

**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT  
KẾ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG  
PHƯƠNG ĐẠI NAM**

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

Số: 20/BCTT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 12 năm 2021

Về việc báo cáo kết quả thẩm tra Tổng mức đầu tư dự án Xây dựng Kinh doanh hạ tầng Khu Đô thị Châu Đức.

**KẾT QUẢ THẨM TRA TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ KINH DOANH HẠ TẦNG KHU ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC**

**ĐỊA ĐIỂM: XÃ SUỐI NGHỆ - H.CHÂU ĐỨC - T.BÀ RỊA - VŨNG TÀU.**

**Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC.**

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/QH14/2013 ngày 18/6/2014;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ 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 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;
- Căn cứ Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/1/2021 của Chính phủ về 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 Thông tư số 34/2020/TT-BTC ngày 05/5/2020 của Bộ Tài chính về quy định mức thu, nộp phí, lệ phí trong lĩnh vực xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 Ban hành định mức xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 12/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 Hướng dẫn xây dựng và quản lý hệ thống cơ sở dữ liệu về định mức, giá xây dựng và chỉ số giá xây dựng; (còn hiệu lực)
- Căn cứ Thông tư 10/2020/TT-BTC ngày 20/02/2020 của Bộ Tài chính quy định về quyết toán dự án hoàn thành sử dụng nguồn vốn Nhà nước;
- Giá vật liệu xây dựng xây dựng theo công bố giá vật liệu xây dựng Quý III năm 2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và báo giá của nhà cung cấp tại thời điểm thẩm tra dự toán;
- Căn cứ Hợp đồng số: 27/2020/HĐ-SZC-BQLKĐT ký kết ngày 07 tháng 10 năm 2020 giữa Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức và Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đầu tư và Xây dựng Phương Đại Nam về việc: Tư vấn Thẩm tra Tổng mức đầu tư; gói thầu: Tư vấn Thẩm tra Tổng mức đầu tư, dự án Đầu tư Kinh doanh hạ tầng Khu

Đô thị Châu Đức.

**I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN**

- Tên dự án: Đầu tư Kinh doanh hạ tầng Khu Đô thị Châu Đức.
- Nhóm dự án: Nhóm A
- Loại, cấp công trình (theo Thông tư số: 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021):  
+ Cấp công trình giao thông: Cấp II.  
+ Cấp công trình hạ tầng kỹ thuật: cấp II.
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức.
- Giá trị tổng Tổng mức đầu tư xây dựng công trình: 8.120.971.250.977 đồng.
- Nguồn vốn: Vốn chủ sở hữu, vốn vay và vốn khác.
- Địa điểm xây dựng: Xã Suối Nghệ - H.Châu Đức - T.Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Đơn vị thiết kế, lập dự toán xây dựng: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC).

**II. DANH MỤC HỒ SƠ ĐỀ NGHỊ THẨM TRA**

**1. Danh mục hồ sơ đề nghị thẩm tra**

- Bộ hồ sơ thiết kế bản vẽ cơ sở do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC) lập tháng 01/2021
- Bảng tổng mức đầu tư do công ty do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC) lập tháng 01/2021.
- Bộ báo giá vật tư và thiết bị do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC) cung cấp.

**2. Các tài liệu sử dụng trong thẩm tra**

- Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/1/2021 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020;
- Thông báo số 1717/BXD-KTXD ngày 17/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Đính chính Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/1/2021 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020;
- Các tài liệu khác do Chủ Đầu tư cung cấp.

**III. KẾT QUẢ THẨM TRA TỔNG MỨC ĐẦU TƯ**

**1. Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân thực hiện:**

- Nhà thầu lập Tổng mức đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC).
  - ❖ Đăng ký kinh doanh, năng lực kinh nghiệm:
    - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100106112 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/01/2007; Đăng ký thay đổi lần 5 ngày 30/05/2019.
    - Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00000612 do Bộ Xây dựng – cấp ngày 26/06/2019. Năng lực tư vấn thiết kế; thẩm tra thiết kế công trình Dân dụng; Công nghiệp; Giao thông, Hạ tầng kỹ thuật: Hạng I. Năng lực Quản lý dự án đầu tư: Hạng I.
  - Giấy phép hoạt động điện lực số 48/GP-SCT do Sở Công thương Tp. Hà Nội

cấp ngày 12/09/2018. Lĩnh vực hoạt động: Tư vấn đầu tư xây dựng công trình đường dây và Trạm biến áp có cấp điện áp đến 35kV. Thời hạn đến ngày 11/09/2023.

- Năng lực kinh nghiệm: Phù hợp.

❖ Chủ trì thiết kế:

- Ông Trần Văn Sơn – Chủ trì lập thuyết minh dự án và tổng mức đầu tư: Kỹ sư kinh tế xây dựng, chứng chỉ hành nghề định giá xây dựng hạng 1, số BXD-00024297 có giá trị đến hết ngày 27/04/2023.

**2. Sự phù hợp giữa khối lượng chủ yếu của tổng mức đầu tư với khối lượng thiết kế; tính đúng đắn, hợp lý của việc áp dụng, vận dụng định mức, đơn giá xây dựng công trình; xác định giá trị dự toán công trình.**

**2.1. Sự phù hợp về tiêu chuẩn – quy phạm áp dụng làm cơ sở tính toán Tổng mức đầu tư dự án**

**a. Tiêu chuẩn – quy phạm làm cơ sở xác định Tổng mức đầu tư**

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày

- Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

- Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 14/6/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất.

- Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ về Sửa đổi điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất.

- Nghị định số 63/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.

- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 9/2/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 1 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 119/2015/NĐ-CP ngày 13/11/2015 của Chính phủ quy định bảo

hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng và hướng dẫn thi hành Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng.

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí xây dựng.

- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng Về việc ban hành định mức xây dựng.

- Thông tư số 209/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở.

- Thông tư số 210/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng.

- Thông tư số 56/2018/TT-BTC ngày 25/6/2018 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường, đề án bảo vệ môi trường chi tiết do cơ quan trung ương thực hiện thẩm định.

- Thông tư số 329/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 119/2015/NĐ-CP ngày 13/11/2015 của Chính phủ quy định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng.

- Thông tư số 10/2020/TT-BTC ngày 20/02/2020 của Bộ Tài chính quy định về quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn nhà nước.

- Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/1/2021 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020

- Thông báo số 1717/BXD-KTXD ngày 17/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Đính chính Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/1/2021 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020

- Các quy định và tiêu chuẩn hiện hành tại Việt Nam.

#### **b. Kết luận**

- Việc áp dụng tiêu chuẩn – quy phạm và các văn bản pháp lý phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và phù hợp với quy mô dự án.

**2.2. Sự phù hợp giữa khối lượng chủ yếu của tổng mức đầu tư và khối lượng thiết kế cơ sở:**

- Quy mô công trình phù hợp nhu cầu sử dụng, phù hợp quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Công trình sử dụng các loại vật liệu, vật tư đúng với công năng sử dụng, phù hợp cấp công trình và thực tế địa phương.

- Khối lượng tổng mức đầu tư các công tác xây dựng, thiết bị phù hợp với hồ sơ thiết kế bản vẽ thiết kế cơ sở.

**2.3. Tính đúng đắn, hợp lý của việc áp dụng, vận dụng định mức, 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 tổng mức đầu tư:**

**a. Cơ sở xác định Tổng mức đầu tư**

- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất.

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định về giá đất

- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên môi trường Quy định chi tiết về phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất, định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 9/2/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

- Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/1/2021 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020.

- Thông báo số 1717/BXD-KTXD ngày 17/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Đính chính Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/1/2021 của Bộ Xây dựng về việc Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020.

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng.

- Thông tư số 209/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở.

- Thông tư số 210/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng.

- Thông tư số 329/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 119/2015/NĐ-CP ngày 13/11/2015 của Chính phủ quy định bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng.

- Thông tư số 10/2020/TT-BTC ngày 20/02/2020 của Bộ Tài chính quy định về quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn nhà nước.

- Thông tư 258/2016/TT-BTC ngày 11/11/2016 Quy định mức thu, tỷ lệ thu nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định phê duyệt thiết kế phòng cháy và chữa cháy.

- Bản vẽ Thiết kế cơ sở do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC) lập.

- Các tài liệu khác do Chủ Đầu tư cung cấp để xác định chi phí đã thực hi.

- Việc áp dụng các định mức, đơn giá, chế độ, chính sách và các khoản mục chi phí theo quy định của Nhà nước có liên quan đến các chi phí tính trong dự toán là phù hợp.

- Chi phí tổng mức đầu tư phù hợp các quy định hiện hành.

#### 2.4. Giá trị tổng mức đầu tư:

##### Tổng mức đầu tư dự án

Stt	Nội dung chi phí	Giá trị đề nghị thẩm tra	Giá trị sau thẩm tra	Tăng (+), giảm (-)
1	Chi phí hỗ trợ, bồi thường, tiền sử dụng đất	3.645.729.674.028	3.645.729.674.028	0
2	Chi phí xây dựng	1.829.931.736.219	1.829.931.736.219	0
3	Chi phí thiết bị	100.577.159.316	100.577.159.316	0
4	Chi phí quản lý dự án	11.354.902.322	16.514.626.097	5.159.723.775
5	Chi phí tư vấn	93.208.798.921	96.435.133.834	3.226.334.913
6	Chi phí khác	134.355.966.911	137.208.802.841	2.852.835.930
7	Dự phòng phí	1.134.336.542.262	899.949.885.755	-234.386.656.507
	<i>Dự phòng phát sinh khối lượng</i>	<i>539.402.257.083</i>	<i>529.222.832.084</i>	<i>-10.179.424.999</i>
	<i>Dự phòng trượt giá</i>	<i>594.934.285.179</i>	<i>370.727.053.671</i>	<i>-224.207.231.508</i>
8	Lãi vay trong thời gian xây dựng	1.412.528.857.169	1.390.635.903.957	-21.892.953.212
	<b>Tổng cộng :</b>	<b>8.362.023.637.148</b>	<b>8.116.982.922.047</b>	<b>-241.052.386.171</b>

(Bằng chữ: Tám ngàn, một trăm mười sáu tỷ, chín trăm tám mươi hai triệu, chín trăm hai mươi hai ngàn, không trăm bốn mươi bảy đồng).

##### Ghi chú:

- Chi tiết kết quả thẩm tra xem Tổng mức đầu tư có đóng dấu thẩm tra.  
- Giá trị thẩm tra Tổng mức đầu tư trên là cơ sở để Chủ đầu tư thẩm định, phê duyệt dự toán và dự trù vốn, không dùng để thanh quyết toán công trình, việc thanh quyết toán phải thực hiện theo qui định hiện hành của nhà nước về quản lý đầu tư và xây dựng.

##### 2.5. Nguyên nhân tăng, giảm:

- Cập nhật các hệ số tính toán chi phí theo Thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 về việc Ban hành định mức xây dựng;

- Cập nhật lại chi phí dự phòng phí và các khoản chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng dự án.

xây dựng dự án.

#### IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

- Hồ sơ pháp lý, năng lực kinh nghiệm đơn vị tư vấn đầy đủ, phù hợp.
  - Đơn vị tư vấn thiết kế có tư cách pháp nhân phù hợp. Chủ trì dự toán có chứng chỉ hành nghề phù hợp chuyên ngành.
  - Tổng mức đầu tư dự án đạt yêu cầu theo quy định hiện hành, đủ điều kiện để xem xét trình phê duyệt, chuyển giai đoạn tiếp theo.
- *Kính chuyển chủ đầu tư xem xét, quyết định.*

**Chủ trì thẩm tra Tổng mức đầu tư**

**KS. Nguyễn Bá Phi Hồng.** Chữ ký: .....

(Chứng chỉ hành nghề kỹ sư định giá hạng I số BXD-00066852)

### CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHƯƠNG ĐẠI NAM



*Nguyễn Bá Phi Hồng*