CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ TÂN AN HUY

Số: 08/2025/BBH

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

BIÊN BẢN HỌP KHÁCH HÀNG

Hôm nay, vào lúc 09 giờ 30 phút, ngày 18 tháng 6 năm 2025

Tại Văn phòng Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh nhà Tân An Huy xã Phước Kiển- Nhà Bè, Tp.HCM

Chúng tôi gồm có:

Đại diện Công ty Tân An Huy:

- Ông Nguyễn Hồng Hải – Chủ tịch Hội đồng quản trị - Chủ tọa
- Bà Nguyễn Thị Thu Hiền – Thư ký

Cùng họp với các khách hàng *(Danh sách khách hàng đính kèm)*

Nội dung cuộc họp:

Ông Nguyễn Hồng Hải họp trình bày một số nội dung như sau:

1. Trong cuộc họp giữa Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố "UBNDTP" và các cơ quan ban ngành với Ban lãnh đạo của công ty vào ngày 16/05/2025. Chủ tịch UBNDTP thông qua các ý kiến của các cơ quan ban ngành thành phố yêu cầu chủ đầu tư Công ty Tân An Huy phải nghiêm túc khẩn trương thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước.
2. Để đảm bảo việc thu hồi khoản nợ thuế, thành phố đã đồng ý cho phép thành lập một tài khoản do Chi cục thuế khu vực II quản lý. Mọi khoản thu của khách hàng sẽ nộp vào tài khoản này do cơ quan thuế giám sát và trích nộp tiền thuế còn nợ cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ thuế.
1. Triển khai ký kết Hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở cho khách hàng và mọi trách nhiệm pháp lý về xây dựng nhà ở công ty cam kết sẽ chịu trách nhiệm.
2. Hiện tại hình hình cát, đá xây dựng, giá ép cọc ngày một tăng, nếu triển khai chậm tôi sợ rằng giá cả sẽ tăng và tình hình tài chính khó kiểm soát được, vì vậy trong cuộc họp hôm nay tôi có các vấn đề như sau:
    - Thứ nhất: Hiện tại có 64 nền ký kết Phục lục hợp đồng về việc cam kết với công ty xây dựng với 8,2triệu đồng/1m2 sàn xây dựng. Trong đó có 50 lô được triển khai xây dựng ngay (còn lại 14 lô đã ký nhưng vướng phần đất chưa BTGPMB). Công tác triển khai xây dựng 50 nền do các nền nằm rãi rác nhiều khu vực khác nhau, việc triển khai thi công không đảm bảo an toàn cho biện pháp thi công cũng như thi công lẻ tẻ thì công ty khó mua được giá vật tư buôn sỉ.

- Thứ hai: Trong trường hợp khách hàng ký Hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở với số lượng 200 nền như tôi đã nói trong cuộc họp ngày 30/5/2025 thì giá vật tư mua sỉ chúng tôi cân nhắc giá xây dựng từ tháng 7/2025 đến tháng 12/2025 là 7,8 triệu/1m2 sàn xây dựng.
- Thứ ba: Các khoản đóng tiền khách hàng thanh toán đúng theo quy định tại các Phụ lục và Hợp đồng góp vốn xây dựng nhà ở.

Ýkiến của khách hàng:

- Khách hàng Lô G10: Tôi đồng ý xây dựng nhưng việc đóng tiền thuế và tiền xây dựng cùng một lúc theo như Phụ lục và hợp đồng ký kết (tôi có 7 lô) do đó rất khó khăn cho tôi về mặc chuẩn bị nguồn tài chính, vì vậy chủ đầu tư có thể kéo dài tiền nộp một lần khoản 10triệu đồng/1m2 Giá trị tăng thêm khi tôi được bàn giao nhà không?
- Ông Hải: Theo phụ lục hợp đồng giá trị tăng thêm (GTTT), việc nộp tiền GTTT và việc xây dựng diễn ra song song nên khách hàng cũng khó khăn tài chính. Tôi ví dụ trong thời hạn 20 ngày nộp tiền GTTT, Khách hàng lập văn bản gửi công ty gia hạn thêm thời gian nộp tiền (khoảng 20 ngày)và công ty có văn bản chấp thuận. Trường hợp khách hàng chuyển nhượng thì phải thanh toán đầy đủ đúng quy trình thanh toán nêu tại các Điều , Khoản trong Phụ lục và Hợp đồng.
- Ông Hải: Công ty hiện đang chuẩn bị triển khai xây dựng hạ tầng của các khu E, F, G. Nếu được nhiều khách hàng đồng hành thì công ty sẽ tiến hành xây dựng ngay nhà ngay trong tháng 7/2025. Mọi trách nhiệm về pháp lý xây dựng, pháp lý nhà ở công ty sẽ chịu trách nhiệm.
  Tôi chân thành cảm ơn Quý khách hàng đã đồng hành cùng công ty và đến tham dự buổi họp này để lắng nghe trình bày của tôi.

Biên bản kết thúc vào lúc 10 giờ 45 cùng ngày.

Thư ký	Chủ tịch - Chủ tọa
Nguyễn Thị Thu Hiền	Nguyễn Hồng Hải

DANH SÁCH KHÁCH HÀNG

(Mời họp ngày 18/06/2025)

STT	Tên Khách hàng	Lô	Diện tích	Ghi chú
1	Trần Đình Thanh	A.4	165.00	
2	Bùi Mỹ Ngân	A.11	165.00	
3	Ngô Viết Hiếu	A.27	165.00	
4	Phạm Thị Hoài Thu	A.33	464.25	
5	Nguyễn Thị Thu Hiền	B.1	244.26	
6	Đồng Minh Toàn	B.17	231.00	
7	Đồng Thị Thu Liễu	B.20	231.00	
8	Nguyễn Khánh Trung	B.22	231.00	
9	Trần Văn Sanh	B.24	280.55	
10	Nguyễn Thị Kim Sang	B.25	225.75	
11	Nguyễn Thị Hoàng Lan	B.29	225.75	
12	Trang Ngọc	B.33	220.50	
13	Triệu Khắc Hiếu	B.40	225.75	
14	Nguyễn Thị Thuý Liên	B.51	229.50	
15	Nguyễn Yên Chi	B.58	220.00	
16	Vũ Thị Hải Yến	B.66	280.00	
17	Nguyễn Văn Ninh	C.10	150.00	
18	Ngô Viết Hiếu	C.35	181.00	
19	Nguyễn Nam Phương	C.36	118.25	
20	Nguyễn Văn Ninh	C.41	120.00	
21	Trần Thị Nguyệt	C.44	120.00	
22	Hồ Lệ Vân	C.49	120.00	
23	Nguyễn Văn Trường	C.57	197.50	
24	Bùi Mỹ Ngân	C.59	150.00	

STT	Tên Khách hàng	Lô	Diện tích	Ghi chú
25	Trương Đình Hải	C.71	143.50	
26	Trần Văn Sanh	C.74	191.25	
27	Nguyễn Hữu Việt Hưng	C.75	191.25	
28	Phạm Ngọc Thanh	C.76	191.25	
29	Huỳnh Việt Thắm	C.81	150.00	
30	Nguyễn Thị Tám	C.87	150.00	
31	Nguyễn Thị Tám	C.88	150.00	
32	Lê Thu Hà	C.92	197.50	
33	Tôn Thất Thành Trung	C.98	150.00	
34	Nguyễn Yên Chi	C.102	150.00	
35	Trần Đình Quốc Hùng	E.1	268.50	
36	Nguyễn Thị Sương	E.2	252.00	
37	Nguyễn Văn Trường	F.16	180.00	
38	Lê Hữu Hạnh	F.20	180.00	
39	Phạm Thị Hoài Thu	G.1	227.33	
40	Nguyễn Văn Trường	G.6	135.00	
41	Nguyễn Ngọc Diệp	G.9	135.00	
42	Nguyễn Văn Trường	G.10	135.00	
43	Nguyễn Thị Thanh Tuyền	G.15	135.00	
44	Nguyễn Thanh Hùng	G.17	135.00	
45	Nguyễn Văn Trường	G.35	135.00	
46	Nguyễn Văn Trường	G.36	135.00	
47	Nguyễn Thị Tuyết	G.41	135.00	
48	Phạm Thanh Bình	G.42	135.00	
49	Nguyễn Thị Tuyết	G.46	135.00	

STT	Tên Khách hàng	Lô	Diện tích	Ghi chú
50	Nguyễn Thị Tuyết	G.47	135.00	
	TỔNG CỘNG		**9,218.64**	

DỰ THẢO

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

HỢP ĐỒNG GÓP VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở
Số: / /ĐTXD/TAH

Dự án : Khu dân cư Tân An Huy tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè
Công trình : Xây dựng nhà ở thấp tầng
Hạng mục : Xây dựng nhà ở phần thô và hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài
Địa điểm : Lô…… Khu dân cư Tân An Huy tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè

Các căn cứ pháp lý:

- *Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật xây dựng số 50/2014/QH13;*
- *Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng và nghị định số 50/2021/NĐ-CP, ngày 01/4/2021 về việc sửa đổi một số điều của nghị định số 37/2015/NĐ-CP ;*
- *Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình và nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạng động xây dựng;*
- *Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 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;*
- *Quyết định 425/QĐ-UBND, ngày 13/9/2007, của UBND huyện Nhà Bè về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị 1/500 Khu nhà ở xã Phước Kiển tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Tân An Huy;*
- *Bộ bản vẽ thiết kế mẫu nhà do Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng TP.HCM (Accco) lập và được UBND Huyện Nhà Bè thông qua tại Quyết định số....., ngày..... về việc phê duyệt mầu nhà Khu nhà ở thấp tầng cho dự án;*
- *Điều lệ quản lý đầu tư xây dựng do Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Tân An Huy ban hành;*
- *Căn cứ Hợp đồng góp vốn số…… và các Phụ lục hợp đồng số……;*
- *Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai bên,*

Hôm nay, ngày …..tháng ….. năm 2025, tại Văn phòng Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh nhà Tân An Huy, chúng tôi gồm:

BÊN A: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH NHÀ TÂN AN HUY

Đại diện là: Ông **NGUYỄN HỒNG ANH TUẤN** Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Địa chỉ: 21/3 Đường Nguyễn Bình, Xã Phú Xuân, Huyện Nhà Bè, TP. HCM

Trụ sở làm việc: B56-57 Khu dân Cư Tân An Huy, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè.

Mã số thuế : 0302827438

Tài khoản số:.

BÊN B:

Đại diện **:** Sinh năm:

CCCD số : cấp ngày tại

Địa chỉ :

Điện thoại :

Sau đây Bên A và Bên B được gọi chung là "Hai bên/Các bên"

HAI BÊN THỎA THUẬN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG VỚI NHỮNG ĐIỀU KHOẢN SAU:

ĐIỀU 1. NỘI DUNG CÔNG VIỆC

Bên B tiếp tục góp vốn cho Bên A để Bên A tiến hành xây dựng nhà ở cho Bên B, căn nhà có ký hiệu số **…..** thuộc dự án "Khu nhà ở Tân An Huy tại xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh". Bên A xây dựng nhà ở cho bên B phần thô và hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài căn nhà theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt cụ thể như sau: *(đính kèm phụ lục 01- Nội dung công việc, chủng loại vật liệu)*

ĐIỀU 2: TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

Tiến độ thi công xây dựng tại vị trí nói trên được chia theo các giai đoạn như sau :

Số TT	Giai đoạn thực hiện	Tiến độ thi công dự kiến
1	Ép cọc (hai bên tiến hành ký hợp đồng ép cọc cùng thời điểm với hợp đồng thi công nếu bên B chưa được thi công ép cọc).	20 ngày
2	Móng, hầm, vách hầm, sàn tầng 1	60 ngày
3	Phần khung BTCT đến mái (tầng 2 lên mái)	60 ngày
4	Công tác xây, tô tường bao che, hàng rào, sân và hoàn thiện mặt ngoài như thiết kế	90 ngày

Dự kiến thời gian thi công : 210 ngày kể từ ngày ép xong cọc, không bao gồm ngày chủ nhật, lễ, Tết.

+ Dự kiến ngày khởi công : ngày ..... tháng ..... năm 2025
+ Dự kiến ngày hoàn thành : ngày ..... tháng ..... năm 2026

ĐIỀU 3. GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

3.1 Giá trị hợp đồng: Bảng tính giá hợp đồng *(Xem phụ lục 2)*

Tổng giá trị hợp đồng là .....đồng (chưa gồm VAT).

(Bằng chữ:).....

Các Phụ lục 1 và Phụ lục 2 này là một phần không tách rời của Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng nhà ở này.

Giá trị hợp đồng sẽ không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng và chỉ thay đổi trong các trường hợp :

- Bên B thanh toán chậm trễ làm ảnh hưởng đến tiến độ, đơn giá vật tư, nhân công.

- Do Nhà nước thay đổi chính sách.
- Trường hợp bất khả kháng do thiên tai, thời tiết và các thảm họa khác chưa lường hết được, khi đó các bên cùng nhau thương thảo để xác định lại giá trị xây dựng.

3.2 Hình thức thanh toán - tiến độ thanh toán

- Hình thức thanh toán: tiền mặt hoặc bằng chuyển khoản
- Tiến độ thanh toán: thanh toán bằng Việt Nam đồng (bao gồm VAT)

➢ Đợt 1 : Bên B thanh toán ……đồng, tương đương 30% giá trị hợp ngay sau khi ký hợp đồng để bên A tổ chức tập kết vật tư và thi công theo tiến độ tại Điều 2.
Đợt 2 : Bên B thanh toán.....đồng, tương đương 20% giá trị hợp đồng ngay sau khi hoàn thành sàn BTCT tầng trệt.

➢ Đợt 3 : Bên B thanh toán…….đồng, tương đương 20% giá trị hợp ngay sau khi hoàn thành sàn BTCT và lợp mái .

➢ Đợt 4 : Bên B thanh toán …… đồng, tương đương 25% giá trị hợp đồng ngay sau nhận bàn giao nhà.

➢ Đợt 5: Bên B Thanh toán ……. đồng, tương đương 5% giá trị hợp đồng sau khi Bên A bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và nhà ở cho Bên B.

ĐIỀU 4. TRÁCH NHIỆM BÊN A

- Thi công theo đúng thiết kế được phê duyệt.
- Lập biện pháp tổ chức thi công, ban hành thông báo khởi công công trình.
- Quản lý thi công xây dựng theo qui định hiện hành của Nhà nước và điều lệ quản lý xây dựng do Bên A ban hành.
- Cung cấp nhân lực, vật liệu, máy móc, thiết bị thi công và các điều kiện vật chất liên quan khác đủ số lượng và chủng loại theo hợp đồng.
- Thi công xây dựng theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn dự án, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, đảm bảo chất lượng và tiến độ xây dựng.
- Có trách nhiệm giám sát hoặc thuê tổ chức có chức năng giám sát để thực hiện việc giám sát quá trình thi công xây dựng nhằm đảm bảo việc thi công đạt yêu cầu về chất lượng, kỹ thuật, mỹ thuật và các yêu cầu khác.
- Lập và quản lý đầy đủ các hồ sơ nghiệm thu, quyết toán trong quá trình thi công.
- Tổ chức bố trí nguồn nhân lực có trình độ chuyên môn phù hợp với công việc được giao.
- Quản lý người lao động trên công trường, bảo đảm an toàn, bảo vệ môi trường, an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ, không gây ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh.
- Và các trách nhiệm, nghĩa vụ khác theo quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng hiện hành.

ĐIỀU 5: TRÁCH NHIỆM BÊN B

- Thanh toán đúng tiến độ như thỏa thuận theo Điều 3 của hợp đồng này.
- Được quyền giám sát chất lượng, tiến độ công trình và nhận nhà ngay khi có thông báo của bên A.

Điều 6 : BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH

- Thời hạn bảo hành công trình là 12 tháng tính từ ngày Bên A bàn giao cho Bên B.
- Mọi chi phí liên quan đến bảo hành công trình trong suốt thời gian bảo hành đều do Bên A đảm nhận (Nếu do lỗi của Bên A)
- Khi công trình có hư hỏng do lỗi thi công của Bên A trong thời gian bảo hành, Bên B sẽ thông báo cho Bên A và trong thời gian 07 ngày kể từ ngày nhận được thông

báo của Bên B, Bên A phải triển khai ngay công tác sửa chữa. Nếu bên A chậm trễ, Bên B sẽ thuê đơn vị khác sửa chữa, mọi phí tổn cho việc sửa chữa này Bên A phải chịu, kể cả chi phí cho công tác quản lý sửa chữa mà không được khiếu nại.

ĐIỀU 7: TRANH CHẤP VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- Trường hợp xảy ra tranh chấp hợp đồng trong quá trình thực hiện, các bên phải có trách nhiệm thương lượng giải quyết.
- Trường hợp không đạt được thỏa thuận giữa các bên, việc giải quyết tranh chấp sẽ thông qua hòa giải của Trọng tài hoặc Tòa án theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8: BẤT KHẢ KHÁNG

- Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra mang tính khách quan và nằm ngoài tầm kiểm soát của các bên, như động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần, lở đất, hỏa hoạn và các thảm họa khác chưa lường hết được, sự thay đổi chính sách hoặc ngăn cấm của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam làm cho công trình chưa thể tiếp tục.
- Việc một bên không hoàn thành nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng sẽ không phải là cơ sở để bên kia chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng có nghĩa vụ phải thông báo ngay cho bên kia về sự kiện bất khả kháng xảy ra trong vòng 7 ngày ngay sau khi xảy ra sự kiện bất khả kháng.
- Trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, thời gian thực hiện hợp đồng sẽ được kéo dài bằng thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng mà bên bị thiệt hại không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng của mình.

ĐIỀU 9: TẠM DỪNG, HỦY BỎ HỢP ĐỒNG

1. **Tạm dừng thực hiện hợp đồng:** Các trường hợp tạm dừng thực hiện hợp đồng:

- Do lỗi bên A hoặc bên B gây ra.
- Các trường hợp bất khả kháng.
- Các trường hợp khác do hai bên thỏa thuận.

Một bên có quyền quyết định tạm dừng hợp đồng do lỗi của bên kia gây ra, nhưng phải báo cho bên kia biết bằng văn bản và cùng bàn bạc giải quyết để tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng góp vốn xây dựng đã ký kết, trường hợp bên tạm dừng không thông báo mà tạm dừng gây thiệt hại do tạm dừng thì phải bồi thường cho bên thiệt hại, mức độ bồi thường do hai bên thỏa thuận.

Thời gian và mức đền bù thiệt hại do tạm dừng hợp đồng do hai bên thỏa thuận để khắc phục.

2. **Hủy bỏ hợp đồng:**

Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng. Bên vi phạm hợp đồng phải bồi thường thiệt hại.

Bên hủy bỏ hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc hủy bỏ, nếu không thông báo mà gây thiệt hại cho bên kia, thì bên hủy bỏ hợp đồng phải bồi thường.

Hợp đồng khi bị hủy bỏ, thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm bị hủy bỏ.

ĐIỀU 10: PHẠT VI PHẠM HỢP ĐỒNG

- Trường hợp Bên A chậm thực hiện công việc theo tiến độ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này, Bên A sẽ bị phạt 0,1% trên tổng giá trị phần bị trễ tiến độ cho mỗi ngày chậm trễ nhân tổng thời gian chậm trễ công việc không vượt quá 10 (mười) ngày
- Trường hợp Bên B chậm thanh toán cho Bên A theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này, Bên B sẽ bị phạt 0,1% cho mỗi ngày chậm trễ tính trên số tiền chậm thanh toán nhân tổng thời gian chậm trễ không vượt quá 10 (mười) ngày.

ĐIỀU 11: ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- Hợp đồng này cũng như tất cả các tài liệu, thông tin liên quan đến hợp đồng sẽ được các bên quản lý theo quy định hiện hành của Nhà nước về bảo mật.
- Mọi việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh hợp đồng này phải được lập thành biên bản có đầy đủ chữ ký của các Bên liên quan. Các biên bản này có giá trị pháp lý và là phần không tách rời với hợp đồng này.
- Hai bên cam kết thực hiện tốt các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng.
- Hợp đồng làm thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên A giữ 03 bản, Bên B giữ 01 bản.
- Hiệu lực của hợp đồng: Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

ĐẠI DIỆN BÊN B **ĐẠI DIỆN BÊN**

Đính kèm hợp đồng

Phụ lục 1: Nội dung công việc - Chủng loại vật liệu

Phục lục 2: Bảng giá hợp đồng

PHỤ LỤC 01

PHẠM VI CÔNG VIỆC - DANH MỤC VẬT TƯ

HẠNG MỤC: THI CÔNG PHẦN THÔ VÀ HOÀN THIỆN NGOÀI NHÀ

Stt	Khoản mục	Mô tả	Ghi chú vật liệu
1	Phần móng	- Móng - đà kiềng bê tông cốt thép.	- Bê tông thương phẩm M250: SMC, Mê Kông, Thế Giới Nhà hoặc tương đương khu vực Tp HCM; - Thép Vas, Posco, Hoà Phát, Pomina, hoặc tương đương theo thiết kế.
2	Phần khung	'- Tầng hầm: Móng, dầm sàn tường hầm BTCT Cột BTCT theo thiết kế; - Tầng 1 (trệt): Cột BTCT, sàn BTCT, xây tô tường bao che, tường ngăn các nhà theo thiết kế; - Tầng 2: Cột BTCT, dầm BTCT, sàn BTCT, xây tô tường bao che, tường ngăn các nhà theo thiết kế; - Tầng 3: Cột BTCT, dầm BTCT, sàn BTCT, xây tô tường bao che, tường ngăn các nhà theo thiết kế; - Tầng mái: Cột BTCT, dầm BTCT, sàn BTCT, mái lợp ngói theo thiết kế; - Cầu thang BTCT đổ bậc hoặc xây gạch đinh. - Không xây tường, vách ngăn phòng trong nhà, tường vệ sinh; - Tường xây bằng gạch đất nung, độ dày theo thiết kế. Tô vữa xi măng M75; - Không thi công lớp bê tông lót cho sàn tầng trệt, thay thế bằng lớp bạt PE.	'- Bê tông thương phẩm M250 cho cột - dầm - sàn - cầu thang: SMC, Mê Kông, Thế Giới Nhà hoặc tương đương khu vực Tp HCM;; - Thép Vas, Posco, Hoà Phát, Pomina, hoặc tương đương theo thiết kế; - Cát (Modul 1.2-1.6): địa phương hoặc tương đương theo thiết kế; - Xi măng PC40: Insee, Fico, Nghi Sơn hoặc tương đương; - Gạch xây cường độ >=50: Tuynel, Bình Dương, địa phương hoặc tương đương; - Ngói: SCG-MO2, Đồng Tâm hoặc tương đương.
3	Phần hoàn thiện	'Bên ngoài: - Tường tô vữa xi măng cát, hoàn thiện bằng sơn nước; - Đắp phào chỉ mặt ngoài theo thiết kế; - Lắp đặt cửa bao che: Lắp đặt hệ thống cửa nhôm - kính cường lực theo thiết kế; - Ban công: Chống thấm, cán nền bảo vệ chống thấm (không lát gạch). Lan can sắt sơn tĩnh điện; - Trát, sơn hoàn thiện trần ban công Bên trong: - Tô vữa xi măng cát mặt trong tường bao che, tường ngăn các nhà; - Hệ thống điện - Âm:	'- Sơn TOA, Nippon, Jotun, Dulux (sử dụng sơn ngoài trời) hoặc tương đương; - Thanh nhôm Xingfa Việt Nam hệ 93 dày 1.4 - 2mm hoặc tương đương; - Kính cường lực dày 8mm. Phụ kiện Kinlong loại 1 hoặc tương đương; - Đá xám Bình Định, Huế, Vũng Tàu hoặc tương đương; - Chống thấm: Kova, Sika, Compo Flex, Compo Plast hoặc tương đương; - Thép hộp: Hoà Phát hoặc tương đương;

		+ Lắp đặt sleeve trục xuyên dầm, sàn (nếu có); + Lắp đặt ống điện chờ cho đèn ban công (không đi dây điện); + Không đi ống và dây điện âm tường và sàn; + Đi 2 ống điện âm nền (1 ống nguồn và 1 ống thông tin liên lạc) - Hệ thống nước - Âm: + Lắp đặt sleeve xuyên dầm; + Lắp đặt ống nước cấp từ ngoài vào đồng hồ ==> đến hộp gel ==>đi lên mái; + Lắp đặt ống nước thoát đến bể tự hoại ngầm BTCT ==> đi ra hố ga sân trước; + Ống nước thoát các tầng không thi công: + Thoát nước mưa: Ban công phải đi ống đấu nối tới hố ga, gắn phễu thu; + Sê nô, sàn mái: đi ống đấu nối tới hố ga, gắn phểu thu. Chống thấm, cán nền bảo vệ chống thấm	- Ống cứng; - Ống uPVC + phụ kiện (Đồng Nai, Tiền Phong, Đệ Nhất, Hoa Sen hoặc tương đương) cho hệ thống thoát; - Bồn nước inox: Đại Thành, Sơn Hà hoặc tương đương; - Kính cường lực 10mm mái, canopy: Thiên Phú, Cao Trung Nghĩa hoặc tương đương; - Sắt hộp, sơn tĩnh điện; - Dây điện: Cadivi hoặc tương đương.
4	Sân trước	'- Nền sân: hố ga, san nền bằng cát đến cao độ hoàn thiện theo thiết kế; - Hàng rào: tường xây gạch, tô, sơn hoàn thiện và ốp đá chẻ len chân tường theo thiết kế; - Cửa cổng: cửa sắt, tủ rác, tủ điện hoàn thiện theo thiết kế, bao gồm khóa liền cửa (không bao gồm khoá rời). - Canopy, mái kính theo thiết kế	'- Sắt hộp, sơn tĩnh điện.
5	Sân sau	'- Nền sân: san nền bằng cát đến cao độ hoàn thiện theo thiết kế; - Tường xây tô sơn nước hoàn thiện theo thiết kế.	Cát san lấp
6	Bậc tam cấp, ngạch cửa	'- Hoàn thiện đá theo thiết kế (bao gồm đá ngạch cửa bao che các tầng).	'- Đá xám Bình Định, Huế, Vũng Tàu hoặc tương đương;

PHỤ LỤC 02

GIÁ XÂY DỰNG PHẦN THÔ - HOÀN THIỆN NGOÀI

Dự án : Khu nhà ở Tân An Huy
Địa điểm : xã Phước Kiển - Nhà Bè - TP. HCM

Đơn giá chung

Stt	Mẫu nhà	Đơn vị	Lô trong	Lô góc(tăng 2%)
1	NHÀ VƯỜN LIÊN LẬP	đồng/m2	8,200,000	8,360,000
2	BIỆT THỰ SONG LẬP	đồng/m2	8,300,000	8,470,000
3	BIỆT THỰ ĐƠN LẬP	đồng/m2	8,400,000	8,570,000

LÔ: A4 NHÀ VƯỜN LIÊN LẬP **1 Mặt tiền - (Lô trong)**

7.5 m x 22 m = 165.00 m2 1

Đơn giá xây dựng lô	**A**	**NHÀ VƯỜN LIÊN LẬP**	
1	Lô trong(1 mặt tiền)	8,200,000	Đồng/m2 XD
2	Lô góc(2 mặt tiền)	8,360,000	Đồng/m2 XD

Cọc bê tông ly tâm Þ300, M600(Chưa VAT, Khách hàng chi trả theo thực tế) 460.000 đồng mét dài
Đơn giá cọc không bao gồm chi phí thử tĩnh cọc(nếu có) và Đơn giá áp dụng tại thời điểm thực hiện, tùy vào thị trường chung sẽ có điều chỉnh cho phù hợp

LÔ:	**A4**	**Rộng(m)**	**Dài(m)**	**Diện tích XD(m2)**	**Hệ số**	**Diện tích điều chỉnh hệ số (m2)**	**Đơn vị**
Móng cọc BTCT: Đơn giá chưa tính chi phí Cọc							
Diện tích lô đất		7.50	22.00	165.00	1 Mặt tiền - (Lô trong)		
Dầm móng- Đài cọc				135.00	0.20	27.00	m2
Tiếp giáp mặt tiền				7.50		-	
Tầng hầm	Hầm			135.00	1.50	202.50	m2
Tầng 1	Khối nhà			99.58	1.00	99.58	m2
	Sân			65.42	0.70	45.79	m2
Tầng 2	Khối nhà			113.18	1.00	113.18	m2
Tầng 3	Khối nhà			113.01	1.00	113.01	m2
Tầng áp mái				126.75	0.50	63.38	m2
Tầng mái BTCT, mái Ngói						-	
	Mái BTCT + Ngói			110.80	1.00	110.80	m2
	Trừ khoảng trống mái			12.20	(1.00)	(12.20)	m2
	Độ dốc 30%			14.79	1.00	14.79	m2
	Cừ lasen chắn đất			15.00			md
						777.83	m2
					Đơn giá xây dựng chưa VAT	**8,200,000**	đồng
					Chi phí xây dựng (chưa VAT) - làm tròn	**6,378,198,000**	đồng

Sáu tỷ, ba trăm bảy mươi tám triệu, một trăm chín mươi tám ngàn đồng chẵn

ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG PHẦN THÔ - HOÀN THIỆN NGOÀI VÀ BAO GỒM

- Đơn giá trên bao gồm chi phí cừ thép chắn đất(nếu có) với đơn giá 2.5tr/ mét dọc ranh tầng hầm
- Đơn giá trên bao gồm hố pít(hố thang máy) - trị giá 50tr/hố
- Bê tông cột khối nhà là bê tông thương phẩm - thông thường đổ thủ công(trị giá 15tr/ căn)