



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

Đc: 2/6-2/8 Núi Thành, P.Tân Bình, TP.HCM

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

## HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM TRA GIÁ BÁN, GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI

DỰ ÁN: KHU CHUNG CƯ DETACO NHƠN TRẠCH

ĐỊA ĐIỂM: TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI



TƯ VẤN LẬP HỒ SƠ GIÁ BÁN

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ KIẾN TRÚC ĐẦU TƯ  
VÀ XÂY DỰNG STUDIO WEST 5

Chủ trì lập

Giám đốc

Nguyễn Phong

KS. Định giá hạng 1  
số BXD-00091286



Nguyễn Thụy Bảo Trâm

CHỦ ĐẦU TƯ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM  
Tổng Giám đốc

Phạm Thị Kim Xuân

Tháng .../2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**

**Đc: 2/6-2/8 Núi Thành, P.Tân Bình, TP.HCM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM TRA GIÁ BÁN, GIÁ CHO THUÊ NHÀ Ở XÃ HỘI**

**DỰ ÁN: KHU CHUNG CƯ DETACO NHƠN TRẠCH**

**ĐỊA ĐIỂM: TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI**

**PHỤ LỤC BẢNG TÍNH**

BẢNG 1:	THÔNG SỐ KỸ THUẬT DỰ ÁN CHUNG CƯ DETACO
BẢNG 2:	TỔNG HỢP TỔNG DỰ TOÁN ĐẦU TƯ
BẢNG 2.1:	CHI TIẾT KHOẢN MỤC TỔNG MỨC ĐẦU TƯ
BẢNG 3:	BẢNG PHÂN BỐ CHI PHÍ ĐÃ ĐẦU TƯ HẠ TẦNG TOÀN DỰ ÁN 47 HA CHO PHẦN NOXH
BẢNG 4:	BẢNG TÍNH GIÁ BÁN VÀ LỢI NHUẬN DỰ KIẾN PHẦN DIỆN TÍCH THƯƠNG MẠI (20%)
BẢNG 5:	BẢNG TÍNH GIÁ BÁN CĂN HỘ NHÀ Ở XÃ HỘI
BẢNG 6:	BẢNG TÍNH GIÁ BÁN CĂN HỘ NHÀ Ở XÃ HỘI
BẢNG 7:	BẢNG CƠ CẤU VỐN
BẢNG 8:	BẢNG KẾ HOẠCH PHÂN KỲ ĐẦU TƯ
BẢNG 9:	PHƯƠNG ÁN VAY VÀ TRẢ NỢ
BẢNG 10:	BẢNG TÍNH LÃI SUẤT BẢO TOÀN VỐN ĐẦU TƯ
BẢNG 11:	BẢNG TỔNG HỢP DOANH THU - CHI PHÍ VÀ TỈ SUẤT LỢI NHUẬN
BẢNG 12:	BẢNG TỔNG HỢP GIÁ BÁN - GIÁ CHO THUÊ CỦA DỰ ÁN

BẢNG 1:

## THÔNG SỐ KỸ THUẬT DỰ ÁN CHUNG CƯ DETACO

STT	NỘI DUNG	CĂN CỨ			
I	PHẦN DIỆN TÍCH ĐẤT	Theo QĐ quy hoạch số 10706 ngày 19/12/2006	Theo QĐ 558 ngày 9/3/2015 đính chính QĐ số 10706 ngày 19/12/2006	TỶ LỆ %	GHI CHÚ
1	<b>Tổng diện tích đất toàn dự án</b>	<b>473.000</b>	<b>473.380</b>	<b>100%</b>	
	<b>Đất ở</b>	<b>264.500</b>	<b>252.187</b>	<b>53,27%</b>	
	- Đất nhà phố thương mại	131.500	120.244	48%	
	- Đất nhà chung cư	133.000	131.943	52%	
	'+ Đất chung cư nhà ở xã hội (CC-02)		50.143	20%	Thuộc 20% phần diện tích đất ở dành để đầu tư nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại
	'+ Đất chung cư nhà ở thương mại (CC-01 và 03)		81.800	32%	
	<b>Đất công trình công cộng</b>		<b>84.370</b>	<b>17,82%</b>	
	- Đất thương mại (chợ)	14.000	14.015		
	- Đất công trình công cộng (bệnh viện)	56.000	55.815		
	- Đất giáo dục	15.000	14.540		
	<b>Đất cây xanh tập trung</b>	<b>21.500</b>	<b>21.800</b>	<b>4,61%</b>	
	<b>Đất giao thông</b>	<b>102.000</b>	<b>115.023</b>	<b>24,30%</b>	
2	<b>Đất NOXH khu CC-02 theo quy hoạch được duyệt</b>	<b>Theo QĐ quy hoạch số 10706 ngày 19/12/2006</b>	<b>Theo QĐ số 256 ngày 21/4/2014 điều chỉnh cục bộ khu CC-02</b>		
	<b>Tổng diện tích toàn khu CC-02</b>	<b>52.409</b>	<b>50.143</b>	<b>100%</b>	
	<b>Diện tích đất ở (chiếm đất)</b>	<b>15.720</b>	<b>19.044</b>	<b>37,98%</b>	
	<b>Đất công trình dịch vụ đô thị</b>		<b>3.325</b>	<b>6,63%</b>	
	- Đất công trình DVTM	-	558		
	- Đất nhà xe	-	2.767		
	<b>Đất cây xanh TDTT</b>	<b>18.147</b>	<b>14.101</b>	<b>28,12%</b>	
	- Đất cây xanh - TDTT	18.147	13.509		
	- Đất sân vườn nhà trẻ	-	592		
	<b>Đất giao thông</b>	<b>18.542</b>	<b>16.997</b>	<b>33,90%</b>	
3	<b>Đất theo QĐ giao đất</b>	<b>QĐ số 474/QĐ-UBND ngày 10/2/2010</b>	<b>QĐ số 2344/QĐ-UBND ngày 1/8/2014 điều chỉnh QĐ 474</b>		



	<b>Tổng diện tích đất giao</b>	<b>369.916,80</b>			
	a/ Khu dân cư	106.586,00			
	b/ Khu Chung cư	61.555,00	<b>61.554,00</b>		
	+ Đất chung cư nhà ở xã hội (CC-02)		41.650,00		
	+ Đất chung cư nhà ở thương mại (CC-03)		19.904,00		
	c/ Đất giáo dục và y tế	47.491,10			
	d/ Đất Trung tâm TM dịch vụ	5.782,30			
	e/ Đất mục đích XD Khu tái định cư, giao thông cây xanh	148.502,40			
<b>II</b>	<b>PHÂN DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CHUNG CƯ NOXH</b>	<b>DIỆN TÍCH/I BLOCK</b>	<b>SỐ BLOCK</b>	<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>	<b>TỶ LỆ %</b>
<b>1</b>	<b>DIỆN TÍCH XÂY DỰNG</b>			<b>17.095,9</b>	<b>100%</b>
	Diện tích đất xây dựng 1 Block A	839,57	10	8.395,7	49,11%
	Diện tích đất xây dựng 1 Block B (có nhà trẻ)	902,47	2	1.804,9	10,56%
	Diện tích đất xây dựng 1 block B (không có nhà trẻ)	902,47	4	3.609,9	21,12%
	Diện tích đất xây dựng 02 nhà xe	1.363,67	2	2.727,3	15,95%
	Diện tích đất xây dựng khu TTTM	558,00	1	558,0	3,26%
<b>2</b>	<b>DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG</b>			<b>122.889,7</b>	
	<b>Nhà chung cư</b>		<b>16</b>	<b>110.123,4</b>	
	Diện tích sàn xây dựng Block A	6.706,26	10	67.062,6	
	Diện tích sàn xây dựng Block B (có nhà trẻ)	7.176,80	2	14.353,6	
	Diện tích sàn xây dựng Block B (không có nhà trẻ)	7.176,80	4	28.707,2	
	<b>Diện tích sàn xây dựng 02 nhà xe</b>	<b>5.454,68</b>	<b>2</b>	<b>10.909,4</b>	
	<b>Diện tích sàn xây dựng Khu TTTM</b>	<b>1.856,90</b>	<b>1</b>	<b>1.856,9</b>	
<b>3</b>	<b>DIỆN TÍCH SÀN KINH DOANH</b>			<b>82.655,1</b>	<b>100%</b>
	Diện tích sử dụng 10 Block A	5.044,00	10	50.827,1	61,49%
	Diện tích sử dụng 2 Block B1; B6	4.518,50	2	9.037,0	10,93%
	Diện tích sử dụng 4 Block B2; B3; B4; B5	5.372,80	4	21.491,2	26,00%
	Diện tích sử dụng Khu TTTM		1	1.299,8	1,57%

**BẢNG 2:**

**TỔNG HỢP TỔNG DỰ TOÁN ĐẦU TƯ**  
**DỰ ÁN: KHU CHUNG CƯ DETACO NHƠN TRẠCH**  
**ĐỊA ĐIỂM: TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI**

Đơn vị: đồng

STT	Nội dung	Giá trị trước thuế	Thuế (VAT)	Giá trị sau thuế
<b>I</b>	<b>Chi phí xây dựng và thiết bị</b>	<b>946.282.102.120</b>	<b>94.628.210.212</b>	<b>1.040.910.312.332</b>
1	Công trình chung cư	763.058.506.182	76.305.850.618	839.364.356.800
2	Trung tâm thương mại	15.785.675.709	1.578.567.571	17.364.243.280
3	Hạ tầng kỹ thuật	33.691.537.545	3.369.153.755	37.060.691.300
4	02 nhà xe	48.950.298.320	4.895.029.832	53.845.328.152
5	Chi phí thiết bị	84.796.084.364	8.479.608.436	93.275.692.800
<b>II</b>	<b>Chi phí quản lý dự án</b>	<b>11.544.857.812</b>	<b>1.154.485.781</b>	<b>12.699.343.593</b>
<b>III</b>	<b>Chi phí tư vấn đầu tư</b>	<b>29.760.420.674</b>	<b>2.976.042.067</b>	<b>32.736.462.741</b>
<b>IV</b>	<b>Chi phí khác</b>	<b>133.306.496.222</b>	<b>448.218.094</b>	<b>133.754.714.316</b>
	Chi phí khác không gồm lãi vay	4.768.715.070	448.218.094	5.216.933.164
	Lãi vay Ngân hàng	128.537.781.152		128.537.781.152
<b>V</b>	<b>Chi phí đền bù GPMB, đầu tư HTKT chung 47 ha phân bổ cho phần 5ha NOXH</b>	<b>81.111.849.643</b>	<b>8.111.184.964</b>	<b>89.223.034.608</b>
<b>VI</b>	<b>Chi phí dự phòng</b>	<b>149.910.989.351</b>	<b>14.991.098.935</b>	<b>164.902.088.286</b>



STT	Nội dung	Giá trị trước thuế	Thuế (VAT)	Giá trị sau thuế
	<b>Tổng vốn đầu tư chưa bao gồm lãi vay</b>	<b>1.223.378.934.670</b>	<b>122.309.240.054</b>	<b>1.345.688.174.724</b>
	<b>Tổng vốn đầu tư gồm lãi vay</b>	<b>1.351.916.715.822</b>	<b>122.309.240.054</b>	<b>1.474.225.955.876</b>
	Diện tích sàn xây dựng (m2)	122.890		
	Diện tích sử dụng (m2)	82.655		
	<b>Giá thành đầu tư xây dựng/1m2 sàn xây dựng</b>	<b>11.001.062</b>		<b>11.996.338</b>
	<b>Giá thành đầu tư xây dựng/1m2 sàn sử dụng</b>	<b>16.356.118</b>		<b>17.835.872</b>



BẢNG 2.1:

**CHI TIẾT KHOẢN MỤC TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**  
**DỰ ÁN: KHU CHUNG CƯ DETACO NHƠN TRẠCH**  
**ĐỊA ĐIỂM: TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI**

Đơn vị: đồng

Stt	Loại chi phí	Diễn giải			Giá trị (trước thuế)	Thuế GTGT	Giá trị (sau thuế)	Ghi chú
<b>I</b>	<b>CHI PHÍ XÂY LẬP VÀ THIẾT BỊ</b>				<b>953.332.602.120</b>	<b>95.333.260.212</b>	<b>1.048.665.862.332</b>	
<b>1</b>	<b>Công trình chung cư</b>				<b>763.058.506.182</b>	<b>76.305.850.618</b>	<b>839.364.356.800</b>	
1.1	4 Block A6, 7, 8, 9	26.825m <sup>2</sup>	x	5.072.727d/m <sup>2</sup>	136.075.909.091	13.607.590.909	149.683.500.000	phù hợp bảng 1 suất vốn 1161/QĐ-BXD ngày 15/10/2015
1.2	6 Block A1, 2, 3, 4, 5, 10	40.238m <sup>2</sup>	x	7.496.364d/m <sup>2</sup>	301.638.680.000	30.163.868.000	331.802.548.000	phù hợp bảng 1 suất vốn 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024; ≤ 10 tầng
1.3	6 Block B 1, 2, 3, 4, 5, 6	43.060,8m <sup>2</sup>	x	7.555.455d/m <sup>2</sup>	325.343.917.091	32.534.391.709	357.878.308.800	phù hợp bảng 1 suất vốn 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025; ≤ 10 tầng
<b>2</b>	<b>Trung tâm thương mại</b>	1.856,9m <sup>2</sup>	x	8.501.091d/m <sup>2</sup>	15.785.675.709	1.578.567.571	17.364.243.280	phù hợp bảng 27 suất vốn 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025; công trình đa năng
<b>3</b>	<b>02 nhà xe</b>	10.909m <sup>2</sup>	x	4.487.000d/m <sup>2</sup>	48.950.298.320	4.895.029.832	53.845.328.152	phù hợp bảng 1 suất vốn 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025; 70% chung cư
<b>4</b>	<b>Chi phí thiết bị</b>				<b>84.796.084.364</b>	<b>8.479.608.436</b>	<b>93.275.692.800</b>	
4.1	4 Block A6, 7, 8, 9	26.825m <sup>2</sup>	x	290.909d/m <sup>2</sup>	7.803.636.364	780.363.636	8.584.000.000	phù hợp bảng 1 suất vốn 1161/QĐ-BXD ngày 15/10/2015
4.2	6 Block A1, 2, 3, 4, 5, 10	40.238m <sup>2</sup>	x	640.000d/m <sup>2</sup>	25.752.320.000	2.575.232.000	28.327.552.000	phù hợp bảng 1 suất vốn 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024; ≤ 10 tầng
4.3	6 Block B 1, 2, 3, 4, 5, 6	43.061m <sup>2</sup>	x	660.000d/m <sup>2</sup>	28.420.128.000	2.842.012.800	31.262.140.800	phù hợp bảng 1 suất vốn 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025; ≤ 10 tầng
4.4	Mua sắm, lắp đặt thiết bị điều hòa không khí trong các căn hộ	1.630căn	x	14.000.000d/căn	22.820.000.000	2.282.000.000	25.102.000.000	
<b>5</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật, sân vườn</b>				<b>40.742.037.545</b>	<b>4.074.203.755</b>	<b>44.816.241.300</b>	phù hợp bảng 57 suất vốn 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025
5.1	Hạ tầng kỹ thuật	5,014ha	x	6.719.090.909d/ha	33.691.537.545	3.369.153.755	37.060.691.300	
5.2	Cảnh quan, sân vườn	14.101m <sup>2</sup>	x	500.000d/m <sup>2</sup>	7.050.500.000	705.050.000	7.755.550.000	
<b>II</b>	<b>CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN</b>	(GXD+GTB)	x	1,211%	<b>11.544.857.812</b>	<b>1.154.485.781</b>	<b>12.699.343.593</b>	
<b>III</b>	<b>CHI PHÍ TƯ VẤN</b>				<b>29.760.420.674</b>	<b>2.976.042.067</b>	<b>32.736.462.741</b>	
1	Chi phí trích đo địa chính, cắm mốc ranh giới khu đất	Theo thực tế			75.830.000	7.583.000	83.413.000	
2	Chi phí khảo sát địa chất, địa hình	Theo thực tế			440.909.091	44.090.909	485.000.000	
3	Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Theo thực tế			375.000.000	37.500.000	412.500.000	
4	Chi phí hồ sơ xin chủ trương đầu tư	(GXD+GTB)	x	0,087%	829.399.364	82.939.936	912.339.300	



Stt	Loại chi phí	Diễn giải			Giá trị (trước thuế)	Thuế GTGT	Giá trị (sau thuế)	Ghi chú
5	Chi Phí lập quy hoạch chi tiết 1/500				150.000.000	15.000.000	165.000.000	
6	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi (lập dự án đầu tư)	(GXD+GTB)	x	0,250%	2.383.331.505	238.333.151	2.621.664.656	
7	Chi phí lập thiết kế BVTC	GXD	x	1,707%	14.825.918.358	1.482.591.836	16.308.510.194	
8	Chi phí làm mô hình	Theo thực tế			250.000.000	25.000.000	275.000.000	
9	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi	(GXD+GTB)	x	0,014%	133.466.564	13.346.656	146.813.221	
10	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	(GXD+GTB)	x	0,041%	390.866.367	39.086.637	429.953.004	
11	Chi phí thẩm tra bản vẽ thiết kế thi công	GXD	x	0,072%	625.346.293	62.534.629	687.880.922	
12	Chi phí thẩm tra dự toán xây dựng	GXD	x	0,067%	581.919.467	58.191.947	640.111.414	
13	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT thi công xây dựng công trình	GXD	x	0,044%	382.156.068	38.215.607	420.371.675	
14	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT mua sắm thiết bị	GTB	x	0,134%	113.626.753	11.362.675	124.989.428	
15	Chi phí giám sát thi công xây dựng	GXD	x	0,900%	7.816.828.660	781.682.866	8.598.511.526	
16	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	GTB	x	0,455%	385.822.184	38.582.218	424.404.402	
<b>IV</b>	<b>CHI PHÍ KHÁC</b>				<b>4.768.715.070</b>	<b>448.218.094</b>	<b>5.216.933.164</b>	
1	Lệ phí thẩm định dự án đầu tư	VTM	x	0,005%	50.000.000	-	50.000.000	
2	Lệ phí thẩm định thiết kế	GXD	x	0,013%	112.909.747	-	112.909.747	
3	Lệ phí thẩm định dự toán	GXD	x	0,012%	104.224.382	-	104.224.382	
4	Chi phí rà phá bom mìn	Theo thực tế			148.181.818	14.818.182	163.000.000	
5	Chi phí bảo hiểm công trình phần xây dựng	(GXD+GTB)	x	0,120%	1.143.999.123	114.399.912	1.258.399.035	
6	Chi phí thẩm tra - phê duyệt QT	VTM	x	0,090%	900.000.000	90.000.000	990.000.000	
7	Chi phí kiểm toán	VTM	x	0,129%	1.290.000.000	129.000.000	1.419.000.000	
8	Lệ phí thẩm duyệt PCCC	VTM	x	0,002%	19.400.000	-	19.400.000	
9	Chi phí kiểm tra nghiệm thu công trình	Tạm tính			1.000.000.000	100.000.000	1.100.000.000	
<b>V</b>	<b>CHI PHÍ ĐỀN BÙ GPMB, ĐẦU TƯ HTKT CHUNG (47ha) PHÂN BỐ CHO 5ha NOXH (căn cứ khoản 1 và khoản 5 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP)</b>	Bảng phân bổ chi tiết			<b>81.111.849.643</b>	<b>8.111.184.964</b>	<b>89.223.034.608</b>	
<b>VI</b>	<b>CHI PHÍ DỰ PHÒNG</b>	<b>GDP1:GDP2</b>			<b>149.910.989.351</b>	<b>14.991.098.935</b>	<b>164.902.088.286</b>	
1	Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh	(GXD+GTB+GQLDA+GTV+GK)			99.940.659.568	9.994.065.957	109.934.725.524	
2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	(GXD+GTB+GQLDA+GTV+GK)			49.970.329.784	4.997.032.978	54.967.362.762	
	<b>TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ XD CHƯA GỒM LÃI VAY</b>	<b>GXD+GTB+GQLDA+GTV+GK+GDP + GD</b>			<b>1.230.429.434.670</b>	<b>123.014.290.054</b>	<b>1.353.443.724.724</b>	

CTY TNHH TV TK XD KIẾN NGỌC VIỆT

**ĐÃ THẨM TRA**

Số: 08/2025/BC-TTr

Ngày 22 tháng 10 năm 2025

Người thẩm tra: *[Chữ ký]*



BẢNG 3:

## BẢNG PHÂN BỐ CHI PHÍ ĐẦU TƯ HẠ TẦNG TOÀN DỰ ÁN 47 HA CHO PHẦN NOXH

DỰ ÁN: KHU CHUNG CƯ DETACO NHƠN TRẠCH

ĐỊA ĐIỂM: TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI

Stt	NỘI DUNG	CĂN CỨ		Tỉ lệ %	GHI CHÚ
		Theo QĐ quy hoạch số 10706 ngày 19/12/2006	Theo QĐ 558 ngày 9/3/2015 đính chính QĐ số 10706 ngày 19/12/2006		
I	CƠ CẤU TỈ LỆ ĐẤT				
	<b>Tổng diện tích đất toàn dự án</b>	<b>473.000</b>	<b>473.380</b>	<b>100%</b>	
1	<b>Đất ở</b>	<b>264.500</b>	<b>252.187</b>	<b>53,27%</b>	
	- Đất nhà phố thương mại	131.500	120.244	47,7%	
	- Đất nhà chung cư	133.000	131.943	52,3%	
	'+ Đất chung cư nhà ở xã hội (CC-02)		50.143	19,9%	Thuộc 20% phần diện tích đất ở dành để đầu tư nhà ở xã hội trong dự án nhà ở thương mại
	'+ Đất chung cư nhà ở thương mại (CC-01 và 03)		81.800	32,4%	
2	<b>Đất công trình công cộng</b>		<b>84.370</b>	<b>17,82%</b>	
	- Đất thương mại (chợ)	14.000	14.015		
	- Đất công trình công cộng (bệnh viện)	56.000	55.815		
	- Đất giáo dục	15.000	14.540		
3	<b>Đất cây xanh tập trung</b>	<b>21.500</b>	<b>21.800</b>	<b>4,61%</b>	
4	<b>Đất giao thông</b>	<b>102.000</b>	<b>115.023</b>	<b>24,30%</b>	

CTY TNHH TV TK XD KIẾN NGỌC VIỆT

**ĐÃ THẨM TRA**

Số: 08/2025/BC-TT

Ngày 22 tháng 10 năm 2025

Người thẩm tra: 

STT	KHOẢN MỤC	TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ (đồng)	GHI CHÚ	Tỉ lệ %
<b>I</b>	<b>CHI PHÍ ĐẦU TƯ BAN ĐẦU CHO TỔNG THỂ DỰ ÁN 47HA (PHẦN CHI PHÍ ĐỀN BÙ GPMB &amp; ĐẦU TƯ HTKT):</b>	<b>473.672.302.388</b>		
1	Tiền đền bù giải phóng mặt bằng	32.932.892.000	QĐ 2258/QĐ-UBND ngày 20/7/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đền bù GPMB	
2	Tiền sử dụng đất	-	NOXH được miễn nên không phân bổ chi phí tiền SDD	
3	Chi phí xây lắp cơ sở hạ tầng tổng thể 47 ha	334.411.000.000	Giá trị đã thực hiện 200,6 tỷ; còn phải thực hiện 133,7 tỷ	
4	Chi phí quản lý dự án	4.675.065.780		
5	Chi phí tư vấn đầu tư	10.214.324.010		
6	Chi phí khác	2.607.735.700		
7	Chi phí dự phòng	35.191.815.474		
8	Chi phí lãi vay	36.190.994.702		
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	17.448.474.722		
<b>II</b>	<b>PHÂN BỐ CHI PHÍ HẠ TẦNG CHO KHU CHUNG CƯ NOXH 5ha (căn cứ khoản 1 và khoản 5 Điều 5 Nghị định 100/2015/NĐ-CP)</b>			
1	<b>Diện tích đất kinh doanh trong tổng dự án 47ha</b>	<b>266.202</b>	<b>m2</b>	<b>100%</b>
	Đất ở thương mại	202.044	m2	75,9%
	Đất ở xã hội	50.143	m2	18,8%
	Đất thương mại dịch vụ	14.015	m2	5,3%
2	Chi phí phân bổ cho diện tích đất NOXH (Tổng chi phí đầu tư ban đầu/tổng diện tích đất kinh doanh (x) Diện tích đất NOXH): =(473672302388/266.202)*50.143=89.223.034.608	<b>89.223.034.608</b>	đồng	

CTY TNHH TV TK XD KIẾN NGỌC VIỆT

ĐÃ THẨM TRA

Số: 8/2025/BC-TT

Ngày 22 tháng 10 năm 2025

Người thẩm tra: 



BẢNG 4:

## BẢNG TÍNH GIÁ BÁN VÀ LỢI NHUẬN DỰ KIẾN PHẦN DIỆN TÍCH THƯƠNG MẠI (20%)

DỰ ÁN: KHU CHUNG CƯ DETACO NHƠN TRẠCH

ĐỊA ĐIỂM: TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI

Stt	Nội dung	Ký hiệu	Công thức	Đơn vị	Giá trị	Tỉ lệ
<b>I</b>	<b>Thông số diện tích</b>					
<b>1</b>	<b>Tổng sàn kinh doanh khu 5ha NOXH</b>	$S_{kd}$		m2	<b>82.655,1</b>	<b>100,0%</b>
	Nhà ở xã hội		Bảng thông số kỹ thuật	m2	66.124,1	80,0%
	Nhà ở TM				15.231,2	18,4%
	Khu TMDV				1.299,8	1,6%
	<u>Trong đó:</u>					
<b>1.1</b>	<b>Diện tích sàn để bán</b>			m2	<b>69.430,3</b>	
	Nhà ở xã hội			m2	<b>52.899,3</b>	
	Nhà ở bán giá thương mại	$S^{B1}$	Chiếm tỉ trọng 20% tổng sàn nhà ở của dự án quy định tại điểm c) khoản 1) Điều 9 NĐ100/2015	m2	15.231,2	
	Khu TMDV	$S^{B2}$			1.299,8	
<b>1.2</b>	<b>Diện tích sàn để cho thuê (chiếm 20% sàn NOXH)</b>			m2	<b>13.224,8</b>	<b>20,0%</b>
	Nhà ở xã hội cho thuê		Dành 20% nhà ở xã hội để cho thuê theo khoản 3 Điều 54 Luật nhà ở 2014	m2	13.224,8	
	<b>Tổng chi phí đầu tư xây dựng</b>	$T_m$	Bảng tổng dự toán	đồng	<b>1.351.916.715.822</b>	
<b>2</b>	<b>Tổng chi phí đầu tư phân bổ cho phần diện tích bán giá thương mại</b>	$T_d$	$T_d = T_{d1} + T_{d2}$	đồng	<b>297.421.677.481</b>	
	Tổng chi phí đầu tư phân bổ cho phần thương mại để bán	$T_{d1}$	$T_m / S_{kd} \times (S^{B1} + S^{B2})$	đồng	270.383.343.164	
	Chi phí hợp lý khác phần thương mại (chi phí bán hàng, chi phí quảng cáo...)	$T_{d2}$	$10\% \times T_{d1}$	đồng	27.038.334.316	
<b>3</b>	<b>Xác định giá bán phần diện tích thương mại 20% (gồm 10% VAT)</b>	$G_{TM}$	$(S_v + T_{md} + L) \times 10\% \text{ VAT}$	đồng/m2	<b>23.804.508</b>	
	Giá thành đầu tư xây dựng/1m2 sàn sử dụng thương mại	$S_v$	$T_d / (S^{B1} + S^{B2})$	đồng/m2	17.991.730	
	Giá trị tiền sử dụng đất được miễn của dự án	$T_{sd}$	Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 181/TB.CT.QLCKTTĐ ngày 11/3/2016 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai	đồng	4.164.675.000	
	Cơ cấu tiền sử dụng đất được miễn/phần diện tích thương mại	$T_{md}$	$T_{sd} / S_{kd} \times (S^{B1} + S^{B2})$	đồng/m2	50.386	



Stt	Nội dung	Ký hiệu	Công thức	Đơn vị	Giá trị	Tỉ lệ
	Lợi nhuận định mức dự kiến phần thương mại	L	$20\% \times S_v$	đồng/m <sup>2</sup>	3.598.346	
4	Doanh thu phần thương mại	DT	$G_{TM} \times (S^{B1} + S^{B2})$	đồng	393.512.842.775	
5	Lợi nhuận phần thương mại	$L_{TM}$	$DT - T_d$	đồng	<b>96.091.165.294</b>	
	<b>Trích 50% lợi nhuận phần thương mại để Phân bổ giảm giá bán nhà ở xã hội</b>	$L_{pb}$	$50\% * L_{TM}$		<b>48.045.582.647</b>	
	Căn cứ Điều 9 ND100/2015, ưu tiên trích phân bổ khoản lợi nhuận thu được vào giá cho thuê nhà ở xã hội cho phù hợp với thu nhập của hộ gia đình, cá nhân được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội trên địa bàn.					
5.1	Lợi nhuận từ phần thương mại phân bổ giảm giá bán NOXH (phân bổ 40% cho phần xã hội bán)		$L_{pb} \times 40\%$	đồng	19.218.233.059	
5.2	Lợi nhuận từ phần thương mại phân bổ giảm giá cho thuê NOXH (phân bổ 60% cho phần xã hội cho thuê)		$L_{pb} \times 60\%$	đồng	28.827.349.588	





BẢNG 5:

**BẢNG TÍNH GIÁ BÁN CĂN HỘ NHÀ Ở XÃ HỘI**  
**DỰ ÁN: KHU CHUNG CƯ DETACO NHƠN TRẠCH**  
**ĐỊA ĐIỂM: TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI**

Stt	Nội dung	Ký hiệu	Công thức	Đơn vị	Giá trị	Tỉ lệ
<b>I</b>	<b>Thông số diện tích</b>					
<b>1</b>	<b>Tổng sàn kinh doanh khu 5ha NOXH</b>			m2	<b>82.655,1</b>	<b>100,0%</b>
	Nhà ở xã hội		Bảng thông số kỹ thuật	m2	66.124,1	80,0%
	Nhà ở TM				15.231,2	18,4%
	Khu TMDV				1.299,8	1,6%
	<i>Trong đó:</i>					
<b>1.1</b>	<b>Diện tích sàn để bán</b>			m2	<b>69.430,3</b>	
	Nhà ở xã hội	$S^B$			52.899,3	
	Nhà ở bán giá thương mại		Chiếm tỉ trọng 20% tổng sàn nhà ở của dự án quy định tại điểm c) khoản 1) Điều 9 NĐ100/2015		15.231,2	
	Khu TMDV				1.299,8	
<b>1.2</b>	<b>Diện tích sàn để cho thuê (chiếm 20% sàn NOXH)</b>			m2	<b>13.224,8</b>	<b>20,0%</b>
	Nhà ở xã hội cho thuê		Dành 20% nhà ở xã hội để cho thuê theo khoản 3 Điều 54 Luật nhà ở 2014		13.224,8	
	<b>Tổng chi phí đầu tư xây dựng</b>		Bảng tổng dự toán	đồng	<b>1.351.916.715.822</b>	
<b>2</b>	<b>Tổng chi phí đầu tư phân bổ cho phần xã hội để bán</b>	$T_d$	$T_d = T_{d1} + T_{d2}$	đồng	<b>882.531.232.089</b>	
2.1	Tổng chi phí đầu tư phân bổ cho phần xã hội để bán	$T_{d1}$		đồng	865.226.698.126	
2.2	Chi phí hợp lý khác (chi phí bán hàng, chi phí quảng cáo...)	$T_{d2}$	$2\% \cdot T_{d1}$	đồng	17.304.533.963	
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận định mức tối đa 10% chi phí đầu tư</b>	$L$	$10\% \cdot T_d$	đồng	88.253.123.209	
<b>4</b>	<b>Lợi nhuận từ phần thương mại phân bổ giảm giá bán NOXH (trích 50% LN TM và phân bổ cho phần xã hội bán 40%; phần NOXH thuê 60%)</b>	$T_{dv}$	Bảng tính lợi nhuận phần thương mại	đồng	19.218.233.059	
<b>5</b>	<b>Giá bán chưa VAT</b>		$(T_d + L - T_{dv})/S^B$	đồng/m2	17.988.266	
<b>6</b>	<b>Giá bán có VAT (áp dụng mức thuế 5% theo khoản 2 Điều 9 Luật thuế giá trị gia tăng số 48/2024)</b>		$Gib = \frac{T_d - T_{dv} + L}{S^B} \times K_v \times (1 + GTGT)$	đồng/m2	<b>18.887.679</b>	

**CTY TNHH TV TK XD KIẾN NGỌC VIỆT**

**ĐÃ THẨM TRA**

Số: 8/2025/BC-TT

Ngày 22 tháng 10 năm 2025

Người thẩm tra:

BẢNG 6:

**BẢNG TÍNH GIÁ BÁN CĂN HỘ NHÀ Ở XÃ HỘI**  
**DỰ ÁN: KHU CHUNG CƯ DETACO NHƠN TRẠCH**  
**ĐỊA ĐIỂM: TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI**

S/tt	Nội dung	Ký hiệu	Công thức	Đơn vị	Giá trị	Tỉ lệ
<b>I</b>	<b>Thông số diện tích</b>					
<b>1</b>	<b>Tổng sản kinh doanh khu 5ha NOXH</b>			m2	<b>82.655,1</b>	<b>100,0%</b>
	Nhà ở xã hội		Bảng thông số kỹ thuật		66.124,1	80,0%
	Nhà ở TM				15.231,2	18,4%
	Khu TMDV				1.299,8	1,6%
	<u>Trong đó:</u>					
<b>1.1</b>	<b>Diện tích sàn để bán</b>			m2	<b>69.430,3</b>	
	Nhà ở xã hội				52.899,3	
	Nhà ở bán giá thương mại		Chiếm tỉ trọng 20% tổng sản nhà ở của dự án quy định tại điểm c) khoản 1) Điều 9 NĐ100/2015		15.231,2	
	Khu TMDV				1.299,8	
<b>1.2</b>	<b>Diện tích sàn để cho thuê (chiếm 20% sản NOXH)</b>				<b>13.224,8</b>	<b>20,0%</b>
	Nhà ở xã hội cho thuê	$S_1$	Danh 20% nhà ở xã hội để cho thuê theo khoản 3 Điều 54 Luật nhà ở 2014	m2	13.224,8	
	<b>Tổng chi phí đầu tư xây dựng (trước VAT)</b>		Bảng tổng dự toán	đồng	<b>1.351.916.715.822</b>	
<b>2</b>	<b>Tổng chi phí đầu tư phân bổ cho phần xã hội để cho thuê</b>	$T_d$	$T_d = T_{d1} + T_{d2}$	đồng	220.632.808.022	
<b>2.1</b>	<b>Tổng chi phí đầu tư phân bổ cho phần diện tích sử dụng để cho thuê</b>	$T_{d1}$	Phân bổ từ tổng dự toán	đồng	216.306.674.532	
<b>2.2</b>	<b>Chi phí hợp lý khác</b>	$T_{d2}$	$2\% \cdot T_{d1}$	đồng	4.326.133.491	
	<b>Lãi suất bảo toàn vốn đầu tư (tính theo năm)</b>	$r$	Bảng tính $r$	%	10,0%	
	<b>Số năm thu hồi vốn</b>	$n$		năm	20	
<b>3</b>	<b>Tổng vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội của dự án phân bổ cho phần diện tích sử dụng nhà ở xã hội để cho thuê được phân bổ hàng năm theo nguyên tắc bảo toàn vốn</b>	$V_d$	$V_d = \frac{T_d \times r \times (1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$	đồng/năm	22.063.280.801	
<b>4</b>	<b>Chi phí bảo trì (điều 108 Luật nhà ở 2014)</b>	$B_t$	$2\% T_{d1}/n$	đồng/năm	216.306.675	
<b>5</b>	<b>Lợi nhuận từ phần thương mại phân bổ giảm giá cho thuê NOXH (trích 50% LN TM và phân bổ cho phần xã hội bán 40%; phần NOXH thuê 60%)</b>	$T_{dv}$	Bảng tính lợi nhuận phần thương mại	đồng/năm	1.441.367.479	
<b>6</b>	<b>Giá cho thuê 1m2 sản sử dụng căn hộ (chưa gồm thuế VAT)</b>		$Gi^T = \frac{V_d - T_{dv} + B_t}{12 \times S_1}$	đồng/m2/tháng	131.308	

CTY TNHH TVTK XD KIẾN NGỌC VIỆT  
**ĐÃ THẨM TRA**  
 Số: 8/2025/KC-TT  
 Ngày 22 tháng 10 năm 2025  
 Người thẩm tra: *th*



Stt	Nội dung	Ký hiệu	Công thức	Đơn vị	Giá trị	Tỉ lệ
7	Giá cho thuê 1m2 sàn sử dụng căn hộ (gồm thuế VAT 5% theo khoản 2 Điều 9 Luật thuế giá trị gia tăng số 48/2024) - chưa gồm lợi nhuận	$G_i^T$	$G_i^T = \frac{V_d - T_{dv} + B_t}{12 \times S_i} \times K_i \times (1 + GTGT)$	đồng/m2/tháng	137.873	
8	Lợi nhuận định mức tính cho dự án được tính theo năm, tối đa bằng 15% tổng vốn đầu tư xây dựng được phân bổ cho phần diện tích nhà ở xã hội để cho thuê	L	Điều 10 Thông tư 09/2021: $L = 15\% \times T_d / S_i / n / 12$	đồng/m2/tháng	10.427	
9	Giá cho thuê 1m2 sàn sử dụng căn hộ gồm thuế VAT và lợi nhuận	$G_i^T$	$G_i^T + L$	đồng/m2/tháng	148.300	



**BẢNG 7:**

**BẢNG CƠ CẤU VỐN**  
**DỰ ÁN: KHU CHUNG CƯ DETACO NHƠN TRẠCH**  
**ĐỊA ĐIỂM: TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI**

STT	NGUỒN VỐN	TỶ LỆ (%)	SỐ TIỀN (đồng)
1	Vốn tự có của doanh nghiệp	20%	269.137.634.945
2	Vốn vay	60%	807.412.904.834
3	Vốn huy động khách hàng	20%	269.137.634.945
	<b>Tổng cộng</b>	<b>100%</b>	<b>1.345.688.174.724</b>





BẢNG 8:

## BẢNG KẾ HOẠCH PHÂN KỲ ĐẦU TƯ

DỰ ÁN: KHU CHUNG CƯ DETACO NHƠN TRẠCH

ĐỊA ĐIỂM: TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI

Đơn vị: tỷ đồng

Stt	Hạng mục	TMBT	tỷ lệ	Năm 0	Năm 1					Năm 2				Năm 3				Năm 4				Năm 5					
				2024	Q1/2025	Q2/2025	Q3/2025	Q4/2025	Q1/2026	Q2/2026	Q3/2026	Q4/2026	Q1/2027	Q2/2027	Q3/2027	Q4/2027	Q1/2028	Q2/2028	Q3/2028	Q4/2028	Q1/2029	Q2/2029	Q3/2029	Q4/2029			
I	Chi phí GPMB + HTKT tổng thể phân bổ	89,22		89,22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	Chi phí xây dựng - Thiết bị	1040,91		211,61	26,1	26,1	26,1	26,1	32,83	52,5	52,5	52,5	59,06	59,06	59,06	59,06	52,33	35,14	35,14	35,14	35,14	35,14	35,14	35,14	35,14	35,14	
1	Công trình chung cư	839,36	110,123																								
	4 Block A 6, 7, 8, 9	209,84	27,531	209,84																							
	3 Block A 2, 4, 5	157,38	20,648		19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67															
	3 Block A1, 3, 10	157,38	20,648							19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67	19,67										
	6 Block B 1, 2, 3, 4, 5, 6	314,76	41,296										26,23	26,23	26,23	26,23	26,23	26,23	26,23	26,23	26,23	26,23	26,23	26,23	26,23	26,23	
2	Trung tâm thương mại	17,36																2,48	2,48	2,48	2,48	2,48	2,48	2,48	2,48	2,48	
3	02 nhà xe	53,85							6,73	6,73	6,73	6,73	6,73	6,73	6,73	6,73											
4	Chi phí thiết bị	93,28			4,66	4,66	4,66	4,66	4,66	4,66	4,66	4,66	4,66	4,66	4,66	4,66	4,66	4,66	4,66	4,66	4,66	4,66	4,66	4,66	4,66	4,66	
5	Hà tầng kỹ thuật	37,06		1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	1,76	
III	Chi phí quản lý dự án	12,7		,6	,6	,6	,6	,6	,6	,6	,6	,6	,6	,6	,6	,6	,6	,6	,6	,6	,6	,6	,6	,6	,6	,6	
IV	Chi phí tư vấn	32,74		1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	1,56	
V	Chi phí khác	5,22		,25	,25	,25	,25	,25	,25	,25	,25	,25	,25	,25	,25	,25	,25	,25	,25	,25	,25	,25	,25	,25	,25	,25	
VI	Dự phòng phí	164,9		7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	
VII	NHU CẦU VỐN	1345,69	-	311,09	36,37	36,37	36,37	36,37	43,1	62,77	62,77	62,77	69,33	69,33	69,33	69,33	62,6	45,4	45,4	45,4	45,4	45,4	45,4	45,4	45,4	45,4	
VIII	TỔNG NHU CẦU VỐN	1345,69	100%	311,09	36,37	36,37	36,37	36,37	43,1	62,77	62,77	62,77	69,33	69,33	69,33	69,33	62,6	45,4	45,4	45,4	45,4	45,4	45,4	45,4	45,4	45,4	
1	Vốn tự có	269,14	20%	62,22	7,27	7,27	7,27	7,27	8,62	12,55	12,55	12,55	13,87	13,87	13,87	13,87	12,52	9,08	9,08	9,08	9,08	9,08	9,08	9,08	9,08	9,08	
2	Vốn vay ngân hàng	807,41	60%	186,66	21,82	21,82	21,82	21,82	25,86	37,66	37,66	37,66	41,6	41,6	41,6	41,6	37,56	27,24	27,24	27,24	27,24	27,24	27,24	27,24	27,24	27,24	
3	Huy động khách hàng	269,14	20%	62,22	7,27	7,27	7,27	7,27	8,62	12,55	12,55	12,55	13,87	13,87	13,87	13,87	12,52	9,08	9,08	9,08	9,08	9,08	9,08	9,08	9,08	9,08	

CTY TNHH TV TK XD KIẾN NGỌC VIỆT

ĐÃ THẨM TRA

Số: 82025/TC-TT

Ngày 22 tháng 10 năm 2025

Người thẩm tra:

BẢNG 9:

**PHƯƠNG ÁN VAY VÀ TRẢ NỢ**  
**DỰ ÁN: KHU CHUNG CƯ DETACO NHƠN TRẠCH**  
**ĐỊA ĐIỂM: TẠI XÃ PHƯỚC AN, TỈNH ĐỒNG NAI**

Đơn vị: tỷ đồng

Stt	HẠNG MỤC	TỔNG CỘNG	Năm 0	Năm 1				Năm 2				Năm 3				Năm 4				Năm 5			
				Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
				Kỳ 1	Kỳ 2	Kỳ 3	Kỳ 4	Kỳ 5	Kỳ 6	Kỳ 7	Kỳ 8	Kỳ 9	Kỳ 10	Kỳ 11	Kỳ 12	Kỳ 13	Kỳ 14	Kỳ 15	Kỳ 16	Kỳ 17	Kỳ 18	Kỳ 19	Kỳ 20
1	Số tiền vay	807,4																					
2	Thời gian trả gốc	4 năm																					
3	Thời gian ân hạn	1 năm																					
4	Lãi vay	12%/năm																					
5	Kế hoạch giải ngân	807,4	186,7	21,8	21,8	21,8	21,8	25,9	37,7	37,7	37,7	41,6	41,6	41,6	41,6	37,6	27,2	27,2	27,2	27,2	27,2	27,2	27,2
6	Số dư đầu kỳ		-	186,66	208,48	230,29	252,11	273,93	249,33	236,53	223,72	210,92	202,06	193,19	184,32	175,45	162,55	139,33	116,11	92,88	69,66	46,44	23,22
7	Lãi phát sinh trong kỳ	128,54	5,60	6,25	6,91	7,56	8,22	8,99	8,61	8,23	7,84	7,58	7,31	7,04	6,78	6,39	5,69	5,00	4,30	3,60	2,91	2,21	1,51
8	Trả nợ lãi trong kỳ	128,54	5,60	6,25	6,91	7,56	8,22	8,99	8,61	8,23	7,84	7,58	7,31	7,04	6,78	6,39	5,69	5,00	4,30	3,60	2,91	2,21	1,51
9	Trả nợ gốc trong kỳ	807,4	-					50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5	50,5
10	Số dư cuối kỳ		186,66	208,48	230,29	252,11	273,93	249,33	236,53	223,72	210,92	202,06	193,19	184,32	175,45	162,55	139,33	116,11	92,88	69,66	46,44	23,22	-

CTY TNHH TV TK XD KIẾN NGỌC VIỆT

**ĐÃ THẨM TRA**

Số: 81/2025/AC-TT

Ngày 22 tháng 0 năm 2025

Người thẩm tra: 