĐIỀU 3: GIÁ THUÊ, CHI PHÍ KHÁC, ĐẶT CỌC VÀ THANH TOÁN

- 3.1 Giá thuê Khu vực thuê (Gọi tắt là "Tiền thuê") được tính như sau:

- Giá thuê Khu vực thuê từ năm thứ nhất đến hết năm thứ ba: 25.000.000 đồng/tháng (hai mươi lăm triệu đồng trên một tháng).
- Giá thuê Khu vực thuê từ năm thứ tư đến hết năm thứ năm: 27.500.000 đồng/tháng (hai mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng trên một tháng).
- Giá thuê Khu vực thuê từ năm thứ sáu đến hết năm thứ bảy: 30.250.000 đồng/tháng (ba mươi triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng trên một tháng).
- Giá thuê Khu vực thuê từ năm thứ tám đến hết năm thứ chín: 33.275.000 đồng/tháng (ba mươi ba triệu hai trăm bảy mươi lăm nghìn đồng trên một tháng).
- Giá thuê Khu vực thuê của năm thứ mười: 36.602.500 đồng/tháng (ba mươi sáu triệu sáu trăm linh hai nghìn năm trăm đồng trên một tháng).

Tiền thuê nêu trên là giá thuê cho toàn bộ Khu vực thuê đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và chưa bao gồm thuế thu nhập cá nhân của Bên A.

- 3.2 Bên A miễn Tiền thuê cho Bên B 30 (ba mươi ngày) ngày kể từ ngày Bên A bàn giao Khu vực thuê cho Bên B.
- 3.3 Ngày bắt đầu tính Tiền thuê: kể từ ngày kết thúc thời gian miễn Tiền thuê quy định tại Khoản 3.2 Điều này, tức là kể từ ngày 01/09/2022.
- 3.4 Chi phí khác:

- a. Tiền điện, nước:

Tiền điện, nước được tính theo số lượng thực tế Bên B sử dụng thể hiện trên đồng hồ lắp đặt riêng cho Khu vực thuê. Tiền điện, nước được tính theo đơn giá của đơn vị cung cấp điện, nước.

Bên A phải hỗ trợ, cung cấp cho Bên B các giấy tờ, tài liệu cần thiết (nếu có) và đồng ý để Bên B ký Hợp đồng với đơn vị cung cấp điện, nước; Bên B sẽ tự thanh toán trực tiếp tiền điện, nước cho các đơn vị này.

- b. Các dịch vụ khác như điện thoại, internet, xử lý rác thải..., Bên B tự làm việc, thỏa thuận và thanh toán trực tiếp với nhà cung cấp.

3.5 Đặt cọc:

- a. Để đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng, Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền **50.000.000 đồng** (năm mươi triệu đồng) (Sau đây gọi tắt là "**Tiền đặt cọc**") trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày hai bên ký kết Hợp đồng này.
- b. Bên A có nghĩa vụ hoàn trả Tiền đặt cọc nêu trên cho Bên B trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn thuê/chấm dứt Hợp đồng, trừ trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo Khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng này.

3.6 Hình thức đặt cọc, thanh toán và thời hạn thanh toán:

- a. Hình thức đặt cọc, thanh toán:

Bên B đặt cọc và thanh toán Tiền thuê cho Bên A bằng hình thức chuyển khoản bằng tiền Việt Nam Đồng vào tài khoản sau:

Tên tài khoản: Lê Trung Kiên

Số tài khoản: 19032675671011

Tại: Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank)

- b. Thời hạn thanh toán: Bên B thanh toán Tiền thuê cho Bên A theo định kỳ **01 (một) năm 01 (một) lần**, chu kỳ thanh toán được tính từ Ngày bắt đầu tính Tiền thuê. Bên B thanh toán cho Bên A trong vòng 10 (mười) ngày làm việc đầu tiên của từng chu kỳ thanh toán, trong đó chu kỳ thanh toán đầu tiên sẽ được thực hiện trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ Ngày bắt đầu tính tiền thuê, tức là ngày 01/09/2022.

- 3.7 Bên B sẽ là đơn vị trực tiếp thực hiện nghĩa vụ đặt cọc, thanh toán Tiền Thuê, chi phí khác (nếu có) của Hợp đồng này cho Bên A.

- 3.8 Bên B sẽ thanh toán tiền thuê thu nhập cá nhân cho Bên A trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ khi Bên B nhận được chứng từ thanh toán của cơ quan quản lý thuế từ Bên A. Để làm rõ, Bên B chỉ thực hiện trách nhiệm này khi và chỉ khi Bên A có yêu cầu và cung cấp chứng từ thanh toán của cơ quan quản lý thuế cho bên B.

ĐIỀU 4: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

- 4.1 Được nhận Tiền thuê theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này. Để làm rõ, Bên B được miễn mọi trách nhiệm liên quan đến việc Bên A cung cấp tài khoản ngân hàng nhận Tiền thuê không đúng và/hoặc không cập nhật thông tin với Bên B khi có sự thay đổi.

- 4.2 Được lấy lại Khu vực thuê khi hết thời hạn thuê hoặc khi Hợp đồng này bị chấm dứt.

- 4.3 Phải bàn giao Khu vực thuê cho Bên B theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.

4.4 Bên A cam kết và bảo đảm rằng:

- a. Khu vực thuê thuộc quyền sở hữu/sử dụng hợp pháp của Bên A và Bên A được toàn quyền cho thuê Khu vực thuê theo các nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng này.
- b. Mục đích sử dụng của Khu vực thuê phù hợp với mục đích thuê của Bên B trong suốt thời hạn thuê.
- c. Bên A có đầy đủ thẩm quyền để ký và thực hiện Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.
- d. Đảm bảo việc cho thuê theo Hợp đồng này là đúng quy định của pháp luật.

4.5 Trong suốt thời hạn thuê, Bên A phải đảm bảo cho Bên B được quyền sử dụng Khu vực thuê trọn vẹn, độc lập, ổn định, không bị gián đoạn hoặc/và sự ngăn cản nào từ Bên A/dại diện của Bên A hoặc/và bất kỳ bên thứ ba nào.

4.6 Chịu trách nhiệm thực hiện đầy đủ các thủ tục xin cấp phép từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với công trình xây dựng trên đất tại Khu vực thuê, bao gồm nhưng không giới hạn giấy phép xây dựng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Cam kết cung cấp các hồ sơ, giấy tờ pháp lý liên quan đến Khu Vực Thuê ngay khi có bất kỳ cập nhật, sửa đổi, bổ sung đối với công trình xây dựng trên đất tại Khu vực thuê, bao gồm nhưng không giới hạn giấy phép xây dựng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

4.7 Bên A cam kết và bảo đảm rằng Khu vực thuê không là đối tượng giao kết của bất cứ Hợp đồng/thỏa thuận nào giữa Bên A và Bên thứ ba bất kỳ.

4.8 Cam kết tạo điều kiện về cơ sở vật chất để Bên B, bằng chi phí của Bên B, có thể thi công, lắp đặt các hệ thống, tiện ích cần thiết phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Bên B, bao gồm nhưng không giới hạn các hạng mục chính sau: mặt bằng gửi giữ xe ô tô, xe máy; khu vực tập kết rác thải; máy phát điện dự phòng; hệ thống điều hòa; hệ thống phòng cháy chữa cháy; đánh giá tác động môi trường.

4.9 Không được can thiệp, cản trở, gây khó khăn cho Bên B trong suốt thời hạn thuê. Bên A chịu trách nhiệm giải quyết tranh chấp với bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến Khu vực thuê, việc cho thuê Khu vực thuê và chịu trách nhiệm thanh toán, chi trả mọi chi phí liên quan đến việc giải quyết các tranh chấp này.

4.10 Trong trường hợp có thanh tra, kiểm tra từ cơ quan Nhà nước về việc sửa chữa, cải tạo hoặc/và tồn tại công trình trên Khu vực thuê thì Bên A phải trực tiếp làm việc, chịu trách nhiệm giải quyết bằng tất cả chi phí của mình để đảm bảo quá trình sửa chữa, cải tạo công trình và hoạt động kinh doanh của Bên B không bị gián đoạn; và chịu các khoản phạt liên quan (nếu có). Trường hợp quá trình sửa chữa, cải tạo công trình

hoặc/và hoạt động kinh doanh của Bên B bị gián đoạn vì lý do nêu trên, Bên A không tính tiền thuê cho thời gian bị gián đoạn.

- 4.11 Cung cấp đầy đủ cho Bên B các tài liệu, hồ sơ thiết kế của công trình trên Khu vực thuê, hệ thống điện, cấp nước, thoát nước, xả thải, phòng cháy chữa cháy, ... (nếu có).
- 4.12 Bên A cung cấp cho Bên B các giấy tờ, tài liệu cần thiết và hỗ trợ Bên B để Bên B xin được các loại giấy phép theo quy định của pháp luật liên quan đến việc sử dụng Khu vực thuê và hoạt động của Bên B như: quảng cáo, phòng cháy chữa cháy, môi trường, xả thải...; và để ký Hợp đồng với đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Bên B.
- 4.13 Phải khắc phục, sửa chữa những hư hỏng, lỗi kỹ thuật thuộc kết cấu công trình của Khu vực thuê mà nguyên nhân không phải do lỗi của Bên B.

Nếu những hư hỏng, lỗi kỹ thuật dẫn đến việc phải ngừng các hoạt động của Bên B tại Khu vực thuê hoặc/và trong thời gian khắc phục, sửa chữa những hư hỏng, lỗi kỹ thuật nêu trên mà dẫn đến việc phải ngừng các hoạt động của Bên B tại Khu vực thuê thì Tiền thuê sẽ được giảm trừ tương ứng với khoảng thời gian ngừng hoạt động và được khấu trừ vào khoản thanh toán của kỳ thanh toán kế tiếp.

Trước khi đến sửa chữa, Bên A phải thông báo cho Bên B ít nhất 03 (ba) ngày làm việc; Bên A phải đảm bảo việc nhân viên, nhà thầu của mình khi khắc phục, sửa chữa Khu vực thuê phải thực hiện một cách hợp lý về thời gian và cách thức, hạn chế phiền toái, gián đoạn hoặc cản trở hoạt động kinh doanh bình thường của Bên B.

Nếu Bên A không khắc phục, sửa chữa những hư hỏng, lỗi kỹ thuật nêu trên trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên B thông báo cho Bên A về những hư hỏng, lỗi kỹ thuật thì Bên B có quyền bằng chi phí của mình khắc phục, sửa chữa những hư hỏng, lỗi kỹ thuật nêu trên; trong trường hợp này, toàn bộ chi phí khắc phục, sửa chữa sẽ được căn trừ vào Tiền thuê của kỳ thanh toán kế tiếp.

- 4.14 Chịu các khoản thuế, phí liên quan đến việc sử dụng đất, nộp tiền thuê đất, nộp tiền sử dụng đất (nếu có) và chịu các khoản thuế thuộc nghĩa vụ của Bên A liên quan đến việc cho thuê Khu vực thuê theo quy định của pháp luật.
- 4.15 Phải đảm bảo cho Bên B được quyền sửa chữa, cải tạo trong phạm vi Khu vực thuê, trang trí nội thất, lắp đặt, bố trí các máy móc, thiết bị và tài sản khác của Bên B theo nhu cầu của Bên B trong Khu vực thuê để phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Bên B.
- 4.16 Phải đảm bảo cho Bên B được quyền thiết kế, lắp đặt các bảng hiệu quảng cáo tại Khu vực thuê, bên ngoài Khu vực thuê theo nhu cầu của Bên B mà không phải trả thêm cho Bên A bất cứ khoản phí, chi phí nào.

- 4.17 Trong trường hợp Bên B không sử dụng hết diện tích Khu vực thuê, Bên A đồng ý cho Bên B được quyền cho bên thứ ba thuê lại Khu vực thuê và/hoặc công trình trên Khu vực thuê với điều kiện Bên B được đạt sự đồng ý trước của Bên A.
- 4.18 Bảo mật toàn bộ các thông tin, tài liệu do Bên B cung cấp; các thông tin, tài liệu liên quan đến Hợp đồng này trong suốt thời hạn thuê.
- 4.19 Các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

- 5.1 Trả Tiền thuê cho Bên A theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này.
- 5.2 Sử dụng Khu vực thuê đúng mục đích thuê đã thỏa thuận trong Hợp đồng trừ trường hợp thỏa thuận tại Khoản 4.17 của Điều 4 Hợp đồng này.
- 5.3 Khắc phục, sửa chữa những hư hỏng do lỗi của Bên B gây ra trong quá trình thuê Khu vực thuê.
- 5.4 Tự chịu trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí phát sinh từ các hoạt động kinh doanh của mình cho các đơn vị cung cấp dịch vụ như: điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình, xử lý rác thải, ...
- 5.5 Chịu trách nhiệm về mọi hoạt động kinh doanh của mình.
- 5.6 Khi hết thời hạn thuê hoặc khi Hợp đồng này chấm dứt, Bên B di dời tài sản, máy móc thiết bị và hoàn trả lại Khu vực thuê giống với hiện trạng ban đầu nhận bàn giao trừ những hao mòn tự nhiên cho Bên A trong thời hạn 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày hết hạn thuê hoặc ngày Hợp đồng này chấm dứt. Bên A không tính Tiền thuê trong thời hạn này.
- 5.7 Trong trường hợp không sử dụng hết diện tích mặt bằng công trình xây dựng, được quyền cho Bên thứ ba thuê lại Khu vực thuê với điều kiện Bên B được đạt sự đồng ý trước của Bên A nhưng phải đảm bảo tuân thủ các nghĩa vụ của Bên B theo Hợp đồng này.
- 5.8 Được đảm bảo việc tồn tại công trình xây dựng trên Khu vực thuê trong suốt thời hạn Hợp đồng này theo thiết kế của Bên B .
- 5.9 Được quyền sử dụng hệ thống hạ tầng viễn thông, internet, truyền hình, điện, nước... đã được lắp đặt trong Khu vực thuê.
- 5.10 Được quyền đầu tư, thiết kế, trang trí nội thất, lắp đặt các máy móc, trang thiết bị và các tài sản khác theo nhu cầu của mình.
- 5.11 Được quyền xây dựng, sửa chữa, cải tạo trong phạm vi Khu vực thuê cho phù hợp với nhu cầu kinh doanh của mình ngay khi nhận bàn giao Khu vực thuê.
- 5.12 Được quyền thiết kế, lắp đặt các bảng hiệu quảng cáo, bảng chỉ dẫn của Bên B tại Khu vực thuê, mặt dựng bên ngoài Khu vực thuê theo nhu cầu của Bên B mà không phải trả thêm cho Bên A bất cứ khoản phí, chi phí nào và cam kết bảo đảm tính bền vững,

chất lượng của bảng hiệu quảng cáo, đảm bảo an toàn cho tài sản và con người trong suốt quá trình thi công, lắp đặt, vận hành bảng hiệu quảng cáo, bảng chỉ dẫn và suốt quá trình thuê Khu Vực Thuê.

5.13 Khi chấm dứt Hợp đồng, Bên B được quyền tháo dỡ và mang đi tất cả các máy móc, trang thiết bị, hàng hóa và các tài sản khác mà Bên B đã lắp đặt, đầu tư vào Khu vực thuê.

5.14 Các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6: QUYỀN ĐƠN PHƯƠNG CHẤM DỨT THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG VÀ BỒI THƯỜNG

6.1 Bên A được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi Bên B vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ trong Hợp đồng mà không chấm dứt việc vi phạm và khắc phục hậu quả trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên A về việc vi phạm Hợp đồng.

Trường hợp Bên A đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng như nêu tại Khoản 6.1 Điều này hoặc Bên B đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng trái pháp luật và/hoặc thỏa thuận trong Hợp đồng thì Bên B mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc và tiền thuê đã thanh toán trước cho Bên A.

6.2 Bên B được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi Bên A vi phạm nghiêm trọng bất kỳ nghĩa vụ nào trong Hợp đồng mà không chấm dứt việc vi phạm và khắc phục hậu quả trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên B về việc vi phạm Hợp đồng hoặc/và công trình xây dựng trên Khu vực thuê bị gián đoạn/tạm đình chỉ thi công sửa chữa, cải tạo quá 30 (ba mươi) ngày/bị đình chỉ thi công sửa chữa, cải tạo/bị buộc tháo dỡ theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc/và Khu vực thuê bị giải tỏa, thu hồi theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

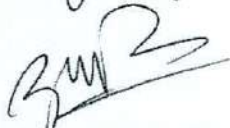
Trường hợp Bên B đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng như nêu tại Khoản 6.2 Điều này hoặc Bên A đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng trái pháp luật và/hoặc thỏa thuận trong Hợp đồng thì Bên A ngoài việc phải hoàn trả lại cho Bên B số tiền mà Bên B đã đặt cọc, thanh toán trước; còn phải bồi thường cho Bên B số tiền bằng với số tiền Bên B đã đặt cọc cho Bên A, tất cả các chi phí Bên B đã đầu tư sửa chữa, cải tạo, trang bị cơ sở vật chất vào công trình trên Khu vực thuê, các chi phí đầu tư khác và các thiệt hại khác có liên quan trên cơ sở chứng từ thanh toán hợp lệ.

6.3 Thời hạn hoàn trả, bồi thường các khoản tiền quy định tại Điều này là 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng.

ĐIỀU 7: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 7.1 Hai Bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung, điều khoản đã thỏa thuận trong Hợp đồng. Mọi sửa đổi, bổ sung Hợp đồng phải được sự đồng ý của cả hai Bên và được lập thành văn bản.
- 7.2 Trong quá trình thực hiện Hợp đồng nếu có khó khăn, vướng mắc hoặc tranh chấp thì hai Bên cùng nhau bàn bạc, thương lượng, nếu không giải quyết được thì mỗi Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật.
- 7.3 Hợp đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa các bên và thay thế mọi dàn xếp, tuyên bố hoặc thỏa thuận trước đây liên quan đến hợp đồng này dưới bất kỳ hình thức nào.
- 7.4 Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng hoặc từ ngày được chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.
- 7.5 Hợp đồng được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 02 (hai) bản, Bên B giữ 02 (hai) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A


Lê Văn Nguyễn

Nguyễn Thị Dung

ĐẠI DIỆN BÊN B



TỔNG GIÁM ĐỐC
Ngô Chí Dũng



Số: ~~1050~~/QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**
(Cấp lần đầu: Ngày 12 tháng 5 năm 2023)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Thông báo kết luận số 689-TB/TU ngày 26/8/2021 của Thường trực Tỉnh ủy tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty TNHH Thái Hưng lập;

Xét Báo cáo thẩm định số 1035/BC-SKHĐT ngày 05/4/2023, Tờ trình số 1036/TTr-SKHĐT ngày 05/4/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư và hồ sơ kèm theo.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư đối với Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương tại thị trấn Du, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên, nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư: Công ty TNHH Thái Hưng.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2600336936 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu ngày 05/10/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 12/01/2022.

Địa chỉ trụ sở chính: Số nhà 2269, đường Hùng Vương, tổ 92, khu 8, phường Nông Trang, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam.

Điện thoại: 02103813747.

2. Tên dự án: Siêu thị Aloha mall Phú Lương.

3. Mục tiêu dự án:

STT	Mục tiêu hoạt động	Tên ngành (Ghi tên ngành cấp 4 theo VSIC)	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (nếu có)
1	Kinh doanh dịch vụ thương mại tổng hợp trung tâm thương mại	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp	4719	
2	Sản xuất các loại bánh	Sản xuất các loại bánh từ bột	1071	
3	Kinh doanh dịch vụ ăn, uống	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610	
4	Kinh doanh khu vui chơi giải trí	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu	9329	
5	Cung cấp, bán buôn các loại thực phẩm	Bán buôn thực phẩm	4632	
6	Cung cấp, bán buôn các loại đồ uống	Bán buôn đồ uống	4633	
7	Cung cấp, bán buôn các đồ dùng phục vụ cho gia đình	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình	4649	
8	Cung cấp, bán buôn các loại thiết bị điện tử, viễn thông	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông	4652	

4. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất: 20.400 m².
- Quy mô kiến trúc xây dựng:

- + Tòa nhà Siêu thị tổng hợp, văn phòng, kho lưu trữ, nhà công vụ.
- + Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Nhà để xe, đường giao thông nội bộ, sân để ô tô, cây xanh, tiểu cảnh.

5. Vốn đầu tư của dự án:

Tổng vốn đầu tư: 47,65 tỷ đồng. Trong đó:

- Vốn góp của nhà đầu tư: 9,53 tỷ đồng, chiếm 20% tổng mức đầu tư dự án;
- Vốn vay ngân hàng: 38,12 tỷ đồng, chiếm 80% tổng mức đầu tư dự án.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Tổ dân phố Tràng Học, thị trấn Du, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- Vốn góp:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn (*)	Tiến độ góp vốn
		VND	Tương đương USD			
1	Công ty TNHH Thái Hưng	9,53 tỷ		100	Tiền mặt	Quý IV/2022

- Vốn huy động: 38,12 tỷ đồng, góp vốn theo tiến độ dự án.

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành:

- Quý II/2023 - Quý III/2023: Hoàn thành thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng.
- Quý IV/2023: Khởi công xây dựng dự án.
- Quý III/2024: Hoàn thành và đưa dự án đi vào hoạt động.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Cục Thuế tỉnh, UBND huyện Phú Lương và các sở, ngành, đơn vị có liên quan căn cứ các quy định của pháp luật và chức năng, nhiệm vụ của ngành, đơn vị hướng dẫn Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục về đất đai, quy hoạch, xây dựng, môi trường theo đúng quy định, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ thuế, cam kết về tiến độ, an toàn lao động và chấp hành các quy định của pháp luật trong triển khai, quản lý và hoạt động dự án; thực hiện công tác quản lý nhà nước, kiểm tra, giám sát theo đúng quy định hiện hành.

2. Giao UBND huyện Phú Lương phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra, giám sát việc tuân thủ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai, đảm bảo các tiêu chí, chất lượng trong quá trình thực hiện dự án của nhà đầu tư; thực hiện tốt công tác tuyên truyền, vận động nhân dân khi thực hiện giải phóng mặt bằng dự án, đảm bảo an ninh trật tự, an toàn xã hội, tạo điều kiện thực hiện các thủ tục liên quan để nhà đầu tư sớm tổ chức khởi công xây dựng và đưa dự án vào hoạt động theo đúng quy định; chủ động chỉ đạo các cơ quan chức năng thực hiện tốt công tác quản lý nhà nước theo thẩm quyền, nhiệm vụ.

3. Yêu cầu Công ty TNHH Thái Hưng:

- Bố trí nguồn lực, phối hợp chặt chẽ với các sở, ngành, địa phương và các đơn vị có liên quan sớm hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý để dự án được triển khai theo đúng tiến độ và các quy định hiện hành.

- Thực hiện đầy đủ các quy định về ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án (nếu có); thực hiện đầy đủ thủ tục hồ sơ về đất đai, quy hoạch, xây dựng và thực hiện các nghĩa vụ tài chính, chấp hành các quy định về bảo vệ môi trường, an ninh trật tự, văn hóa xã hội, an toàn lao động và các quy định có liên quan của pháp luật trong quá trình thực hiện dự án. Hoàn thiện các Giấy phép/Giấy chứng nhận đối với ngành nghề có điều kiện theo quy định pháp luật trước khi đi vào hoạt động.

- Thực hiện đúng cam kết theo tiến độ thực hiện trong chấp thuận chủ trương đầu tư và định kỳ hàng quý gửi báo cáo tiến độ thực hiện về Sở Kế hoạch và Đầu tư để phối hợp kiểm tra, theo dõi, quản lý theo quy định. Trường hợp vi phạm quy định của Luật Đầu tư và các quy định pháp luật có liên quan, dự án sẽ bị chấm dứt hoạt động theo quy định.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư có hiệu lực từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành: Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Phú Lương; Công ty TNHH Thái Hưng và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CNN&XD, KT, TH.

Quangla.141.QĐ.2023

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Bình

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng
Dự án Siêu thị Aloha Mall Phú Lương**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ LƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch năm 2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP, ngày 30/8/2019 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật; số 20/2019/TT-BXD, ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; số 01/2021/TT-BXD, ngày 19/5/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD, ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1268/QĐ-UBND, ngày 04/7/2013 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung thị trấn Du, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2025;



3. Quy mô nghiên cứu quy hoạch

3.1. Quy mô lập quy hoạch:

Diện tích khu vực lập quy hoạch chi tiết: 18.617,0 m².

3.2. Quy mô lao động: Khoảng 100 người.

4. Các khu chức năng, quy hoạch sử dụng đất và bố cục không gian kiến trúc cảnh quan:

4.1. Các khu chức năng

Dự kiến các khu chức năng trong khu vực quy hoạch bao gồm:

- Đất thương mại dịch vụ;
- Đất cây xanh;
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác;
- Đất bãi đỗ xe;
- Đất đường giao thông.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất

Các chỉ tiêu sử dụng đất theo bảng sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
	TỔNG	18.617,00	100%
	Đất công trình hạ tầng xã hội		
1	Đất thương mại dịch vụ	8.406,15	45,15%
2	Đất cây xanh	1.965,53	10,56%
3	Đất đường giao thông	6.849,72	36,79%
4	Đất bãi đỗ xe	1.264,50	6,79%
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	131,10	0,71%

- Mật độ xây dựng: Đất xây dựng toàn khu (tối đa): 45%.

- Tầng cao xây dựng: Đất công trình thương mại: Từ 01 đến 11 tầng.

4.3. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Siêu thị Aloha Mall Phú Lương được tổ chức quy hoạch phù hợp với quy hoạch tuyến Quốc lộ 3.

- Các hoạt động kinh doanh trên được khai thác tối đa với một hệ thống giao thông nội bộ hợp lý, nhằm đáp ứng nhu cầu mua sắm hiện đại của người dân trên địa bàn.

- Không gian quy hoạch, kiến trúc của siêu thị được tổ chức hài hòa với không gian chung của thị trấn Đu;

- Lưới điện hạ áp gồm: Các tuyến cáp ngầm xuất phát từ các lộ ra hạ thế của tủ điện tổng và chia ra các nhánh đến các tủ điện phân phối của siêu thị.

- Tủ điện tổng, tủ điện phân phối điện hạ áp đặt ngoài nhà là loại kín mức độ kín tối thiểu IP55, chịu thời tiết được cố định trên bệ bê tông đặt ngay trên hành lang siêu thị.

- Toàn bộ lưới hạ áp dùng cáp đi trong mương cáp kỹ thuật đặt trực tiếp trong đất, ở độ sâu tối thiểu 0,8m so với cốt vỉa hè. Những đoạn cáp qua đường, cáp được luồn trong ống bảo vệ bằng thép.

- Hệ thống chiếu sáng: Đèn chiếu sáng được bố trí trên vỉa hè một bên đường, cột đèn bằng thép mạ kẽm nhúng nóng cao 10m cần đơn, lắp 01 bóng LED cao áp 220V/120W, khoảng cột trung bình 35-45m.

5.5. Quy hoạch cấp nước

- Tổng lưu lượng cấp nước: 46,86 m³/ngđ.

- Nguồn nước: Đầu nối cấp nước từ nguồn nước sạch của thị trấn Du. Sử dụng nguồn nước giếng khoan nước ngầm trong giai đoạn đầu dự án chưa có nguồn nước sạch cấp đến.

- Quy hoạch mạng lưới đường ống: Mạng lưới đường ống sử dụng ống HDPE, đường kính D110, DN75, DN50. Mạng lưới ống cấp nước được quy hoạch kiểu mạng vòng kết hợp mạng cành cây. Trên mạng bố trí các trụ cứu hỏa với khoảng cách tối đa 120m/1 trụ.

5.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải

- Tổng lưu lượng thoát nước thải trung bình của khu quy hoạch: Q_{nt} = 33,48m³/ng.đ.

- Trạm xử lý nước thải: xây dựng mới với công suất Q = 35m³/ngày đêm.

- Nguyên tắc thiết kế: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế đi riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa, sử dụng cống thoát nước HDPE: D200mm.

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn thải nước loại A (theo QCVN 14-MT:2015/ BTNMT) được thoát ra cống thoát nước hiện có trên Quốc lộ 3.

b) Rác thải

- Rác thải sinh hoạt và chất thải rắn sẽ được tập trung tại một số vị trí được xác định. Từ đây, rác thải sẽ được thu gom bằng các xe chuyên dụng chuyển về bãi rác tập trung của khu vực.

5.7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Theo định hướng trong quy hoạch chung, khu vực quy hoạch thuộc phạm vi phục vụ của Tổng đài điều khiển của tỉnh.

- Trên cơ sở số điện thoại thuê bao trong từng khu đất dự kiến bố trí trên trục đường quy hoạch 01 tủ cáp có dung lượng 150 đầu số.





QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng

Dự án Siêu thị Aloha Mall Phú Lương

(Ban hành kèm theo Quyết định số 250/QĐ-UBND ngày 22/11/2023
của UBND huyện Phú Lương)

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng dự án siêu thị Aloha Mall Phú Lương.

2. Ngoài những quy định trong Quy định này, việc tổ chức quản lý và xây dựng trong khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

3. Các cá nhân, tổ chức có liên quan khi thực hiện đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch đều phải tuân thủ các quy định trong bản quy định quản lý này.

4. Ủy ban nhân dân huyện Phú Lương thống nhất việc quản lý xây dựng Dự án Siêu thị Aloha Mall Phú Lương. Phòng Kinh tế và Hạ tầng là cơ quan đầu mối phối hợp với các cơ quan hữu quan, UBND thị trấn Đu thực hiện việc quản lý, giám sát đầu tư xây dựng đúng với quy hoạch được phê duyệt và các quy định của pháp luật.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định của quản lý này phải được UBND huyện quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt.

Điều 2. Ranh giới, phạm vi khu vực quy hoạch;

- Khu đất lập quy hoạch thuộc tổ dân phố Tràng Học, thị trấn Đu, huyện Phú Lương có vị trí cụ thể như sau:

- + Phía Đông: Giáp Quốc lộ 3;
- + Phía Tây: Giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Nam: Giáp đất nông nghiệp;
- + Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp.

- Quy mô:

+ Diện tích khu vực lập quy hoạch chi tiết: 18.617,00 m².



-	Đất thương mại dịch vụ số 2	262,82	100	1	1
-	Đất thương mại dịch vụ số 3	2.134,33	100	1	1
-	Nhà bảo vệ	9,00	100	1	1
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.965,53			
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng số 1	1.465,00			
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng số 2	500,53			
3	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	131,10			
-	Đất trạm điện, trạm xử lý nước thải	131,10	80	1	0,8
4	Đất bãi đỗ xe	1.264,50			
-	Đất bãi đỗ xe 01	379,81			
-	Đất bãi đỗ xe 02	884,69			
5	Đất đường giao thông	6.849,72			

- Cos xây dựng của từng lô đất theo bản vẽ quy hoạch san nền

Tầng cao xây dựng			
-	Công trình thương mại dịch vụ	Tầng	1 - 11
-	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Tầng	1
Chiều cao tầng một			
-	Công trình thương mại dịch vụ	m	Không nhỏ hơn 3m

- Cos sàn tầng một của các công trình sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án kỹ thuật thi công.

*** Hình thức kiến trúc**

- Đối với hình khối kiến trúc

Khối tích các công trình trong khu vực quy hoạch chủ yếu theo giải pháp hợp khối, tạo sự thống nhất, gắn kết theo một hình thức chung.

Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi) bằng 0m đối với các công trình thương mại dịch vụ và công trình hạ tầng kỹ thuật.

4. Yêu cầu kỹ thuật đối với các tuyến đường

- Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo tiêu chuẩn đường trong đô thị
- Tuân thủ theo đúng quy hoạch được duyệt về hệ thống công trình ngầm dưới đường, bố trí hợp lý vị trí các hố ga, hố kỹ thuật, cây xanh.
- Tại vị trí nút giao giữa các tuyến đường nội bộ với nhau thiết kế các bán kính rẽ tối thiểu $R \geq 8m$.
- Đường trong khu vực quy hoạch phải đảm bảo: Độ dốc ngang đường 2 mái và 1 mái: $i=2\%$; độ dốc ngang trên hè: $i=1,5\%$; độ dốc dọc của từng tuyến đường, kết cấu đường của từng tuyến đường theo bản vẽ quy hoạch được duyệt.

5. Quy định đối với từng hạng mục hạ tầng kỹ thuật:

5.1 Quy định về giao thông

- Tuân thủ các quy định về lộ giới, lòng đường vỉa hè, độ dốc dọc, ngang của đường, góc vát quy định đảm bảo tầm nhìn; Tuân thủ hướng tuyến và điểm đầu nối (tọa độ và cao độ) của đường giao thông đối nội với các đường đối ngoại

5.2 Quy định về chuẩn bị kỹ thuật

- Tuân thủ theo quy hoạch đã được duyệt về nguyên tắc san nền, hướng dốc chung, các mốc khống chế san nền và cao độ nền, hướng dốc san nền của từng lô đất.
- Cao độ nền thiết kế khu quy hoạch từ $50,95m \div 51,65m$.
- Độ dốc nền lô đất thiết kế $0,5\%$ đảm bảo thoát nước mặt. Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước từ các lô đất hướng ra các trục đường giao thông.
- Khu quy hoạch có hướng dốc nền chủ đạo là Tây Nam lên Đông Bắc, đây cũng chính là hướng thoát nước của khu vực
- Thoát nước mưa: Tuân thủ theo quy hoạch được duyệt về hướng dốc, lưu vực, của xả thoát nước. Hệ thống, mạng lưới thoát nước mưa phải đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành và tuân thủ theo đồ án đã được phê duyệt về kích thước đường ống, độ dốc dọc, biên của đường ống, kích thước hố ga và khoảng cách giữa các hố ga.
- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải
- Nước mưa được thu gom vào hệ thống cống D600 dưới lòng đường và thoát nước vào hệ thống thoát nước chung của khu vực trên đường quốc lộ 3

5.3 Quy định về cấp nước

- Nguồn nước: Đầu nối cấp nước từ nguồn nước sạch của thị trấn Đu. Sử dụng nguồn nước giếng khoan nước ngầm trong giai đoạn đầu dự án chưa có nguồn nước sạch cấp đến.

các công trình hạ tầng kỹ thuật trong đồ án, bao gồm: Công trình giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, nước thải, cấp điện, thông tin liên lạc.

2. Quy định cụ thể:

- Hành lang an toàn đối với đường giao thông là toàn bộ lộ giới quy hoạch của đường đã được phê duyệt.

- Hành lang an toàn đối với công trình cấp nước(trạm cấp, đường ống), thoát nước mưa(đường ống, cửa xả), nước thải(đường ống, cửa xả), công trình cấp điện (trạm biến áp, đường dây trên không, đi ngầm) phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và quy định cụ thể của từng ngành đảm bảo khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật với nhau và đối với các công trình khác theo quy định. Vị trí, thứ tự của hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi đầu tư xây dựng, cải tạo phải tuân thủ đúng theo quy hoạch được duyệt.

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng căn cứ Quy hoạch chi tiết được duyệt và Quy định của Quy định này để tổ chức, hướng dẫn thực hiện quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng theo đúng đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng dự án siêu thị Aloha Mall Phú Lương

Điều 8. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng dự án siêu thị Aloha Mall Phú Lương được ban hành và lưu trữ tại các cơ quan dưới đây để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết kiểm tra, giám sát và thực hiện:

- UBND huyện Phú Lương;
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng;
- Phòng tài nguyên và môi trường;
- Phòng tài chính và kế hoạch;
- Phòng nông nghiệp và PTNT;
- UBND thị trấn Đu;
- Công ty TNHH Thái Hưng.

Số: 1475 /QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày 16 tháng 5 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho Công ty TNHH Thái Hưng thuê đất để thực hiện dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương tại thị trấn Du, huyện Phú Lương (đợt 2)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2600336936 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu ngày 05/10/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 12/01/2022;

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 1030/QĐ-UBND ngày 12/5/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 03/QĐ-UBND ngày 03/01/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 3417/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 huyện Phú Lương;

Xét Đơn xin thuê đất, Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất ngày 18/4/2025 của Công ty TNHH Thái Hưng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 266/TTr-SNNMT ngày 25/4/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất:

1. Cho Công ty TNHH Thái Hưng chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 357,9 m² đất chuyên trồng lúa, đất trồng lúa còn lại, đất nuôi trồng thủy sản tại thị trấn Du, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên (diện tích đất đã được Công ty TNHH Thái Hưng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân) từ đất sản xuất nông nghiệp sang đất thương mại, dịch vụ (thực hiện Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương).

2. Cho Công ty TNHH Thái Hưng (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2600336936 do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Thọ cấp lần đầu ngày 05/10/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 12/01/2022) thuê diện tích 357,9 m² đất chuyển mục đích sử dụng đất trên để thực hiện Dự án Siêu thị Aloha mall Phú Lương tại thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên (đợt 2).

Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ

Thời hạn sử dụng đất là: Đến ngày 12/5/2073 (50 năm, kể từ ngày UBND tỉnh Thái Nguyên ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 1030/QĐ-UBND ngày 12/5/2023).

Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ địa chính (Trích lục - chỉnh lý) phục vụ công tác thuê đất (đợt 2) vị trí thuộc tờ bản đồ địa chính số 41, thị trấn Đu, huyện Phú Lương, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường lập ngày 14/4/2025, được Sở Nông nghiệp và Môi trường xác nhận ngày 17/4/2025.

Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Phương thức cho thuê đất: Không thông qua đấu giá, không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

3. Thu hồi diện tích 14,4 m² đất (đã được Công ty TNHH Thái Hưng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân - phần nằm ngoài chỉ giới quy hoạch) tại thị trấn Đu, huyện Phú Lương, giao cho UBND thị trấn Đu quản lý theo quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện:

- Xác định giá đất để tính tiền thuê đất phải nộp.
- Xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa.
- Ký hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH Thái Hưng theo quy định.
- Chuyển thông tin địa chính, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cập nhập cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

2. Chi cục Thuế khu vực VII chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan thực hiện:

- Xác định tiền thuê đất phải nộp theo quy định; hướng thực hiện giảm tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền thuê đất, ghi nợ tiền thuê đất (nếu có) theo quy định;

- Thông báo cho Công ty TNHH Thái Hưng nộp tiền thuê đất, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (nếu có) theo quy định; thu tiền thuê đất, phí, lệ phí (nếu có) theo quy định.

3. Công ty TNHH Thái Hưng chịu trách nhiệm nộp tiền thuê đất; thực hiện giảm tiền thuê đất, khoản được trừ vào tiền thuê đất, ghi nợ tiền thuê đất (nếu có); có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới, diện tích, đồng thời thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất, chấp hành nghiêm chỉnh pháp luật đất đai.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Chi Cục trưởng Chi cục Thuế khu vực VII, Chủ tịch UBND huyện Phú Lương, Chủ tịch UBND thị trấn Đu, Giám đốc Công ty TNHH Thái Hưng và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Văn phòng UBND tỉnh Thái Nguyên (Trung tâm Thông tin tỉnh) chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- TT. Thông tin tỉnh;
- TT. Hành chính công tỉnh;
- Lưu: HS, VT, CNN&XD.

Hiep/QD/MC

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Loan

**PHỤ LỤC**

(Kèm theo Quyết định số 1475/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên)

STT	Số tờ BĐDC	Diện tích đất do nhận chuyển nhượng từ hộ gia đình, cá nhân (m ²)	Trong đó		Ghi chú
			Trong chỉ giới quy hoạch	Ngoài chỉ giới quy hoạch	
1	41	27,0	27,0		
2	41	26,3	26,3		
3	41	10,1	10,1		
4	41	245,27	245,27		
5	41	40,23	40,23		
6	41	9,0	9,0		
7	41	14,4		14,4	
Tổng		372,3	357,9	14,4	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

Địa chỉ : Số 5/1 đường Bắc Kỳ, Phường Hoàng văn Thụ TPTN



**KẾT QUẢ THẨM TRA
THIẾT KẾ BẢN VẼ KỸ THUẬT THI CÔNG
VÀ DỰ TOÁN**

Dự án : Siêu thị Aloha Mall Phú Lương.

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thái Hưng.

Địa điểm XD: Thị trấn Đu, Huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên.

Cơ quan thẩm tra: Công ty cổ phần TCICO LAND.

Thái Nguyên, năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TICICO LAND

Địa chỉ: Số 5/1 đường Bắc Kạn - phường Hoàng Văn Thụ TP Thái Nguyên

**BÁO CÁO
KẾT QUẢ THẨM TRA
THIẾT KẾ BẢN VẼ THI CÔNG + DỰ TOÁN**

Dự án: Siêu thị Aloha Mall Phú Lương

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thái Hưng

Địa điểm XD: Thị trấn Du, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICOLAND



**GIÁM ĐỐC
Vũ Văn Phong**

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ



**GIÁM ĐỐC
Lê Khánh Chiên**

KẾT QUẢ THẨM TRA THIẾT KẾ BẢN VẼ KỸ THUẬT THI CÔNG VÀ DỰ TOÁN

Dự án : Siêu thị Aloha Mall Phú Lương.

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thái Hưng.

Địa điểm XD: Thị trấn Du, Huyện Phú Lương, Tỉnh Thái Nguyên.

Cơ quan thẩm tra: Công ty cổ phần TCICO LAND.

CÁN BỘ THẨM TRA	MÃ SỐ CCHN	CHỮ KÝ	CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND
Cán bộ thẩm tra bản vẽ: KS.Nguyễn Văn Anh KTS.Nguyễn Thanh Phượng	THN-00167305.	 	
Cán bộ thẩm tra dự toán: KS.Nguyễn Phương Dung	THN-00170147.		

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 16 /BCTT- TCICOLAND.

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

V/v: Thẩm tra Bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công và
dự toán công trình: Siêu thị Aloha Mall Phú Lương

Thái Nguyên, ngày 27 tháng 4 năm 2025

KẾT QUẢ THẨM TRA BẢN VẼ VÀ DỰ TOÁN

Dự án: Siêu thị Aloha Mall Phú Lương .

Kính gửi: Công ty TNHH Thái Hưng.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17/6/2020 của Quốc hội;

Căn cứ Luật đầu tư công số 39/2019/QH14 ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/1/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 03/03/2021 về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Nghị định số 10/2021/NĐ - CP, ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ nghị định số 40/2020/NĐ-CP ngày 6/4/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đầu tư công;

Căn cứ nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ xây dựng;

Căn cứ nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30/6/2023 quy định về chính sách giảm thuế giá trị gia tăng;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Thông tư 12/2021/TT-BXD, TT 13/2021/TT-BXD của Bộ xây dựng ngày 31/8/2021 ban hành định mức xây dựng;

*Căn cứ Hồ sơ bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công và dự toán công trình:
Siêu thị Aloha Mall Phú Lương do Công ty cổ phần Tư vấn và đầu tư xây
dựng Thái Nguyên lập;*

Chủ trương

*Sau khi xem xét hồ sơ, Công ty cổ phần TCICO LAND thông báo kết
quả thẩm tra công trình như sau:*

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TRÌNH.

- Tên dự án: Siêu thị Aloha Mall Phú Lương .
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thái Hưng.
- Giá trị dự toán xây dựng công trình: : **44.285.000.000** đồng.
- Nguồn vốn: Vốn doanh nghiệp.
- Địa điểm xây dựng: Thị trấn Đu - Huyện Phú Lương - tỉnh Thái Nguyên.
- Lập hồ sơ bản vẽ kỹ thuật thi công và dự toán dự án: Công ty cổ phần Tư vấn và đầu tư xây dựng Thái Nguyên.
- Khái quát về quá trình thực hiện dự án.

II. DANH MỤC HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM TRA

1. Văn bản pháp lý:

- Văn bản số 2891/SXD-QLXD ngày 20/9/2024 của Sở XD về việc việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi dự án ĐTXD siêu thị Aloha mall Phú Lương.
- Quyết định: 22.5.2025 /QĐ-TH ngày 22 tháng 4 năm 2025 phê duyệt dự án của Công ty TNHH Thái Hưng
- Quyết định số: 23.5.2025 /QĐ-CTY ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Công ty TNHH Thái Hưng về việc chỉ định tổ chức tư vấn thẩm tra bản vẽ kỹ thuật thi công và dự toán dự án: Siêu thị Aloha Mall Phú Lương;
- Hợp đồng kinh tế giữa Công ty cổ phần Tư vấn và đầu tư xây dựng Thái Nguyên và Công ty TNHH Thái Hưng về việc lập Hồ sơ bản vẽ và dự toán dự án: Siêu thị Aloha Mall Phú Lương.

2. Danh mục hồ sơ đề nghị thẩm tra:

- Hồ sơ thiết kế BVKTTC.
- Hồ sơ dự toán.
- Thuyết minh thiết kế thi công.
- Thuyết minh tính toán kết cấu.

- Hồ sơ năng lực của đơn vị thiết kế.

III. NỘI DUNG CHỦ YẾU THIẾT KẾ XÂY DỰNG.

1. Quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng.

+ QCVN 05:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam Nhà ở và công trình công cộng – an toàn tính mạng và sức khỏe.

+ QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình

+ TCVN 2737:2023 Tải trọng và tác động. Tiêu chuẩn thiết kế

+ TCVN 9379:2012 Kết cấu xây dựng và nền - Nguyên tắc cơ bản về tính toán

+ TCVN 5574:2018 Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép- Tiêu chuẩn thiết kế

+ TCVN 5718:1993 Mái và sàn bê tông cốt thép trong công trình xây dựng - Yêu cầu kỹ thuật chống thấm nước

+ TCVN 5573:2011 Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép. Tiêu chuẩn thiết kế

+ Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 4561 : 1988 Hoàn thiện mặt bằng xây dựng. Quy phạm thi công và nghiệm thu.

+ Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 5674 : 1992 công tác hoàn thiện trong xây dựng. Thi công và nghiệm thu.

+ Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 7505 : 2005 Quy phạm sử dụng kính trong xây dựng – Lựa chọn và lắp đặt.

+ Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 8264 : 2009 Gạch ốp lát. Quy phạm thi công và nghiệm thu.

+ Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 9377-1 : 2012 “Công tác hoàn thiện trong xây dựng – Thi công và nghiệm thu (Phần 1: Công tác láng và lát trong xây dựng)”

+ Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 9377-2 : 2012 “Công tác hoàn thiện trong xây dựng – Thi công và nghiệm thu (Phần 2: Công tác trát trong xây dựng)” ;

+ Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 9377-3 : 2012 “Công tác hoàn thiện trong xây dựng – Thi công và nghiệm thu (Phần 2: Công tác ốp trong xây dựng)” ;

2. Giải pháp thiết kế chủ yếu của công trình:

a. Phương án thiết kế tổng mặt bằng dự án

Tổng mặt bằng dự án được tuân thủ theo bản đồ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 siêu thị Aloha-Mall đã được phê duyệt tại quyết định số 2500/QĐ-UBND của UBND huyện Phú Lương về phê duyệt đồ án quy hoạch

Căn cứ vào hồ sơ kiến trúc để lựa chọn phương án kết cấu:

Kết cấu nhà khung thép tiền chế

Kết cấu bao che: Tường bao che.

Cột và dầm được mô hình hoá dưới dạng phân tử thanh (frame) liên kết cứng tại nút khung, các thanh được đặt vào trục cấu kiện.

Với giả thiết biến dạng nền không đáng kể bỏ qua, kết cấu móng là cứng. Xem toàn bộ kết cấu khung được ngàm vào móng tại các vị trí chân cột

Nội lực khung do các trường hợp tải trọng tác dụng được tính theo phương pháp phân tử hữu hạn

Giải pháp điện nước: Nguồn cao thế của trạm được lấy từ lưới điện cao áp của huyện. Nguồn điện cung cấp cho công trình là nguồn 3 pha 4 dây 380/220V – 50HZ được cấp từ tủ điện tổng trạm biến áp nội bộ tới.

Toàn bộ hệ thống nước cấp cho công trình lấy nguồn từ hệ thống cấp nước chung của huyện, nước sạch từ hệ thống cấp nước khu vực vào các bể chứa nước ngầm để dự trữ. Qua hệ thống bơm lên téc 5m³ đặt ngoài nhà trên, nước từ téc cấp cho các thiết bị vệ sinh của công trình. Thoát nước từ sân và các khu vệ sinh qua các ống nhựa xuống các rãnh và cống thoát nước chung. Nước thoát xí vào bể tự hoại xử lý cục bộ, sau đó thoát ra hố ga thoát nước chung ngoài nhà.

Giải pháp tiếp địa, phòng cháy chữa cháy: Hệ thống tiếp địa, cọc tiếp địa bằng hệ thống cọc thép bọc đồng D20mm dài 2,4m, thanh tiếp địa dùng loại thép dẹt 30x4mm liên kết các cọc tiếp với nhau bằng liên kết hàn. Kim thu sét tiên đạo NLP2200 và NLP30, cáp thoát sét đồng M70mm. Thiết kế, bố trí hệ thống đảm bảo điện trở tiếp đất bé hơn hoặc bằng 10 Ω ; Hệ thống cứu hỏa bằng nguồn nước dự phòng tại bể ngầm, dẫn bằng hệ thống ống thép tráng kẽm D50 tới các họng cứu hỏa đặt trong hộp kính khung thép âm tường tại vị trí gần cầu thang mỗi tầng. Ngoài ra kết hợp các bình bọt chữa cháy. Lắp đặt hệ thống chữa cháy vách tường kết hợp bơm chữa cháy.

- Nhà công vụ :

Nhà công vụ viên có diện tích khoảng 262m² sàn thiết kế mới.

Giải pháp kiến trúc: Nhà xây mới hình chữ nhật, kích thước tổng quát 34,0m x 7,7m, về tổ hợp mặt bằng phương án đã đáp ứng nhu cầu sử dụng của cán bộ công nhân viên và người lao động. Các không gian bao gồm có phòng ăn nhân viên, phòng bếp nấu, phòng rửa + sơ chế, phòng vệ sinh nhân viên. Các không gian có diện tích hợp lý, thông thoáng. Chiều cao công trình là 5,4m tính từ cost sàn +0.000 đến đỉnh mái (trong đó cost+0.00 cao hơn cost sân bê tông là 0.15m).

- Toàn bộ tường nhà xây bằng gạch không nung M75, Vữa XM M50, trát tường VXM M75 dày 0.15cm.

- Tường mặt ngoài nhà sơn bằng sơn tổng hợp màu chủ đạo của công trình (1 nước lót, 2 nước phủ)

- Nền nhà lát gạch LD600x600mm màu sáng, trong phòng vệ sinh sử dụng gạch chống trơn 300x300mm màu xám, tường ốp gạch 300x600mm màu sáng. Thiết bị vệ sinh dùng thiết bị inax loại tốt, toàn bộ vách ngăn là vách compact HPL chịu nước dày 2cm, trần thạch cao tấm thả chịu ẩm khung xương nổi.

- Hệ thống mái công trình là mái tôn hệ kèo và xà gỗ thép.

- Toàn bộ công trình sử dụng cửa nhôm hệ kết hợp với vách kính.

Giải pháp kết cấu: Hệ kết cấu khung BTCT chịu lực. Móng, cột, dầm, sàn đổ BTCT mác 200. Móng đơn BTCT mác 200, vữa xi măng mác 75. Sàn BTCT M200 đá 1x2; tường xây gạch không nung VXM mác 75. Mái xây tường thu hồi, xà gỗ thép U100, lợp tôn sóng dày 0,45mm;

Giải pháp điện nước: Nguồn cao thế của trạm được lấy từ lưới điện cao áp của huyện. Nguồn điện cung cấp cho công trình là nguồn 3 pha 4 dây 380/220V – 50HZ được cấp từ tủ điện tổng trạm biến áp nội bộ tới.

Toàn bộ hệ thống nước cấp cho công trình lấy nguồn từ hệ thống cấp nước chung của huyện, nước sạch từ hệ thống cấp nước khu vực được đưa lên téc đặt trên mái công trình, nước từ téc cấp cho các thiết bị vệ sinh của công trình. Thoát nước từ sê nô và các khu vệ sinh qua các ống nhựa xuống các rãnh và cống thoát nước chung. Nước thoát xí vào bể tự hoại xử lý cục bộ, sau đó thoát ra hố ga thoát nước chung ngoài nhà.

- Nhà bảo vệ:

Nhà bảo vệ có diện tích 9m² sàn thiết kế mới.

Giải pháp kiến trúc: Nhà xây mới hình vuông, kích thước tổng quát 3,0m x 3,0m, về mặt bằng phương án đáp ứng nhu cầu sử dụng của cán bộ công nhân viên. Không gian có diện tích hợp lý, thông thoáng. Chiều cao công trình là 3,9m tính từ cost sàn +0.000 đến đỉnh mái (trong đó cost+0.00 cao hơn cost sân bê tông là 0.15m).

- Toàn bộ tường nhà xây bằng gạch không nung M75, Vữa XM M50, trát tường VXM M75 dày 0.15cm.

- Tường mặt ngoài nhà sơn bằng sơn tổng hợp màu chủ đạo của công trình (1 nước lót, 2 nước phủ)

- Nền nhà lát gạch LD300x300mm màu sáng, trần thạch cao tấm thả chịu ẩm khung xương chìm.

- Hệ thống mái công trình là mái tôn hệ kèo và xà gỗ thép.

- Toàn bộ công trình sử dụng cửa nhôm hệ kết hợp với vách kính.

Giải pháp kết cấu: Hệ kết cấu tường chịu lực. Móng gạch, vữa xi măng mác 75. Sàn BTCT M200 đá 1x2; tường xây gạch không nung VXM mác 75. Mái đổ BTCT xây tường thu hồi, xà gỗ thép U100, lợp tôn sóng dày 0,45mm;

Giải pháp điện nước: Nguồn cao thế của trạm được lấy từ lưới điện cao áp của huyện. Nguồn điện cung cấp cho công trình là nguồn 1 pha 2 dây 220V – 50HZ được cấp từ tủ điện tổng trạm biến áp nội bộ tới.

- Bãi đỗ xe ngoài trời..

- Khu đỗ xe ngoài trời thiết kế từ trên xuống gồm : đổ nền bê tông dày 10cm, kết hợp cát tạo phẳng dày 5cm có nilong lót, nền đất tự nhiên.

- Các hạng mục phụ trợ (cấp III):

San nền

a/ Cơ sở thiết kế:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01: 2021/BXD.

- Quy chuẩn 07:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- TCVN 4447-2012: Công tác đất trong xây dựng - Quy trình thi công và nghiệm thu.

- Bình đồ địa hình khu vực quy hoạch tỷ lệ 1/500 khu vực nghiên cứu.

- Số liệu hiện trạng và chế độ thủy văn khu vực quy hoạch.

b/ Nguyên tắc thiết kế

- Tôn trọng địa hình tự nhiên bảo đảm khu vực nghiên cứu quy hoạch không bị ngập úng sạt lở ở tần suất mùa lũ hàng năm.

- Khi san lấp hoàn thiện mặt nền phải đảm bảo thoát nước mặt nhanh nhất.

- Cao độ nền thiết kế phù hợp với quy hoạch khu vực xung quanh.

- Cao độ của các nút giao thông nội bộ phải đồng bộ với hệ thống thoát nước mưa để đảm bảo thoát nước mưa tự chảy.

- Khối lượng đào đắp là ít nhất đảm bảo tính kinh tế của đồ án.

- Tận dụng địa hình tự nhiên để san đắp nền với mức ít nhất.

- Độ dốc nền đường thuận tiện cho giao thông đô thị.

- Đối với khu vực cần đắp thì tiến hành vét bùn, vét hữu cơ trước khi đắp. Khi san nền đảm bảo độ chặt theo yêu cầu: Nền đường (K95), nền công trình (K90).

- Kết hợp hài hoà giữa khu cũ, khu mới để thoát nước tự chảy. Tại ngã ba được khống chế cao độ hợp lý, hướng dốc nền tự chảy về phía các trục đường giao thông.

c. Giải pháp thiết kế san nền

- Sử dụng phương pháp đường đồng mức thiết kế. Chênh cao giữa 2 đường đồng mức là 0,1m; độ dốc san nền là 0.5%.

- Cao độ khống chế san nền phải phù hợp với cốt nền của các khu vực dân cư hiện có đã ổn định, đảm bảo khớp nối đồng bộ giữa khu vực quy hoạch mới và khu dân cư hiện có.

- Do địa hình tự nhiên của khu quy hoạch chủ yếu là đất trống, vì thế để có một mặt bằng xây dựng công trình thuận lợi, đảm bảo giao thông và thoát nước thì giải pháp san nền là lấy đất từ phần đào chuyển sang phần đắp và sử dụng vật liệu san nền phù hợp theo quy định để đắp cho khu vực quy hoạch.

- Cao độ thiết kế san nền cao nhất: 51,65m. Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: 50,95m.

- Độ dốc nền lô đất thiết kế là 0.5% đảm bảo thoát nước mặt, về cơ bản cao độ thiết kế nền lô đất cao hơn các tuyến đường xung quanh từ 0,1 – 0,2m. Thiết kế san nền các lô đất đảm bảo thoát nước từ các lô đất hướng ra các trục đường giao thông.

- Khu quy hoạch có hướng dốc nền chủ đạo từ Tây Nam xuống Đông Bắc, hướng dốc đó cũng chính là hướng thoát nước của khu vực.

- Độ dốc dọc các đường giao thông là $i_{\text{dọc min}} = 0,10\%$; $i_{\text{dọc max}} = 0,55\%$; đảm bảo cho việc thoát nước nhanh được tốt. Độ dốc ngang mặt đường thiết kế là $i_n = 2,0\%$, độ dốc ngang vỉa hè là $i_h = 1,5\%$.

d. Phương pháp tính toán

- Khối lượng đắp nền được tính toán theo 2 phương pháp sau:

+ Phương pháp 1: Sử dụng lưới ô vuông để tính toán khối lượng cho các ô đất.

+ Phương pháp 2: Sử dụng mặt cắt ngang thi công để tính toán khối lượng cho các tuyến đường.

+ Phương pháp 1:

$$H1 + H2 + H3 + H4$$

$$W1 = \frac{\quad}{4} \times F\phi$$

Trong đó:

W1 : Khối lượng san nền các ô đất (m³).

H1, H2, H3, H4 : Độ cao thi công tại các điểm góc tính toán (m)

F ϕ : Diện tích ô vuông tính toán (m²)

+ Phương pháp 2:

$$W2 = \frac{F1 + F2}{2} \times L,$$

Trong đó:

W2 : Khối lượng san nền đường

F1, F2 : Diện tích các mặt cắt (m²)

L : Khoảng cách giữa 2 mặt cắt

Mương hoàn trả

Mương hoàn trả kết hợp kè đá

- Thiết kế mương hoàn trả kết hợp kè đá từ CT1 đến CX2, chiều dài 87,8 m, xây bằng đá hộc xây vữa M100

- Mương rộng 0,4m, bên trái kết hợp với kè đá, bên phải tường dày 0,3m cao 0,6m, chiều dày đáy là 0,4m. Lót đáy bằng đá dăm 2x4cm đệm dày 0,1m.

Thoát nước mưa

Cơ sở thiết kế, Các tiêu chuẩn, quy phạm thiết kế

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị công trình giao thông QCVN 07-4:2016/BXD.

- Tiêu chuẩn TCVN 7957-2008 Thoát nước- Mạng lưới và công trình bên ngoài. Tiêu chuẩn thiết kế và các tiêu chuẩn chuyên ngành.

- Bản đồ quy hoạch chung thị trấn Đu.

Nguyên tắc thiết kế

- Hệ thống thoát nước được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy. Hết sức tận dụng địa hình, đặt cống theo chiều nước tự chảy từ phía đất cao đến phía đất thấp theo lưu vực thoát nước.

- Đặt mạng cống hợp lý với tổng chiều dài đường cống nhỏ nhất, tránh trường hợp nước chảy vòng.

- Hệ thống thoát nước mưa được tính toán để không gây ảnh hưởng đến các lưu vực thoát nước xung quanh, các khu dân cư hiện có, khi mà khu quy hoạch mới được hình thành trong tương lai.

- Hệ thống thoát nước là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải.

- Độ dốc đáy cống thoát nước mưa đảm bảo theo nguyên tắc tự chảy $I_{min} \geq 1/D$. Khi độ dốc đường thay đổi lớn thì độ dốc đáy cống lấy theo độ dốc đường để đảm bảo độ sâu cống (tối thiểu $I \geq 0.1 \%$).

- Toàn bộ nước mưa trong khu quy hoạch được tập trung ra phía lòng đường rồi chảy vào hệ thống cống D600mm; sau đó thoát vào hố ga kết nối với mạng lưới thoát nước mưa hiện có D1000mm của khu vực

*** Giải pháp thiết kế mạng lưới thoát nước mưa:**

a. Thông số thiết kế.

Chu kỳ ngập lụt $p = 2$ năm.

Độ dốc đường ống, mương thoát nước chọn trên cơ sở đảm bảo tốc độ nước chảy trong cống $v \geq 0,6 \text{ m/s}$. Vận tốc lớn nhất $V_{max} = 4 \text{ m/s}$.

Nối cống có kích thước khác nhau tại các giếng thăm theo kiểu nối đỉnh ống.

Hệ số nhám Manning của tất cả các cống được lấy $n = 0.017$.

b. Vạch tuyến thoát nước.

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước thải và dựa trên các nguyên tắc sau:

Tận dụng hướng san nền của khu quy hoạch. Nước mưa được gom vào hệ thống các tuyến cống, sau đó kết nối với mạng lưới thoát nước mưa hiện có của khu vực ở phía Bắc

c. Tính toán thủy lực cống thoát nước mưa.

Cho đến nay việc tính toán thủy lực hệ thống thoát nước, theo quy phạm, được thực hiện theo phương pháp mưa cường độ giới hạn

***Lưu lượng:** Nước mưa được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn theo công thức:

$$Q = \mu \cdot q \cdot \psi \cdot F \text{ (l/s)} \quad (2.1)$$

Trong đó: q - cường độ mưa tính toán (l/s.ha)

ψ - hệ số dòng chảy, chọn đối với khu đô thị $\psi = 0,7$; Với khu vực công viên, cây xanh $\psi = 0,2-0,3$.

F - diện tích thu nước tính toán (ha) được lấy trên cơ sở phân chia lưu vực thu nước theo đặc điểm san nền và địa hình.

μ - Hệ số phân bố mưa rào, khi $F < 300\text{ha}$ thì $\mu = 1$.

*** Cường độ mưa tính toán được xác định theo công thức:**

$$q_{tt} = [A.(1+C.lgP)]/(t+b)^n \quad (l/s.ha) \quad (2.2)$$

(theo “Phương pháp và kết quả nghiên cứu cường độ mưa tính toán ở Việt nam” do Viện khí tượng thủy văn phát hành, 1979). Trong đó: n, C, b, A là các hệ số phụ thuộc đặc điểm khí hậu của từng vùng. Đối với Thái nguyên các hệ số trên tương ứng bằng $b = 26.92, C = 0,22158, n = 0.7082, q_{20} = 423.4$ Theo TCVN 7957-2008. P là chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán chính là khoảng thời gian xuất hiện một trận mưa vượt quá cường độ tính toán. Đối với khu vực dự án chọn P là 2 năm; t là thời gian mưa tính toán (phút).

*** Thời gian mưa tính toán t trong công thức (2.2) được tính theo công thức:**

$$t = t_m + t_r + t_o \quad (s) \quad (2.3)$$

Trong đó: t_m là thời gian tập trung nước mưa trên bề mặt từ điểm xa nhất đến rãnh.

t_r là thời gian nước chảy trong rãnh thu nước (s)

t_o là thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán (s)

*** Thời gian nước chảy trong rãnh thu nước t_r được tính theo công thức:**

$$t_r = 1,25.L_r/v_r \quad (s) \quad (2.4)$$

Trong đó: $L_r(m)$ và $v_r(m/s)$ tương ứng là chiều dài và vận tốc nước chảy cuối rãnh.

*** Thời gian nước chảy trong cống đến tiết diện tính toán được tính theo công thức:**

$$t_o = \Sigma M.L_o/v_o \quad (s) \quad (2.5)$$

Trong đó: M là hệ số phụ thuộc vào độ dốc khu vực và được lấy tương ứng bằng 2; 1,5; 1,2 đối với các khu vực có độ dốc $i < 0,01$; $0,01 < i < 0,03$ và $i > 0,03$ (theo TCXD 51-1984). Đối với khu vực dự án lấy trung bình $M = 2$

L_o là chiều dài tuyến cống (m)

v_o là vận tốc nước chảy tương ứng trong ống (m/s)

*** Hệ số dòng chảy được tính theo công thức:**

$$\psi = Z.q^{0,2}.T^{0,1} \quad (2.6)$$

Trong đó: q là cường độ mưa tính toán được tính theo công thức 2.2 (l/s.ha)

T là thời gian mưa (phút).

Z là hệ số mặt phủ trung bình toàn khu vực.

Đối với khu đô thị, diện tích bề mặt không (hoặc ít) thấm nước thường chiếm tỷ lệ lớn hơn 30% diện tích toàn khu vực. Khi đó hệ số dòng chảy được lấy không phụ thuộc vào cường độ và thời gian mưa mà chỉ phụ thuộc vào giá trị trung bình chung của hệ số dòng chảy đơn vị ψ_o và hệ số mặt phủ tương ứng (các giá trị này được lấy từ TCXD 7957:2008).

- Giao thông

Cơ sở thiết kế

- Bản đồ quy hoạch chung thị trấn Đu

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia - các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị công trình giao thông QCVN 07-4:2016/BXD.

- Yêu cầu thiết kế đường đô thị TCXDVN 104 - 2007 của Bộ xây dựng.

- Điều tra, nghiên cứu, đánh giá mạng lưới giao thông hiện trạng.

Nguyên tắc thiết kế

Mạng lưới đường giao thông được thiết kế đảm bảo giao lưu nhanh chóng, tiện lợi, và an toàn giữa các khu chức năng của đô thị, và với các đô thị lân cận.

Mạng lưới giao thông được thiết kế đảm bảo các tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật, mạng lưới công trình ngầm được bố trí hợp lý đảm bảo về mặt kiến trúc, mỹ quan đô thị, chống ồn đảm bảo thoát nước mặt dễ dàng và nhanh chóng, tránh tình trạng ngập úng, gây cản trở giao thông và ô nhiễm môi trường.

Mạng lưới đường được tổ chức hợp lý, trên cơ sở các tuyến đường hiện trạng và các dự án đã và đang triển khai.

c. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật giao thông

Hệ thống đường được xác định cấp hạng và chỉ tiêu kỹ thuật được theo các tiêu chuẩn thiết kế hiện hành như: TCXDVN 104-2007 đường đô thị - Yêu cầu thiết kế; TCVN 4054-2005 tiêu chuẩn đường ô tô - Yêu cầu thiết kế; TCN 211- 06 tiêu chuẩn thiết kế áo đường mềm và một số tiêu chuẩn khác để tính toán.

- + Độ dốc ngang mặt đường $I_m = 2\%$.
- + Độ dốc ngang hè đường: $I_h = 1,5\%$ (dốc về phía lòng đường).
- + Bán kính bó vỉa tối thiểu: $R_{bv} \geq 3,0$ (m).
- + Kết cấu áo đường theo bài toán tính toán cường độ mặt đường.

Nền đường đắp bằng đất đạt các chỉ tiêu cơ lý để đắp nền đường, đảm bảo $K=0,95$. Độ dốc ngang đường được lựa chọn đảm bảo thu nước về hệ thống thoát nước bố trí dọc đường. Đối với trục đường có dải phân cách: đường phân thủy dọc theo dải phân cách. Đối với trục đường không có dải phân cách: dốc ngang 2 má. Độ dốc ngang mặt đường 2%. Độ dốc dọc đường căn cứ vào độ dốc san nền và hướng thoát nước chung trong toàn khu vực.

- Kết cấu nền đường gồm :
Lớp BTXM M250 dày 20cm.
Lớp Nilong ngăn nước.
Lớp cấp phối đá dăm loại I dày 18cm.
Đất nền đầm chặt K95.

+ Hè đường:

Dành cho người đi bộ, trồng cây xanh độ dốc ngang vỉa hè : 1,5%. Phần lát hè dùng chung loại kết cấu gồm : gạch Tezzazo dày 3cm, đặt trên bê tông xi măng dày 8cm, lót cát dày 3cm. Phía ngoài xây bó gáy hè bảo vệ bằng gạch.

+ Định vị mạng lưới đường và cao độ nền đường: Mạng lưới đường trong khu vực quy hoạch được định vị tại tim đường. Cao độ của các tim đường được ghi trực tiếp trong bản vẽ. Toàn bộ định vị tim đường và cao độ nền đường được trình bày trong bản vẽ quy hoạch Giao thông

d. Xác định quy mô và phân cấp các tuyến đường

- + Mặt cắt 1-1 : Lộ giới 16,50m; lòng đường 15,5m; vỉa hè $1,0 \times 1 = 1,0\text{m}$.
- + Mặt cắt 2-2 : Lộ giới 11,0m; lòng đường 9,0m; vỉa hè $2,0 \times 1 = 2,0\text{m}$.
- + Mặt cắt 2A-2A(đường gom) : Lộ giới 11,5m; lòng đường 7,5m; vỉa hè $1 \times 4\text{m} = 4,0\text{m}$.
- + Mặt cắt 3-3 : Lộ giới 10,0m; lòng đường 8,0m; vỉa hè $2,0 \times 1 = 2,0\text{m}$.
- + Mặt cắt 4-4 : Lộ giới 6,9m; lòng đường 5,0m; vỉa hè $1 \times 1\text{m} + 1 \times 0,9 = 1,9\text{m}$.
- + Mặt cắt 5-5 : Lộ giới 5,0m; lòng đường 4,0m; vỉa hè $1 \times 1\text{m} = 1,0\text{m}$.
- + Mặt cắt sân : Lộ giới 17,0m; lòng đường 15,50m; vỉa hè $2,0 \times 1 = 2,0\text{m}$.

e. Quy định về chỉ giới đường đỏ

Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được xác định phù hợp với quy hoạch và tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng.

Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi) bằng 0-3m đối với nhà lô liền kề.

Chỉ giới đường đỏ trong khu vực, chủ yếu là chỉ giới đường đỏ của hệ thống giao thông được xác định trên cơ sở các tọa độ tim đường mở rộng về hai phía theo bề rộng mặt cắt đường.

- Hàng rào

Tổng chiều dài hàng rào bảo vệ khu đất khoảng 520m. Trong đó hàng rào xây bằng gạch thẻ đặc cao 2,1m. Trên hệ thống hàng rào hoa sắt bố trí 2 cổng chính rộng 8,0m và 1 cổng phụ rộng 5,0m. Toàn bộ hệ thống hàng rào xây bằng gạch không nung, xây trát VXM mác 75, quét 1 nước vôi, 2 nước ve. Hệ thống móng hàng rào xây bằng gạch giắt cấp.

- Sân đường nội bộ, bồn hoa, cây xanh, thảm cỏ.

- Bó vỉa bồn hoa cây xanh xây gạch không nung, xây trát VXM mác 50.

- Sân bê tông gồm các lớp :

- + Nền bê tông dày 100 mác M200# đá 1x2.
- + Lớp cát tạo phẳng dày 5cm có nilong lót.
- + Nền đất tự nhiên.

- Hệ thống cấp điện, chiếu sáng ngoài nhà, chống sét .

Các căn cứ tính toán:

- Nghị định số 106/2005/NĐ - CP ngày 17/8/2005 của CP quy định chi tiết và HD thi hành 1 số điều của Luật Điện Lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp.
- Căn cứ tiêu chuẩn quy phạm thiết kế chiếu sáng nhân tạo trong các công trình kiến trúc: (TCN 25-91); (TCN 27-91) và tiêu chuẩn lắp đặt thiết bị điện trong các công trình xây dựng dân dụng (TCXD 27-29).
- Căn cứ tiêu chuẩn chống sét cho các công trình xây dựng dân dụng (TCVN 9385:2012)
- Căn cứ vào tiêu chuẩn nối đất nối không các thiết bị điện (TCVN 4756-89)

- Quy phạm trang bị điện 11 TCN 18-2006 ; 11 TCN 19-2006 ; 11 TCN 20-2006 ; 11 TCN 21-2006 do Bộ Công Nghiệp ban hành.

- Quy chuẩn XDVN - Tập I – 1997; Tuyển tập TC XDVN - Tập VI

- Quy phạm trang bị điện, thiết bị phân phối và TBA - Tập 4 và các tiêu chuẩn quy phạm có liên quan.

- TCVN 9206 2012 -Đặt thiết bị điện trong nhà và công trình công cộng;

- TCVN 9207 2012 -Đặt dây dẫn điện trong nhà và công trình công cộng;

- Căn cứ mặt bằng tổng thể công trình đã được phê duyệt.

Hiện trạng cấp điện.

Khu vực được cấp điện bằng đường dây 0,32KV đi ngầm từ trạm biến áp về tủ điện tổng các nhà.

Định hướng quy hoạch cấp điện.

Nguồn điện cấp cho công trình:

- Lấy nguồn cấp từ trạm biến áp 400kVA -22/04kV theo quyết định số 44/QĐ-TH của công ty TNHH Thái Hưng ngày 20 tháng 5 năm 2024 về việc Phê duyệt hồ sơ báo cáo kinh tế kỹ thuật dự án siêu thị Aloha Mall Phúc Lương, hạng mục đường dây 22KV và trạm biến áp.

Phụ tải điện các hạng mục :

STT	TÊN PHỤ TẢI	QUY MÔ	CÔNG SUẤT(KW)
1	Nhà siêu thị, văn phòng, kho	CT	201,25
2	Nhà thương mại dịch vụ	CT	101,082
3	Nhà bảo vệ	CT	2,3
4	Nhà công vụ	CT	32,516
5	Chiếu sáng ngoài nhà	HT	2,4
	Tổng công suất tính toán		339,548
Cộng tổng:			339,548 Kw

Tính toán lắp đặt thiết bị điện:

*Công suất điện đặt cho toàn bộ công trình là:

$$P_{\text{tổng}} = P_{T1} + P_{T2} + P_{T3} + P_{T4} + P_{T5} \approx 339,548 \text{ Kw}$$

$$I = \frac{P}{\sqrt{3} \cdot U \cdot \cos \phi} = \frac{339,548}{\sqrt{3} \cdot 0,38 \cdot 0,85} \approx 516,5 \text{ A}$$

$$\sqrt{3} U_d$$

$$\sqrt{3} \cdot 0,38$$

⇒ Chọn áp tô mát 3 pha bảo vệ toàn nhà theo trị số dòng phụ tải lâu dài cho phép $[I] = 630A$. Các tủ điện từng khu vực, hộp điện phòng lắp đặt thiết bị bảo vệ theo sơ đồ nguyên lý của phần thiết kế bản vẽ kỹ thuật thi công.

* Công suất 1 nhánh của nhà công vụ:

$$P_{\text{tổng}} = P_{\text{Đèn}} + P_{\text{Quạt}} + P_{\text{ổ cắm}} \approx 0,952 \text{ Kw}$$

$$I = \frac{P}{U_{\text{Pha}}} = \frac{952}{220} \approx 4,3 \text{ A}$$

⇒ Chọn áp tô mát 1 pha bảo vệ cho phòng theo trị số dòng phụ tải lâu dài cho phép $[I] = 16A$, lắp trong bảng điện chính của phòng làm việc vị trí lắp theo BVTK. Tương tự với điều hòa $P = 1,25kW/\text{máy}$ 12000BTU chọn áp tô mát cho máy điều hòa loại 1 pha 16A bảo vệ.

Mỗi nhánh chiếu sáng, ổ cắm và điều hoà đều bố trí lắp áp tô mát bảo vệ điều khiển.

Các nhánh trực chính cấp cho điều hoà, chiếu sáng-ổ cắm đều được lắp áp tô mát bảo vệ. Mỗi thiết bị tiêu thụ điện đều được bảo vệ các cấp bằng áp tô mát.

* Phương án đi dây: Dây trục các tủ điện từng khu vực lắp đặt theo sơ đồ nguyên lý của phần thiết kế bản vẽ kỹ thuật thi công.

Hệ thống cấp điện chiếu sáng và ổ cắm 1 pha được tách pha lần lượt cho các phòng của các tầng. Toàn bộ hệ thống dây dẫn được chọn theo điều kiện phát nhiệt cho phép dây dẫn đi ngầm tường luồn trong ống nhựa theo sát trần, tường. Các ổ cắm, công tắc được sử dụng bằng thiết bị cho cấp đi ngầm, các mối nối được bọc cách điện, đặt trong các hộp nối dây.

Cấp điện trong công trình:

Cấp điện chủ yếu là chiếu sáng các phòng (có độ rọi trung bình là 300lux) và thông gió cưỡng bức bằng điều hoà không khí.

Trong công trình sử dụng phương thức chiếu sáng chung đều. Ưu tiên chiếu sáng bằng đèn LED 1,2m 18w và đèn LED 1,2m 2x18w. trong khu vực cầu thang và hiên sử dụng chiếu sáng bằng đèn LED áp trần 20w để chiếu sáng.

Chiếu sáng ngoài nhà:

Bố trí 01 tủ điện chiếu sáng điều khiển tự động dùng loại ngoài trời đặt tại vị trí trung tâm. Cột đèn chiếu sáng ngoài nhà sử dụng cột đèn bát giác $H=11m$, thân cột bằng thép mạ kẽm nhúng nóng có khả năng chịu lực và độ bền; Vật liệu chế tạo theo tiêu chuẩn SS400, JI 3101; Mạ kẽm nhúng nóng theo tiêu chuẩn BS729, ASTM A 123; Sử dụng khung móng M16x525. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn led cao áp 120w chiếu sáng cho toàn bộ khuôn viên của siêu thị.

Phần điều hoà không khí:

Phương án thiết kế hệ thống điều hoà không khí được xây dựng trên cơ sở nghiên cứu đặc điểm sử dụng, công năng của từng phòng, từng khu vực trong công trình. Phương án thiết kế phải đáp ứng được các yêu cầu về thiết kế và dựa trên các điều kiện thiết kế ở trên. Hệ thống điều hoà không khí phải phù hợp với đặc điểm kiến trúc của công trình, đáp ứng được các tiêu chuẩn Việt nam và các tiêu chuẩn tiên tiến trên thế giới về chế độ vi khí hậu và môi trường.

Để đảm bảo các yếu tố trên, cân đối giữa các yêu cầu kỹ thuật, mỹ thuật và kinh tế. Hệ thống điều hoà không khí thích hợp nhất cho công trình là hệ thống điều hoà không khí cục bộ, có dàn lạnh treo tường cho nhà công vụ và điều hoà âm trần cho nhà siêu thị và nhà thương mại dịch vụ.

Yêu cầu kỹ thuật của các thiết bị ĐHKK như sau:

Các máy điều hoà là loại 1 chiều làm lạnh, môi chất lạnh R410A bảo vệ môi trường, không phá huỷ tầng ôzôn. Thiết bị chính gồm dàn nóng, dàn lạnh phải đồng bộ, được sản xuất cùng nhà sản xuất, cùng nguồn gốc xuất xứ.

* Các dàn lạnh được lựa chọn ở đây được bố trí phù hợp với kiến trúc và thẩm mỹ của tòa nhà đem lại hiệu quả cao trong sử dụng, cũng như sự linh động trong thiết kế và lắp đặt.

* Tất cả các bộ điều khiển và các bộ chia ống đồng đều được chính hãng điều hoà cung cấp và được nhập khẩu.

* Điều khiển tự động 100% Độ an toàn, tính ổn định và độ tin cậy, đơn giản trong vận hành sử dụng, bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa.

* Hiệu quả kinh tế cao trong vận hành: Tiết kiệm điện năng và chi phí vận hành ở mức cao nhất, kể cả khi vận hành ở mức công suất thấp nhất (30% công suất thiết kế).

* Thiết bị điều khiển được chế tạo đồng bộ, do các hãng nổi tiếng, có công nghệ tiên tiến, phù hợp điều kiện khí hậu Việt nam, mới sản xuất.

* Các thông số Công suất lạnh, lưu lượng quạt và áp suất làm việc các thiết bị phải bảo đảm lớn hơn hoặc bằng công suất thiết bị được chọn trong đồ án thiết kế này.

Thu lôi chống sét :

Cùng với hệ thống tiếp địa chống sét, tiếp địa an toàn, hệ thống chống sét tiên địa đạo kim đặt trên mái, cấp thoát sét đồng M70 nối xuống hệ thống tiếp địa bang đồng 30x4mm hàn vào cọc thép mạ đồng d20-l=2,4m tiếp địa mạch vòng (điện trở tiếp địa chống sét $\leq 10\Omega$; tiếp địa thiết bị $\leq 4\Omega$). Lắp đặt riêng bộ chống sét đầu vào cho hệ thống mạng.

- Cấp thoát nước.

Cấp nước

a, Căn cứ thiết kế

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;

- QCVN 07-1:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- Căn cứ QCVN 06:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- TCXDVN 13606:2023: Cấp nước - mạng lưới đường ống và công trình. Yêu cầu thiết kế;
- Các tài liệu khác có liên quan.

b, Nguồn nước

- Theo quy hoạch chung thị trấn Đu được duyệt, có đường ống cấp nước D110 trên đường quốc lộ 3, ở phía Đông và trên đường quy hoạch lộ giới 27m ở phía Nam.

- Theo hiện trạng có đường ống u.PVC D110 nằm dưới vỉa hè cạnh ngân hàng Agribank, tiểu khu Thái An - thị trấn Đu (bên tay phải theo hướng từ trung tâm thị trấn Đu đi thành phố Thái Nguyên). Vị trí ống D110 cách khu vực dự án khoảng 2500m.

c, Giải pháp thiết kế

Các đối tượng dùng nước, tiêu chuẩn cấp nước

Nước sinh hoạt:

- Nước sinh hoạt: Nước sử dụng cho mục đích sinh hoạt của người lao động không lưu trú. $q_{t/c}^{SH} = 100$ (l/ng.ngđ)

Các yếu tố xác định lượng nước này là dân số và tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

- Lưu lượng ngày tính toán trung bình:

$$Q_{TB}^{SH} = \frac{q_{t/c} \times N}{1000} \quad (\text{m}^3/\text{ngđ}).$$

Trong đó : $q_{t/c}$ - Tiêu chuẩn nước cấp, $q_{t/c} \geq 80$ l/người.ngày đêm;
(Theo mục 2.10.2-QCVN 01:2021/BXD);

N - số người theo quy hoạch

- Lưu lượng nước tính toán trong ngày dùng nước lớn nhất:

$$Q_{SH}^{max} = Q_{TB}^{SH} \times K_{ng}^{max} \quad (\text{m}^3/\text{ngđ}) \quad (\text{Theo mục 3.3-TCXDVN}$$

13606:2023)

Trong đó: K_{ng}^{max} - hệ số dùng nước không điều hòa ngày đêm, chọn $K_{ng}^{max} = 1,2$

Lưu lượng nước tính toán trong giờ dùng nước lớn nhất:

$$Q_h^{max} = \alpha^{max} \times \beta^{max} \quad (\text{m}^3/\text{ngđ}) \quad (\text{Theo mục 3.3-TCXDVN}$$

13606:2023)

Trong đó: α^{max} - Hệ số kể đến mức độ tiện nghi của công trình, chế độ làm việc của các cơ sở sản xuất và các điều kiện địa phương khác, $\alpha^{max} = 1,2 - 1,5$,

chọn $\alpha^{max} = 1,2$

β^{max} - Hệ số kể đến khu dân cư, $\beta^{max} = 4,5$

Nước cho dịch vụ thương mại: $q_{t/c}^{CC} = 2$ lít/m²/ngày đêm

$$Q = \frac{q_{t/c}}{1000} \times F;$$

Trong đó: $q_{t/c}$ - Tiêu chuẩn nước cấp, (Theo QCVN 01:2021/BXD)
 $q_{t/c} = 2$ lít/m²/ngày đêm;

- F - Diện tích xây dựng theo quy hoạch
- Nước tưới cây, rửa đường
- Nước cho tưới cây, rửa đường:

$$Q = \frac{q_{t/c}}{1000} \times F$$

Trong đó: $q_{t/c}$ - Tiêu chuẩn nước cấp, (Theo QCVN 01:2021/BXD)

F - Diện tích đất cây xanh, giao thông theo quy hoạch.

- Nước thất thoát $q_{t/c}^{RR} = 10\% \times (Q^{SH} + Q^T + Q^{CC})$ (l/ng.ngđ)
- (theo TCXDVN 13606:2023)

Bảng tổng hợp nhu cầu dùng nước

TT	Đối tượng dùng nước	Quy mô		Tiêu chuẩn		Lưu lượng	
		Chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu	Đơn vị	m ³ /ngđ	l/s
1	Nước cấp sinh hoạt, Q^{SH}	100	người	100	l/người.ngđ	10.00	
2	Nước cho dịch vụ, thương mại	8.406,15		2	l/m ² .sàn	17.90	
3	Nước sinh hoạt cho ngày dùng nước trung bình $Q^{SHTB} = Q^{SH} + Q^{CC}$					27.90	
4	Nước sinh hoạt cho ngày dùng nước max $Q^{SHmax} = 1,2 \times Q^{SHTB}$					33.48	
5	Nước tưới cây, Q^{TC}	2.000,58	m ²	3	lít/m ² cx	3.61	
6	Nước rửa đường, Q^{RD}	6.862,18	m ²	0.4	lít/m ² đường	2.34	
7	Nước dự phòng rò rỉ, hao hụt, $Q^{RR} = 10\% \times (Q^{SHmax} + Q^{TC} + Q^{RD})$					3.94	
8	Ngày dùng nước lớn nhất theo K_{ngmax} , Q^{max}					43.38	
9	Giờ dùng nước lớn nhất, K_{gmax}			5.4			2.71
10	Nước dùng cho bản thân trạm cấp nước, $Q^{TR} = 8\% \times (Q^{SHmax} + Q^{RR})$					3.47	
11	Tổng lưu lượng cấp nước sinh hoạt					46.86	

d, Giải pháp thiết kế

- Giải pháp thiết kế:

+ Giải pháp đầu nối: nguồn nước đầu nối từ hệ thống cấp nước sạch của thị trấn. Đầu nối tại điểm bít đầu tuyến ống u.PVC D110 nằm dưới vỉa hè cạnh ngân hàng Agribank, tiểu khu Thái An - thị trấn Đu (bên tay phải theo hướng từ trung tâm thị trấn Đu đi thành phố Thái Nguyên). Đầu nối bằng đường ống HDPE DN50, chiều dài L2500m.

+ Nước dự phòng chữa cháy: dự trữ trong bể nước 300m³. Khi có cháy, máy bơm chữa cháy bơm nước trong bể cấp nước chữa cháy đến các trụ và họng chữa cháy (xem chi tiết trong phần giải pháp phòng cháy chữa cháy).

- + Giải pháp thiết kế cấp nước sinh hoạt:

Nước đầu nổi cấp lên tháp nước. Nước từ tháp nước cấp đến các nơi dùng nước.

Ống cấp nước sinh hoạt sử dụng ống HDPE DN75, DN50 chôn ngầm dưới đất. Mạng cấp nước kiểu cành cây. Trên mạng bố trí các phụ tùng van, tê, cắt...

- Thoát nước thải:

a, Căn cứ thiết kế

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng QCXDVN 01:2021/BXD;

- QCVN 07-2:2023/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- QCVN 14-MT: 2015/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt. Bộ Tài nguyên và Môi trường;

- TCXDVN 7957:2023: Thoát nước - mạng lưới bên ngoài và công trình. Yêu cầu thiết kế;

- Căn cứ hồ sơ thiết kế quy hoạch san nền giao thông do Công ty CP tư vấn và đầu tư xây dựng Thái Nguyên lập;

- Căn cứ hiện trạng thoát nước thải khu vực;

- Các tài liệu khác có liên quan.

b, Giải pháp thiết kế

Lưu lượng thoát nước:

- Tiêu chuẩn thải nước được tính toán bằng 100% lưu lượng cấp nước trong ngày dùng nước lớn nhất.

- Lượng nước thải ngày:

$$Q_{\text{thải}} = Q_{\text{CN SH max}} = 33,48 \text{ (m}^3\text{/ngđ)}.$$

Định hướng quy hoạch thoát nước thải:

- Xây dựng một hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với hệ thống thoát nước mưa.

- Trên trục đường chính, bố trí các tuyến cống gom nước thải phù hợp với quy hoạch san nền, thu gom nước thải về trạm xử lý nước thải tập trung.

- Công suất trạm xử lý nước thải: $Q_{\text{thải}} = 35 \text{ m}^3\text{/ngđ}$

- Nước thải sau khi xử lý đạt cột B (theo QCVN 14:2008/ BTNMT) được thoát ra cống thoát nước hiện có trên đường Quốc lộ 3. (Xem chi tiết QH-09). Giai đoạn sau, khi hạ tầng kỹ thuật thị trấn Đu hoàn chỉnh sẽ đầu nổi thoát vào hệ thống thoát nước thải của thị trấn trên đường Quốc lộ 3 (theo quy hoạch chung thị trấn Đu - huyện Phú Lương đã được phê duyệt.

Mạng lưới thu gom nước thải:

- Dùng cống thoát nước tự chảy bằng HDPE: D200mm

- Để tiện cho việc thu gom nước thải, các tuyến cống thoát nước thải sẽ được bố trí trên hè đường, dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống hố ga thoát nước tại những vị trí chuyển hướng thoát nước, thay đổi đường kính cống và để thuận lợi cho công tác quản lý, thau rửa. Để tiện cho việc đấu nối, các hố ga được bố trí với khoảng cách trung bình 20 - 30m/ga.

- Phòng chống môi, Hệ thống PCCC:

Được thiết kế đồng bộ hoàn chỉnh theo quy phạm.

- Phần thiết bị :

Cửa kho tiền, quầy giao dịch, điều hòa không khí, hệ thống báo động báo cháy, hệ thống mạng máy tính, mạng điện thoại, hệ thống camera quan sát, rèm cửa, nội thất bàn ghế làm việc khu vực dùng chung

3. Cơ sở xác định dự toán xây dựng:

* Các căn cứ:

- Hồ sơ TKBVTC + dự toán do Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư xây dựng Thái Nguyên lập;

- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;

- Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;

- Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Quyết định số 256/QĐ-UBND ngày 22/02/2023 của UBND Thái Nguyên v/v Công bố Đơn giá xây dựng công trình tỉnh Thái Nguyên;

- Quyết định số 195/QĐ-SXD ngày 06/11/2023 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc công bố Đơn giá nhân công xây dựng năm 2023 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

- Quyết định số 196/QĐ-SXD ngày 07/11/2023 của Sở Xây dựng Thái Nguyên về việc công bố Bảng giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

- Công báo số Thông báo giá số 1114/SXD- KT & VLXD ngày 26/04/2024 của Sở Xây dựng Thái Nguyên V/v Công bố giá VLXD, thiết bị thi công công trình tháng 04/2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

+ Các báo giá, thông báo giá của các nhà cung cấp uy tín trên thị trường

- *Và các văn bản, quy phạm hiện hành khác của Nhà nước.*

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

Sau khi nhận được hồ sơ của Công ty TNHH Thái Hưng, qua xem xét Công ty cổ phần TCICO LAND báo cáo về chất lượng hồ sơ đề nghị thẩm tra như sau:

1. Quy cách và danh mục hồ sơ thực hiện thẩm tra: Hồ sơ để thực hiện thẩm tra đúng quy cách theo quy định hiện hành, danh mục hồ sơ đầy đủ.

2. Nhận xét, đánh giá về các nội dung chủ yếu của thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở:

- Phương án kiến trúc: Thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở phù hợp với quyết định phê duyệt dự án và nhiệm vụ thiết kế được duyệt.

- Phương án công nghệ: Không có

- Công năng sử dụng: Công năng sử dụng hợp lý, phù hợp với chủ trương được duyệt, phù hợp với nhu cầu sử dụng của đơn vị sử dụng.

- Thời hạn sử dụng và quy trình vận hành, bảo trì công trình: Thời hạn sử dụng đáp ứng được yêu cầu của chủ đầu tư và đơn vị sử dụng, phù hợp với quy mô, cấp công trình. Đơn vị thiết kế có thuyết minh phương án bảo trì công trình phù hợp với quy định hiện hành.

- Phương án kết cấu, loại vật liệu chủ yếu: Phương án kết cấu phù hợp với kiến trúc công trình, đảm bảo khả năng chịu lực. Vật liệu chủ yếu kết cấu bê tông cốt thép, kết cấu thép, kết cấu gạch đá.

- Chỉ dẫn kỹ thuật: Chỉ dẫn kỹ thuật đầy đủ, rõ ràng.

- Phương án phòng, chống cháy, nổ: Có thiết kế phòng cháy chữa cháy đảm bảo.

- Phương án sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả: Thiết kế có sử dụng thiết bị điện thông minh, tiết kiệm điện.

- Giải pháp bảo vệ môi trường, ứng phó với biến đổi khí hậu: Giải pháp thiết kế xanh, thân thiện với môi trường.

- Dự toán xây dựng phù hợp với bước thiết kế xây dựng: Dự toán thiết kế xây dựng phù hợp với bước thiết kế kỹ thuật thi công.

3. Nhận xét, đánh giá về dự toán xây dựng, cụ thể:

a. Phương pháp lập dự toán được lựa chọn so với quy định hiện hành: Tuân theo quy định hiện hành của nhà nước.

b. Các cơ sở để xác định các khoản mục chi phí: Tuân theo định mức hiện hành của nhà nước.

c. Đơn giá áp dụng cho công trình: Đơn giá áp dụng đúng theo đơn giá tỉnh Thái nguyên, đúng thời điểm thực hiện dự án công trình.

d. Chi phí xây dựng hợp lý. Giải pháp thiết kế và sử dụng vật liệu, trang thiết bị phù hợp với công năng sử dụng của công trình bảo đảm tiết kiệm chi phí đầu tư xây dựng công trình.

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 thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình đủ điều kiện để thực hiện thẩm tra.

V. KẾT QUẢ THẨM TRA HỒ SƠ THIẾT KẾ BẢN VẼ THI CÔNG.

1. Sự phù hợp của thiết kế bản vẽ kỹ thuật thi công:

Thiết kế kỹ thuật (thiết kế bản vẽ thi công) so với dự án được duyệt: Hồ sơ thể hiện rõ ràng, đầy đủ, giải pháp thiết kế phù hợp với giai đoạn thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở. Thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở phù hợp với dự án được duyệt, phù hợp với nhiệm vụ thiết kế được duyệt.

Nội dung chi tiết phù hợp với quy định tại điều 80 của Luật xây dựng.

2. Sự tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật; quy định của pháp luật về sử dụng vật liệu xây dựng cho công trình:

- Về sự tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng, quy chuẩn kỹ thuật: Thiết kế tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành.

- Về sử dụng vật liệu cho công trình theo quy định của pháp luật: Vật liệu sử dụng xây dựng công trình phù hợp điều kiện của địa phương, quy định của pháp luật.

3. Đánh giá sự phù hợp các giải pháp thiết kế công trình với công năng sử dụng của công trình, mức độ an toàn công trình và bảo đảm an toàn của công trình lân cận:

- Đánh giá sự phù hợp của từng giải pháp thiết kế với công năng sử dụng công trình: Các giải pháp thiết kế xây dựng công trình bao gồm giải pháp kiến

trúc, kết cấu, cấp điện, cấp thoát nước, chiếu sáng, chống sét, hạ tầng tổng thể phù hợp nhu cầu, mục đích sử dụng.

- Đánh giá, kết luận khả năng chịu lực của kết cấu công trình, giải pháp thiết kế đảm bảo an toàn cho công trình lân cận: Kết cấu chịu lực của công trình dự án đảm bảo khả năng chịu lực. Thiết kế đã có giải pháp chống đỡ nền móng công trình, hạng mục hiện hữu lân cận trong quá trình thi công đào đất móng, không làm ảnh hưởng đến an toàn của các công trình, hạng mục lân cận.

4. Sự hợp lý của việc lựa chọn dây chuyền và thiết bị công nghệ đối với thiết kế công trình có yêu cầu về công nghệ (nếu có): Công trình không có dây chuyền và thiết bị công nghệ.

5. Sự tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ:

Hồ sơ thiết kế có tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường theo quyết định số 2132/QĐ- UBND của UBND huyện Phú Lương về phê duyệt kết quả thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Siêu thị Aloha Mall Phú Lương tại thị trấn Du, huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên.

Hồ sơ thiết kế đã được cơ quan chuyên môn về PCCC chấp thuận theo văn bản số 63/TD-PCCC ngày 26/05/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH Công an tỉnh Thái Nguyên

6. Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân thực hiện khảo sát, thiết kế xây dựng

Hồ sơ khảo sát, thiết kế : Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư xây dựng Thái Nguyên lập là đơn vị có đủ tư cách pháp nhân hành nghề khảo sát, thiết kế xây dựng. Các cá nhân thực hiện có chứng chỉ hành nghề phù hợp với nội dung thực hiện.

7. Yêu cầu hoàn thiện hồ sơ (nếu có)

Đề nghị đơn vị thiết kế xuất bản hồ sơ hoàn chỉnh, trình cơ quan thẩm định để thực hiện các bước tiếp theo.

VI. KẾT QUẢ THẨM TRA DỰ TOÁN

1) Nguyên tắc thẩm tra:

- a) Về sự phù hợp giữa khối lượng chủ yếu của dự toán với khối lượng thiết kế: Khối lượng dự toán phù hợp với khối lượng thiết kế bản vẽ kỹ thuật thi công;
- b) Về tính đúng đắn, hợp lý của việc áp dụng, vận dụng đơn giá xây dựng công trình, định mức chi phí tỷ lệ, dự toán chi phí tư vấn và dự toán các khoản mục chi phí khác trong dự toán công trình: Phù hợp với các quy định hiện hành;

c) Về giá trị dự toán công trình: Không vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt.

2) Giá trị dự toán xây dựng sau thẩm tra:

Dựa vào các căn cứ và nguyên tắc nêu trên thì giá trị dự toán sau thẩm tra như sau:

ĐVT: Đồng

TT	Tên công việc	Giá trị trình thẩm tra	Giá trị thẩm tra	Chênh lệch
1	Chi phí XD	36.432.394.067	37.784.214.145	1.351.820.078
2	Chi phí thiết bị	2.249.570.607	726.756.000	1.522.814.607
2	Chi phí quản lý dự án	1.051.934.540	1.028.683.827	23.250.713
3	Chi phí tư vấn	2.953.888.559	2.954.749.409	860.850
4	Chi khác khác	400.353.830	470.352.651	69.998.821
5	Chi phí dự phòng	1.196.858.397	1.174.431.307	22.427.090
6	Tổng cộng	44.285.000.000	44.142.187.340	142.812.660

(Có phụ lục chi tiết kèm theo)

* Lý do tăng, giảm: Một số khối lượng và đơn giá trong dự toán thiết kế chưa chính xác.

3) Yêu cầu hoàn thiện hồ sơ: Không.

VII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

Căn cứ vào hồ sơ thiết kế đã được xét thẩm Công ty cổ phần TCICO LAND kết luận:

- Hồ sơ hồ sơ bản vẽ và dự toán dự án: Siêu thị Aloha Mall Phú Lương được thiết kế đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, đảm bảo an toàn trong quá trình thi công và sử dụng công trình. Hồ sơ thiết kế kỹ thuật của công trình đủ điều kiện để Chủ đầu tư phê duyệt thiết kế công trình.

- Trên đây là kết quả thẩm tra hồ sơ bản vẽ và dự toán dự án: Siêu thị Aloha Mall Phú Lương . Chủ đầu tư căn cứ kết quả thẩm tra trên để phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ kỹ thuật thi công (sau thiết kế cơ sở) và triển khai các công việc tiếp theo phù hợp với quy định của Nhà nước về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đơn vị tư vấn thiết kế;
- Lưu VP.

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND



GIÁM ĐỐC
Vũ Văn Phong

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - tự do - hạnh phúc

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2025

BẢNG THUYẾT MINH DỰ TOÁN THẨM TRA

Dự án: Siêu thị Aloha Mall Phú Lương

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thái Hưng

Gía trị tổng dự toán: 44.142.187.340 đồng

Bảng chữ: Bốn mươi bốn tỷ một trăm bốn mươi hai triệu một trăm bảy mươi tám nghìn ba trăm bốn mươi đồng

Căn cứ lập dự toán:

- Khối lượng tính theo hồ sơ TKBVTC do Công ty CP tư vấn và đầu tư xây dựng Thái Nguyên lập
- Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý dự ánĐT
- Nghị định số 99/2021/TT-BTC ngày 11/11/2021 về việc hướng dẫn quản lý, thanh toán, quyết toán sử dụng vốn đầu tư công
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 04/3/2021 về việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng
- Căn cứ ND số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 của CP Quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu
- TT số 09/2024/TT-BXD ngày 30/8/2024 của Bộ XD v/v: Sửa đổi, bổ sung một số ĐMXD ban hành tại TT số 12/2021-TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ XD.
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng
- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 Ban hành định mức xây dựng
- Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 Hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình
- Quyết định số 256/QĐ-UBND ngày 22/02/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên v/v công bố bộ đơn giá xây dựng công trình tỉnh Thái Nguyên
- Quyết định số 310/QĐ-SXD ngày 31/12/2024 Quyết định v/v công bố đơn giá nhân công xây dựng năm 2024 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên
- Quyết định số 311/QĐ-SXD ngày 31/12/2024 Quyết định v/v công bố bảng giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên
- Công bố giá vật liệu tháng 2/2025 của Sở Xây dựng Thái Nguyên.

CÔNG TY CP TCICO LAND

Người lập

Giám đốc



Nguyễn Phương Dung

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Theo văn bản số: 16.18/CITL.TCICO LAND
 Ngày: 27 tháng: 04 năm 2028
 Ký tên:

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ THẨM TRA
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG

Đơn vị tính: đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	Tỷ lệ %	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ	KÝ HIỆU
1	Chi phí xây dựng			34.349.285.587	3.434.928.559	37.784.214.145	Gxd
1.1	Siêu thị tổng hợp		DT chi tiết	17.387.111.053	1.738.711.105	19.125.822.158	
1.2	Nhà công vụ		DT chi tiết	1.129.622.127	112.962.213	1.242.584.339	
1.3	Nhà bảo vệ		DT chi tiết	112.786.428	11.278.643	124.065.071	
1.4	San nền		DT chi tiết	3.762.887.420	376.288.742	4.139.176.162	
1.5	Đường giao thông		DT chi tiết	5.149.352.396	514.935.240	5.664.287.636	
1.6	Thoát nước mưa		DT chi tiết	1.998.009.517	199.800.952	2.197.810.468	
1.7	Công, hàng rào		DT chi tiết	553.812.813	55.381.281	609.194.094	
1.8	Kè đá		DT chi tiết	2.616.383.393	261.638.339	2.878.021.732	
1.9	Cáp điện ngoài nhà		DT chi tiết	72.745.486	7.274.549	80.020.034	
1.10	Hệ thống cấp nước ngoài nhà		DT chi tiết	1.566.574.955	156.657.495	1.723.232.450	
2	Chi phí thiết bị			675.700.000	54.056.000	729.756.000	
2.4	Cáp điện ngoài nhà + trạm biến áp		DT chi tiết	458.700.000	36.696.000	495.396.000	
2.5	Hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt 10m3/ngày.đêm		DT chi tiết	217.000.000	17.360.000	234.360.000	
3	Chi phí quản lý dự án	2,6700%	(Gxd+Gtb) trước thuế x tỷ lệ	935.167.115	93.516.712	1.028.683.827	Gqlda
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng			2.739.086.844	215.662.565	2.954.749.409	Gtv
5.1	Chi phí khảo sát địa chất		Tạm tính	180.000.000	14.400.000	194.400.000	
5.2	Chi phí khảo sát địa hình		Tạm tính	20.000.000	1.600.000	21.600.000	
5.3	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	0,7800%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	273.194.888	21.855.591	295.050.479	
5.4	Chi phí thẩm tra báo cáo NCKT	0,1450%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	50.786.229	4.062.898	54.849.127	
5.5	Chi phí lập thiết kế BVTC + dự toán	2,6200%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	899.951.282	71.996.103	971.947.385	
5.6	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng	0,1870%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	64.233.164	5.138.653	69.371.817	
5.7	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	0,1820%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	62.515.700	5.001.256	67.516.956	
5.8	Chi phí giám sát thi công xây dựng	2,5600%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	879.341.711	70.347.337	949.689.048	
5.9	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	0,8440%	Gtb trước thuế x tỷ lệ	5.702.908	456.233	6.159.141	

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Theo văn bản số... 16.../BCTT - TCICOLAND
... 04... năm 2025

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	Tỷ lệ %	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ HIỆN
5.10	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	4,0720%	Gks trước thuế x tỷ lệ	8.144.000	651.520	8.795.520
5.11	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	0,8440%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	5.702.908	456.233	6.159.141
5.12	Chi phí lắp hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng (Bảng 2.19 Thông tư 12/2021/TT-BXD)	0,240%	Dự toán gói thầu trước thuế x tỷ lệ	82.438.285	6.595.063	89.033.348
5.13	Chi phí lắp hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, thiết bị (Bảng 2.20 Thông tư 12/2021/TT-BXD)	0,367%	Ghb trước thuế x tỷ lệ	2.479.819	198.386	2.678.205
5.14	Chi phí lắp hồ sơ yêu cầu (Nghị định 24/2024/NĐ-CP)	0,1%	Dự toán gói thầu XD+TB trước thuế x tỷ lệ			
	Gói thầu: Khảo sát địa hình, địa chất lập báo cáo NCKT			3.000.000		3.000.000
	Gói thầu: Thiết kế BVTC			3.000.000		3.000.000
	Gói thầu: Thẩm tra BCKTKT			3.000.000		3.000.000
5.15	Chi phí đánh giá Hồ sơ Đề xuất (Nghị định 24/2024/NĐ-CP)	0,1%	Dự toán gói thầu XD+TB trước thuế x tỷ lệ			
	Gói thầu: Khảo sát địa hình, địa chất lập báo cáo NCKT			3.000.000		3.000.000
	Gói thầu: Thiết kế BVTC			3.000.000		3.000.000
	Gói thầu: Thẩm tra BCKTKT			3.000.000		3.000.000
5.16	Chi phí cho Hội đồng tư vấn giải quyết kiến nghị của nhà thầu về kết quả lựa chọn nhà thầu (Nghị định 24/2024/NĐ-CP)	#REF!	Dự toán gói thầu XD+TB trước thuế x tỷ lệ	10.304.786		10.304.786
	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu (Nghị định 24/2024/NĐ-CP)	0,1%	Dự toán gói thầu XD+TB trước thuế x tỷ lệ			
	Gói thầu: Khảo sát địa hình, địa chất lập báo cáo NCKT			2.000.000		2.000.000
	Gói thầu: Thiết kế BVTC			2.000.000		2.000.000
	Gói thầu: Thẩm tra BCKTKT			2.000.000		2.000.000
	Gói thầu: Thi công xây dựng			34.349.286	2.747.943	37.097.228
5.17	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu (Nghị định 24/2024/NĐ-CP)	0,1%	Dự toán gói thầu XD+TB trước thuế x tỷ lệ			

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Theo văn bản số... 16.../BCT-TCICO LAND
... ngày... tháng... năm 2022.

GIỚI SÁU... KÝ...
THUẾ HIỆU: tên:

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	Tỷ lệ %	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	GIỚI SÁU... KÝ... THUẾ HIỆU: tên:
	Gói thầu: Khảo sát địa hình, địa chất lập báo cáo NCKT			3.000.000		3.000.000
	Gói thầu: Thiết kế BVTC			3.000.000		3.000.000
	Gói thầu: Thẩm tra BCKTKT			3.000.000		3.000.000
	Gói thầu: Thi công xây dựng			34.349.286	2.747.943	37.097.228
5.18	Phần thí nghiệm cọc		Tạm tính	92.592.593	7.407.407	100.000.000
6	Chi phí khác			448.470.690	21.881.961	470.352.651 Gk
6.1	Chi phí bảo hiểm công trình (Phụ lục III, Nghị định số 67/2023/NĐ-CP)	0,0800%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	27.479.428	2.198.354	29.677.782
6.2	Lệ phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 28/2023/TT-BTC)	0,0143%	Tổng mức đầu tư x tỷ lệ	8.377.249		8.377.249
6.3	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (Nghị định 99/2021/NĐ-CP)	0,2670%	Tổng mức đầu tư x tỷ lệ x 50%	78.207.186		78.207.186
6.4	Chi phí kiểm toán độc lập (Nghị định 99/2021/NĐ-CP)	0,4200%	Tổng mức đầu tư x tỷ lệ	246.045.080	19.683.606	265.728.686
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế kỹ thuật (Thông tư 27/2023/TT-BTC)	0,1240%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	42.593.114		42.593.114
6.6	Chi phí thẩm định dự toán xây dựng (Thông tư 27/2023/TT-BTC)	0,1200%	Gxd trước thuế x tỷ lệ	41.219.143		41.219.143
6.7	Chi phí thẩm định phê duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy (Thông tư 258/2016/TT-BTC)	0,00706%	Tổng mức đầu tư x tỷ lệ	4.549.491		4.549.491
7	Chi phí dự phòng			1.174.431.307		1.174.431.307 Gdp
	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	3,0000%	(Gxd+Gtb+Gqlđ+Gtv+Gk) trước thuế x tỷ lệ	1.174.431.307		1.174.431.307
	Tổng cộng			40.322.141.543	3.820.045.796	44.142.187.340 Gxdct

Bảng chữ: Bốn mươi bốn tỷ, một trăm bốn mươi hai triệu, một trăm tám mươi bốn nghìn, ba trăm bốn mươi đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Theo văn bản số.../BCT-TCICO LAND
Ngày... tháng... năm 2016
Ký tên:

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ HẠNG MỤC
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: NHÀ CÔNG VỤ

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Thành tiền
1	Vật liệu	VL	A1+CLVL	648.685.695
	- Đơn giá vật liệu	A1	Theo bảng tiên lượng	557.847.188
	- Chênh lệch vật liệu	CLVL	Theo bảng tổng hợp vật liệu	90.838.507
2	Nhân công	NC	hsc	297.612.679
	- Đơn giá nhân công	B1	Theo bảng tiên lượng	291.086.936
	- Chênh lệch nhân công	CLNC	Theo bảng tổng hợp nhân công	6.525.744
3	Máy thi công	hsc	(B1 + CLNC)	297.612.679
	- Đơn giá máy	M	hsm	21.813.627
	- Chênh lệch máy	C1	Theo bảng tiên lượng	22.806.235
I	Nhân hệ số điều chỉnh	CLM	Theo bảng tổng hợp máy	-992.607
	CHI PHÍ TRỰC TIẾP	hsm	(C1 + CLM)	21.813.627
	CHI PHÍ GIÁN TIẾP	T	VL + NC + M	968.112.001
1	Chi phí chung	C	T x 7,1%	68.735.952
	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	LT	T x 1%	9.681.120
	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	TT	T x 2,5%	24.202.800
III	TỔNG CHI PHÍ GIÁN TIẾP	GT	C + LT + TT	102.619.872
	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	TL	(T + GT) x 5,5%	58.890.253
	Chi phí xây dựng trước thuế	G	T + GT + TL	1.129.622.127
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	GTGT	G x 10%	112.962.213
	Chi phí xây dựng sau thuế	Gxd	G + GTGT	1.242.584.339

Bảng chữ: Một tỷ hai trăm bốn mươi hai triệu năm trăm tám mươi bốn nghìn ba trăm ba mươi chín đồng chẵn./.

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ HẠNG MỤC
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: NHÀ BẢO VỆ

STT	Việc làm	Đơn vị tính	Đơn giá	Chi phí	Đơn vị tính	Đơn giá	Chi phí
1	Vật liệu	VL			VL		
	- Đơn giá vật liệu	AI			AI		
	- Chênh lệch vật liệu	CLVL			CLVL		
2	Nhân công	NC			NC		
	- Đơn giá nhân công	B1			B1		
	- Chênh lệch nhân công	CLNC			CLNC		
	- Nhân hệ số điều chỉnh	hsc			hsc		
3	Máy thi công	M			M		
	- Đơn giá máy	C1			C1		
	- Chênh lệch máy	CLM			CLM		
	- Nhân hệ số điều chỉnh	hsm			hsm		
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP	T			T		
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP						
1	Chi phí chung	C			C		
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	LT			LT		
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	TT			TT		
	TỔNG CHI PHÍ GIÁN TIẾP	GT			GT		
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	TL			TL		
	Chi phí xây dựng trước thuế	G			G		
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	GTGT			GTGT		
	Chi phí xây dựng sau thuế	Gxd			Gxd		

Bảng chữ: Một trăm hai mươi ba triệu chín trăm bốn mươi hai nghìn hai trăm hai mươi sáu đồng chẵn./.

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ HẠNG MỤC
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: NHÀ SIÊU THỊ TỔNG HỢP

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Thành tiền
1	Vật liệu	VL	A1+CLVL	10.950.598.965
	- Đơn giá vật liệu	A1	Theo bảng tiên lượng	9.332.674.258
	- Chênh lệch vật liệu	CLVL	Theo bảng tổng hợp vật liệu	1.617.924.708
2	Nhân công	NC	hsc	3.208.482.901
	- Đơn giá nhân công	B1	Theo bảng tiên lượng	3.120.677.883
	- Chênh lệch nhân công	CLNC	Theo bảng tổng hợp nhân công	87.805.017
3	Máy thi công	M	(B1 + CLNC)	3.208.482.901
	- Đơn giá máy	C1	hsm	742.070.018
	- Chênh lệch máy	CLM	Theo bảng tiên lượng	865.090.506
I	Nhân hệ số điều chỉnh	hsm	Theo bảng tổng hợp máy	-123.020.488
	CHI PHÍ TRỰC TIẾP	T	(C1 + CLM)	742.070.018
	CHI PHÍ GIÁN TIẾP	C	VL + NC + M	14.901.151.884
II	Chi phí chung	C	T x 7,1%	1.057.981.784
	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	LT	T x 1%	149.011.519
	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	TT	T x 2,5%	372.528.797
III	TỔNG CHI PHÍ GIÁN TIẾP	GT	C + LT + TT	1.579.522.100
	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	TL	(T + GT) x 5,5%	906.437.069
	Chi phí xây dựng trước thuế	G	T + GT + TL	17.387.111.053
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	GTGT	G x 10%	1.738.711.105
	Chi phí xây dựng sau thuế	Gxd	G + GTGT	19.125.822.158

Bảng chữ: Mười chín tỷ một trăm mười ba triệu hai trăm bốn mươi hai nghìn sáu trăm tám mươi mốt đồng chẵn/.

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Theo văn bản số...../.....
Ngày.....tháng.....năm.....
Ký tên:

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ HẠNG MỤC

CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: CÁP ĐIỆN NGOÀI NHÀ

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Thành tiền
1	Vật liệu	VL	A1+CLVL	54.940.440
	- Đơn giá vật liệu	A1	Theo bảng tiên lượng	33.628.553
	- Chênh lệch vật liệu	CLVL	Theo bảng tổng hợp vật liệu	21.311.887
2	Nhân công	NC	hsmc	6.773.525
	- Đơn giá nhân công	B1	Theo bảng tiên lượng	6.629.394
	- Chênh lệch nhân công	CLNC	Theo bảng tổng hợp nhân công	144.131
3	Máy thi công	hsmc	(B1 + CLNC)	6.773.525
	- Đơn giá máy	M	hsm	1.954.610
	- Chênh lệch máy	CLM	Theo bảng tiên lượng	2.087.021
I	Nhân hệ số điều chỉnh	hsm	Theo bảng tổng hợp máy	-132.411
	CHI PHÍ TRỰC TIẾP	T	(C1 + CLM)	1.954.610
	CHI PHÍ GIÁN TIẾP		VL + NC + M	63.668.575
1	Chi phí chung	C	T x 5,3%	3.374.434
	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	LT	T x 1%	636.686
	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	TT	T x 2,0%	1.273.372
III	TỔNG CHI PHÍ GIÁN TIẾP	GT	C + LT + TT	5.284.492
	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	TL	(T + GT) x 5,5%	3.792.419
	Chi phí xây dựng trước thuế	G	T + GT + TL	72.745.486
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	GTGT	G x 10%	7.274.549
	Chi phí xây dựng sau thuế	Gxd	G + GTGT	80.020.034

Bảng chữ: Tám mươi triệu không trăm hai mươi nghìn không trăm ba mươi bốn đồng chẵn./.

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ HẠNG MỤC
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: CẤP NƯỚC NGOÀI NHÀ

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Thành tiền
1	Vật liệu	VL	AI+CLVL	1.341.279.659
	- Đơn giá vật liệu	AI	Theo bảng tiên lượng	1.321.704.665
	- Chênh lệch vật liệu	CLVL	Theo bảng tổng hợp vật liệu	19.574.994
2	Nhân công	NC	hsnc	18.070.926
	- Đơn giá nhân công	B1	Theo bảng tiên lượng	17.787.776
	- Chênh lệch nhân công	CLNC	Theo bảng tổng hợp nhân công	283.150
	- Nhân hệ số điều chỉnh	hsnc	(B1 + CLNC)	18.070.926
3	Máy thi công	M	hsm	11.752.989
	- Đơn giá máy	CI	Theo bảng tiên lượng	12.836.120
	- Chênh lệch máy	CLM	Theo bảng tổng hợp máy	-1.083.131
	- Nhân hệ số điều chỉnh	hsm	(CI +CLM)	11.752.989
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP	T	VL + NC + M	1.371.103.574
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	C	T x 5,3%	72.668.489
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	LT	T x 1%	13.711.036
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	TT	T x 2,0%	27.422.071
	TỔNG CHI PHÍ GIÁN TIẾP	GT	C + LT + TT	113.801.597
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	TL	(T + GT) x 5,5%	81.669.784
	Chi phí xây dựng trước thuế	G	T + GT + TL	1.566.574.955
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	GTGT	G x 10%	156.657.495
	Chi phí xây dựng sau thuế	Gxd	G + GTGT	1.723.232.450

Bảng chữ: Một tỷ bảy trăm hai mươi ba triệu hai trăm ba mươi hai nghìn bốn trăm năm mươi đồng chẵn./.

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Theo văn bản số...../..... năm.....
Ngày..... tháng..... năm.....
Ký tên:

BẢNG DỰ TOÁN HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá		Thành tiền		
					Vật liệu	Nhân công	Máy	Vật liệu	Nhân công
	HM	NHÀ CÔNG VỤ							
1	AB.25103	1- Nhà nghỉ nhân viên:	100m3	1,3429	966.666	1.834.787		1.298.118	2.463.902
		Đào móng băng máy đào 0,4m3, chiều rộng móng ≤6m - Cấp đất III							
		M1: $1,9*1,9*1,35*14/100 = 0,6823$							
		* GM1:							
		$2*(33,9-1,9*10)*0,82*0,8/100 = 0,1955$							
		* GM2:							
		$3*(6,5-1,9)*0,82*0,8/100 = 0,0905$							
		$2*(7,7-1,9)*0,82*0,8/100 = 0,0761$							
		TM: $52*0,82*0,7/100 = 0,2985$							
		Bê tông lót móng SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, rộng ≤250cm, M100, đá 4x6, PCB30							
2	AF.11111	M1: $1,5*1,5*14*0,1 = 3,15$	m3	6,0329	240.121	51.464	3.617.816	1.448.621	310.476
		* GM1:							
		$2*(33,9-1,9*10)*0,42*0,1 = 1,2516$							
		* GM2:							
		$3*(6,5-1,9)*0,42*0,1 = 0,5796$							
		$2*(7,7-1,9)*0,42*0,1 = 0,4872$							
		DT1: $6,22*0,42*0,1 = 0,2612$							
		DT2: $7,22*0,42*0,1 = 0,3032$							
		Xây móng bằng gạch đất sét nung 6,5x10,5x22cm - Chiều dày ≤33cm, vữa XM M50, PCB30							
		TM1: $52*0,22*0,75 = 8,58$							
4	AF.81122	Ván khuôn móng cột - Móng vuông, chữ nhật	100m2	0,3707	7.288.380		1.586.748	2.701.948	
		M1: $(1,5+1,5)*2*0,1*14/100 = 0,084$							
		$(1,3+1,3)*2*0,25*14/100 = 0,182$							
		$(0,22+0,22)*2*0,85*14/100 = 0,1047$							
5	AF.61110	Lắp dựng cốt thép móng, DK ≤10mm	tấn	0,0032	2.638.050	105.345	49.180	8.336	333
		M1: $3,16/1000 = 0,0032$							
6	AF.61120	Lắp dựng cốt thép móng, ĐK ≤18mm	tấn	0,0439	1.882.218	521.551	697.169	82.705	22.917
		M1: $(9,99*2+13,38+10,58)/1000 = 0,0439$							

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Theo văn bản số...../..... năm.....
Ngày..... tháng..... năm.....
Ký tên:

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Vật liệu	Đơn giá	Máy	Vật liệu	Nhân công	Máy
7	AF.11223	Bê tông móng SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, rộng >250cm, M200, đá 1x2, PCB30	m3	8,2553	782,059	332,130	51,812	6,456,139	2,741,836	427,724
		M1: $1,3*1,3*0,25*14 = 5,915$								
		$0,71*0,71*0,25*14 = 1,7644$								
		$0,22*0,22*0,85*14 = 0,576$								
8	AF.81141	Ván khuôn gỗ xà dầm, giằng	100m2	1,6031	6,046,003	6,748,500		9,692,468	10,818,655	
		* GM1:								
		$2*(33,9-1,9*10)*0,4*2/100 = 0,2384$								
		* GM2:								
		$3*(6,5-1,9)*0,4*2/100 = 0,1104$								
		$2*(7,7-1,9)*0,4*2/100 = 0,0928$								
		TM1: $527*0,1*2/100 = 1,054$								
		DT1: $6,22*0,4*2/100 = 0,0498$								
		DT2: $7,22*0,4*2/100 = 0,0578$								
9	AF.61511	Lắp dựng cốt thép xà dầm, giằng, ØK ≤10mm, chiều cao 56m	tấn	0,2260	15,563,255	3,776,706	105,345	3,517,140	853,498	23,807
		GM1: $73,37/1000 = 0,0734$								
		GM2: $22,54/1000 = 0,0225$								
		TM1: $(65,6+15,64)/1000 = 0,0812$								
		DT1: $22,54/1000 = 0,0225$								
		DT2: $26,3/1000 = 0,0263$								
10	AF.61521	Lắp dựng cốt thép xà dầm, giằng, ØK ≤18mm, chiều cao 56m	tấn	0,3310	15,867,580	2,267,496	526,626	5,251,693	750,473	174,297
		GM1: $(84,14+81,34)/1000 = 0,1655$								
		GM2: $(27,65+24,85)/1000 = 0,0525$								
		DT1: $(27,65+24,85)/1000 = 0,0525$								
		DT2: $(31,64+28,85)/1000 = 0,0605$								
11	AF.12314	Bê tông xà dầm, giằng nhà SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, bê tông M250, đá 1x2, PCB30	m3	16,1242	802,284	599,180	75,368	12,936,220	9,661,322	1,215,252
		* GM1:								
		$2*(33,9-1,9*10)*0,3*0,22 = 1,9668$								
		* GM2:								
		$3*(6,5-1,9)*0,3*0,22 = 0,9108$								
		$2*(7,7-1,9)*0,3*0,22 = 0,7656$								
		TM1: $527*0,1*0,22 = 11,594$								
		DT1: $6,22*0,3*0,22 = 0,4105$								
		DT2: $7,22*0,3*0,22 = 0,4765$								

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá		Thành tiền	
					Vật liệu	Nhân công	Máy	Nhân công
12	AB.65120	Đắp đất bằng đầm đất cảm tay 70kg, độ chặt Y/C K = 0,90	100m ³	0,9531			1.400.329	1.268.407
		KL đào: 1.3429 = 1.3429						
		Trữ:						
		BT lót: -6,032/100 = -0,0603						
		BT móng + giằng móng: -(8,25+16,12)/100 = -0,2437						
13	AB.41413	Trữ K1 xây móng: -8,58/100 = -0,0858						
		Vận chuyển đất bằng ô tô từ độ 5T, phạm vi ≤1000m - Cấp đất III	100m ³	0,3899			2.919.601	
14	AB.42113	Vận chuyển đất 5km tiếp theo bằng ô tô từ độ 5T, trong phạm vi ≤5km - Cấp đất III	100m ³ /km	0,3899			5.869.915	
15	AF.11111	Bê tông lót móng SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, rộng ≤250cm, M100, đá 4x6, PCB30	m ³	24,6058	599.683	240.121	51.464	5.908.379
		(15,5-0,22)*(6,5-0,22)*0,1 = 9,5958						
		(3,5-0,22)*3*(6,5-0,22)*0,1 = 6,1795						
		(3,85-0,22)*2*(7,7-0,22)*0,1 = 5,4305						
		34*1*0,1 = 3,4						
		Kết cấu phần thân:						
16	AF.81132	Ván khuôn cột - Cột vuông, chữ nhật	100m ²	0,6970	4.576.459	7.828.260		5.455.984
		Cột C1: 22*(0,22+0,22)*2*3,6/100 = 0,697					3.189.609	
17	AF.61411	Lắp dựng cốt thép cột, trụ, ĐK ≤10mm, chiều cao ≤6m	tấn	0,1372	15.563.255	3.469.956	105.345	475.974
		Cột C1: 107,96/1000 = 0,108						
		L.K: (6,84+22,37)/1000 = 0,0292						
18	AF.61421	Lắp dựng cốt thép cột, trụ, ĐK ≤18mm, chiều cao ≤6m	tấn	1,4467	15.869.956	2.262.588	537.168	3.273.173
		Cột C1: 1446,65/1000 = 1,4467						
19	AF.12223	Bê tông cột SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, TD ≤0,1m ² , chiều cao ≤28m, M200, đá 1x2, PCB30	m ³	3,8333	782.059	826.998	130.696	3.170.115
		Cột C1: 22*0,22*0,22*3,6 = 3,8333						
20	AF.81141	Ván khuôn gỗ xà dầm, giằng	100m ²	0,7403	6.046.003	6.748.500		4.996.050
		D1: 2*34,22*0,35*2/100 = 0,4791						
		D2: 6*6,22*0,35*2/100 = 0,2612						
21	AF.61511	Lắp dựng cốt thép xà dầm, giằng, ĐK ≤10mm, chiều cao ≤6m	tấn	0,0835	15.563.255	3.776.706	105.345	315.430
								8.798

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND
THẨM TRA
 Ngày/.../... năm
 Ký tên:

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá		Máy	Vật liệu	Thành tiền
					Vật liệu	Nhân công			Nhập công vào máy số.....
22	AF.61521	D1: $61,64/1000 = 0,0616$ D2: $21,88/1000 = 0,0219$ Lắp dựng cốt thép xà dầm, giằng, $\Phi K \leq 18mm$, chiều cao $\leq 6m$ D1: $(163,8+168,6)/1000 = 0,3324$ D2: $(74,07+81,26)/1000 = 0,1553$	tấn	0,4877	15.867.580	2.267.496	526.626	7.739.095	1.105.926
23	AF.12313	Bê tông xà dầm, giằng nhà SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, bê tông M200, đá 1x2, PCB30	m3	8,1455	752.266	599.180	75.368	6.126.093	4.879.434
		D1: $2*34,22*0,35*0,22 = 5,2699$ D2: $6*6,22*0,35*0,22 = 2,8736$ Ván khuôn gỗ sàn mái $(3,5-0,22)*(6-0,22)*4/100 = 0,7583$ Sê nô mái: $(8,8+34)*2*1,09/100 = 0,933$							613.761
24	AF.81151	Lắp dựng cốt thép sàn mái, $\Phi K \leq 10mm$, chiều cao $\leq 28m$ $(44,75+42,13+45,22+116,02+42,39+80,67)/100 = 0,3712$	100m2	1,6914	4.831.413	6.613.530		8.171.736	11.185.966
25	AF.61711	Bê tông sàn mái SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, bê tông M200, đá 1x2, PCB30 $(3,5-0,22)*(6-0,22)*4*0,1 = 7,5834$ Sê nô mái: $(8,8+34)*2*1,09*0,1 = 9,3304$	tấn	0,3712	15.563.255	3.411.060	173.327	5.776.769	1.266.117
26	AF.12413	Lắp dựng cốt thép lanh tô, lanh tô liên mái hắt, máng nước, tấm đan LT.1: $6*(1,8*2*0,1+1,4*0,22)/100 = 0,0401$ LT.2: $2*(1*2*0,1+0,72*0,22)/100 = 0,0072$ LT.3: $5*(1,0*2*0,1+0,8*0,22)/100 = 0,0188$	m3	16,9138	752.266	456.444	99.035	12.723.647	7.720.184
27	AF.81152	Lắp dựng cốt thép lanh tô liên mái hắt, máng nước, $\Phi K \leq 10mm$, chiều cao $\leq 6m$ LT.1: $1,2/1000 = 0,0012$ LT.2: $0,72/1000 = 0,0007$ LT.3: $(1,23+0,45)/1000 = 0,0017$	100m2	0,0660	4.831.413	6.986.538		319.105	461.447
28	AF.61611	Bê tông lanh tô, lanh tô liên mái hắt, máng nước, tấm đan, ô văng, bê tông M200, đá 1x2, PCB30 LT.1: $6*1,8*0,1*0,22 = 0,2376$ LT.2: $2*1*0,1*0,22 = 0,044$	tấn	0,0036	15.563.255	4.530.084	105.345	56.028	16.308
29	AF.12513		m3	0,3366	752.266	652.764	99.035	253.213	219.720
									33.335

1. Điền số năm
 2. thùng
 3. 61.519 tấn

Trang 5

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Ngày tháng năm
Ký tên:

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá		Máy	Vật liệu	Thành tiền
					Nhân công	Nhân công			Nhân công
		Bản soạn: $2,7 \times 0,11 \times 3,0 = 0,891$							
		Trừ cửa:							
		Dw: $-0,11 \times 0,8 \times 2,0 \times 3 = -0,528$							
		Trừ lanh tô:							
		LT.3: $-3 \times 1,0 \times 0,1 \times 0,11 = -0,033$							
35	AK.21123	Trát tường ngoài dây 1,5cm, vữa XM M75, PCB30	m2	436,5136	12.740	63.804	554	5.561.183	27.851.314
		Tường chân móng:							241.829
		$(34,22 + 7,92) \times 2 \times 0,15 = 12,642$							
		* Tầng 1:							
		Trục 1,11: $(3,6 - 0,35) \times 6,72 = 21,84$							
		$(3,6 - 0,35) \times 7,72 = 25,09$							
		Trục A, B: $2 \times (3,6 - 0,35) \times 34,22 = 222,43$							
		Chân mái:							
		$34 \times 2 \times (0,3 \times 2 + 0,22) = 55,76$							
		Sênô:							
		$91 \times (0,05 + 2 \times 0,65 - 0,16) = 137,41$							
		Trừ cửa:							
		D1: $-1,4 \times 2,8 \times 6 = -23,52$							
		S1: $-1,6 \times 2,0 \times 3 = -9,6$							
		S2: $-1 \times 0,72 \times 0,72 = -0,5184$							
		Sw: $-5 \times 0,72 \times 0,6 = -2,16$							
		Trừ lanh tô:							
		LT.1: $-12 \times 1,8 \times 0,1 = -2,16$							
		LT.2: $-7 \times 1 \times 0,1 = -0,7$							
36	AK.21223	Trát tường trong dây 1,5cm, vữa XM M75, PCB30	m2	439,2741	12.740	49.080	554	5.596.352	21.559.573
		$7 \times (3,6 - 0,35) \times (6,7 - 0,22) = 147,42$							243.358
		$3 \times (7,7 - 0,22) \times (3,6 - 0,35) = 72,93$							
		$2 \times (34 - 0,22 - 0,11 \times 3) \times (3,6 - 0,35) = 217,425$							
		$3 \times (3,6 - 0,11) \times (3,6 - 0,35) = 34,0275$							
		$1 \times (2,7 \times 2 + 0,11) \times 3,0 = 16,53$							
		Trừ cửa:							
		D1: $-1,4 \times 2,8 \times 6 = -23,52$							
		Dw: $-0,8 \times 2,0 \times 2 \times 3 = -9,6$							
		S1: $-1,6 \times 2,0 \times 3 = -9,6$							
		S2: $-1 \times 0,72 \times 0,72 = -0,5184$							
		Sw: $-5 \times 0,72 \times 0,6 = -2,16$							
		Trừ lanh tô:							

Thành lập:
 Ngày: tháng năm
 Ký tên:

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Vật liệu	Đơn giá	Máy	Vật liệu	Thành tiền
		L.T.1: $-12 \times 1,8 \times 0,1 = -2,16$							
		L.T.2: $-7 \times 1 \times 0,1 = -0,7$							
		L.T.3: $-4 \times 1,0 \times 0,1 \times 2 = -0,8$							
37	AK.22123	Trát má cửa, dày 1,5cm, vữa XM M75, PCB30	m ²	20,6400	13.490	138.522	831	278.434	2.859.094
		D1: $(1,4+2,8 \times 2) \times 0,25 \times 6 = 10,5$							
		Dw: $(0,8+2,0 \times 2) \times 0,15 \times 3 = 2,16$							
		S1: $(1,6+2,0) \times 2 \times 0,25 \times 3 = 5,4$							
		S2: $-1 \times (0,72+0,72) \times 2 \times 0,25 = -0,72$							
		Sw: $(0,72+0,6) \times 2 \times 0,25 \times 5 = 3,3$							
38	AK.24313	Trát gờ chỉ, vữa XM M75, PCB30	m	91,0000	2.041	31.967		185.731	2.908.997
		Gờ mộc nước, phào sẽ nở mái:							
		g1 = 91							
39	AK.41213	Lăng nền, sân có đánh màu, dày 2cm, vữa XM M75, PCB30	m ²	66,6760	17.778	24.241	1.108	1.185.366	1.616.293
		Sê nô mái:							73.877
		$(8,2+3,4) \times 2 \times 0,79 = 66,676$							
40	AK.51280	Lát nền, sân gạch ceramic - Tiết diện gạch 600x600, XM PCB30	m ²	222,8104	221.666	37.294	1.113	49.389.490	8.309.491
		$(15,5-0,22) \times (6,7-0,22) = 99,0144$							
		$3 \times (3,6-0,11) \times (6,7-0,22) = 67,8456$							
		$(7,7-0,22) \times (7,7-0,22) = 55,9504$							
41	AK.51240	Lát nền, sân gạch ceramic - Tiết diện gạch 300x300, XM PCB30	m ²	12,5640	113.458	45.286	835	1.425.486	568.973
		$3 \times 1,2 \times 3,49 = 12,564$							10.491
42	AK.31140	Ôp tường trụ, cột - Tiết diện gạch 300x600, XM PCB30	m ²	29,8200	103.092	93.236	5.563	3.074.203	2.780.298
		$(1,2+3,49) \times 2 \times 3 = 28,14$							
		$2,7 \times 2 \times 2 = 10,8$							
		Trần cửa:							
		Dw: $-2 \times 2 \times 0,76 \times 3 = -9,12$							
43	AK.56210	Lát đá granite bậc tam cấp, PCB30	m ²	39,1000	355.729	85.244	5.563	13.909.004	3.333.040
		$3,4 \times (0,15+1) = 39,1$							
44	TT	Trần thạch cao	m ²	222,8100	160.000			35.649.600	
		222,81 = 222,81							
45	AK.66110	Thi công trần phẳng bằng tấm thạch cao	m ²	222,8100		95.900			21.367.408
46	AK.84222	Sơn dầm, trần, tường trong nhà không bả bằng sơn các loại 1 nước lót + 2 nước phủ	m ²	709,7100	19.758	16.196		14.022.450	11.494.463
		Tường trong: $439,27 = 439,27$							

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND
THẨM TRA
 Thạo và bản số...../.....
 Ngày.....tháng.....năm.....
 Ký tên:

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá		Máy	Thành tiền	
					Vật liệu	Nhân công		Nhân công	Máy
		Mủ cưa: 20,64 = 20,64 Dầm: 74,03 = 74,03 Trần: 169,14 = 169,14 LT: 6,63 = 6,63							
47	AK.84224	Sơn dầm, trần, tường ngoài nhà không bả bằng sơn các loại 1 nước lót + 2 nước phủ Tường ngoài: 436,51 = 436,51	m2	436,5100	22.916	17.914		7.819.640	
48	AB.11313	Tam cấp: Đào móng bằng thủ công, rộng ≤3m, sâu ≤1m - Cáp đất III 34,42*0,42*0,45 = 6,5054	1m3	6,5054		260.014		1.691.490	
49	AF.11111	Bê tông lót móng SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, rộng ≤50cm, M100, đá 4x6, PCB30	m3	1,4456	599.683	240.121	51.464	347.129	74.398
50	AE.21213	34,42*0,42*0,1 = 1,4456 Xây móng bằng gạch đất sét nung 6,5x10,5x22cm - Chiều dày >33cm, vữa XM M75, PCB30	m3	3,0290	747.960	309.204	9.970	936.567	30.199
51	AI.11221	34,42*0,22*0,4 = 3,029 Gia công xà gỗ thép Xà gỗ thép hộp 80x40x3: (0,08+0,04)*2*0,003*7850*297/1000 = 1,6786	lần	1,6786	18.058.839	1.497.101		2.513.100	
52	AK.83520	Sơn sắt thép bằng sơn các loại 1 nước lót + 2 nước phủ (0,08+0,04)*2*297 = 71,28	1m2	71,2800	18.217	23.068		1.644.287	
53	AI.61131	Lắp dựng xà gỗ thép	tấn	1,6786	389.280	727.239	1.527.276	1.220.775	2.563.753
54	AK.12222	Lợp mái che tường bằng tôn mái, chiều dài bất kỳ 134/100 = 1,34	100m2	1,3400	12.273.000	1.104.300		1.479.762	
55	BB.41107	Thoát nước mái: Lắp đặt ống nhựa miệng bát, nối bằng p/p dán keo, dài 6m - Đường kính 89mm	100m	0,2230	3.683.805	1.550.928		345.857	
56	BB.91702	Lắp đặt phễu thu - Đường kính 100mm	cái	4,0000	29.094	46.626		186.504	
57	IT	Đai nhựa	cái	32,0000	2.000			64.000	
58	IT	Cầu chấn rắc	cái	4,0000	50.000			200.000	
59	IT	Phản cửa: Sơn xuất song sắt cửa sổ Thép hộp 10x30x1,2:	kg	82,5192	36.155			2.983.482	

Ngày: tháng năm
 Ký tên:
 Nhân viên:
 Ngày: tháng năm
 Ký tên:
 Nhân viên:

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá		Máy	Vật liệu	Thành tiền	
					Vật liệu	Nhân công			Nhân công	Nhân công
60	TT	SH01: 3*36,5*(0,01+0,03)*2*7850*(0,0012+82,5192	kg	82,5192	11.000			907,71		
61	AI.63221	Sơn tĩnh điện màu trắng	m2	9,6000	5,722	53,278		54,93		
		Lắp dựng hoa sắt cửa							511,469	
62	TT	SH01: 3*1,6*2,0 = 9,6	m2	23,5200	2,972,000			69,901,440		
		SX cửa đi 2 cánh bằng cửa nhựa lõi thép, kính dày 6,38mm (bao gồm phụ kiện + lắp đặt hoàn chỉnh)								
		D1: 6*1,4*2,8 = 23,52								
63	TT	SX cửa đi 1 cánh bằng cửa nhựa lõi thép, kính dày 6,38mm (bao gồm phụ kiện + lắp đặt hoàn chỉnh)	m2	4,5600	2,795,200			12,746,112		
		Dw: 0,76*2,0*3 = 4,56								
64	TT	SX cửa sổ bằng cửa nhựa lõi thép, kính dày 6,38mm (bao gồm phụ kiện + lắp đặt hoàn chỉnh)	m2	11,9328	2,063,500			24,623,333		
		S1: 1,6*2*3 = 9,6								
		S2: 0,72*0,72*2 = 1,0368								
		Sw: 0,72*0,6*3 = 1,296								
		Vật liệu cấp - thoát nước nhà bếp ăn + phòng nghỉ:								
65	BB.42031	Lắp đặt ống nhựa PPR -PN10, ĐK 32mm	100m	0,1500	5,112,265	1,565,652	8,200	766,840	234,848	1,230
66	BB.42022	Lắp đặt ống nhựa PPR -PN10, ĐK 25mm	100m	0,3000	3,744,256	1,450,314	6,904	1,123,277	435,094	2,071
67	BB.42013	Lắp đặt ống nhựa PPR -PN10, ĐK 20mm	100m	0,2000	2,728,711	1,349,700	5,666	545,742	269,940	1,133
68	BB.42051	Lắp đặt ống nhựa PPR -PN10, ĐK 50mm	100m	0,0500	10,085,666	1,963,200	12,029	504,283	98,160	601
69	BB.75203	Lắp đặt tê nhựa nối bằng p/p hàn, ĐK 32mm	cái	3,0000	1,456	17,178	299	4,368	51,534	1,152
70	BB.75202	Lắp đặt tê nhựa nối bằng p/p hàn, ĐK 20mm	cái	3,0000	1,092	14,724	299	3,276	44,172	897
71	BB.75203	Lắp đặt tê nhựa nối bằng p/p hàn, ĐK 32x20mm	cái		1,456	17,178	384			
72	BB.75202	Lắp đặt tê nhựa nối bằng p/p hàn, ĐK 25x20mm	cái	1,0000	1,092	14,724	299	1,092	14,724	299
73	BB.75203	Lắp đặt cắt nhựa nối bằng p/p hàn, ĐK 32mm	cái	2,0000	1,456	17,178	384	2,912	34,356	768
74	BB.75202	Lắp đặt cắt nhựa nối bằng p/p hàn, ĐK 25mm	cái	3,0000	1,092	14,724	299	3,276	44,172	897
75	BB.75202	Lắp đặt cắt nhựa nối bằng p/p hàn, ĐK 32x25mm	cái	1,0000	1,092	14,724	299	1,092	14,724	299
76	BB.75202	Lắp đặt cắt nhựa nối bằng p/p hàn, ĐK 25x20mm	cái	1,0000	1,092	14,724	299	1,092	14,724	299

Thành tiền
Nhân dân tệ
Ngày 17/8
Ký tên: 4.485

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Vật liệu	Đơn giá Nhân công	Máy	Vật liệu	Thành tiền Nhân dân tệ
77	BB.75203	Lắp đặt tủ nhựa nổi bằng p/p hàn, ĐK 32x20mm	cái	1,0000	1.456	17.178	384	1.456	706.752
78	BB.75202	Lắp đặt tủ nhựa nổi bằng p/p hàn, ĐK 20mm	cái	15,0000	1.092	14.724	299	16.380	26.639
79	BB.75203	Lắp đặt tủ nhựa nổi bằng p/p hàn, ĐK 32x20mm	cái		1.456	17.178	384		37.294
80	BB.75202	Lắp đặt tủ nhựa nổi bằng p/p hàn, ĐK 25x20mm	cái		1.092	14.724	299		37.294
81	BB.75203	Lắp đặt tủ nhựa nổi bằng p/p hàn, ĐK 25x20mm	cái		1.456	17.178	384		26.639
82	BB.92106	Lắp đặt bể nước Inox 3m3	bể	1,0000	6.200.620	706.752		6.200.620	53.278
83	BB.86601	Lắp đặt van phao, ĐK 20mm	cái	1,0000	26.497	26.639		26.497	1.708
84	BB.86602	Lắp đặt van xả đáy tẽc, ĐK 32mm	cái	1,0000	33.883	37.294		33.883	598
85	BB.86602	Lắp đặt van khóa đồng, ĐK 32mm	cái	1,0000	33.883	37.294		33.883	1.495
86	BB.86601	Lắp đặt van khóa đồng, ĐK 25mm	cái	1,0000	26.497	26.639		26.497	
87	BB.86601	Lắp đặt van khóa đồng, ĐK 20mm	cái	2,0000	26.497	26.639		26.497	
88	BB.75204	Lắp đặt rắc co nhựa, ĐK 32mm	cái	4,0000	2.093	19.632	427	8.372	
89	BB.75202	Lắp đặt rắc co nhựa, ĐK 25mm	cái	2,0000	1.092	14.724	299	2.184	
90	BB.75202	Lắp đặt rắc co nhựa, ĐK 20mm	cái	5,0000	1.092	14.724	299	5.460	
91	BB.91201	Lắp đặt xi bết 1 khối, 2 nút bấm xả + vòi xịt + hộp giấy	bộ	4,0000	3.600.360	368.100		14.401.440	1.472.400
92	BB.91102	Lắp đặt lavabo + vòi rửa + giá để xà phòng	bộ	2,0000	760.364	147.240		1.520.728	
93	BB.91301	Lắp đặt chậu tiểu nam + van xả	bộ	2,0000	300.030	368.100		600.060	
94	BB.92001	Lắp đặt vòi D20	cái	5,0000	69.069	31.902		345.345	
95	BB.91901	Lắp đặt gương soi	cái	2,0000	600.600	31.902	301	1.201.200	602
96	TT	Kẹp D20	cái	24,0000	20.000			480.000	
		Đường ống thoát:							
97	BB.41411	Lắp đặt ống nhựa, ĐK 110mm	100m	0,2000	5.663.863	3.106.764		1.132.773	621.353
98	BB.41409	Lắp đặt ống nhựa, ĐK 90mm	100m	0,2500	3.799.275	2.647.866		949.819	661.967
99	BB.41404	Lắp đặt ống nhựa, ĐK 34mm	100m	0,0500	983.327	1.460.130		49.166	73.007
100	BB.75410	Lắp đặt tê nhựa xiên D110mm	cái	15,0000	32.071	44.172		481.065	662.580
101	BB.75410	Lắp đặt tê nhựa xiên D110x34mm	cái	1,0000	32.071	44.172		32.071	44.172
102	BB.75106	Lắp đặt tủ nhựa xiên D110mm	cái	20,0000	30.845	14.724		616.900	294.480
103	BB.75409	Lắp đặt tê nhựa vuông, D90mm	cái	5,0000	22.749	39.264		113.745	196.320
104	BB.75409	Lắp đặt tê nhựa vuông, D90x34mm	cái	1,0000	22.749	39.264		22.749	39.264
105	BB.75104	Lắp đặt tủ nhựa vuông, D90mm	cái	10,0000	6.140	9.571		61.400	95.710
106	BB.75101	Lắp đặt tủ nhựa vuông, D34mm	cái	8,0000	2.351	6.871		18.808	54.968
107	TT	Phấn thu sàn inox ngăn mùi	cái	4,0000	50.000			200.000	
		Bề tự hoại:							

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND
THẨM TRA

Thành lập
Ngày 18/10/2018
Số vốn điều lệ
197.801 đồng
Ký tên:

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá	Máy	Vật liệu	Vật tiêu	Thành tiền
108	AB.25113	Đào móng bằng máy đào 0,8m3, chiều rộng móng ≤6m - Cấp đất III	100m3	0,1304	937.310	1.515.582			
		2,42*3,42*1,75/100*0,9 = 0,1304							
109	AB.11443	Đào móng cột, trụ, hồ kiểm tra bằng thủ công, rộng > 1m, sâu > 1m - Cấp đất III	1m3	1,8113			316.630		
		2,42*3,42*1,75*0,1 = 1,4484							
		HG:							573.496
		1*0,72*0,72*0,7 = 0,3629							
110	AF.81122	Ván khuôn móng cột - Móng vuông, chữ nhật (2,42+3,42)*2*0,25/100 = 0,0292	100m2	0,0321	7.288.380			137.308	233.811
		HG:							
		1*0,72*4*0,1/100 = 0,0029							
111	AF.61110	Lắp dựng cốt thép móng, ØK ≤10mm	tấn	0,1372		105.345		2.135.279	361.940
		69,6/1000 = 0,0096							
		Tấm đan nắp bể:							
		57,4/1000 = 0,0574							
		Đan gà:							
		10,2/1000 = 0,0102							
112	AF.81152	Ván khuôn gô lanh tó, lanh tó liền mái hắt, máng nước, tấm đan	100m2	0,0269	6.986.538		4.831.413	129.868	187.798
		6*(1,0+1,0)*2*0,1/100 = 0,024							
		1*(0,72+0,72)*2*0,1/100 = 0,0029							
113	AG.11413	Bê tông tấm đan, mái hắt, lanh tó, bê tông M200, đá 1x2, PCB30 - Đổ bê tông đúc sẵn bằng thủ công (vừa bê tông sản xuất bằng máy trộn)	m3	0,6518	433.115	28.774	741.239	483.169	282.322
		6*1,0*1,0*0,1 = 0,6							18.756
		1*0,72*0,72*0,1 = 0,0518							
114	AF.11121	Bê tông lót móng SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, rộng >250cm, M100, đá 4x6, PCB30	m3	0,8795	199.727	51.464	599.683	527.409	175.656
		2,42*3,42*0,1 = 0,8276							
		1*0,72*0,72*0,1 = 0,0518							
115	AF.14113	Bê tông móng, mố, trụ trên cạn SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, bê tông M200, đá 1x2, PCB30	m3	1,2415	500.616	151.851	759.714	943.155	621.495
		2,42*3,42*0,15 = 1,2415							
116	AE.26113	Xây bê chứa bằng gạch đất sét nung 6,5x10,5x22cm, vữa XM M75, PCB30	m3	4,9108	883.440	10.247	808.051	3.968.209	4.338.432

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá		Máy	Vật liệu	Thành tiền	
					Vật liệu	Nhân công			Nhân công	Vật liệu
		$(2,42*2+2,78*3)*0,22*1,6 = 4,6394$ $1*0,78*0,11*1,6 = 0,1373$ $1*(0,72+0,5)*2*0,11*0,5 = 0,1342$								
117	AK.21223	Trát tường trong dây 1,5cm, vữa XM M75, PCB30	m2	28,6552	12,740	49,080	554	365,067	1,406,397	15,875
		Bê:								
		$2*(0,78+1,28)*2*1,5 = 12,36$ $1*(0,78+2,78)*2*1,5 = 10,68$ $2*0,78*1,28 = 1,9968$ $0,78*2,78 = 2,1684$								
		Hồ ga:								
		$1*0,5*4*0,6 = 1,2$ $1*0,5*0,5 = 0,25$								
118	AK.82510	Bà bằng bột bả vào tường	m2	28,6552	4,362	22,086		124,994	632,879	
119	AB.13111	Đắp đất nền móng công trình, nền đường	m3	4,9467		117,426			580,867	
120	AG.41411	Lắp đưng cầu kiện bê tông đúc sẵn, giá đỡ mái chống diêm, con som, cửa sổ, lá chớp, nan hoa, tấm đan	cái	9,0000	129,660	391,590	305,630	1,166,940	3,524,310	2,750,670
121	TT	8+1 = 9 Tê, cắt sảnh								
		3 = 3	cái	3,0000	15,000			45,000		
THM										
HM		NHÀ BẢO VỆ								
		II - Nhà bảo vệ:								
1	AB.11313	Đào móng bằng bằng thủ công, rộng $\leq 3m$, sâu $\leq 1m$ - Cấp đất III	1m3	21,3720		260,014			5,557,019	
		MT: $2*2,33*1,3*1,37 = 8,2995$ $2*3,67*1,3*1,37 = 13,0725$								
2	AF.11111	Bê tông lót móng SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, rộng $\leq 50cm$, M100, đá 4x6, PCB30	m3	2,1840	599,683	240,121	51,464	1,309,708	524,424	112,397
		MT: $2*2,33*0,67*0,1 = 0,3122$ $2*3,67*0,67*0,1 = 0,4918$ Tam cấp: $20*0,69*0,1 = 1,38$								
3	AE.21214	Xây móng bằng gạch đất sét nung 6,5x10,5x22cm - Chiều dày $> 33cm$, vữa XM M100, PCB30	m3	2,1924	777,468	309,204	9,970	1,704,521	677,899	21,858
		MT: $12*0,57*0,21 = 1,4364$								

CỘNG HẠNG MỤC

22.806.235

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Kiểu lượng	Đơn giá		Máy	Vật liệu	Thành tiền	Ngày	Tháng	Năm
					Vật liệu	Nhân công						
4	AE.21112	12*0,45*0,14 = 0,756 Xây móng bằng gạch đất sét nung 6,5x10,5x22cm - Chiều dày ≤33cm, vữa XM M50, PCB30 MT: 12*0,33*0,85 = 3,366	m3	4,8721	723,474	348,468	9,693	3,524,852	1,697,778	47,225		
5	AF.12313	Tam cấp: 19,56*0,22*0,35 = 1,5061 Bê tông xà dầm, giằng nhà SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, bê tông M200, đá 1x2, PCB30	m3	0,5940	752,266	599,180	75,368	446,846	355,913			44,769
6	AF.81141	GT: 12*0,33*0,15 = 0,594 Ván khuôn gỗ xà dầm, giằng	100m2	0,0360	6,046,003	6,748,500		217,656	242,946			
7	AF.61511	GT: 12*0,15*2/100 = 0,036 Lắp dựng cốt thép xà dầm, giằng, ØK ≤10mm, chiều cao ≤6m	tấn	0,0104	15,563,255	3,776,706	105,345	161,391	39,164			1,092
8	AF.61521	GT: 10,37/1000 = 0,0104 Lắp dựng cốt thép xà dầm, giằng, ØK ≤18mm, chiều cao ≤6m	tấn	0,0524	15,867,580	2,267,496	526,626	831,779	118,862			27,606
9	AB.13111	GT: 52,42/1000 = 0,0524 Đắp đất nền móng công trình, nền đường KL đào: 21,374/100 = 0,2137	m3	0,1282		117,426			15,059			
		Trừ BT lót: -2,18/100 = -0,0218 Trừ KL xây: -(2,19+4,18)/100 = -0,0637										
10	AF.11111	Bê tông lót móng SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, rộng ≤250cm, M100, đá 4x6, PCB30	m3	1,9528	599,683	240,121	51,464	1,171,085	468,918			100,501
		2,78*2,78*0,1 = 0,7728 20*0,59*0,1 = 1,18										
11	AE.22214	Xây tường thẳng bằng gạch đất sét nung 6,5x10,5x22cm - Chiều dày ≤33cm, chiều cao ≤6m, vữa XM M100, PCB30	m3	2,4032	877,295	400,002	9,693	2,108,347	961,299			23,295
		Trục A, B: 2*3,22*0,22*2,9 = 4,1087 Trục 1,2: 2*3,382,78*0,22*2,9 = 0 Trừ Đ1: -0,9*0,22*2,258 = -0,4471 S1: -3*1,2*0,22*1,4 = -1,1088 LT1: -2*2,7*0,22*0,1 = -0,1188 LT2: -1*1,4*0,22*0,1 = -0,0308										
12	AE.22114	Xây tường thẳng bằng gạch đất sét nung 6,5x10,5x22cm - Chiều dày ≤11cm, chiều cao ≤6m, vữa XM M100, PCB30	m3	1,1504	934,631	466,260	8,802	1,075,181	536,376			10,195

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Ngày tháng năm
Ký tên:
Mẫu số:
Thước kẻ:
Ký tên:
36.472

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Kiểu lượng	Đơn giá		Máy	Vật liệu	Thành tiền
					Vật liệu	Nhân công			Nhân công
		Số: 27,72*0,11*0,19 = 0,5793 27,72*0,16*0,05 = 0,2218 27,72*0,21*0,06 = 0,3493							
13	AK.21123	Trát tường ngoài dây 1,5cm, vữa XM M75, PCB30 (3,22+3,22)*2*2,9 = 37,352 Số: 27,72*(0,3*2+0,21+0,1) = 25,2252 Chân móng: (3,82+7,42)*2*0,15 = 3,372 Trát Đ1: -0,9*2,2*2 = -3,96 S1: -4*1,2*1,4 = -6,72 LT1: -2*2,7*0,1 = -0,54 LT2: -2*1,4*0,1 = -0,28 Thu hồi TH1: 4*2,546*0,826/2*2 = 8,412 TH2: 1*3,6*0,826/2*2 = 2,9736	m2	65,8348	12,740	63,804	554	838,735	4,200,523
14	AK.21223	Trát tường trong dây 1,5cm, vữa XM M75, PCB30 2*(2,78+2,78)*2*2,9 = 64,496 Trát Đ1: -0,9*2,2*1 = -1,98 S1: -3*1,2*1,4 = -5,04 LT1: -3*1,4*0,1 = -0,42 LT2: -1*1,1*0,1 = -0,11	m2	56,9460	12,740	49,080	554	725,492	2,794,910
15	AI.11221	Gia công xà gỗ thép U80x40x3: 49,5*3,77/1000 = 0,1866	lấn	0,1866	18,058,839	1,497,101		3,370,050	279,382
16	AI.61131	Lắp dựng xà gỗ thép	lấn	0,1866	389,280	727,239	1,527,276	72,645	135,714
17	AK.83520	Sơn sắt thép bằng sơn các loại 1 nước lót + 2 nước phủ	lấn	22,4280	18,217	23,068		408,571	517,369
18	AK.12222	62,3*0,36 = 22,428 Lợp mái che tường bằng tôn mái, chiều dài bất kỳ 21,4/100 = 0,214	100m2	0,2140	12,273,000	1,104,300		2,626,422	236,320
19	TT	Ông nhựa thoát trần	cái	2,0000	15,000			30,000	
20	AK.42114	Lăng số nỏ, mái bít, móng nước dây 1cm, vữa XM M100, PCB30 17,24*0,49 = 8,4476	m2	8,4476	10,385	31,434	554	87,728	265,542
21	AK.51240	Lát nền, sàn gạch ceramic - Tiết diện gạch ≤ 0,09m2, XM PCB30 22 = 22	m2	22,0000	113,458	45,286	835	2,496,076	996,292
									18,370

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá	Máy	Vật liệu	Nhân công	Thanh tiền
22	TT	SX cửa đi 1 cánh bằng cửa nhựa lõi thép, kính dày 6.38mm (bao gồm phụ kiện + lắp đặt hoàn chỉnh) D1: 0,9*2,258*1 = 2,0322	m2	2,0322	2.795.200		5.681.405		
23	TT	SX cửa sổ bằng cửa nhựa lõi thép, kính dày 6.38mm (bao gồm phụ kiện + lắp đặt hoàn chỉnh) S1: 3*1,2*1,4 = 5,04	m2	5,0400	2.063.500		10.400.140		
24	TT	Sản xuất song sắt cửa sổ Thép hộp 10x30x1,2: SH01: 3*21,4*(0,01+0,03)*2*7850*0,0012 = 48,3811	kg	48,3811	36.155		1.749.219		
25	TT	Sơn tĩnh điện màu trắng	kg		11.000				
26	AI.63221	Lắp dựng hoa sắt cửa SH01: 3*1,4*1,2 = 5,04	m2	5,0400	5.722		28.839		
27	AF.12313	Bê tông xà dầm, giằng nhà SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, bê tông M200, đá 1x2, PCBB30 GT: 12*0,22*0,15 = 0,396 GTH1: 2*5,2*0,11*0,1 = 0,1144 Ván khuôn gỗ xà dầm, giằng GT: 12*0,15*2/100 = 0,036 GTH1: 2*5,2*0,1*2/100 = 0,0208	m3	0,5104	752.266	75.368	383.957		38.468
28	AF.81141	Lắp dựng cốt thép xà dầm, giằng, ĐK ≤10mm, chiều cao ≤6m GT: 15,86/1000 = 0,0159 GTH1: (12,82+1,85+3,33)/1000 = 0,018	100m2	0,0568	6.046.003		343.413		383.315
29	AF.61511	Lắp dựng cốt thép xà dầm, giằng, ĐK ≤10mm, chiều cao ≤6m GT: 15,86/1000 = 0,0159 GTH1: (12,82+1,85+3,33)/1000 = 0,018	tấn	0,0339	15.563.255	105.345	526.972		127.879
30	AF.61521	Lắp dựng cốt thép xà dầm, giằng, ĐK ≤18mm, chiều cao ≤6m GT: (53,92+47,6)/1000 = 0,1015 GTH1: 2*5,2*0,1*2 = 2,08	tấn	0,1015	15.867.580	526.626	1.610.877		53.463
31	AK.23113	Trát xà dầm, vữa XM M75, PCBB30 GT: 12*(0,15*2+0,22) = 6,24 GTH1: 2*5,2*0,1*2 = 2,08	m2	8,3200	13.490	831	112.237		6.914
32	AF.12413	Bê tông sàn mái SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, bê tông M200, đá 1x2, PCBB30 4,2*4,2*0,1 = 1,764 Ván khuôn gỗ sàn mái 4,2*4,2/100 = 0,1954 XQ: (4,42+4,42)*2*0,1/100 = 0,0177	m3	1,7640	752.266	99.035	1.326.997		174.698
33	AF.81151	Ván khuôn gỗ sàn mái	100m2	0,2130	4.831.413		1.029.304		1.408.973

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THÀNH TỰU PHẠM TRƯA

Ngày tháng năm
Ký tên:
11.547

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá		May	Vật liệu	Thành tiền	
					Vật liệu	Nhân công			Nhân công	May
34	AF.61711	Lắp dựng cốt thép sàn mái, ĐK ≤10mm, chiều cao ≤28m	tấn	0,2066	15.563.255	3.411.060	173.327	3.215.057	1704.65	35806
35	AF.12513	(33,77*2+110,67-28,37)/1000 = 0,2066 Bê tông lạnh tô, lạnh tô liên mái hất, máng nước, tấm đan, ô văng, bê tông M200, đá 1x2, PCB30	m3	0,1166	752.266	652.764	99.035	87.714	76.112	11.547
		LT1: 3*1,4*0,22*0,1 = 0,0924 LT2: 1*1,1*0,22*0,1 = 0,0242								
36	AF.81152	Ván khuôn gỗ lạnh tô, lạnh tô liên mái hất, máng nước, tấm đan	100m2	0,0205	4.831.413	6.986.538		99.044	143.224	
		LT1: 3*1,4*2*0,1/100 = 0,0084 LT2: 1*1,1*2*0,1/100 = 0,0022								
37	AF.61611	1*0,9*0,22/100 = 0,002 Lắp dựng cốt thép lạnh tô liên mái hất, máng nước, ĐK ≤10mm, chiều cao ≤6m	tấn	0,0016	15.563.255	4.530.084	105.345	25.212	7.339	171
		LT1: 1,26/1000 = 0,0013 LT2: 0,36/1000 = 0,0004								
38	AF.61621	Lắp dựng cốt thép lạnh tô liên mái hất, máng nước, ĐK >10mm, chiều cao ≤6m	tấn	0,0136	15.865.937	3.847.872	522.722	215.618	52.293	7.104
		LT1: 10,79/1000 = 0,0108 LT2: 2,8/1000 = 0,0028								
39	AK.23113	Trát xà dầm, vữa XM M75, PCB30	m2	7,3040	13.490	93.236	831	98.531	680.996	6.070
		LT: 0,0205*100 = 2,05 Má cửa:								
		D1: 1*(2,258*2+0,9)*0,25 = 1,354 S1: 3*(1,4+1,2)*2*0,25 = 3,9								
40	AK.23213	Trát trần, vữa XM M75, PCB30	m2	27,2100	13.490	133.194	831	367.063	3.624.209	22.612
		0,2721*100 = 27,21								
41	AK.84114	Sơn dầm, trần, tường ngoài nhà đã bả bằng sơn các loại 1 nước lót + 2 nước phủ	m2	65,8300	18.233	16.196		1.200.278	1.066.183	
		Tường: 65,83 = 65,83								
42	AK.84222	Sơn dầm, trần, tường trong nhà không bả bằng sơn các loại 1 nước lót + 2 nước phủ	m2	91,2240	19.758	16.196		1.802.404	1.477.464	
		Tường: 56,94 = 56,94 Dầm: 5,68 = 5,68 Trần: 21,3 = 21,3								
		Lạnh tô + má cửa: 7,304 = 7,304								
THM										
					CỘNG HẠNG MỤC			53.510.266	32.759.780	1.125.440

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LANG

THẨM TRA

Thước và bản số:/.....
Ngày: tháng năm
Ký tên:

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá		Vật liệu	Máy	Vật liệu	Thành tiền	
					Nhân công	Nhân công				Nhân công	Máy
1	TT	NHÀ SIÊU THỊ TỔNG HỢP	m	504,0000			145.000		73.080.000		
		V- Siêu thị:									
		Cọc BTCT M250 kt 200x200									
		84*6 = 504									
2	AC.25222	Ép trước cọc BTCT, dài >4m, KT 20x20cm - Cấp đất II	100m	5,0400							
		84*6/100 = 5,04									
3	AA.22410	Đập đầu cọc bê tông các loại bằng búa cần khí nén 3m3/ph - Trên cạn	m3	1,3440							
		0,4*0,2*0,2*84 = 1,344									
4	AB.25112	Đào móng bằng máy đào 0,8m3, chiều rộng móng ≤6m - Cấp đất II	100m3	4,5035							
		DC1: 1,2x1,2x1,35x34/100 = 0,661									
		DC2: 0,8*0,8x1,35*13/100 = 0,1123									
		GM1: 80,22*0,82*1,401/100 = 0,9216									
		GM2: 3*6,22*0,82*1,401/100 = 0,2144									
		GM3: 32,11*0,82*1,401/100 = 0,3689									
		GM4: 7,11*0,82*1,401/100 = 0,0817									
		GM5: 7*0,82*1,401/100 = 0,0804									
		GM6: 12,22*0,82*1,401/100 = 0,1404									
		GM7: 16,22*0,82*1,401/100 = 0,1863									
		GM8: 25,22*0,82*1,401/100 = 0,2897									
		GM9: 11,24*0,82*1,401/100 = 0,1291									
		GM10: 2*5,13*0,82*1,401/100 = 0,1179									
		GM11: 2*5,22*0,82*1,401/100 = 1,1998									
5	AF.11111	Bê tông lót móng SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, chiều rộng ≤250cm, M100, đá 4x6, PCB30	m3	19,3654			599.683	51.464	11.613.101	4.650.039	996.621
		DC1: 1,2x1,2x0,1x34 = 4,896									
		DC2: 0,8*0,8x0,1*13 = 0,832									
		GM1: 80,22*0,42*0,1 = 3,3692									
		GM2: 3*6,22*0,42*0,1 = 0,7837									
		GM3: 32,11*0,42*0,1 = 1,3486									
		GM4: 7,11*0,42*0,1 = 0,2986									
		GM5: 7*0,42*0,1 = 0,294									
		GM6: 12,22*0,42*0,1 = 0,5132									
		GM7: 16,22*0,42*0,1 = 0,6812									
		GM8: 25,22*0,42*0,1 = 1,0592									
		GM9: 11,24*0,42*0,1 = 0,4721									

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Mức số.....
Ngày.....tháng.....năm.....
3/2/2021

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá		Máy	Vật liệu	Thành tiền	
					Nhân công	Nhân công			Nhân công	
6	AF.61110	GM10: 2*5,13*0,42*0,1 = 0,4309 GM11: 2*52,22*0,42*0,1 = 4,3865 Lắp dựng cốt thép móng, ĐK ≤10mm (206,07+85,86+32,83)/1000 = 0,3248	tấn	0,3248		2.638.050	105.345	5.054.323	856.733	
7	AF.61120	Lắp dựng cốt thép móng, ĐK ≤18mm (546,44+1052,73+624,84+59,7+49,48+238,91)/ 1000 = 2,5721	tấn	2,5721		1.882.218	521.551	40.809.947	4.841.253	1.341.481
8	AF.61511	Lắp dựng cốt thép xà dầm, giằng, ĐK ≤10mm, chiều cao ≤6m GM: (287,1+37,56+374,57+67,62+115,38+25,76+25, 22+44+58,49+90,69+40,25)/1000 = 1,1666 TM: (117,27+27,81)/1000 = 0,1451	tấn	1,3117		3.776.706	105.345	20.414.633	4.953.981	138.183
9	AF.61521	Lắp dựng cốt thép xà dầm, giằng, ĐK ≤18mm, chiều cao ≤6m GM: (507,59+503,39+69,88+61,49+660,16+651,77+ 124,41+111,82+203,09+198,9+46,8+42,61+46,1 4+41,95+80,66+76,47+104,63+100,44+161,8+1 57,61+74,79+67,36)/1000 = 4,0938	tấn	4,0938		2.267.496	526.626	64.958.064	9.282.584	2.155.880
10	AF.81122	Ván khuôn móng cột - Móng vuông, chữ nhật DC1: 1*4*0,7*34/100 = 0,952 (0,4+0,7)*2*0,7*34/100 = 0,5236 DC2: 0,6*4*0,7*13/100 = 0,2184 (0,22+0,22)*2*0,7*13/100 = 0,0801	100m2	1,7741		7.288.380		7.593.382	12.930.169	
11	AF.81141	Ván khuôn gờ xà dầm, giằng GM1: 80,22*0,5*2/100 = 0,8022 GM2: 3*6,22*0,5*2/100 = 0,1866 GM3: 32,11*0,5*2/100 = 0,3211 GM4: 7,11*0,5*2/100 = 0,0711 GM5: 7*0,5*2/100 = 0,07 GM6: 12,22*0,5*2/100 = 0,1222 GM7: 16,22*0,5*2/100 = 0,1622 GM8: 25,22*0,5*2/100 = 0,2522 GM9: 11,24*0,5*2/100 = 0,1124 GM10: 2*5,13*0,5*2/100 = 0,1026 GM11: 2*52,22*0,5*2/100 = 1,0444 TM: 92,7*0,1*2/100 = 0,1854	100m2	3,4324		6.748.500		20.752.301	23.163.551	

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Ngày: 10.03.2024
 Năm: 2024
 Ký tên:

STT	MSCV	Tên công việc	BV Tính	Khối lượng	Đơn giá		Mức	Thành tiền	
					Vật liệu	Nhân công		Vật liệu	Nhân công
12	AF.1213A	Bê tông móng SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, chiều rộng ≤250cm, M250, đá 1x2, PCB40	m3	36,3644	756,773	276,027	51,812	27,519,626	10,037,567
		DC1: 1,0*1,0*0,7x34 = 23,8							
		0,4*0,7*0,7*34 = 6,664							
		DC2: 0,6*1,0*0,7*13 = 5,46							
		0,22*0,22*0,7*13 = 0,4404							
13	AF.12313A	Bê tông và đầm, giằng nhà SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, chiều cao ≤6m, M250, đá 1x2, PCB40	m3	30,6130	756,773	599,180	75,368	23,167,092	18,342,697
		GM1: 80,22*0,4*0,22 = 7,0594							
		GM2: 3*6,22*0,4*0,22 = 1,6421							
		GM3: 32,11*0,4*0,22 = 2,8257							
		GM4: 7,11*0,4*0,22 = 0,6257							
		GM5: 7*0,4*0,22 = 0,616							
		GM6: 12,22*0,4*0,22 = 1,0754							
		GM7: 16,22*0,4*0,22 = 1,4274							
		GM8: 25,22*0,4*0,22 = 2,2194							
		GM9: 11,24*0,4*0,22 = 0,9891							
		GM10: 2*5,13*0,4*0,22 = 0,9029							
		GM11: 2*5,22*0,4*0,22 = 0,9197							
		TM: 92,7*0,1*0,22 = 2,0394							
14	AB.13111	Đắp đất nền móng công trình, nền đường bằng thủ công	m3	150,1167		117,426			17,627,600
		450,35/3 = 150,1167							
15	AF.61412	Lắp dựng cốt thép cột, trụ, ĐK ≤10mm, chiều cao ≤28m	tấn	0,1705	15,563,255	3,558,300	165,577	2,652,912	606,548
		170,46/1000 = 0,1705							
16	AF.61422	Lắp dựng cốt thép cột, trụ, ĐK ≤18mm, chiều cao ≤28m	tấn	2,1948	15,869,956	2,299,398	594,411	34,831,856	5,046,788
		2194,83/1000 = 2,1948							
17	AF.12223	Bê tông cột SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, TD ≤0,1m2, chiều cao ≤28m, M200, đá 1x2, PCB30	m3	12,9344	782,059	826,998	130,696	10,115,476	10,696,736
		51*0,22*0,22*5,24 = 12,9344							
18	AE.22212	Xây tường thẳng bằng gạch đất sét nung rỗng 6,5x10,5x22cm - Chiều dày ≤33cm, chiều cao ≤6m, vữa XM M50, PCB30	m3	433,1841	817,398	400,002	9,693	354,083,810	173,274,503

THÀNH TRẠ

THẨM TRA

Theo văn bản số. năm
thông.

Ngày: . . . tháng: . . . năm: . . .
Ký tên: _____

Trang 20

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Thành tiền
Ngày... tháng... năm...
Ký tên:

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá	Máy	Vật liệu	Vật liệu	Thành tiền
		(4+3,09)*5,38*2 = 76,2884							
		6,56*5,38*2 = 70,5856							
		Trừ cửa:							
		VK: -19,2*2,8 = -53,76							
		DT: -1,4*2,4*11 = -36,96							
		D1: -1,4*2,4*6*2 = -40,32							
		Dw: -0,85*2,0*3*2 = -10,2							
		S1: -3,4*0,7*10 = -23,8							
21	AK.22123	Trát trụ cột, lam đứng, cầu thang, dầm 1,5cm, vữa XM M75, PCB30	m2	71,4560	138.522	831	13.490	963.941	59.380
		14*0,22*4*5,8 = 71,456							
22	AF.11121	Bê tông lót móng SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, chiều rộng >250cm, M100, đá 4x6, PCB30	m3	775,4303	199.727	51.464	599.683	465.012.364	39.906.745
		99,78*59,78*0,13 = 775,4303							
23	AB.65120	Đắp đất bằng đầm dầm cầm tay 70kg, độ chặt Y/C K = 0,90	100m3	28,0348	1.297.975	1.432.824		36.388.453	40.168.916
		99,78*59,78*0,47/100 = 28,0348							
24	TT	Đất san nền công trình (mưa đá bao gồm chỉ phi đào xúc lên phương tiện, thuê tài nguyên, phí môi trường và chi phí quyền khai thác)	m3	2.803,4800			55.000	154.191.400	
		150+2803,48-150 = 2.803,48							
25	AK.51280	Lát nền, sàn gạch - Tiết diện gạch ≤ 0,36m2, vữa XM M75, PCB30	m2	5.918,8800	37.294	1.113	221.666	1.312.014.454	6.587.713
		99,78*59,78 = 5.964,8484							
		-6,78*6,78 = -45,9684							
26	AK.51240	Lát nền, sàn gạch - Tiết diện gạch ≤ 0,09m2, vữa XM M75, PCB30	m2	45,9684	45.286	835	113.458	5.215.483	38.384
		6,78*6,78 = 45,9684							
27	AK.31150	Ốp tường trụ, cột - Tiết diện gạch ≤ 0,25m2, vữa XM M75, PCB30	m2	101,0880	90.572	5.563	108.180	10.935.700	562.353
		2*(6,56+3,225)*2*2,7 = 105,678							
		-0,85*2*2,7 = -4,59							
28	AK.32110	Ốp đá granite tự nhiên vào tường có chốt Inox bộ chiều rửa:	m2	2.6830	151.841	7.650	408.657	1.096.427	20.525
		(2,9+0,6*2)*0,23 = 0,943							
		2,9*0,6 = 1,74							
29	TT	SX cửa đôi thoát hiểm khuôn kim loại, mặt trơn	m2	16,7640			3.500.000	58.674.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

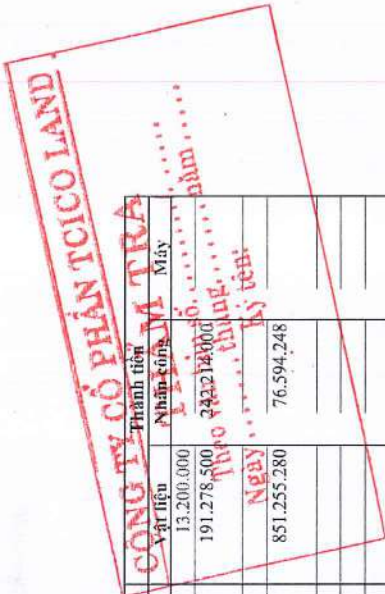
THẨM TRA

Theo văn bản số...../..... năm.....

Thống kê.....
Mẫu số.....

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Kiểu lượng	Đơn giá	Giá trị	Đơn giá	Giá trị	Đơn giá	Giá trị	Đơn giá	Giá trị
44	AL.61220	Lắp dựng, tháo dỡ giàn giáo trong có chiều cao >3,6m - Mỗi 1,2m tăng thêm	100m2	59,1888	31.800	1.882.204	1.882.204	1.882.204	1.882.204	1.882.204	1.882.204	1.882.204
		5918,88/100 = 59,1888										
45	BB.41107	Phân thoát nước mái: Lắp đặt ống nhựa PVC miệng bát, nối bằng p/p dẫn keo, đoạn ống dài 6m - Đường kính 89mm	100m	1,2100	3.683.805	4.457.404	4.457.404	4.457.404	4.457.404	4.457.404	4.457.404	4.457.404
		11*11/100 = 1,21										
46	TT	Đai inox	cái	55,0000	5.000	275.000	275.000	275.000	275.000	275.000	275.000	275.000
47	TT	Cầu chắn rác	Quả	11,0000	75.000	825.000	825.000	825.000	825.000	825.000	825.000	825.000
		Phân kết cấu thép:										
48	AI.11111	Gia công vì kèo thép khẩu độ lớn, khẩu độ 18÷24m	tấn	83,0411	18.601.065	1.544.652.378	1.544.652.378	1.544.652.378	1.544.652.378	1.544.652.378	1.544.652.378	1.544.652.378
		CI:										
		(58,96+1199,85+1204,69+64,31+50,24+3726,24+552,64+150,72)/1000 = 7,0077										
		C2:										
		(2606,21+2808,42+96,16+32,15+25,12+401,92+9,42)/1000 = 5,9794										
		CI A:										
		(1863,12+599,93+602,34+150,72+25,12+138,16+18,84)/1000 = 3,3982										
		C1B: (1463,22+321,98)/1000 = 1,7852										
		C2A:										
		(1404,21+1909,72+3,14+100,48+100,48)/1000 = 3,518										
		CH1:										
		(565,72+335,33+22,83+34,16+9,42+53,38)/1000 = 1,0208										
		CH2:										
		(674,12+399,58+22,83+34,16+9,42+53,38)/1000 = 1,1935										
		CH3:										
		(784,95+465,27+34,24+2,01+44,21+9,42+53,38)/1000 = 1,3935										
		CG:										
		(419,76+240,35+2,01+11,05+9,42+53,38)/1000 = 0,736										

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá		Máy	Vật liệu	Thành tiền	
					Vật liệu	Nhân công			Nhân công	Máy
		C2H: (443,5+262,88+1+5,53+4,71+60,05)/1000 = 0,7777								
		K1: (4044,73+5776,71+6358,09+715,092+15,07-30, 14+1159,53+136,1+37,89+1055,04+63,64+3617 ,3+73,14+7231,36+42,53+82,81)/1000 = 30,4392								
		(3033,55+7234,59+146,27+7207,17+127,28-41, 41+146,27+139,94+1808,65+1021,45+113,79+7 15,92+602,88+527,52)/1000 = 22,8667								
		K2: (133,3+10,4+207,34+147,95+17,18+5,65+4,66)/ 1000 = 0,5265								
		(83,77+10,4+157,2+83,72+88,81+1969,69+5,18) /1000 = 2,3988								
49	AI.61122	Lắp vì kèo thép khản độ >18m	tấn	83,0411	382,330	1,598,328	1,681,860	31,749,093	132,726,871	139,663,457
50	AI.11221	Gia công xà gỗ thép	tấn	22,6745	18,058,839	1,497,101		409,475,867	33,946,077	
		XG: (19672,88+3001,66)/1000 = 22,6745								
51	AI.61131	Lắp dưng xà gỗ thép	tấn	22,6745	389,280	727,239	1,527,276	8,826,745	16,489,810	34,630,281
52	AI.11211	Gia công giằng mái thép	tấn	11,8613	18,229,101	3,090,101	390,424	216,220,107	36,652,491	4,630,921
		GC: (889,88+3559,5)/1000 = 4,4494								
		GM: (336,66-183,24+37,02+73,11)/1000 = 0,63								
		GC6.15m tuyến A,C: (259,71+249,32+259,71+183,12+358,92)/1000 = 1,3108								
		GC6.15m tuyến B: (129,85+124,66+423,9-345,63+176,34+26,16)/ 1000 = 1,2265								
		GC 7m tuyến A,C: (149,87+143,88+129,85+91,56+179,46+26,16)/ 1000 = 0,7208								
		GC 7m tuyến B: (299,74+287,75+847,8-691,26+352,68+52,33)/ 1000 = 2,5316								
		Tì neo, thanh chống XG: (6,92+678,65+34,62+272)/1000 = 0,9922								
53	AI.61142	Lắp dưng giằng thép bu lông	tấn	11,8613	1,071,434	636,667	1,917,700	12,708,557	7,551,673	22,746,338



STT	MSCV	Tên công việc	BV	Tinh	Khối lượng	Đơn giá			Thành tiền		
						Vật liệu	Nhân công	Máy	Vật liệu	Nhân công	Máy
54	TT	Bu lông xà gỗ M12	cái		240,0000	55,000			13,200,000		
55	AK.83520	Sơn sắt thép bằng sơn các loại 1 nước lót + 2 nước phủ	1m2		10,500,0000	18,217	23,068		191,278,500	243,214,000	
56	AK.12222	tạm tính: 10500 = 10.500									
		Lợp mái che tường bằng tôn mái, chiều dài bát kê	100m2		69,3600	12,273,000	1,104,300		851,255,280	76,594,248	
		Mái chính: 30*100*2/100 = 60									
		Thưng tôn:									
57	AK.12331	2*100*4,68/100 = 9,36									
		Lợp mái che tường bằng tấm nhựa	100m2		35,1600	7,995,000	1,256,448		281,104,200	44,176,712	
		Mái chính: 18,66*100/100 = 18,66									
58	TT	16,5*100/100 = 16,5	m2		456,0000	250,000			114,000,000		
		Máng thu nước bằng tôn dày 1.2mm									
		(90+62)*2*1,5 = 456									
59	AB.25113	Vl- Rãnh thoát nước B300 và hố ga rãnh:	100m3		207,1658		937,310	1,515,582		194,178,539	313,976,697
		Đào móng bằng máy đào 0,8m3, chiều rộng móng ≤6m - Cấp đất III									
		Rãnh kín:									
		256*0,94*0,8 = 192,512									
		Hố ga:									
		4*1,84*1,81*1,1 = 14,6538									
60	AF.11121	Bê tông lót móng SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, chiều rộng >250cm, M100, đá 4x6, PCB30	m3		25,3962	599,683	199,727	51,464	15,229,645	5,072,299	1,306,988
		Rãnh kín:									
		256*0,94*0,1 = 24,064									
		Hố ga:									
		4*1,84*1,81*0,1 = 1,3322									
61	AF.11212	Bê tông móng SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, chiều rộng ≤250cm, M150, đá 1x2, PCB30	m3		25,3962	699,742	276,027	51,812	17,770,760	7,010,026	1,315,826
		Rãnh kín:									
		256*0,94*0,1 = 24,064									
		Hố ga:									
		4*1,84*1,81*0,1 = 1,3322									
62	AE.26313	Xây gô đỡ ống, rãnh thoát nước bằng gạch đất sét nung đặc 6,5x10,5x22cm, vữa XM M75, PCB30	m3		42,9018	824,953	1,104,300	10,801	35,391,936	47,376,414	463,382
		Rãnh kín:									

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Thành tiền:
 Nhân công:
 Máy:
 Theo yêu cầu:
 Ngày: 45/04/2018
 Ký tên:
 160.118

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Vật liệu	Đơn giá	Máy	Vật liệu	Thành tiền	Máy
						Nhân công			Nhân công	
2	AB.65120	Đắp đất bằng đầm dầm tay 70kg, độ chặt Y/C K = 0,90	100m ³	0,1118		1.297.975	1.432.824			
		Hào cấp qua đường: 15*0,25*0,5/100 = 0,0188								
3	AB.66142	Hào cấp trên sân: 62*0,3*0,5/100 = 0,093								
		Đắp cát công trình bằng máy đầm dầm tay 70kg, độ chặt Y/C K = 0,90	100m ³	0,1078	28.060.000	876.500	772.357	3.024.868	94.487	83.260
		Hào cấp qua đường: 15*0,4*0,35/100 = 0,021								
4	AF.11313	Hào cấp trên sân: 62*0,4*0,35/100 = 0,0868								
		Bê tông nền SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, M200, đá 1x2, PCB30	m ³	4,2250	752.266	267.050	51.464	3.178.324	1.128.286	217.435
		Hoàn trả bề tông sân:								
		Hào cấp qua đường: 15*0,5*0,15 = 1,125								
5	AA.22310	Hào cấp trên sân: 62*0,5*0,1 = 3,1								
		Phá dỡ kết cấu bằng máy đào 1,25m ³ gần đầu búa thủy lực - Kết cấu bê tông	m ³	4,2250		2.726	93.328		11.517	394.311
		Hào cấp qua đường: 15*0,5*0,15 = 1,125								
6	AL.24320	Hào cấp trên sân: 62*0,5*0,1 = 3,1								
		Cắt khe dọc đường bê tông dầm lăn (RCC), chiều dày mặt đường ≤ 22cm	100m	1,5400	124.236	377.916	162.747	191.323	581.991	250.630
		Hào cấp qua đường: 15*2/100 = 0,3								
		Hào cấp trên sân: 62*2.100 = 1,24								
7	AB.55311	Xúc đá hỗn hợp lên phương tiện vận chuyển bằng máy đào 1,25m ³	100m ³	0,0423		186.623	1.290.546		7.885	54.526
		4,225/100 = 0,0423								
8	SB.94411	Vận chuyển phế thải trong phạm vi 1000m bằng ô tô - 7,0T	m ³				21.819			
9	SB.94811	Vận chuyển phế thải tiếp 1000m bằng ô tô - 7,0T	m ³				8.728			
10	AF.11111	Bê tông lót móng SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, chiều rộng ≤ 250cm, M100, đá 4x6, PCB30	m ³	0,2000	599.683	240.121	51.464	119.937	48.024	10.293
		Móng cột đến đường:								
		2*1,0*1,0*0,1 = 0,2								
11	AF.11212	Bê tông móng SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, chiều rộng ≤ 250cm, M200, đá 1x2, PCB30	m ³	1,7460						
		Móng cột đến đường:								

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Ngày: tháng năm
Ký tên:

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá		Máy	Thành tiền	
					Vật liệu	Nhân công		Vật liệu	Nhân công
		2*0,8*0,8*1,1 = 1,408							
		Móng tu điện:							
		1*0,65*0,4*1,3 = 0,338							
12	AF.82521	Ván khuôn móng cột	100m2	0,1057					
		Móng cột đèn đường:							
		2*1,0*4*0,1/100 = 0,008							
		2*0,8*4*1,1/100 = 0,0704							
		Móng tu điện:							
		1*(0,65+0,4)*2*1,3/100 = 0,0273							
13	BA.16402	Cáp nguồn lõi đồng 0,6kv CU/XLPE/DSTA/PVC - 4x2,5mm2	m	90,0000	32.249	7.607		2.902.410	684.630
		20+70 = 90							
14	BA.16302	Dây điện CU/XLPE/PVC 3x1,5mm2	m	22,0000	24.863	7.362		546.986	161.964
		22 = 22							
15	BA.19201	Dây tiếp địa đồng M10	m	70,0000	18.865	4.417	1.709	1.320.550	309.190
		70 = 70							
16	BA.19203	Dây tiếp địa M40x4	m	4,0000	17.761	5.153	1.709	71.044	20.612
		4 = 4							
17	BA.21105	Lắp dụng cụ đèn chiếu sáng bát giác 11m - cột đơn bằng thủ công	1 cột	2,0000	3.780.000	797.550		7.560.000	1.595.100
		2 = 2							
18	TT	Khung móng tủ + móng cột đèn chiếu sáng cao áp	cái	3,0000	550.000			1.650.000	
		2+1 = 3							
19	BA.19101	Gia công, đóng cọc tiếp địa 63x63x6	cọc	2,0000	504.000	122.700		1.008.000	245.400
		2 = 2							
20	BA.23301	Lắp đặt Đèn 100W LED lắp trên cột đèn cao áp 11m (trọn bộ gồm cả hộp đèn + chứa đèn)	bộ	2,0000	2.403.000	63.804	213.527	4.806.000	127.608
		2 = 2							
21	TT	Đầu cốt đồng 2,5mm2	cái	8,0000	15.000			120.000	
		8 = 8							
22	TT	Đầu cốt đồng 1,5mm2	cái	6,0000	8.500			51.000	
		6 = 6							
23	BB.45151	ống nhựa gân xoắn HPDE D50/40	100 m	0,6200	3.944.729	790.188		2.445.732	489.917
		62/100 = 0,62							
24	BB.33006	ống thép D75,6mm	100m	0,1500	9.174.525	4.642.968		1.376.179	696.445
		15/100 = 0,15							
25	BA.25101	Hệ thống tiếp địa lặp lại	1 bộ	1,0000	480.000	76.074	39.042	480.000	76.074
									39.042

CONG LIAO
XIAO M TRA

Nhân công	Mặt	 năm
Theo văn bản	tháng	
gày	Ký tên	

[illegible]

Ngày tháng năm
Ký tên:

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá		Thành tiền	
					Vật liệu	Nhân công	Vật liệu	Nhân công
10	TT	1 - 1 Nối ren ngoài D75	cái	2,0000	920.000		1.840.000	
11	TT	2 = 2 Nối ren ngoài D50	cái	12,0000	750.000		9.000.000	
12	BB.88106	12 = 12 Lắp nút bịt nhựa nổi măng sừng - Đường kính 50mm	cái	4,0000	14.738	13.497	58.952	53.988
13	BB.77108	4 = 4 Lắp đặt cốt nhựa HDPE bằng p/p dán keo - Đường kính 75mm	cái	1,0000	131.290	12.270	131.290	12.270
14	BB.77106	1 = 1 Lắp đặt cốt nhựa HDPE bằng p/p dán keo - Đường kính 50mm	cái	6,0000	45.129	10.307	270.774	61.842
15	BB.77108	6 = 6 Lắp đặt cốt nhựa HDPE bằng p/p dán keo - Đường kính 75mm	cái	1,0000	131.290	12.270	131.290	12.270
16	BB.77106	1 = 1 Lắp đặt cốt nhựa HDPE bằng p/p dán keo - Đường kính 50mm	cái	3,0000	45.129	10.307	135.387	30.921
17	TT	3 = 3 Băng cảnh báo cấp nước	m	748,7000	7.500		5.615.250	
18	TT	748,7 = 748,7 Trạm xử lý nước thải	cái	1,0000	500.000.000		500.000.000	
THM								
					CỘNG HẠNG MỤC		1.321.704.665	17.787.776
								12.836.120

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Theo văn bản số..... năm.....
Ngày..... tháng..... năm.....
Ký tên:.....

BẢNG TỔNG HỢP VẬT LIỆU
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: NHÀ CÔNG VỤ

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	0548 IB	Thép mạ kẽm U25	m		7.616	20.000	12.384	
2	V00321	Bể chứa nước Inox 3,0m3	bể	1,0000	6.200.000	9.650.000	3.450.000	3.450.000
3	V01890	Cát mịn ML=0,7÷1,4	m3	23,3199	249.081	284.065	34.984	815.836
4	V01892	Cát mịn ML=1,5÷2,0	m3	39,4428	249.081	284.065	34.984	1.379.885
5	V01897	Cát vàng	m3	48,0784	301.904	260.000	-41.904,0	-2.014.677
6	V02056	Chậu rửa 2 vòi	bộ	2,0000	760.288	718.000	-42.288,0	-84.576
7	V02062	Chậu tiểu nam	bộ	2,0000	300.000	1.050.000	750.000	1.500.000
8	V02069	Chậu xi bệt	bộ	4,0000	3.600.000	4.700.000	1.100.000	4.400.000
9	V04513	Đá 1x2	m3	48,0514	223.546	224.764	1.218	58.534
10	V04515	Đá 4x6	m3	30,6119	200.830	204.764	3.934	120.432
11	V04575	Đá granit tự nhiên	m2	41,0550	320.000	950.000	630.000	25.864.650
12	V05648	Đỉnh	kg	64,3478	20.660	20.000	-660,0	-42.470
13	V05905	Gạch lát ≤ 0,09m2	m2	12,6896	93.000	162.000	69.000	875.585
14	V05915	Gạch lát 600x600mm	m2	225,0385	200.000	220.000	20.000	4.500.770
15	V06206	Gạch ốp tường ≤ 0,16m2	m2	30,1182	90.000	200.000	110.000	3.313.002
16	V11330	Thép hình	kg	1.720,8619	17.506	18.021	515,4	886.891
17	V11424	Thép tròn	kg	137,8559	15.206	14.871	-334,6	-46.130
18	V11428	Thép tròn Fi ≤ 10mm	kg	828,7733	15.206	14.871	-334,6	-277.327
19	V11430	Thép tròn Fi ≤ 18mm	kg	2.355,4758	15.306	14.621	-684,6	-1.612.615
20	V116543	Tôn múi lợp mái chiều dài bất kỳ	m2	158,7900	103.000	259.000	156.000	24.771.240
21	V12592	Xi măng PCB30	kg	44,713,1392	1.210	1.110	-100,0	-4.471.314
22	V23571	Sơn lót nội thất	lit	110,0051	56.091	86.400	30.309	3.334.143
23	V23572	Sơn phủ nội thất	lit	175,2984	44.000	59.500	15.500	2.717.125
24	V23573	Sơn lót ngoại thất	lit	65,4765	67.091	114.300	47.209	3.091.080
25	V23574	Sơn phủ ngoại thất	lit	103,4529	53.273	127.800	74.527	7.710.032
26	V29372	Gạch đất sét nung đặc 6,5x10,5x22cm	viên	9.052,5714	1.000	1.271	271,0	2.452.820
27	V35970	Gạch đất sét nung rỗng 6,5x10,5x22cm	viên	43.408,0071	1.100	1.271	171,0	7.420.724
27	ZV999	Vật liệu khác	%	3.486,8587				724.866
		CỘNG HẠNG MỤC						90.838.507

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Ngày năm

Ký tên:

Thay mặt TCICO LAND

BẢNG TỔNG HỢP VẬT LIỆU
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: NHÀ BẢO VỆ

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	TT	Ông nhựa thoát trần	cái	2,0000	15.000	15.000		
2	TT	Sàn xuất song sắt cửa sổ	kg	48,3811	36.155	36.155		
3	TT	Sơn tĩnh điện màu trắng	kg		11.000	11.000		
4	TT	SX cửa đi 1 cánh bằng cửa nhựa lõi thép, kính dày 6.38mm (bao gồm phụ kiện + lắp đặt hoàn chỉnh)	m2	2,0322	2.795.200	2.795.200		
5	TT	SX cửa sổ bằng cửa nhựa lõi thép, kính dày 6.38mm (bao gồm phụ kiện + lắp đặt hoàn chỉnh)	m2	5,0400	2.063.500	2.063.500		
6	V00227	Bật sắt fi 10	cái	10,0800	2.000	2.000		
7	V01349	Bu lông	cái	8,9575	5.500	5.500		
8	V01890	Cát mịn ML=0,7÷1,4	m3	3,1956	249.081	283.389	34.308	109.633
9	V01892	Cát mịn ML=1,5÷2,0	m3	4,2256	249.081	283.389	34.308	144.974
10	V01897	Cát vàng	m3	3,9607	301.904	284.065	-17.838,5	-70.653
11	V04513	Đá 1x2	m3	2,6007	223.546	223.506	-40,1	-104
12	V04515	Đá 4x6	m3	3,8417	200.830	203.506	2.676	10.280
13	V05429	Dây thép	kg	5,6112	17.500	17.500		
14	V05648	Đinh	kg	3,2061	20.660	20.000	-660,0	-2.116
15	V05690	Đinh, đinh vít	cái	96,3000	150	150		
16	V05905	Gạch lát ≤ 0,09m2	m2	22,2200	93.000	162.000	69.000	1.533.180
17	V06287	Khí gas	kg	0,0858	32.400	32.400		
18	V06594	Gỗ chống	m3	0,2448	2.933.459	2.933.459		
19	V06607	Gỗ dẽ nẹp	m3	0,0437	2.933.459	2.933.459		
20	V06684	Gỗ ván	m3	0,2591	2.933.459	2.933.459		
21	V07969	Nước	lit	3.041,9957	5	5		
22	V08117	Oxy	chai	0,0433	45.000	45.000		
23	V10166	Que hàn	kg	1,9060	19.800	19.800		
24	V10480	Sơn lót	kg	2,5344	50.900	50.900		
25	V11330	Thép hình	kg	191,3084	17.506	18.021	514,5	98.432
26	V11428	Thép tròn Fi ≤ 10mm	kg	253,6922	15.206	14.871	-335,5	-85.108

156,000	3,956,000
-335	-4650

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
27	V11430	Thép tròn Fi ≤18mm	kg	157,0188	15,306	14,621	-685,5	107,653
28	V11434	Thép tròn Fi >10mm	kg	13,8618	15,306	14,971	-335,3	4,650
29	V116543	Tôn mũ lợp mái chiều dài bất kỳ	m ²	25,3590	103,000	259,000	156,000	3,956,004
30	V12592	Xi măng PCB30	kg	4,177,2321	1,210	1,110	-100,0	-417,723
31	V12596	Xi măng trắng	kg	3,5200	3,636	3,636		
32	V23570	Sơn phủ	kg	4,7099	58,500	58,500		
33	V23571	Sơn lót nội thất	lit	14,1397	56,091	86,400	30,309	428,561
34	V23572	Sơn phủ nội thất	lit	22,5323	44,000	59,500	15,500	349,251
35	V23573	Sơn lót ngoại thất	lit	7,8338	67,091	114,300	47,209	369,824
36	V23574	Sơn phủ ngoại thất	lit	12,4419	53,273	127,800	74,527	927,255
37	V29372	Gạch đất sét nung đặc 6,5x10,5x22cm	viên	3,861,3696	1,000	1,262	262,1	1,012,131
38	V35970	Gạch đất sét nung rỗng 6,5x10,5x22cm	viên	2,061,4741	1,100	1,262	162,1	334,200
39	ZV999	Vật liệu khác	%	324,0725				44,070
		CÔNG HANG MỤC						8,629,807

BẢNG TỔNG HỢP VẬT LIỆU

CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG

HẠNG MỤC: NHÀ SIÊU THỊ TỔNG HỢP

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	05481B	Thép mạ kẽm U25	m	6.519,5793	7.616	20.000	12.384	80.738.470
2	TT	Bu lông xà gò M12	cái	240,0000	55.000	55.000		
3	TT	Cầu chấn rác	Quả	11,0000	75.000	75.000		
4	TT	Cọc BTCT M250 k1 200x200	m	504,0000	145.000	145.000		
5	TT	Đai inox	cái	55,0000	5.000	5.000		
6	TT	Đất san nền công trình (mua đã bao gồm chi phí đào xức lên phương tiện, thuế tài nguyên, phí môi trường và chi phí quyền khai thác)	m3	2.803,4800	55.000	55.000		
7	TT	Máng thu nước bằng tôn dày 1.2mm	m2	456,0000	250.000	250.000		
8	TT	SX cửa chống cháy		71,6500	1.300.000	1.300.000		
9	TT	SX cửa cuốn	md	13,2600	3.000.000	3.000.000		
10	TT	SX cửa đôi thoát hiểm khuôn kim loại, mặt trợn	m2	16,7640	3.500.000	3.500.000		
11	TT	SX cửa kính khung nhôm hệ 2 lớp kính dày 6.38mm	md	53,7600	1.866.000	1.866.000		
12	TT	SX cửa kính khung nhôm hệ 2 lớp kính dày 6.38mm	md	4,8000	2.814.000	2.814.000		

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Thay vào bản số...../.....năm.....
Ngày.....tháng.....năm.....
Ký tên:

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch
13	TT	SX cửa kính khung nhôm hệ , 2 lớp kính dày 6.38mm	md	27.3700	3.948.000	3.948.000	
14	TT	Trần thạch cao	m2	5.964,8484	250.000	250.000	
15	TT	Vách ngăn khu vệ sinh, vách HPL chịu nước	m2	26.4000	1.800.000	1.800.000	
16	V00227	Bạt sắt fi 10	cái	43,1280	2.000	2.000	
17	V01349	Bu lông	cái	4.231,7956	5.500	5.500	
18	V01890	Cát mịn ML=0,7÷1,4	m3	57.8361	120.000	283.389	163.389
19	V01890	Cát mịn ML=0,7÷1,4	m3	35.6999	249.081	283.389	34.308
20	V01892	Cát mịn ML=1,5÷2,0	m3	352.4588	249.081	283.389	34.308
21	V01897	Cát vàng	m3	531,7897	301.904	284.065	-17.838,5
22	V02502	Cọc bê tông 20x20cm	m	509,0400			-9.486.338
23	V03342	Cồn rửa	kg	0.3509	18.182	18.182	
24	V04513	Đá 1x2	m3	101,8695	223.546	223.506	-40,1
25	V04515	Đá 4x6	m3	761,6712	200.830	203.506	2.676
26	V04575	Đá granit tự nhiên	m2	2.7098	320.000	950.000	630.000
27	V05429	Dây thép	kg	167,1630	17.500	17.500	
28	V05648	Đỉnh	kg	87,9508	20.660	20.000	-660,0
29	V05686	Đỉnh tán Fi 22	cái	664,3286	1.500	1.500	
30	V05690	Đỉnh, đỉnh vít	cái	41.760,0000	150	150	
31	V05905	Gạch lát ≤ 0,09m2	m2	46.4281	93.000	162.000	69.000
32	V05915	Gạch lát ≤ 0,36m2	m2	5.978,0688	200.000	220.000	20.000
33	V06208	Gạch ốp tường ≤ 0,25m2	m2	102,0989	95.000	95.000	
34	V06287	Khí gas	kg	317,4418	32.400	32.400	
35	V06395	Giáo thép	kg	962,1263	15.000	15.000	
36	V06589	Gỗ chèn	m3	3.3216	2.933.459	2.933.459	
37	V06594	Gỗ chống	m3	3.8791	2.933.459	2.933.459	
38	V06607	Gỗ đà nẹp	m3	1,0213	2.933.459	2.933.459	
39	V06684	Gỗ ván	m3	7,2755	2.933.459	2.933.459	
40	V06687	Gỗ ván (cà nẹp)	m3	0,0945	2.933.459	2.933.459	
41	V07618	Móc inox	cái	29,5130	5.000	5.000	
42	V07945	Nhựa dán	kg	0,1089	60.000	60.000	
43	V07969	Nước	lit	248.979,6331	17	5	-12,0
44	V07969	Nước	lit	13.742,2515	17	5	-12,0
45	V08117	Oxy	chai	158,7663	45.000	45.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND
THẨM TRÁ
Ngày..... tháng..... năm.....
Ký tên:.....

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
46	V09136	Ông nhựa miệng bát D89mm L=6m	m	122,2100	36.364	36.364		
47	V10166	Que hàn	kg	2.117,7218	19.800	19.800		
48	V10378	Silicon chít mạch	kg	0,7512	101.515	101.515		
49	V10480	Sơn lót	kg	1.186,5000	50.900	50.900		
50	V10714	Tấm nhựa	m2	4.658,7000	60.000	60.000		
51	V10745	Tấm thạch cao 9mm	m2	6.263,0908	65.201	65.201		
52	V11330	Thép hình	kg	106.674,2283	17.506	18.021		
53	V11400	Thép tấm	kg	14.481,4788	17.506	18.021		
54	V11424	Thép tròn	kg	2.454,3089	15.206	14.871		
55	V11428	Thép tròn Fi ≤10mm	kg	1.644,6624	15.206	14.871		
56	V11430	Thép tròn Fi ≤18mm	kg	9.081,2226	15.306	14.621		
57	V116543	Tôn múi lợp mái chiều dài bất kỳ	m2	8.219,1600	103.000	259.000		
58	V12592	Xi măng PCB30	kg	13.939,9817	1.089	1.110		
59	V12592	Xi măng PCB30	kg	281.345,5480	1.210	1.110		
60	V12595	Xi măng PCB40	kg	20.664,2147	1.270	1.190		
61	V12596	Xi măng trắng	kg	611,3735	3.636	3.636		
62	V21242	Thép mạ kẽm V20x22	m	2.171,2048	6.294	6.294		
63	V23570	Sơn phủ	kg	2.205,0000	58.500	58.500		
64	V23571	Sơn lót nội thất	lít	439,3236	84.000	86.400		
65	V23572	Sơn phủ nội thất	lít	700,0835	48.500	59.500		
66	V23573	Sơn lót ngoại thất	lít	247,3057	67.091	114.300		
67	V23574	Sơn phủ ngoại thất	lít	390,7430	53.273	127.800		
68	V25481	Thép mạ kẽm C14	m	13.826,5186	12.054	12.054		
69	V25483	Tiren + Ecu 6	bộ	6.382,3878	15.000	15.000		
70	V29372	Gạch đất sét nung đặc 6,5x10,5x22cm	viên	23.595,9680	1.000	1.262		
71	V35970	Gạch đất sét nung rỗng 6,5x10,5x22cm	viên	238.251,2506	1.100	1.234		
72	ZV999	Vật liệu khác	%	39.518,2850				
		CỘNG HẠNG MỤC						1.617.924.708

BẢNG TỔNG HỢP VẬT LIỆU
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: CÁP ĐIỆN NGOÀI NHÀ

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
-----	---------	-----------------------	--------	---------	---------	--------	------------	------------

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền số theo vật tư
1	TT	Băng cảnh báo cáp ngầm	m ²	18,6000	92.000	92.000		
2	TT	Đầu cốt đồng 1.5mm ²	cái	6,0000	8.500	8.500		
3	TT	Đầu cốt đồng 2.5mm ²	cái	8,0000	15.000	15.000		
4	TT	Gạch chi	viên	550,0000	1.100	1.100		
5	TT	Khung móng tủ + móng cột đèn chiếu sáng cao áp	cái	3,0000	550.000	550.000		
6	TT	Móc gang cảnh báo cáp ngầm	cái	4,0000	115.000	115.000		
7	V01886	Cát nền	m ³	13,1516	230.000	279.065	49.065	645.290
8	V01897	Cát vàng	m ³	2,3492	301.904	284.065	-17.838,5	-41.906
9	V02086	Choá đèn cao áp ở độ cao <=12m	bộ	2,0000	2.403.000	7.500.000	5.097.000	10.194.000
10	V02524	Cọc chống sét	cái	2,0000	480.000	480.000		
11	V02657	Cọc tiếp địa có râu	bộ	1,0000	480.000	480.000		
12	V04513	Đá 1x2	m ³	3,6810	223.546	224.764	1.218	4.484
13	V04515	Đá 4x6	m ³	0,1857	200.830	204.764	3.934	731
14	V04976	Dây điện CU/XLPE/PVC 3x1,5mm ²	m	22,2200	23.900	16.100	-7.800,0	-173.316
15	V05016	Cáp nguồn lõi đồng 0,6kv CU/XLPE/DSTA/PVC - 4x2,5mm ²	m	90,9000	31.000	40.500	9.500	863.550
16	V05447	Dây tiếp địa M40x4	kg	3,6000	17.500	17.500		
17	V07294	Lưới cắt D350mm	cái	0,1186	1.581.818	1.581.818		
18	V07510	Máng song thép tráng kẽm D76mm	cái	1,8000	45.867	45.867		
19	V07969	Nước	lit	825,7144	5	5		
20	V090813	Ống nhựa HDPE D63mm, L=50m	m	62,0124	39.400	39.400		
21	V09945	Ống thép tráng kẽm D76mm, L=8m	m	15,0750	85.803	85.803		
22	V10166	Que hàn	kg	0,0800	19.800	19.800		
23	V10177	Que hàn đồng	kg	1,4000	105.000	105.000		
24	V12592	Xi măng PCB30	kg	1.399,3813	1.210	1.110	-100,0	-139.938
25	V25250	Dây tiếp địa đồng M10	kg	30,1000	35.000	35.000		
26	V27362	Cột thép, cột gang có chiều cao ≤12m	cột	2,0000	3.780.000	8.750.000	4.970.000	9.940.000
27	ZV999	Vật liệu khác	%	1.093,3685				18.993
		CỘNG HẠNG MỤC						21.311.887

BẢNG TỔNG HỢP VẬT LIỆU
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: CÁP NƯỚC NGOÀI NHÀ

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND
THẨM TRA
 Theo văn bản số...../..... năm.....
 tháng.....
 ngày.....
 Ký tên:

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Chênh lệch
STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Chênh lệch
1	13697A5	Ông nhựa HDPE D75mm, L=50m	m	12,0024	55.600	71.400	15.800	189.638
2	TT	Bảng cảnh báo cấp nước	m	748,7000	7.500	7.500		
3	TT	Hố ga thoát nước thải	cái	33,0000	7.500.000	7.500.000		
4	TT	Nổi ren ngoài D50	cái	12,0000	750.000	750.000		
5	TT	Nổi ren ngoài D75	cái	2,0000	920.000	920.000		
6	TT	Tháp nước 10m3	cái	1,0000	150.000.000	150.000.000		
7	TT	Trạm xử lý nước thải	cái	1,0000	500.000.000	500.000.000		
8	V00203	Băng tan	m	7,0100	2.300	2.300		
9	V01886	Cát nền	m3	356,2583	230.000	282.860	52.860	18.831.958
10	V03342	Cồn rửa	kg	0,0300	18.182	18.182		
11	V03886	Cùm nhựa nối ống D200mm	cái	124,0700				
12	V07083	Keo dán	kg	0,0830	25.000	25.000		
13	V07345	Màng keo dán ống	m2	19,1982	35.000	35.000		
14	V07945	Nhựa dán	kg	0,0400	60.000	60.000		
15	V08033	Nút bịt nhựa D50mm	cái	4,0000	14.000	14.000		
16	V09060	Ông nhựa gân xoắn HDPE 2 lớp D200mm	m	656,2650	455.000	455.000		
17	V090806	Ông nhựa HDPE D50mm, L=100m	m	748,7749	30.400	32.100	1.700	1.272.917
18	V11981	Van ren D50mm	cái	6,0000	265.000	211.818	-53.182,0	-319.092
19	V11985	Van ren D76mm	cái	1,0000	720.000	318.182	-401.818,0	-401.818
20	V22986	Côn, cút nhựa HDPE D50mm	cái	9,0000	44.909	44.909		
21	V431571	Côn, cút nhựa HDPE D75mm	cái	2,0000	130.909	130.909		
22	ZV999	Vật liệu khác	%	2,0360				1.390
		CỘNG HẠNG MỤC						19.574.994

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Theo văn bản số...../..... năm.....
Ngày..... tháng..... năm.....
Ký tên:

**BẢNG TÍNH CƯỚC VẬN CHUYỂN VẬT LIỆU BẢNG Ô TÔ
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: NHÀ CÔNG VỤ**

STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Phương tiện vận chuyển	Tổng cự ly (km)	Cung đường			Định mức ca máy			Đơn giá ca máy	Giá cước			Thành tiền	Giá V/C trước thuế (đ)
					Cự ly (km)	Loại đường	Hệ số loại đường	Định mức <=1km	Định mức <=10km	Định mức <=60km		Cự ly <=1km	Cự ly <=10km	Cự ly <=60km		
8	Cát mịn ML=0,7÷1,4	m ³	Ô tô tự đổ 10T	16	16	Loại 1	0,57	0,02	0,015	0,01	1.963,728	22,386	16,790	11,193	240,655	24,065
9	Cát mịn ML=1,5÷2,0	m ³	Ô tô tự đổ 10T	16	16	Loại 1	0,57	0,02	0,015	0,01	1.963,728	22,386	16,790	11,193	240,655	24,065
24	Đá 1x2	m ³	Ô tô tự đổ 10T	14	4,5	Loại 5	1,57	0,026	0,019	0,013	1.963,728	76,585	55,966	38,293	447,642	44,764
			Ô tô tự đổ 10T		9,5	Loại 1	0,57				1.963,728	29,102	21,267	14,551	175,174	
25	Đá 4x6	m ³	Ô tô tự đổ 10T	14	4,5	Loại 5	1,57	0,026	0,019	0,013	1.963,728	76,585	55,966	38,293	447,642	44,764
			Ô tô tự đổ 10T		9,5	Loại 1	0,57				1.963,728	29,102	21,267	14,551	175,174	
55	Thép hình	kg	Ô tô thùng 12T	31	31	Loại 1	0,57	0,013	0,01	0,006	1.637,638	12,135	9,335	5,601	213,761	21
56	Thép tròn	kg	Ô tô thùng 12T	31	31	Loại 1	0,57	0,013	0,01	0,006	1.637,638	12,135	9,335	5,601	213,761	21
57	Thép tròn Fi ≤10mm	kg	Ô tô thùng 12T	31	31	Loại 1	0,57	0,013	0,01	0,006	1.637,638	12,135	9,335	5,601	213,761	21
58	Thép tròn Fi ≤18mm	kg	Ô tô thùng 12T	31	31	Loại 1	0,57	0,013	0,01	0,006	1.637,638	12,135	9,335	5,601	213,761	21
	Gạch đất sét nung đặc	viên	Ô tô thùng 12T	19,6	3,6	Loại 4	1,35	0,049	0,036	0,023	1.637,638	108,330	79,589	50,849	736,436	221
77	6,5x10,5x22cm		Ô tô thùng 12T		16	Loại 1	0,57				1.637,638	45,739	33,604	21,469	421,174	
	Gạch đất sét nung rỗng	viên	Ô tô thùng 12T	19,6	3,6	Loại 4	1,35	0,049	0,036	0,023	1.637,638	108,330	79,589	50,849	736,436	221
78	6,5x10,5x22cm		Ô tô thùng 12T		16	Loại 1	0,57				1.637,638	45,739	33,604	21,469	421,174	

HẠNG MỤC: NHÀ BẢO VỆ

STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Phương tiện vận chuyển	Tổng cự ly (km)	Cung đường			Định mức ca máy			Đơn giá ca máy	Giá cước			Thành tiền	Giá V/C trước thuế (đ)
					Cự ly (km)	Loại đường	Hệ số loại đường	Định mức <=1km	Định mức <=10km	Định mức <=60km		Cự ly <=1km	Cự ly <=10km	Cự ly <=60km		
3	Cát mịn ML=0,7÷1,4	m ³	Ô tô tự đổ 10T	16	16	Loại 1	0,57	0,02	0,015	0,01	1.908,530	21,757	16,318	10,879	233,890	23,389

33.890	201889	năm
35.059	43.506	tháng
		tên:

HANG MỤC: NHÀ SIÊU THỊ TỔNG HỢP

STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Phương tiện vận chuyển	Tổng cự ly (km)	Cung đường				Định mức ca máy			Giá cước			Thành tiền	Giá V/C trước thuế (đ)
					Cự ly (km)	Loại đường	Hệ số loại đường	Định mức <=1km	Định mức <=10km	Định mức <=60km	Đơn giá ca máy	Cự ly <=1km	Cự ly <=10km	Cự ly <=60km		
4	Cát mịn ML=0,7÷1,4	m ³	Ô tô tải đơ 10T	16	16	Loại 1	0,57	0,02	0,015	0,01	1.908.530	21.757	16.318	10.879	233.890	23.389
5	Cát mịn ML=1,5÷2,0	m ³	Ô tô tải đơ 10T	16	16	Loại 1	0,57	0,02	0,015	0,01	1.908.530	21.757	16.318	10.879	233.890	23.389
9	Đá 1x2	m ³	Ô tô tải đơ 10T	14	4,5	Loại 5	1,5	0,026	0,019	0,013	1.908.530	74.433	54.393	37.216	435.059	43.506
			Ô tô tải đơ 10T		9,5	Loại 1	0,57				1.908.530	28.284	20.669	14.142	170.250	
10	Đá 4x6	m ³	Ô tô tải đơ 10T	14	4,5	Loại 5	1,5	0,026	0,019	0,013	1.908.530	74.433	54.393	37.216	435.059	43.506
			Ô tô tải đơ 10T		9,5	Loại 1	0,57				1.908.530	28.284	20.669	14.142	170.250	
36	Thép hình	kg	Ô tô thùng 12T	31	31	Loại 1	0,57	0,013	0,01	0,006	1.572.149	11.650	8.961	5.377	205.213	21
37	Thép tấm	kg	Ô tô thùng 12T	31	31	Loại 1	0,57	0,013	0,01	0,006	1.572.149	11.650	8.961	5.377	205.213	21
38	Thép tròn	kg	Ô tô thùng 12T	31	31	Loại 1	0,57	0,013	0,01	0,006	1.572.149	11.650	8.961	5.377	205.213	21
39	Thép tròn F1 ≤10mm	kg	Ô tô thùng 12T	31	31	Loại 1	0,57	0,013	0,01	0,006	1.572.149	11.650	8.961	5.377	205.213	21
40	Thép tròn F1 ≤18mm	kg	Ô tô thùng 12T	31	31	Loại 1	0,57	0,013	0,01	0,006	1.572.149	11.650	8.961	5.377	205.213	21

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Theo văn bản số...../..... năm.....
Ngày..... tháng..... năm.....
Ký tên:

53	Gạch đất sét nung đặc 6,5x10,5x22cm	viên	Ô tô thùng 12T	19,6	3,6	Loại 4	1,35	0,049	0,036	0,023	1.572.149	103.998	76.406	48.815	706.986	214
			Ô tô thùng 12T		1,6	Loại 1	0,57				1.572.149	43.910	32.260	20.611	404.332	
54	Gạch đất sét nung rỗng 6,5x10,5x22cm	viên	Ô tô thùng 12T	19,6	3,6	Loại 4	1,35	0,049	0,036	0,023	1.572.149	103.998	76.406	48.815	614.111	184
			Ô tô thùng 7T		1,6	Loại 1	0,57				1.211.027	33.824	24.850	15.877	311.457	

HẠNG MỤC: CẤP ĐIỆN NGOÀI NHÀ

STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Phương tiện vận chuyển	Tổng cự ly (km)	Cung đường		Định mức ca máy			Đơn giá ca máy	Giá cước			Thành tiền	Giá V/C trước thuế(đ)	
					Cự ly (km)	Loại đường	Hệ số loại đường	Định mức <=1k m	Định mức <=10km	Định mức <=60km		Cự ly <=1km	Cự ly <=10k m	Cự ly <=60k m		
1	Cát nền	m3	Ô tô tự đổ 10T	16	16	Loại 1	0,57	0,02	0,015	0,01	1.963.728	22.386	16.790	11.193	240.655	24.065
2	Cát vàng	m3	Ô tô tự đổ 10T	16	16	Loại 1	0,57	0,02	0,015	0,01	1.963.728	22.386	16.790	11.193	240.655	24.065
6	Đá 1x2	m3	Ô tô tự đổ 10T	14	4,5	Loại 5	1,5	0,026	0,019	0,013	1.963.728	76.585	55.966	38.293	447.642	44.764
			Ô tô tự đổ 10T		9,5	Loại 1	0,57				1.963.728	29.102	21.267	14.551	175.174	
7	Đá 4x6	m3	Ô tô tự đổ 10T	14	4,5	Loại 5	1,5	0,026	0,019	0,013	1.963.728	76.585	55.966	38.293	447.642	44.764
			Ô tô tự đổ 10T		9,5	Loại 1	0,57				1.963.728	29.102	21.267	14.551	175.174	

HẠNG MỤC: CẤP NƯỚC NGOÀI NHÀ

STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Phương tiện vận chuyển	Tổng cự ly (km)	Cung đường		Định mức ca máy			Đơn giá ca máy	Giá cước			Thành tiền	Giá V/C trước thuế(đ)	
					Cự ly (km)	Hệ số loại đường	Định mức <=1k m	Định mức <=10km	Định mức <=60km		Cự ly <=1km	Cự ly <=10k m	Cự ly <=60k m			
3	Cát nền	m ³	Ô tô tự đổ 7T	16	16	Loại 1	0,57	0,027	0,019	0,014	1.733.259	26.675	18.771	13.831	278.604	27.860

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Theo văn bản số...../..... năm.....
Ngày..... tháng..... năm.....
Ký tên:

BẢNG TỔNG HỢP NHÂN CÔNG
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: NHÀ CÔNG VU

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	N1307	Nhân công bậc 3,0/7 - Nhóm 1	công	20,3452	209.689	211.243	1.554	31.616
2	N1307	Nhân công bậc 3,0/7 - Nhóm 1	công	5,8996	215.000	211.243	-3.757	-22.165
3	N2307	Nhân công bậc 3,0/7 - Nhóm 2	công	113,3838	224.412	229.533	5.121	580.639
4	N2357	Nhân công bậc 3,5/7 - Nhóm 2	công	726,8328	245.400	251.000	5.600	4.070.264
5	N2407	Nhân công bậc 4,0/7 - Nhóm 2	công	306,8579	266.388	272.467	6.079	1.865.389
		CỘNG HẠNG MỤC						6.525.744

BẢNG TỔNG HỢP NHÂN CÔNG
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: NHÀ BẢO VỆ

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	N1307	Nhân công bậc 3,0/7 - Nhóm 1	công	26,5731	209.689	211.243	1.554	41.295
2	N2307	Nhân công bậc 3,0/7 - Nhóm 2	công	7,3752	224.412	229.533	5.121	37.768
3	N2357	Nhân công bậc 3,5/7 - Nhóm 2	công	75,4128	245.400	251.000	5.600	422.312
4	N2407	Nhân công bậc 4,0/7 - Nhóm 2	công	26,3765	266.388	272.467	6.079	160.342
		CỘNG HẠNG MỤC						661.717

BẢNG TỔNG HỢP NHÂN CÔNG
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: NHÀ SIÊU THỊ TỔNG HỢP

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	N1307	Nhân công bậc 3,0/7 - Nhóm 1	công	1.201,7126	209.689	211.243	1.554	1.867.461
2	N2307	Nhân công bậc 3,0/7 - Nhóm 2	công	924,9112	224.412	229.533	5.121	4.736.470
3	N2357	Nhân công bậc 3,5/7 - Nhóm 2	công	3.752,0057	245.400	251.000	5.600	21.011.232
4	N2407	Nhân công bậc 4,0/7 - Nhóm 2	công	5.855,2081	266.388	272.467	6.079	35.593.810
5	N3357	Nhân công bậc 3,5/7 - Nhóm 3	công	768,6264	235.000	267.000	32.000	24.596.043
		CỘNG HẠNG MỤC						87.805.017

BẢNG TỔNG HỢP NHÂN CÔNG
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Theo văn bản số:/..... năm
 Thành phố:
 Kỳ tên:

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
HẠNG MỤC: CÁP ĐIỆN NGOÀI NHÀ								
STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	N1307	Nhân công bậc 3,0/7 - Nhóm 1	công	2,2135	209.689	211.243	1.554	3.440
2	N2307	Nhân công bậc 3,0/7 - Nhóm 2	công	5,2418	224.412	229.533	5.121	26.843
3	N2357	Nhân công bậc 3,5/7 - Nhóm 2	công	20,3300	245.400	251.000	5.600	113.848
		CỘNG HẠNG MỤC						144.131

BẢNG TỔNG HỢP NHÂN CÔNG
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: CÁP NƯỚC NGOÀI NHÀ

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	N1307	Nhân công bậc 3,0/7 - Nhóm 1	công	37,9951	209.689	211.243	1.554	59.044
2	N2357	Nhân công bậc 3,5/7 - Nhóm 2	công	38,3145	245.400	251.000	5.600	214.561
3	N2407	Nhân công bậc 4,0/7 - Nhóm 2	công	1,5700	266.388	272.467	6.079	9.544
		CỘNG HẠNG MỤC						283.150

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Theo văn bản số...../.....
Ngày.....tháng.....năm.....
Ký tên:

BẢNG TỔNG HỢP MÁY
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: NHÀ CÔNG VỤ

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	M0201	Cần cầu bánh hơi 16T	ca	0,0559	2.189.680	2.028.676	-161.004	-8.995
2	M0217	Cần cầu bánh xích 10T	ca	1,0174	2.208.366	2.036.889	-171.477	-174.458
3	M02680	Cần trục tháp 25T	ca	0,0063	2.990.511	2.992.206	1.695	11
4	M0571	Máy cắt gạch đá 1,7kW	ca	23,0733	27.817	28.393	576	13.301
5	M0596	Máy cắt uốn cốt thép 5kW	ca	1,1237	263.362	257.044	-6.318	-7.099
6	M0639	Máy đầm bàn 1kW	ca	2,9338	254.950	247.864	-7.086	-20.790
7	M0663	Máy đầm đất cầm tay 70kg	ca	3,6646	364.195	354.619	-9.576	-35.090
8	M0667	Máy đầm dùi 1,5kW	ca	7,4387	258.858	252.156	-6.702	-49.854
9	M0694	Máy đào 0,4m ³	ca	1,2046	2.045.470	1.855.922	-189.548	-228.322
10	M0697	Máy đào 0,8m ³	ca	0,0678	2.914.580	2.632.942	-281.638	-19.090
11	M0934	Máy hàn điện 23kW	ca	10,5122	390.424	390.094	-330	-3.467
12	M1034	Máy khoan bê tông 0,62kW	ca	0,0400	15.042	15.215	173	7
13	M1419	Máy trộn bê tông 250 lít	ca	8,4041	302.883	296.950	-5.933	-49.864
14	M1431	Máy trộn vữa 150l	ca	6,0668	276.945	270.435	-6.510	-39.494
15	M1479	Máy vận thăng lồng 3T	ca	0,0063	808.530	809.514	984	6
16	M1612	Ô tô tự đổ 5T	ca	2,0084	1.706.371	1.525.948	-180.423	-362.356
17	M1834	Máy vận thăng 0,8T	ca	1,8975	429.302	425.290	-4.012	-7.613
18	M2830	Máy vận thăng 2T	ca	0,4217	502.983	501.085	-1.898	-800
19	M2950	Máy hàn nhiệt cầm tay	ca	1,2868	14.236	15.389	1.153	1.483
20	ZM999	Máy khác	%	1,9838				-123
		CỘNG HẠNG MỤC						-992.607

BẢNG TỔNG HỢP MÁY
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: NHÀ BẢO VỆ

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	M0217	Cần cầu bánh xích 10T	ca	0,0631	2.208.366	2.036.889	-171.477	-10.816
2	M02680	Cần trục tháp 25T	ca	0,0035	2.990.511	2.992.206	1.695	6
3	M0571	Máy cắt gạch đá 1,7kW	ca	0,6600	27.817	28.393	576	380
4	M0596	Máy cắt uốn cốt thép 5kW	ca	0,1546	263.362	257.044	-6.318	-977

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Theo văn bản số...../.....
Tháng..... năm.....
Ký tên:

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
5	M0639	Máy đầm bàn 1kW	ca	0,3682	254.950	247.864	-7.086	-2.609
6	M0667	Máy đầm dùi 1,5kW	ca	0,3662	258.858	252.156	-6.702	-2.454
7	M0934	Máy hàn điện 23kW	ca	0,5629	390.424	390.094	-330	-186
8	M1419	Máy trộn bê tông 250 lít	ca	0,6766	302.883	296.950	-5.933	-4.014
9	M1431	Máy trộn vữa 150l	ca	0,7613	276.945	270.435	-6.510	-4.956
10	M1479	Máy vận thăng lồng 3T	ca	0,0035	808.530	809.514	984	3
11	M1834	Máy vận thăng 0,8T	ca	0,2069	429.302	425.290	-4.012	-830
12	ZM999	Máy khác	%	0,4132				-10
		CỘNG HẠNG MỤC						-26.462

BẢNG TỔNG HỢP MÁY

CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG

HẠNG MỤC: NHÀ SIÊU THỊ TỔNG HỢP

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	M0070	Bữa cần khí nén 3m3/ph	ca	0,4838	21.147	21.147		
2	M0143	Cần cầu bánh hơi 6T	ca	6,4650	1.704.542	1.577.025	-127.517	-824.397
3	M0201	Cần cầu bánh hơi 16T	ca	0,1492	2.189.680	2.028.676	-161.004	-24.019
4	M0217	Cần cầu bánh xích 10T	ca	56,0244	2.208.366	2.036.889	-171.477	-9.606.896
5	M0252	Cần trục ô tô 30T	ca	20,7603	3.452.671	-226.040	-3.678.711	-76.371.020
6	M02680	Cần trục tháp 25T	ca	0,4621	2.990.511	2.992.206	1.695	783
7	M0571	Máy cắt gạch đá 1,7kW	ca	259,0226	27.817	28.393	576	149.314
8	M0596	Máy cắt uốn cốt thép 5kW	ca	4,4535	263.362	257.044	-6.318	-28.136
9	M0639	Máy đầm bàn 1kW	ca	72,9971	254.950	247.864	-7.086	-517.276
10	M0663	Máy đầm đất cầm tay 70kg	ca	107,7938	372.646	354.619	-18.027	-1.943.164
11	M0667	Máy đầm dùi 1,5kW	ca	13,3352	258.858	252.156	-6.702	-89.372
12	M0697	Máy đào 0,8m3	ca	109,4015	2.914.580	2.632.942	-281.638	-30.811.597
13	M0893	Máy ép cọc trước 150T	ca	8,6436	665.136	669.994	4.858	41.993
14	M0934	Máy hàn điện 23kW	ca	527,5081	390.424	390.094	-330	-173.972
15	M1088	Máy khoan đứng 4,5kW	ca	68,9241	67.929	69.658	1.729	119.194
16	M1235	Máy nén khí diesel 360m3/h	ca	8,5460	1.345.732	1.189.672	-156.060	-1.333.695
17	M1419	Máy trộn bê tông 250 lít	ca	88,9474	302.883	296.950	-5.933	-527.756
18	M1431	Máy trộn vữa 150l	ca	22,1474	276.945	270.435	-6.510	-144.175
19	M1431	Máy trộn vữa 150l	ca	5,8156	279.424	270.435	-8.989	-52.274

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Thẩm tra ban số: /
 Ngày: tháng năm
 Ký tên:

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch
20	M1479	Máy vận thăng lồng 3T	ca	0,0289	808.530	809.514	984
21	M2830	Máy vận thăng 2T	ca	1,4228	502.983	501.085	-1.898
22	ZM999	Máy khác	%	357,1587			-2.701
		CỘNG HẠNG MỤC					-881.350
							-123.020.488

BẢNG TỔNG HỢP MÁY
 CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG
 HẠNG MỤC: CẤP ĐIỆN NGOÀI NHÀ

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	M0556	Máy cắt bê tông 12CV (MCD 218)	ca	0,4851	506.526	478.520	-28.006	-13.586
2	M0639	Máy đầm bàn 1kW	ca	0,3938	254.950	247.864	-7.086	-2.791
3	M0663	Máy đầm đất cầm tay 70kg	ca	0,6498	372.646	354.619	-18.027	-11.714
4	M0694	Máy đào 0,4m3	ca	0,1583	2.045.470	1.855.922	-189.548	-30.014
5	M0698	Máy đào 1,25m3	ca	0,0125	3.975.261	3.618.277	-356.984	-4.480
6	M0922	Máy hàn điện 14kW	ca	0,3700	341.832	337.851	-3.981	-1.473
7	M0934	Máy hàn điện 23kW	ca	0,1000	390.424	390.094	-330	-33
8	M1419	Máy trộn bê tông 250 lít	ca	0,4204	302.883	296.950	-5.933	-2.494
9	M1453	Máy ủi 110CV	ca	0,0022	2.073.464	1.871.359	-202.105	-453
10	M1560	Ô tô 7T	ca		1.454.633	1.253.281	-201.352	
11	M1885	Xe nâng 12m	ca	0,2600	1.642.516	1.519.970	-122.546	-31.862
12	M2739	Máy đào 1,25m3 gắn đầu búa thủy lực	ca	0,0930	4.242.193	3.885.209	-356.984	-33.182
13	ZM999	Máy khác	%	3,2417				-331
		CỘNG HẠNG MỤC						-132.411

BẢNG TỔNG HỢP MÁY
 CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHA MALL PHÚ LƯƠNG
 HẠNG MỤC: CẤP NƯỚC NGOÀI NHÀ

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	M0663	Máy đầm đất cầm tay 70kg	ca	6,3484	372.646	354.619	-18.027	-114.441
2	M0694	Máy đào 0,4m3	ca	5,1015	2.045.470	1.855.922	-189.548	-966.973
3	ZM999	Máy khác	%	4,3802				-1.717
		CỘNG HẠNG MỤC						-1.083.131

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ HẠNG MỤC
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: Sàn nền

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Theo văn bản số...../.....
 Ngày.....tháng.....năm.....
 Ký tên:

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Thành tiền
1	Vật liệu	VL		1.563.533.594
	- Đơn giá vật liệu	AI	A1+CLVL	
	- Chênh lệch vật liệu	CLVL	Theo bảng tiên lượng	1.563.533.594
2	Nhân công	NC	hsnc	21.274.549
	- Đơn giá nhân công	B1	Theo bảng tiên lượng	21.118.044
	- Chênh lệch nhân công	CLNC	Theo bảng tổng hợp nhân công	156.505
	- Nhân hệ số điều chỉnh	hsnc	(B1 + CLNC)	21.274.549
3	Máy thi công	M	hsm	1.699.462.514
	- Đơn giá máy	C1	Theo bảng tiên lượng	1.888.926.827
	- Chênh lệch máy	CLM	Theo bảng tổng hợp máy	-189.464.313
	- Nhân hệ số điều chỉnh	hsm	(C1 +CLM)	1.699.462.514
	CHI PHÍ TRỰC TIẾP	T	VL + NC + M	3.284.270.657
I				
II				
1	Chi phí chung	C	T x 5,5%	180.634.886
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	LT	T x 1,1%	36.126.977
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	TT	T x 2,0%	65.685.413
III	TỔNG CHI PHÍ GIÁN TIẾP	GT	C + LT + TT	282.447.277
	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	TL	(T + GT) x 5,5%	196.169.486
	Chi phí xây dựng trước thuế	G	T + GT + TL	3.762.887.420
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	GTGT	G x 10%	376.288.742
	Chi phí xây dựng sau thuế	Gxd	G + GTGT	4.139.176.162

Bảng chữ: Bốn tỷ một trăm ba mươi chín triệu một trăm bảy mươi sáu nghìn sáu trăm hai đồng chẵn./.

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ HẠNG MỤC
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: Nền, mặt đường

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND
THẨM TRA
 Theo văn bản số...../..... năm.....
 Ngày..... tháng..... năm.....
 Ký tên:

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Thành tiền
1	Vật liệu	VL	AI+CLVL	2.521.921.446
	- Đơn giá vật liệu	AI	Theo bảng tiên lượng	2.603.998.542
	- Chênh lệch vật liệu	CLVL	Theo bảng tổng hợp vật liệu	-82.077.096
2	Nhân công	NC	hsmc	729.100.786
	- Đơn giá nhân công	BI	Theo bảng tiên lượng	714.117.033
	- Chênh lệch nhân công	CLNC	Theo bảng tổng hợp nhân công	14.983.753
3	Máy thi công	hsmc	(B1 + CLNC)	729.100.786
	- Đơn giá máy	M	hsm	1.243.363.354
	- Chênh lệch máy	CI	Theo bảng tiên lượng	1.361.877.665
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP	CLM	Theo bảng tổng hợp máy	-118.514.311
	- Nhân hệ số điều chỉnh	hsm	(CI + CLM)	1.243.363.354
	CHI PHÍ GIÁN TIẾP	T	VL + NC + M	4.494.385.585
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
	Chi phí chung	C	T x 5,5%	247.191.207
	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	LT	T x 1,1%	49.438.241
III	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	TT	T x 2,0%	89.887.712
	TỔNG CHI PHÍ GIÁN TIẾP	GT	C + LT + TT	386.517.160
IV	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	TL	(T + GT) x 5,5%	268.449.651
	Chi phí xây dựng trước thuế	G	T + GT + TL	5.149.352.396
	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	GTGT	G x 10%	514.935.240
	Chi phí xây dựng sau thuế	Gxd	G + GTGT	5.664.287.636

Bảng chữ: Năm tỷ sáu trăm sáu mươi bốn triệu hai trăm chín mươi hai nghìn tám trăm chín mươi lăm đồng chẵn./.

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ HẠNG MỤC
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: Công dọc, Công Ngang, hố thu (thoát nước mưa)

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THĂM TRA

Theo văn bản số...../....., năm.....
 tháng....., năm.....
 Ngày..... Ký tên:

STT	Vật liệu	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Thành tiền
1	Vật liệu		VL	AI+CLVL	1.489.523.083
	- Đơn giá vật liệu		AI	Theo bảng tiên lượng	809.228.788
	- Chênh lệch vật liệu		CLVL	Theo bảng tổng hợp vật liệu	680.294.296
2	Nhân công		NC	hsnc	182.553.542
	- Đơn giá nhân công		B1	Theo bảng tiên lượng	179.344.838
	- Chênh lệch nhân công		CLNC	Theo bảng tổng hợp nhân công	3.208.704
	- Nhân hệ số điều chỉnh		hsnc	(B1 + CLNC)	182.553.542
3	Máy thi công		M	hsm	71.798.037
	- Đơn giá máy		C1	Theo bảng tiên lượng	75.264.618
	- Chênh lệch máy		CLM	Theo bảng tổng hợp máy	-3.466.581
	- Nhân hệ số điều chỉnh		hsm	(C1 + CLM)	71.798.037
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP		T	VL + NC + M	1.743.874.662
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP				
1	Chi phí chung		C	T x 5,5%	95.913.106
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công		LT	T x 1,1%	19.182.621
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế		TT	T x 2,0%	34.877.493
	TỔNG CHI PHÍ GIÁN TIẾP		GT	C + LT + TT	149.973.221
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC		TL	(T + GT) x 5,5%	104.161.634
	Chi phí xây dựng trước thuế		G	T + GT + TL	1.998.009.517
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG		GTGT	G x 10%	199.800.952
	Chi phí xây dựng sau thuế		Gxd	G + GTGT	2.197.810.468

Bảng chữ: Hai tỷ một trăm chín mươi bảy triệu tám trăm mười nghìn bốn trăm sáu mươi tám đồng chẵn./.

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ HẠNG MỤC
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: Kê đã

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Theo văn bản số...../.....
 Ngày.....tháng.....năm.....
 Ký tên:

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Thành tiền
1	Vật liệu	VL	A1+CLVL	1.225.679.399
	- Đơn giá vật liệu	A1	Theo bảng tiên lượng	1.203.139.648
	- Chênh lệch vật liệu	CLVL	Theo bảng tổng hợp vật liệu	22.539.751
2	Nhân công	NC	hsm	1.026.383.310
	- Đơn giá nhân công	B1	Theo bảng tiên lượng	1.003.905.221
	- Chênh lệch nhân công	CLNC	Theo bảng tổng hợp nhân công	22.478.090
	- Nhân hệ số điều chỉnh	hsm	(B1 + CLNC)	1.026.383.310
	Máy thi công	M	hsm	31.532.372
	- Đơn giá máy	CI	Theo bảng tiên lượng	31.423.672
	- Chênh lệch máy	CLM	Theo bảng tổng hợp máy	108.700
	- Nhân hệ số điều chỉnh	hsm	(CI + CLM)	31.532.372
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP	T	VL + NC + M	2.283.595.082
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	C	T x 5,5%	125.597.730
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	LT	T x 1,1%	25.119.546
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	TT	T x 2,0%	45.671.902
III	TỔNG CHI PHÍ GIÁN TIẾP	GT	C + LT + TT	196.389.177
	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	TL	(T + GT) x 5,5%	136.399.134
	Chi phí xây dựng trước thuế	G	T + GT + TL	2.616.383.393
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	GTGT	G x 10%	261.638.339
	Chi phí xây dựng sau thuế	Gxd	G + GTGT	2.878.021.732

Bảng chú: Hai tỷ tám trăm bảy mươi tám triệu không trăm hai mươi một nghìn bảy trăm ba mươi hai đồng chẵn./.

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ HẠNG MỤC
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: Hàng rào

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND
THẨM TRA
 Theo văn bản số:/..... năm
 Ngày tháng năm

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Thành tiền
1	Vật liệu	VL	AI+CLVL	283.942.749
	- Đơn giá vật liệu	AI	Theo bảng tiên lượng	242.431.585
	- Chênh lệch vật liệu	CLVL	Theo bảng tổng hợp vật liệu	41.511.164
2	Nhân công	NC	hsmc	196.754.781
	- Đơn giá nhân công	BI	Theo bảng tiên lượng	192.370.463
	- Chênh lệch nhân công	CLNC	Theo bảng tổng hợp nhân công	4.384.318
	- Nhân hệ số điều chỉnh	hsmc	(BI + CLNC)	196.754.781
3	Máy thi công	M	hsm	2.673.607
	- Đơn giá máy	CI	Theo bảng tiên lượng	2.722.612
	- Chênh lệch máy	CLM	Theo bảng tổng hợp máy	-49.005
	- Nhân hệ số điều chỉnh	hsm	(CI + CLM)	2.673.607
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP	T	VL + NC + M	483.371.137
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	C	T x 5,5%	26.585.413
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	LT	T x 1,1%	5.317.083
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	TT	T x 2,0%	9.667.423
III	TỔNG CHI PHÍ GIÁN TIẾP	GT	C + LT + TT	41.569.918
	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	TL	(T + GT) x 5,5%	28.871.758
	Chi phí xây dựng trước thuế	G	T + GT + TL	553.812.813
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	GTGT	G x 10%	55.381.281
	Chi phí xây dựng sau thuế	Gxd	G + GTGT	609.194.094

Bảng chữ: Sáu trăm linh chín triệu một trăm chín mươi bốn nghìn không trăm chín mươi bốn đồng chẵn./.

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND
THẨM TRA
Theo văn bản số..... năm.....
tháng.....
Thị trấn..... K.:

Trang 1

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND
THẨM TRA
 Ngày thẩm tra: năm
 Tên: 8.542.873

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
				Vật liệu	Nhân công	Máy
				Vật liệu	Nhân công	Máy
1	HM	HANG MUC: NỀN + MẶT ĐƯỜNG				
2	AB.31133	Đào móng kê bằng máy đào 1,25m ³ - Cấp đất III	100m ³	6,4752	851.337	1.319.245
		(647,52)/100 = 6,4752				
3	AB.64123	Đắp nền đường bằng máy lu hành thép 16T, máy ủi 110CV, độ chặt Y/C K = 0,95	100m ³	136,7750	304.049	886.065
		13677,5/100 = 136,775				
4	AB.65130	Đắp đất bằng đầm đất cầm tay 70kg, độ chặt Y/C K = 0,95	100m ³	12,2058	1.495.083	1.650.076
		(117,12-1103,46)/100 = 12,2058				
5	AB.64124	Lu lên lại nền đường, độ chặt Y/C K = 0,98	100m ³		172.993	670.248
		0 = 0				
6	AB.41133	Vận chuyển đất bằng ô tô tự đổ 10T, phạm vi ≤300m - Cấp đất III	100m ³	6,4752		1.373.373
		VC nội bộ từ nơi đào sang nơi đắp:				
		(647,52)/100 = 6,4752				
7	TT	Mưa đất để đắp (mưa đất tại mỏ Đông, phường Bách Quang, tp Sông Công cách công trình 25km)	m ³	18.453,5400	49.630	915.849.190
		18453,54 = 18.453,54				
8	AM.23221	Vận chuyển đất bằng ô tô tự đổ 10 tấn - Cự ly vận chuyển trong phạm vi ≤1km	10m ³ /1km	1.845,3540		51.038
		Tính 1km từ mỏ đất: 1km đường loại 3 (hệ số: 1x1,0=1,0):				
		18453,54/10 = 1.845,354				
9	AM.23222	Vận chuyển đất bằng ô tô tự đổ 10 tấn - Cự ly vận chuyển 9km tiếp theo trong phạm vi ≤10km	10m ³ /1km	1.845,3540		228.721
		Tính 9 km tiếp theo trong đó 2,4 km đường loại 3; 6,6km đường loại 1 (hệ số: 2,4x1,0+6,6x0,57 = 6,162):				
10	AM.23223	Vận chuyển đất bằng ô tô tự đổ 10 tấn - Cự ly vận chuyển 15km tiếp theo trong phạm vi ≤60km	10m ³ /1km	1.845,3540		279.637
		Tính 25km. Trong đó 9,4 km đường loại 1, 5,6km đường loại 3 (hệ số: 9,4x0,57+5,6x1 = 10,958):				
11	AB.31131	Đào nền đường bằng máy đào 1,25m ³ - Cấp đất I	100m ³	15,3363	574.548	962.343
		1533,63/100 = 15,3363				

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND
THẨM TRA
 Ngày: năm
 Ký tên:

STT	MSCV	Tên công việc	DV Tính	Khối lượng	Đơn giá	Máy	Vật liệu	Thành tiền
12	AB.34110	San đất bãi thải bằng máy ủi 110CV san đất khu cây xanh: 2385,66/100 = 23,8566	100m3	23,8566		190,759		
		MẬT ĐƯỜNG:						
13	AD.11222	Thi công móng cấp phối đá dăm lớp trên (875,12/100 = 8,7512)	100m3	8,7512	789,930	2,668,420	241,980,901	6,912,835
14	AL.16201	Rải nilon 4861,8/100 = 48,618	100m2	48,6180	36,810		21,434,704	1,789,629
15	AF.11313A	Bê tông nền SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công. M250, đá 1x2, PCB40 972,36 = 972,36	m3	972,3600	756,773	267,050	735,855,794	50,041,535
16	AL.24320	Cắt khe co giãn, chiều dày mặt đường ≤ 22cm (222-977,54+286,62)/100 = 14,8616	100m	14,8616	124,236	377,916	1,846,346	5,616,436
17	AF.82411	Ván khuôn thép mặt đường bê tông 399,47/100 = 3,9947	100m2	3,9947	611,859	3,063,462	2,444,193	12,237,612
		Vữa bê: Lát sân, nền đường, vữa bê gạch Block 1068,04 = 1,068,04	m2	1,068,0400	111,100	34,630	118,659,244	36,986,225
19	AB.13411	Đệm cát nền móng công trình bằng thủ công 53,4 = 53,4	m3	53,4000	286,212	94,360	15,283,721	5,038,824
		BÓ BỐ:						
20	AE.22113	Xây tường bó gáy vữa bê bằng gạch không nung 6,5x10,5x22cm - Chiều dày ≤ 11cm, chiều cao ≤ 6m, vữa XM M75, PCB30 12,67 = 12,67	m3	12,6700	910,878	466,260	11,540,824	5,907,514
21	AF.11111	Bê tông lót móng SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, chiều rộng ≤ 250cm, M100, đá 4x6, PCB30 9,22 = 9,22	m3	9,2200	999,492	400,210	9,215,313	3,689,933
22	AK.21533	Trát tường ngoài, dày 2,0cm, Vữa XM M75, XM PCB30 79,22 = 79,22	m2	79,2200	16,100	85,890	1,275,442	6,804,206
		BÓ Vữa:						
23	AG.11414	Bê tông tấm bó vữa, bê tông M250, đá 1x2, PCB30 - Đổ bê tông đúc sẵn bằng thủ công (vữa bê tông sản xuất bằng máy trộn) Viên vữa thường: 1269*0,046 = 58,374 Viên vữa công: 88*0,023 = 2,024	m3	60,3980	790,524	433,115	47,746,069	26,159,280

Nhiệm công	Máy
107.206.164	18755928
Ngày...	Ký tên:
15.04.2015	2.281.280

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Vật liệu	Đơn giá	Máy	Vật liệu	Nhân công	Thành tiền
24	AG.32211	Gia công, lắp dựng, tháo dỡ ván khuôn bó vữa các loại	100m2	12,6714	656.194	8.460.483	217.271	8.314.897	107.206.164	8.569.955
25	AF.11223	Viên vữa thường + công: 1267,14/100 = 12,6714 Bê tông móng SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, rộng >200cm, M200, đá 1x2, PCB30	m3	45,9600	782.059	332.130	51.812	35.943.432	15.264.695	2.381.280
26	AF.82511	Viên vữa thường + công: 45,96 = 45,96 Ván khuôn bê tông lót	100m2	2,6262	1.608.680	3.263.253	326.551	4.224.715	8.569.955	857.588
27	AG.41610	Viên vữa thường + công: 262,62/100 = 2,6262 Lắp đặt cấu kiện bê tông đúc sẵn trọng lượng từ 50kg đến 200kg bằng cần cẩu	1cấu kiện	1.357,0000		6.732	25.568		9.135.324	34.695.776
28	AD.11222	Viên vữa thường: 1269 = 1.269 BẮI ĐỔ XE:	100m3	2,6270	27.651.168	789.930	2.668.420	72.639.618	2.075.146	7.009.939
29	AF.11313A	Bê tông nền SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, M250, đá 1x2, PCB40	m3	291,9000	756.773	267.050	51.464	220.902.039	77.951.895	15.022.342
30	AB.13411	SÀN BÊ TÔNG: Đắp nền móng công trình bằng thủ công	m3	63,2250	286.212	94.360		18.095.754	5.965.911	
31	AL.16201	1264,5*0,05 = 63,225 Rải nilon cách ly	100m2	12,6450	440.880	36.810		5.574.928	465.462	
32	AF.15414	1264,5/100 = 12,645 Bê tông sàn xuất bằng máy trộn và đổ bằng thủ công, bề tông mặt đường dày mặt đường ≤25cm, bê tông M250, đá 1x2, PCB30	m3	126,4500	910.806	336.198	75.993	115.171.419	42.512.237	9.609.315
		1264,5*0,1 = 126,45								
THM										
HM		Cổng dọc, Cổng ngang, hố thu (thoát nước mưa)								
1	AK.98110	1. Cổng tròn: Thi công lớp đá đệm móng, ĐK đá 2x4	m3	86,4200	332.180	368.388		28.706.996	31.836.091	
2	BB.11231	12,92+73,5 = 86,42 Lắp đặt ống bê tông bằng cần cẩu, đoạn ống dài 2,5m - Đường kính 600mm	đoạn ống	237,0000	1.490.745	93.252	128.033	353.306.565	22.100.724	30.343.821
3	BB.11231	D600: 237 = 237 Lắp đặt ống bê tông bằng cần cẩu, đoạn ống dài 2,5m - Đường kính 300mm	đoạn ống	60,0000	1.490.745	93.252	128.033	89.444.700	5.595.120	7.681.980
		D300: 60 = 60								

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

TIẾM TRA

Mã số:
 và tháng: năm:
 Ngày:
 Ký tên:

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá	Máy	Vật liệu	Thành tiền	
4	BB.13703	Lắp đặt khối móng bê tông đỡ đoạn ống - Đường kính 600mm	cái	711.0000	Nhân công 26.994		71.100.000	Nhân công 19.192.734	Mã số: và tháng: năm: Ngày: Ký tên:
5	BB.13702	Đế cống D600: 711 = 711	cái	180.0000	60.000	17.914	10.800.000	3.224.520	
6	BB.13505	Đế cống D300: 180 = 180	mỗi mối	236.0000	8.629	31.902	2.036.444	7.528.872	
7	BB.13502	Nối ống bê tông bằng phương pháp xảm - Đường kính 300mm	mỗi mối	59.0000	4.314	17.178	254.526	1.013.502	
8	AB.25123	Đào móng bằng máy đào 1,25m ³ , chiều rộng móng ≤ 6m - Cấp đất III	100m ³	3.0045	924.728	1.276.059		2.778.345	3.833.919
9	AB.65130	Đắp đất bằng đầm đất cầm tay 70kg, độ chặt Y/C K = 0,95	100m ³	13.4944	1.495.083	1.650.076		20.175.248	22.266.786
10	AF.11111	Bê tông lót móng SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, chiều rộng ≤ 50cm, M100, đá 4x6, PCB30	m ³	7.4240	599.683	240.121	4.452.047	1.782.658	382.069
11	AK.98120	Thi công lớp đá đệm móng, ĐK đá 2x4	m ³	7.4240	315.720	348.475	2.343.905	2.587.078	
12	AF.82521	Ván khuôn móng cột	100m ²	0,1861	1.682.225	7.120.551	366.374	1.325.419	68.197

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Ngày: 18/06/2019
 Nhân công: 18.461,209
 Máy: 51.812
 Vật liệu: 30.951,314
 Thành tiền: 17.306,546
 Ký tên: 3.577,993

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá	Vật liệu	Nhân công	Máy	Vật liệu	Thành tiền
13	AF.17214	Bê tông sàn xuất hàng máy trộn và đổ bằng thủ công, bê tông hố van, hố ga, bê tông M250, đá 1x2, PCB30	m3	38,5790	478.530	802.284	51.812		30.951,314	18.461,209
		HG TNM:								
		HG1.HG23: 2*1,397 = 2,794								
		HG2.HG27: 20*1,328 = 26,56								
		HG4.HG28: 4*1,347 = 5,388								
		HG7.HG21: 3*1,279 = 3,837								
14	AF.89121	Ván khuôn tường, chiều cao ≤28m	100m2	3,8313	5.452.962	2.896.215	465.003		11.096.384	20.892.151
		HG TNM:								1.781.585
		HG1.HG23: 2*14,09/100 = 0,2818								
		HG2.HG27: 20*13,182/100 = 2,6364								
		HG4.HG28: 4*13,434/100 = 0,5374								
		HG7.HG21: 3*12,526/100 = 0,3758								
15	AF.61311	Lắp dựng cốt thép tường, ĐK ≤10mm, chiều cao ≤6m	tấn	0,3201	3.177.930	15.563.255	105.345		4.981.440	1.017.182
		HG TNM:								33.719
		HG1.HG23: 2*9,126/1000 = 0,0183								
		HG2.HG27: 20*12,077/1000 = 0,2415								
		HG4.HG28: 4*7,347/1000 = 0,0294								
		HG7.HG21: 3*10,299/1000 = 0,0309								
16	AF.61321	Lắp dựng cốt thép tường, ĐK ≤18mm, chiều cao ≤6m	tấn	6,8603	2.522.712	15.866.392	521.551		108.848.114	17.306.546
		HG TNM:								3.577.993
		HG1.HG23: 2*243,784/1000 = 0,4876								
		HG2.HG27: 20*236,406/1000 = 4,7281								
		HG4.HG28: 4*238,107/1000 = 0,9524								
		HG7.HG21: 3*230,726/1000 = 0,6922								
17	AF.81141	Ván khuôn gỗ mũ mố	100m2	0,1479	6.748.500	6.046.003			894.204	998.103
		HG TNM:								
		HG1.HG23: 2*0,51/100 = 0,0102								
		HG2.HG27: 20*0,51/100 = 0,102								
		HG4.HG28: 4*0,51/100 = 0,0204								
		HG7.HG21: 3*0,51/100 = 0,0153								
18	AF.12314	Bê tông cốt ga SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, chiều cao ≤6m, M250, đá 1x2, PCB30	m3	1,3920	599.180	802.284	75.368		1.116.779	834.059
		HG TNM:								104.912
		HG1.HG23: 2*0,048 = 0,096								
		HG2.HG27: 20*0,048 = 0,96								

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND
THẨM TRA
 Ngày: tháng năm
 Ký tên:

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV Tính	Khối lượng	Đơn giá		Máy	Vật liệu	Thành tiền	
					Vật liệu	Nhân công			Nhân công	Ngày
19	TT	HG4-HG28: 4*0,048 = 0,192 HG7-HG21: 3*0,048 = 0,144 Sông chắn rác bằng tấm composite kt 900x477 (Tài 40T) HG TNM: HG1,HG23: 2*1 = 2 HG2-HG27: 20*1 = 20 HG4-HG28: 4*1 = 4 HG7-HG21: 3*1 = 3	cái	29,0000	3.015,000			87.435,000		
20	AG.41511	Lắp dựng cầu kiến bê tông đúc sẵn, panen bằng máy 29 = 29	cái	29,0000	39.560	23.975	110,027	1.147,240	695,275	3.190,783
CỘNG HẠNG MỤC										
THM										
1	AB.25113	Kê đá Đào móng bằng máy đào 0,8m3, chiều rộng móng ≤6m - Cấp đất III 55,31/100 = 0,5531	100m3	0,5531		937,310	1.515,582		518,426	838,268
2	AK.98110	Thi công lớp đá đệm móng, ĐK đá 2x4 7,67+14,74+16,74+6,15+29,23 = 74,53	m3	74,5300	332,180	368,388		24.757,375	27,455,958	
3	AE.11124	Xây móng bằng đá hộc - Chiều dày >60cm, vữa XM M100, PCB30 53,67+226,35+34,24+395,33 = 709,59	m3	709,5900	578,095	426,996	14,678	410.210,431	302.992,092	10.415,362
4	AE.11244	Xây tường bằng đá hộc - Chiều dày >60cm, chiều cao >2m, vữa XM M100, PCB30 62,73+184,2+310,03+584,64 = 1.141,6	m3	1.141,6000	607,000	557,058	14,678	692.951,200	635.937,413	16.756,405
5	AF.81141	Ván khuôn gỗ xà dầm, giằng (69,7+92,1+79,7+139,2)*0,2*2/100 = 1,5228	100m2	1,5228	6.046,003	6.748,500		9.206,853	10.276,616	
6	AF.61511	Lắp dựng cốt thép xà dầm, giằng, ĐK ≤10mm, chiều cao ≤6m 464,96/1000 = 0,465	tấn	0,4650	15.563,255	3.776,706	105,345	7.236,291	1.756,017	48,981
7	AF.61521	Lắp dựng cốt thép xà dầm, giằng, ĐK ≤18mm, chiều cao ≤6m 2028,37/1000 = 2,0284	tấn	2,0284	15.867,580	2.267,496		32.185,323	4.599,321	1.068,192
8	AF.12312A	Bê tông xà dầm, giằng nhà SX bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, chiều cao ≤6m, M200, đá 1x2, PCB40 5,58+7,37+0,38+11,14 = 30,47	m3	30,4700	708,068	599,180	75,368	21.574,832	18.257,015	2.296,463
9	AK.94111	Quét nhựa đường vị trí khe lún 54,98 = 54,98	m2	54,9800						

nh tiền	
ân công	
2.112.364	
Ngày	
Ký tên:	

Trang 8

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA

Ngày tháng năm
tên:

STT	MSCV	Tên công việc	ĐV/Tính	Khối lượng	Đơn giá	Vật liệu	Máy	Vật liệu	Thành tiền
9	AK.22123	103,1*0,33*0,07 = 2,3816 Trát trụ cột, lam đứng, cầu thang, dầm 1,5cm, vữa XM M75, PCB30	m2	379,5324	138.522	13.490	831	5.119.892	52.575.387
		124*0,33*4*2,0 = 327,36 -122*0,11*1,89*2 = -50,7276 42*0,25*4*2,45 = 102,9							315.391
10	AK.21123	Trát tường ngoài dầm 1,5cm, vữa XM M75, PCB30	m2	1.183,7832	63.804	12.740	554	15.081.398	75.530.103
		123*2,28*1,89*2 = 1.060,0632 103,1*0,6*2 = 123,72							655.816
11	AK.84224	Sơn dầm, trần, tường ngoài nhà không bả bằng son các loại 1 nước lót + 2 nước phủ	m2	1.563,3100	17.914	22.916		35.824.812	28.005.135
12	TT	SX hoa sắt hàng rào thép đặc 14x14 M1-M15: 41*16*1,8*1,54 = 1.818,432 1*41,8*1,54 = 11,088 41*2,28*3*1,54 = 431,8776 1*0,6*3*1,54 = 2,772	kg	2.264,1696		28.000		63.396.749	
13	TT	Sơn finish điện theo trọng lượng thép	kg	2.264,1700		11.000		24.905.870	
14	TT	2264,17 = 2.264,17 Công xép inox chạy điện L=5m (trơn bộ bao gồm cả vận chuyển, lắp đặt)	m	5,0000		5.000.000		25.000.000	
15	TT	Mô to có điều khiển từ xa, có màn hình hiển thị	Bộ	1,0000		13.000.000		13.000.000	
		5 = 5 1 = 1							
THM					CỘNG HẠNG MỤC			242.431.585	192.370.463
									2.722.612

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THẨM TRA
 Theo văn bản số. / năm
 Ngày tháng năm
 Ký tên:

Chức danh	Chức vụ	Chức vụ	Chức vụ
Chánh	Thị trấn		

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	TT	Mua đất để đắp (mua đất tại mỏ Đông, phường Bách Quang, tp Sông Công cách công trình 25km)	m3	31.503,8000	49.630	49.630		
		CÔNG HANG MỤC						

BẢNG TỔNG HỢP VẬT LIỆU
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: Nền, mặt đường

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	V01833	Cấp phối đá dăm 0,075-50mm loại 1	m3	1.524,6788	206.352	179.570	-26.782,4	-40.834.508
2	V01886	Cát nền	m3	142,2825	230.000	323.469	93.469	13.299.035
3	V01892	Cát mịn ML=1,5÷2,0	m3	5,4418	249.081	323.469	74.388	404.809
4	V01897	Cát vàng	m3	802,0800	301.904	328.469	26.565	21.307.435
5	V04513	Đá 1x2	m3	1.306,8500	223.546	211.570	-11.976,4	-15.651.316
6	V04515	Đá 4x6	m3	14,2705	200.830	179.570	-21.260,4	-303.397
7	V06415	milon	m2	5.347,9800	4.000	2.500	-1.500,0	-8.021.970
8	V06640	Gỗ làm khe co dãn	m3	1,7703	3.633.459	2.000.000	-1.633.459,0	-2.891.712
9	V07947	Nhựa đường	kg	442,5750	14.896	16.100	1.204	532.860
10	V10166	Que hàn	kg	38,9487	19.800	21.000	1.200	46.738
11	V11330	Thép hình	kg	290,3813	17.506	15.883	-1.623,4	-471.405
12	V11347	Thép hình, thép tấm	kg	125,8331	17.506	15.894	-1.611,9	-202.826
13	V11400	Thép tấm	kg	354,8985	17.506	15.883	-1.623,4	-576.142
14	V12592	Xi măng PCB30	kg	88,162,4989	1.210	1.157	-52,9	-4.664.789
15	V12595	Xi măng PCB40	kg	390,055,8165	1.270	1.160	-110,0	-42.906.140
16	V35970	Gạch không nung 6,5x10,5x22cm	viên	8.146,8100	1.100	1.000	-100,0	-814.681
17	ZV999	Vật liệu khác	%	2.188,5813				-329.089
		CỘNG HANG MỤC						-82.077.096

BẢNG TỔNG HỢP VẬT LIỆU
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG
HANG MUC: Cổng dọc, Cổng Ngang, hố thu (thoát nước mưa)

[illegible]

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THÀNH TIỀN

CHÍNH LỆCH

GIÁ HT

GIÁ GỐC

HÀO PHÍ

ĐƠN VỊ

TÊN VẬT TƯ / CÔNG TÁC

MÃ HIỆU

STT

1

07A06

Khối móng BT đỡ ống, ĐK ống 600mm

cái

711,0000

100,000

682,481

582,481

Th 414.143.754

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THÀNH TIỀN

CHÍNH LỆCH

GIÁ HT

GIÁ GỐC

HÀO PHÍ

ĐƠN VỊ

TÊN VẬT TƯ / CÔNG TÁC

MÃ HIỆU

STT

2

07A08

Khối móng BT đỡ ống, ĐK ống 300mm

cái

180,0000

60,000

633,781

573,781

Th 414.143.754

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THÀNH TIỀN

CHÍNH LỆCH

GIÁ HT

GIÁ GỐC

HÀO PHÍ

ĐƠN VỊ

TÊN VẬT TƯ / CÔNG TÁC

MÃ HIỆU

STT

3

08A32

Ống bê tông D 300mm, L=2,5m

đoạn

60,0000

1,490,000

1,436,829

573,781

Th 414.143.754

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THÀNH TIỀN

CHÍNH LỆCH

GIÁ HT

GIÁ GỐC

HÀO PHÍ

ĐƠN VỊ

TÊN VẬT TƯ / CÔNG TÁC

MÃ HIỆU

STT

4

08A32

Ống bê tông D600mm, L=2,5m

đoạn

237,0000

1,490,000

2,196,829

573,781

Th 414.143.754

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

573,781

BẢNG TỔNG HỢP VẬT LIỆU
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG

HẠNG MỤC: Kè đá

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	V01879	Cát	m3	22,3590	249,081	318,821	69,740	1.559.320
2	V01897	Cát vàng	m3	873,2951	301,904	323,821	21,917	19.140.143
3	V03342	Cồn rửa	kg	0,3950	18,182	18,182		
4	V04513	Đá 1x2	m3	27,2029	223,546	237,390	13,844	376.595

BẢNG TỔNG HỢP VẬT LIỆU
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG

HÀNG MỤC: Hàng rào

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	TT	Công xếp inox chạy điện L=5m (trơn bộ bao gồm cả vận chuyển, lắp đặt)	m	5,0000	5.000.000	5.000.000		
2	TT	Mô tơ có điều khiển từ xa, có màn hình hiển thị	Bộ	1,0000	13.000.000	13.000.000		
3	TT	Sơn tĩnh điện theo trọng lượng thép	kg	2.264,1700	11.000	11.000		
4	TT	SX hoa sắt hàng rào thép đặc 14x14	kg	2.264,1696	28.000	28.000		
5	V01890	Cát mịn ML=0,7÷1,4	m3	30,1367	249.081	318.821	69.740	2.101.738
6	V01892	Cát mịn ML=1,5÷2,0	m3	22,6690	249.081	318.821	69.740	1.580.941
7	V01897	Cát vàng	m3	3,8219	301.904	323.821	21.917	83.765
8	V04513	Đá 1x2	m3	2,1189	223.546	237.390	13.844	29.334
9	V04515	Đá 4x6	m3	4,1092	200.830	175.390	-25.440,1	-104.539



STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
10	V05648	Đỉnh	kg	2,0626	20,660	20,660	-933,459,0	128,942
11	V06594	Gỗ chống	m3	0,1381	2,933,459	2,000,000	-933,459,0	-25,465
12	V06607	Gỗ đà nẹp	m3	0,0273	2,933,459	2,000,000	-933,459,0	-106,980
13	V06684	Gỗ ván	m3	0,1146	2,933,459	2,000,000	-933,459,0	-106,980
14	V07969	Nước	lít	13,960,7498	5	5	-56,3	1,045,292
15	V12592	Xi măng PCB30	kg	18,571,2542	1,210	1,154	47,209	11,070,345
16	V23573	Sơn lót ngoại thất	lít	234,4965	67,091	114,300	74,527	27,612,587
17	V23574	Sơn phủ ngoại thất	lít	370,5045	53,273	127,800		
18	V29372	Gạch đất sét nung đặc 6,5x10,5x22cm	viên	15,159,8615	1,000	1,000		
19	V35970	Gạch đất sét nung rỗng 6,5x10,5x22cm	viên	21,577,8475	1,100	1,100		
20	ZV999	Vật liệu khác	%	2,635,8283				443,672
		CỘNG HẠNG MỤC						41.511.164

**BẢNG TÍNH CƯỚC VẬN CHUYỂN VẬT LIỆU BẢNG Ô TÔ
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG**

HẠNG MỤC: Nền, mặt đường

STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Phương tiện vận chuyển	Tổng cự ly (km)	Cung đường			Định mức ca máy			Đơn giá ca máy	Giá cước			Thành tiền	Hệ số điều chỉnh hình	Giá trước thuế(đ)
					Cự ly (km)	Loại đường	Hệ số loại đường	Định mức <=1km	Định mức <=10k	Định mức <=60k		Cự ly <=1km	Cự ly <=10km	Cự ly <=60km			
1	Cấp phối đá dăm 0,075-50mm loại 1	m3	Ô tô tự đổ 10T	12,4	4,9	Loại 3	1	0,026	0,019	0,013	2.106.745	54.775	40.028	27.388	615.696	1	61.570
2	Cát nền	m3	Ô tô tự đổ 10T	27	7,5	Loại 5	1,5	0,02	0,015	0,01	2.106.745	82.163	60.042	41.082	404.811		
3	Cát mịn ML=1,5÷2,0	m3	Ô tô tự đổ 10T	27	27	Loại 3	1	0,02	0,015	0,01	2.106.745	42.135	31.601	21.067	684.692	1	68.469
4	Cát vàng	m3	Ô tô tự đổ 10T	27	27	Loại 3	1	0,02	0,015	0,01	2.106.745	42.135	31.601	21.067	684.692	1	68.469
5	Đá 1x2	m3	Ô tô tự đổ 10T	12,4	4,9	Loại 3	1	0,026	0,019	0,013	2.106.745	54.775	40.028	27.388	615.696	1	61.570
6	Đá 4x6	m3	Ô tô tự đổ 10T	12,4	7,5	Loại 5	1,5	0,026	0,019	0,013	2.106.745	82.163	60.042	41.082	404.811		
14	Thép hình	kg	Ô tô thùng 12T	30	8	Loại 5	1,5	0,013	0,01	0,006	2.106.745	82.163	60.042	41.082	404.811		33
15	Thép hình, thép tấm	kg	Ô tô thùng 7T	30	22	Loại 3	1	0,022	0,016	0,011	1.740.510	22.627	17.405	10.443	243.671		44
16	Thép tấm	kg	Ô tô thùng 12T	30	8	Loại 3	1	0,013	0,01	0,006	1.344.006	16.854	12.257	8.427	441.345		33
17	Xi măng PCB30	kg	Ô tô thùng 12T	20	22	Loại 3	1	0,027	0,019	0,013	1.740.510	22.627	17.405	10.443	243.671		57

HẠNG MỤC: Cổng dọc, Cổng Ngang, hồ thu (thoát nước mưa)

STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Phương tiện vận chuyển	Tổng cự ly (km)	Cung đường			Định mức ca máy			Đơn giá ca máy	Giá cước			Thành tiền	Hệ số điều chỉnh hình	Giá trước thuế(đ)
					Cự ly (km)	Loại đường	Hệ số loại đường	Định mức <=1km	Định mức <=10k	Định mức <=60k		Cự ly <=1km	Cự ly <=10km	Cự ly <=60km			

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND
THẨM TRA
Theo vận đơn số:
Ngày: tháng: năm:

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND

THAM TRA

Thành lập ngày năm
 Theo quyết định số/.....
 Ký tên:

STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Phương tiện vận chuyển	Tổng cự ly (km)	Cự ly (km)	Loại đường	Hệ số loại đường	Định mức <=1km	Định mức <=10k m	Định mức <=60k m	Đơn giá ca máy	Cự ly <=1km	Cự ly <=10km	Cự ly <=60km	Thành tiền	Hệ số điều chỉnh hình	Giá V/C trước thuế(đ)
1	Cát	m3	Ô tô tự đổ 10T	27	27	Loại 3	1	0,02	0,015	0,01	1.963.728	39.275	29.456	19.637	638.212	1	63.821
2	Cát vàng	m3	Ô tô tự đổ 10T	27	27	Loại 3	1	0,02	0,015	0,01	1.963.728	39.275	29.456	19.637	638.212	1	63.821
3	Cồn rửa	kg	Ô tô thùng 7T			Loại 1	0,57				1.266.225					1	
4	Đá 1x2	m3	Ô tô tự đổ 10T	12,4	4,9	Loại 3	1	0,026	0,019	0,013	1.963.728	51.057	37.311	25.528	573.899	1	57.390
5	Đá 2x4	m3	Ô tô tự đổ 10T	12,4	7,5	Loại 5	1,5	0,026	0,019	0,013	1.963.728	76.585	55.966	38.293	377.330	1	57.390
6	Đá dăm	m3	Ô tô tự đổ 10T	12,4	4,9	Loại 3	1	0,026	0,019	0,013	1.963.728	51.057	37.311	25.528	573.899	1	57.390
7	Đá hộc	m3	Ô tô tự đổ 10T	12,4	7,5	Loại 5	1,5	0,025	0,018	0,012	1.963.728	76.585	55.966	38.293	377.330	1	54.219
17	Thép tròn Fi ≤10mm	kg	Ô tô thùng 12T	30	8	Loại 5	1,5	0,013	0,01	0,006	1.637.638	21.289	16.376	9.826	229.269	1	31
18	Thép tròn Fi ≤18mm	kg	Ô tô thùng 12T	30	8	Loại 1	0,57	0,013	0,01	0,006	1.637.638	21.289	16.376	9.826	229.269	1	31
19	Xi măng PCB30	kg	Ô tô thùng 12T	20	20	Loại 3	1	0,027	0,019	0,013	1.637.638	44.216	31.115	21.289	537.145	1	54
20	Xi măng PCB40	kg	Ô tô thùng 12T	20	20	Loại 3	1	0,027	0,019	0,013	1.637.638	44.216	31.115	21.289	537.145	1	54

HẠNG MỤC: Hàng rào

STT	Tên vật liệu	Đơn vị	Phương tiện vận chuyển	Tổng cự ly (km)	Cự ly (km)	Loại đường	Hệ số loại đường	Định mức <=1km	Định mức <=10k m	Định mức <=60k m	Đơn giá ca máy	Cự ly <=1km	Cự ly <=10km	Cự ly <=60km	Thành tiền	Hệ số điều chỉnh hình	Giá V/C trước thuế(đ)
1	Cát mịn ML=0,7+1,4	m3	Ô tô tự đổ 10T	27	27	Loại 3	1	0,02	0,015	0,01	1.963.728	39.275	29.456	19.637	638.212	1	63.821

2	Cát mịn ML=1,5÷2,0	m ³	Ô tô tự đổ 10T	27	27	Loại 3	1	0,02	0,015	0,01	1.963.728	39.275	29.456	19.637	638.212	63.821
3	Cát vàng	m ³	Ô tô tự đổ 10T	27	27	Loại 3	1	0,026	0,019	0,013	1.963.728	39.275	29.456	19.637	638.212	63.821
4	Đá 1x2	m ³	Ô tô tự đổ 10T	12,4	4,9	Loại 3	1	0,026	0,015	0,01	1.963.728	51.057	37.311	25.528	573.899	1
5	Đá 4x6	m ³	Ô tô tự đổ 10T	12,4	7,5	Loại 5	1,5	0,026	0,019	0,013	1.963.728	76.585	55.966	38.293	377.330	1
11	Xi măng PCB30	kg	Ô tô tự đổ 10T	20	4,9	Loại 3	1	0,027	0,019	0,013	1.963.728	51.057	37.311	25.528	573.899	1
			Ô tô thùng 12T	20	7,5	Loại 5	1,5				1.637.638	76.585	55.966	38.293	377.330	1
					20	Loại 3	1					44.216	31.115	21.289	537.145	1
																54

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND
THẨM TRÁ
 Theo văn bản số.....l.....năm.....
 ..tháng.....



BẢNG TỔNG HỢP NHÂN CÔNG
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: San nền

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	N1307	Nhân công bậc 3,0/7 - Nhóm 1	công	100,7113	209,689	211,243	1.554	156.505
		CỘNG HẠNG MỤC						156.505

BẢNG TỔNG HỢP NHÂN CÔNG
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: Nền, mặt đường

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	N1307	Nhân công bậc 3,0/7 - Nhóm 1	công	406,1431	209,689	211,243	1.554	631.146
2	N2307	Nhân công bậc 3,0/7 - Nhóm 2	công	1.786,2623	224,412	229,533	5.121	9.147.449
3	N2357	Nhân công bậc 3,5/7 - Nhóm 2	công	257,1128	245,400	251,000	5.600	1.439.832
4	N2407	Nhân công bậc 4,0/7 - Nhóm 2	công	619,3989	266,388	272,467	6.079	3.765.326
		CỘNG HẠNG MỤC						14.983.753

BẢNG TỔNG HỢP NHÂN CÔNG
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: Cổng đọc, Cổng Ngang, hồ thu (thoát nước mưa)

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	N1307	Nhân công bậc 3,0/7 - Nhóm 1	công	109,4649	209,689	211,243	1.554	170.108
2	N1407	Nhân công bậc 4,0/7 - Nhóm 1	công	138,2952	248,911	250,757	1.846	255.293
3	N2307	Nhân công bậc 3,0/7 - Nhóm 2	công	11,6603	224,412	229,533	5.121	59.712
4	N2357	Nhân công bậc 3,5/7 - Nhóm 2	công	392,9851	245,400	251,000	5.600	2.200.717
5	N2407	Nhân công bậc 4,0/7 - Nhóm 2	công	86,0131	266,388	272,467	6.079	522.873
		CỘNG HẠNG MỤC						3.208.704

BẢNG TỔNG HỢP NHÂN CÔNG
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: Kê đá

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	N1307	Nhân công bậc 3,0/7 - Nhóm 1	công	2,4724	209,689	211,243	1.554	3.842



STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
2	N1407	Nhân công bậc 4,0/7 - Nhóm 1	công	110,3044	248,911	250,757	1,846	209,822
3	N2307	Nhân công bậc 3,0/7 - Nhóm 2	công	81,3549	224,412	229,533	5,121	41,6618
4	N2357	Nhân công bậc 3,5/7 - Nhóm 2	công	3,902,5013	245,400	251,000	5,600	21,854,007
		CỘNG HẠNG MỤC						22,478,090

BẢNG TỔNG HỢP NHÂN CÔNG
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: Hàng rào

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	N1307	Nhân công bậc 3,0/7 - Nhóm 1	công	1,7237	209,689	211,243	1,554	2,679
2	N2307	Nhân công bậc 3,0/7 - Nhóm 2	công	11,0936	224,412	229,533	5,121	56,810
3	N2357	Nhân công bậc 3,5/7 - Nhóm 2	công	558,0530	245,400	251,000	5,600	3,125,097
4	N2407	Nhân công bậc 4,0/7 - Nhóm 2	công	197,3568	266,388	272,467	6,079	1,199,732
		CỘNG HẠNG MỤC						4,384,318

BẢNG TỔNG HỢP MÁY
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: San nền

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Thành tiền	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	M0698	Máy đào 1,25m3	ca	3,5952	3.975.261	14.291.978	3.638.452	-336.809	-1.210.905
2	M1453	Máy ủi 110CV	ca	20,1527	2.073.464	41.785.874	1.882.540	-190.924	-3.847.625
3	M1598	Ô tô tự đổ 10T	ca	764,8517	2.319.887	1.774.369.408	2.086.345	-233.542	-178.624.893
4	M2402	Máy lu bánh thép 16T	ca	37,1910	1.572.246	58.473.326	1.416.808	-155.438	-5.780.890
		CỘNG HẠNG MỤC				1.888.920.585			-189.464.313

BẢNG TỔNG HỢP MÁY
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: Nền, mặt đường

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Thành tiền	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	M0143	Cần cầu bánh hơi 6T	ca	20,3550	1.704.542	34.695.952	1.605.971	-98.571	-2.006.413
2	M0556	Máy cắt bê tông 12CV (MCD 218)	ca	4,6814	506.526	2.371.253	483.833	-22.693	-106.235
3	M0639	Máy đầm bàn 1kW	ca	125,1409	254.950	31.904.660	255.690	740	92.636
4	M0663	Máy đầm đất cầm tay 70kg	ca	54,0473	372.646	20.140.504	361.300	-11.346	-613.246
5	M0667	Máy đầm dùi 1,5kW	ca	15,3445	258.858	3.972.044	259.894	1.036	15.902
6	M0698	Máy đào 1,25m3	ca	5,5105	3.975.261	21.905.531	3.648.005	-327.256	-1.803.331
7	M0934	Máy hàn điện 23kW	ca	10,5471	390.424	4.117.841	397.530	7.106	74.952
8	M1162	Máy lu bánh thép 10T	ca	2,9583	1.265.144	3.742.716	1.162.630	-102.514	-303.270
9	M1164	Máy lu rung tự hành 25T	ca	3,6410	3.175.679	11.562.723	2.911.509	-264.170	-961.850
10	M1348	Máy rải cấp phối đá dăm 50 - 60m3/h	ca	2,3894	3.734.081	8.922.295	3.615.796	-118.285	-282.633
11	M1419	Máy trộn bê tông 250 lít	ca	143,6813	302.883	43.518.630	304.512	1.629	233.992
12	M1431	Máy trộn vữa 150l	ca	0,6431	276.945	178.103	278.129	1.184	762
13	M1453	Máy ủi 110CV	ca	25,7093	2.073.464	53.307.350	1.892.093	-181.371	-4.662.916
14	M1598	Ô tô tự đổ 10T	ca	448,8035	2.319.887	1.041.173.471	2.095.145	-224.742	-100.864.949
15	M1621	Ô tô tưới nước 5m3	ca	2,3894	1.247.584	2.981.005	1.156.899	-90.685	-216.685
16	M2159	Máy lu bánh hơi tự hành 16T	ca	1,7067	1.758.935	3.002.027	1.609.107	-149.828	-255.716
17	M2402	Máy lu bánh thép 16T	ca	45,8196	1.572.246	72.039.722	1.426.361	-145.885	-6.684.400
18	ZM999	Máy khác	%	570,0736		2.338.923			-170.911
		CỘNG HẠNG MỤC				1.361.874.751			-118.514.311

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND
THẨM TRA
Theo văn bản số..... năm.....
tháng..... và tên:

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND
CÔNG TY CỔ PHẦN TRÀ
 Theo văn bản số: năm
 Ngày tháng năm
 Ký tên:

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Thành tiền	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
BẢNG TỔNG HỢP MÁY									
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG									
HẠNG MỤC: Cổng đọc, Cổng Ngang, hồ thu (thoát nước mưa)									
STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Thành tiền	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	M0217	Cần cầu bánh xích 10T	ca	0,5220	2.208.366	1.152.767	2.066.424	-141.942	-74.094
2	M0260	Cần trục ô tô 6T	ca	18,4140	1.966.720	36.215.182	1.836.606	-130.114	-2.395.914
3	M02680	Cần trục tháp 25T	ca	0,4598	2.990.511	1.374.920	3.008.277	17.766	8.168
4	M0596	Máy cắt uốn cốt thép 5kW	ca	2,3233	263.362	611.875	264.694	1.332	3.096
5	M0639	Máy đầm bàn 1kW	ca	0,6607	254.950	168.455	255.690	740	489
6	M0663	Máy đầm đất cầm tay 70kg	ca	59,7532	372.646	22.266.792	361.259	-11.387	-680.426
7	M0667	Máy đầm dùi 1,5kW	ca	3,6841	258.858	953.656	259.894	1.036	3.818
8	M0698	Máy đào 1,25m3	ca	0,9644	3.975.261	3.833.919	3.648.005	-327.256	-315.620
9	M0934	Máy hàn điện 23kW	ca	13,0748	390.424	5.104.707	397.530	7.106	92.915
10	M1419	Máy trộn bê tông 250 lít	ca	4,5025	302.883	1.363.738	304.512	1.629	7.333
11	M1479	Máy vận thăng lồng 3T	ca	0,4598	808.530	371.730	815.488	6.958	3.199
12	ZM999	Máy khác	%	1,493,0350		1.847.029			-119.544
		CỘNG HẠNG MỤC				75.264.771			-3.466.581

BẢNG TỔNG HỢP MÁY
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: Kê đá

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Thành tiền	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	M0596	Máy cắt uốn cốt thép 5kW	ca	0,8351	263.362	219.924	265.091	1.729	1.444
2	M0667	Máy đầm dùi 1,5kW	ca	5,4846	258.858	1.419.733	260.203	1.345	7.377
3	M0697	Máy đào 0,8m3	ca	0,2876	2.914.580	838.268	2.642.495	-272.085	-78.255
4	M0934	Máy hàn điện 23kW	ca	2,2981	390.424	897.250	399.647	9.223	21.196
5	M1419	Máy trộn bê tông 250 lít	ca	2,8947	302.883	876.740	304.997	2.114	6.118
6	M1431	Máy trộn vữa 150l	ca	98,1131	276.945	27.171.924	278.482	1.537	150.819
		CỘNG HẠNG MỤC				31.423.839			108.700

BẢNG TỔNG HỢP MÁY
CÔNG TRÌNH: SIÊU THỊ ALOHAMALL PHÚ LƯƠNG
HẠNG MỤC: Hàng rào

CÔNG TY CỔ PHẦN TCICO LAND
 THẨM TRA
 Ngày: năm
 Tên:

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Thành tiền	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Thành tiền	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	M0639	Máy đầm bàn 1kw	ca	0,3938	254.950	100.405	255.911	961	378
2	M0667	Máy đầm dùi 1,5kw	ca	0,4287	258.858	110.970	260.203	1.345	577
3	M0694	Máy đào 0,4m3	ca	0,3354	2.045.470	686.043	1.865.475	-179.995	-60.370
4	M1419	Máy trộn bê tông 250 lít	ca	0,6466	302.883	195.851	304.997	2.114	1.367
5	M1431	Máy trộn vữa 150l	ca	5,8826	276.945	1.629.156	278.482	1.537	9.043
		CỘNG HẠNG MỤC				2.722.425			-49.005

TỔNG CỤC THỐNG KÊ
CỤC THỐNG KÊ
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Số: /CTK-TKKT

Thái Nguyên, ngày tháng 01 năm 2025

V/v cung cấp chỉ số giá tiêu dùng
nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt
và vật liệu xây dựng trên địa bàn
tỉnh Thái Nguyên năm 2024

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên.

Ngày 10/01/2025, Cục Thống kê tỉnh Thái Nguyên nhận được Công văn số 347/STNMT-QLĐĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên về việc cung cấp thông tin làm cơ sở xác định nghĩa vụ tài chính đất đai.

Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ và nguồn thông tin hiện có, Cục Thống kê tỉnh Thái Nguyên cung cấp chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên năm 2024 như sau:

Số liệu chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng năm 2024 được thu thập, xử lý, tổng hợp theo Phương án điều tra giá tiêu dùng thời kỳ 2020-2025 được ban hành kèm theo Quyết định số 1134/QĐ-TCTK, ngày 12/7/2019 của Tổng cục trưởng Tổng cục Thống kê: Chi tiết số liệu theo file **Phụ lục 1** đính kèm Công văn.

Cục Thống kê tỉnh Thái Nguyên gửi đơn vị để biết và sử dụng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Cục;
- Lưu: VT, TKKT.

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC RƯỞNG

Hoàng Thị Hoa

Phụ Lục 1
CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG NHÓM NHÀ Ở, ĐIỆN NƯỚC CHẤT ĐỐT VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG
SƠ VỚI CÙNG KỲ

(Kèm theo Công văn số /CTK-TKKT ngày tháng 01 năm 2025)

	Mã nhóm	Năm 2024
I. Nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng		103,08
1.1. Nhà ở	04	101,43
- Nhà ở thuê và Nhà chủ sở hữu tính quy đổi	041	100,84
- Vật liệu bảo dưỡng Nhà ở	0413202	101,91
- Dịch vụ sửa chữa nhà ở	0413302	104,56
1.2. Nước sinh hoạt và dịch vụ nước	0413401	102,62
1.3. Điện và dịch vụ điện	0423601	104,95
1.4. Ga và các loại chất đốt khác	0433801	109,88

NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC
VIỆT NAM
CHI NHÁNH TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Số: 776 /THN-THKT

Thái Nguyên, ngày 31 tháng 7 năm 2024

V/v cung cấp lãi suất cho vay trung hạn
bình quân để thực hiện dự án đầu tư, kinh
doanh bất động sản và lãi suất tiền gửi
tiết kiệm bình quân bằng đồng Việt Nam

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên

Phúc đáp Công văn số 3064/STNMT-QLĐĐ ngày 25/7/2024 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên về việc phối hợp cung cấp lãi suất cho vay trung hạn bình quân của loại tiền vay VNĐ và lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có biểu quyết trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh Thái Nguyên cung cấp lãi suất cho vay trung hạn bằng đồng Việt Nam để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản và lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại thời điểm Quý II/2024 của 4 Ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn như sau:

T T	Ngân hàng	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân bằng đồng Việt Nam để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng
1	TMCP Công thương chi nhánh Thái Nguyên	10,5%/năm	4,7%/năm
2	TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Thái Nguyên	8,81%/năm	5,67%/năm
3	TMCP Ngoại thương chi nhánh Thái Nguyên	Không phát sinh	4,6%/năm
4	Nông nghiệp và PTNT tỉnh Thái Nguyên	8,5%/năm	4,7%/năm

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, THKT. LTT

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Vũ Minh Xuân

NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC
VIỆT NAM
CHI NHÁNH TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Số: **1048** /THN-THKT

Thái Nguyên, ngày **08** tháng 10 năm 2024

V/v cung cấp lãi suất cho vay trung hạn
bình quân để thực hiện dự án đầu tư, kinh
doanh bất động sản và lãi suất tiền gửi
tiết kiệm bình quân bằng đồng Việt Nam

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên

Phúc đáp Công văn số 4202/STNMT-QLĐĐ ngày 04/10/2024 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên về việc phối hợp cung cấp lãi suất cho vay trung hạn bình quân của loại tiền vay VNĐ và lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có biểu quyết trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh Thái Nguyên cung cấp lãi suất cho vay trung hạn bằng đồng Việt Nam để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản và lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng tại thời điểm Quý III/2024 của 4 Ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn như sau:

T T	Ngân hàng	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân bằng đồng Việt Nam để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng
1	TMCP Công thương chi nhánh Thái Nguyên	10,5%/năm	4,7%/năm
2	TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Thái Nguyên	7,95%/năm	5,39 %/năm
3	TMCP Ngoại thương chi nhánh Thái Nguyên	Không phát sinh	4,6%/năm
4	Nông nghiệp và PTNT tỉnh Thái Nguyên	11%/năm	4,7%/năm

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, THKT. LTTNhung.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Vũ Minh Xuân

NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC
VIỆT NAM
CHI NHÁNH TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Số: 96 /THN-THKT
V/v cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm
bình quân bằng đồng Việt Nam và
lãi suất cho vay trung hạn bình quân để
thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất
động sản

Thái Nguyên, ngày 21 tháng 01 năm 2025

Kính gửi: Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên

Phúc đáp Công văn số 348/STNMT-QLĐĐ ngày 16/01/2025 của Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên về việc phối hợp cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng và lãi suất cho vay trung hạn bình quân của loại tiền vay VNĐ đối với các dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại Nhà nước quý IV năm 2024.

Ngân hàng Nhà nước chi nhánh tỉnh Thái Nguyên cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12 tháng và lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 đến 03 năm) bình quân của loại tiền vay VNĐ đối với các dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của 4 Ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tại thời điểm Quý IV/2024 như sau:

T T	Ngân hàng	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân bằng đồng Việt Nam để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng
1	TMCP Công thương chi nhánh Thái Nguyên	10,5%/năm	4,7%/năm
2	TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Thái Nguyên	8,05%/năm	4,73%/năm
3	TMCP Ngoại thương chi nhánh Thái Nguyên	Không phát sinh	4,6%/năm
4	Nông nghiệp và PTNT tỉnh Thái Nguyên	11%/năm	4,7%/năm

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, THKT. LTTNhungt

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Vũ Minh Xuân

NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC
VIỆT NAM
NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC KHU VỰC 5

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

Số: 574 /KV5-TH

Thái Nguyên, ngày 25 tháng 4 năm 2025

V/v cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm
bình quân bằng đồng Việt Nam và lãi suất
cho vay trung hạn bình quân để thực hiện
dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên

Phúc đáp Công văn số 1319/SNNMT-QLĐĐ ngày 23/4/2025 của Sở
Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên về việc phối hợp cung cấp lãi suất
tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng tiền Việt Nam kỳ hạn 12
tháng và lãi suất cho vay trung hạn bình bằng tiền Việt Nam đối với các dự án
đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại Nhà nước quý I
năm 2025.

Ngân hàng Nhà nước Khu vực 5 cung cấp lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình
quân bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng và lãi suất cho vay trung hạn (từ 01
đến 03 năm) bình quân bằng đồng Việt Nam đối với các dự án đầu tư, kinh
doanh bất động sản của 4 Ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tại thời
điểm Quý I/2025 như sau:

T T	Ngân hàng	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng	Lãi suất cho vay trung hạn bình quân bằng đồng Việt Nam để thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản
1	TMCP Công thương chi nhánh Thái Nguyên	4,7%/năm	10,5%/năm
2	TMCP Đầu tư và Phát triển chi nhánh Thái Nguyên	4,73%/năm	8,05%/năm
3	TMCP Ngoại thương chi nhánh Thái Nguyên	4,6%/năm	Không phát sinh
4	Nông nghiệp và PTNT tỉnh Thái Nguyên	4,7%/năm	11%/năm

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Lê Quang Huy;
- Phó Giám đốc Bùi Văn Khoa;
- Lưu: VT, TH, LTTNhung.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Bùi Văn Khoa