

Số: 302/VKT-ĐTh
V/v: Thẩm tra giá bán Nhà ở chung
cư xã hội

Hà Nội, ngày 14 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM TRA

GIÁ BÁN NHÀ Ở CHUNG CƯ XÃ HỘI

Công trình: Nhà ở chung cư xã hội (XH-01, XH-02, XH-03) thuộc Dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột (cũ)

Địa điểm xây dựng: Đường Hà Huy Tập, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển đô thị Ân Phú

Căn cứ Hợp đồng số 30/2025/HĐTVG/ÂP-VKTXD ngày 29/09/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển đô thị Ân Phú và Viện Kinh tế xây dựng về việc tư vấn thẩm tra giá bán Nhà ở chung cư xã hội (XH-01, XH-02, XH-03) thuộc Dự án Khu dân cư Hà Huy tập, phường Tân An thuộc khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột (cũ), tại Đường Hà Huy Tập, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk. Trên cơ sở hồ sơ phương án giá bán nhà ở xã hội và các tài liệu có liên quan do Chủ đầu tư cung cấp, Viện Kinh tế xây dựng thông báo kết quả thẩm tra như sau:

I. Thông tin về dự án, công trình thẩm tra

- Tên công trình: Nhà ở chung cư xã hội (XH-01, XH-02, XH-03) thuộc Dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột (cũ)

- Nhóm dự án, loại cấp công trình chính: Công trình dân dụng, cấp III
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển đô thị Ân Phú
- Nguồn vốn đầu tư: Nhà nước giao đất, vốn do Chủ đầu tư huy động.
- Hình thức đầu tư: Xây dựng mới.
- Địa điểm: Đường Hà Huy Tập, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk
- Quy mô công trình:

+ Quy mô, đặc điểm thiết kế chủ yếu: Nhà ở chung cư xã hội (XH-01, XH-02, XH-03) xây dựng trên diện tích đất khoảng 27.478,60 m² tại đường Hà Huy Tập, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk. Gồm 09 khối (Block) Nhà ở 03 tầng, với tổng số 330 căn hộ chung cư.

+ Loại, cấp công trình: Công trình dân dụng, cấp III.

+ Nhà cấp III, 03 tầng; chiều cao nhà 13,55m.

+ Diện tích mỗi căn hộ: gồm 02 mẫu 70m² và 50m².

+ Diện tích xây dựng, tổng diện tích sàn, diện tích thông thủy căn hộ để bán các Block Nhà ở được tách riêng biệt theo bảng dưới đây:

STT	Tên Block	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số căn hộ (m ²)	Diện tích sử dụng (m ²) (Thông thủy)	Ghi chú
I	XH-01	1.738,74	5.265,24	60	3.389,76	02 Block A1
1	Block A1	869,37	2.632,62	30	1.694,88	
2	Block A1	869,37	2.632,62	30	1.694,88	
II	XH-02	3.214,52	9.730,68	106	6.311,66	02 Block B1 và 01 Block B2
1	Block B1	1.052,38	3.186,10	35	2.062,57	
2	Block B2	1.109,76	3.358,48	36	2.186,52	
3	Block B1	1.052,38	3.186,10	35	2.062,57	
III	XH-03	5.221,07	15.908,26	164	9.836,26	04 Block, từ C1 ÷ C4
1	Block C1	1.358,49	4.161,16	44	2.496,59	
2	Block C2	873,84	2.643,14	27	1.671,98	
3	Block C3	1.998,82	6.072,04	61	3.752,03	
4	Block C4	989,92	3.031,92	22	1.915,66	
Tổng cộng		10.174,33	30.904,18	330	19.537,68	09 Block

II. Căn cứ thẩm tra

1. Văn bản quy phạm pháp luật sử dụng để thẩm tra

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH14 ngày 18/6/2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà xã hội;
- Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc Hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 1/7/2025 của Chính Phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc Hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng về việc Quy định chi tiết một số điều Luật Nhà ở;

- Thông tư số 193/2015/TT-BTC ngày 24/11/2015 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung 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 GTGT và 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 Luật thuế giá trị gia tăng;

- Một số văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;

2. Hồ sơ, tài liệu của công trình/dự án

- Quyết định số 2751/QĐ-UBND ngày 24/10/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột;

- Quyết định số 2342/QĐ-UBND ngày 13/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc chấp nhận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

- Thông báo số 2333/SXD-QLXD ngày 19/6/2025 của Sở Xây dựng Đắk Lắk v/v thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở điều chỉnh công trình Nhà ở chung cư xã hội thuộc dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An, thuộc Khu đô thị phía Bắc đường đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột;

- Quyết định số 87 /QĐ-AP ngày 25/6/2025 của Công ty cổ phần đầu tư - phát triển đô thị Ân Phú về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở công trình Nhà ở chung cư xã hội (XH-01, XH-02, XH-03) thuộc Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột (cũ);

- Quyết định số 88/QĐ-AP ngày 25/6/2025 của Công ty cổ phần đầu tư - phát triển đô thị Ân Phú về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà ở chung cư xã hội (XH-01, XH-02, XH-03) thuộc Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột (cũ);

- Văn bản số 1050/SXD-QLN&TTBĐS ngày 13/8/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk về việc thẩm định giá bán nhà ở xã hội tại dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị Phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột (cũ);

- Giấy phép xây dựng số 1340/GPXD ngày 9/10/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (cũ) về việc được phép xây dựng công trình Nhà ở chung cư xã hội (XH-01, XH-02, XH-03);

- Hợp đồng tín dụng số 0254/2023/CTV/HĐTD ngày 23/12/2023 giữa Ngân hàng TMCP Phương Đông - chi nhánh Trung Việt với Công ty cổ phần đầu tư – phát triển đô thị Ân Phú;

- Hồ sơ tính lãi vay trong thời gian xây dựng do Chủ đầu tư cung cấp;

- Một số tài liệu có liên quan khác.

III. Nhận xét về hồ sơ đề nghị thẩm tra

1. Nhận xét về thành phần hồ sơ đề nghị thẩm tra

- Thành phần hồ sơ tính giá bán nhà ở xã hội đề nghị thẩm tra bao gồm:

- + Thuyết minh tính giá bán, căn cứ và phương pháp xác định
- + Hồ sơ chi tiết tính giá bán
- + File hồ sơ tính giá bán

+ Các tài liệu có liên quan phục vụ tính giá bán Nhà ở chung cư xã hội như: Quyết định số 2751/QĐ-UBND ngày 24/10/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Quyết định số 87/QĐ-AP ngày 25/6/2025 của Công ty cổ phần đầu tư - phát triển đô thị Ân Phú, Quyết định số 88/QĐ-AP ngày 25/6/2025 của Công ty cổ phần đầu tư - phát triển đô thị Ân Phú, Văn bản số 1050/SXD-QLN&TTBĐS ngày 13/8/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Lắk về việc thẩm định giá bán nhà ở xã hội tại dự án Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị Phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Mê Thuột và Hồ sơ tính lãi vay trong thời gian xây dựng (hợp đồng tín dụng số 0254/2023/CTV/HĐTD ngày 23/12/2023 giữa Ngân hàng TMCP Phương Đông - chi nhánh Trung Việt với Công ty cổ phần đầu tư - phát triển đô thị Ân Phú, bảng tổng hợp chi phí lãi vay, chứng từ trả lãi vay);

- Hồ sơ đề nghị thẩm tra tương đối đầy đủ và đủ điều kiện thực hiện công tác thẩm tra theo quy định.

2. Nhận xét về cơ sở pháp lý xác định giá bán Nhà ở chung cư xã hội

- Qua xem xét cho thấy, hồ sơ tính giá bán Nhà ở chung cư xã hội được xác định phù hợp với quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023, Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà xã hội và các quy định của pháp luật có liên quan khác.

3. Nhận xét về phương pháp xác định giá bán Nhà ở chung cư xã hội

- Chủ đầu tư xác định giá bán Nhà ở chung cư xã hội thuộc KDC Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc KĐT phía bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột (cũ), tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại Điều 87 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; Điều 22, Điều 32 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà xã hội và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Về thời điểm tính toán giá bán: Chủ đầu tư xác định giá bán nhà xã hội chi phí đầu tư xây dựng tại Quyết định số 88/QĐ-AP ngày 25/6/2025 của Công ty cổ phần đầu tư - phát triển đô thị Ân Phú về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà ở chung cư xã hội (XH-01, XH-02, XH-03) thuộc Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột (cũ).

4. Nhận xét chung

Hồ sơ tính giá bán Nhà ở chung cư xã hội đề nghị thẩm tra lập rõ ràng, đầy đủ các thành phần theo quy định. Các căn cứ pháp lý làm cơ sở xác định giá bán phù hợp theo quy định hiện hành. Hồ sơ tính toán giá bán do Chủ đầu tư đề nghị thẩm tra về cơ bản có đủ điều kiện để thẩm tra.

IV. Nguyên tắc thẩm tra

1. Phạm vi thẩm tra

- Thực hiện thẩm tra giá bán Nhà ở chung cư xã hội (XH-01; XH-02; XH-03) thuộc dự án KDC Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc KĐT phía bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột (cũ), tỉnh Đắk Lắk trên cơ sở các tài liệu do Chủ đầu tư cung cấp.

2. Về phương pháp xác định giá bán Nhà ở chung cư xã hội và cơ cấu, nội dung các khoản mục chi phí trong giá bán

- Căn cứ xác định giá bán Nhà ở chung cư xã hội thuộc KDC Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc KĐT phía bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột (cũ), tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại Điều 87 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; Điều 22, Điều 32 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà xã hội và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Công thức giá bán Nhà ở chung cư xã hội được xác định theo công thức sau:

$$Gi^B = \frac{T_d + L}{S^B} \times Ki \times (1 + GTGT)$$

Trong đó:

S^B

Gi^B (đồng/m²): Giá bán 1m² sử dụng Nhà ở chung cư xã hội đã hoàn thiện việc xây dựng;

T_d (đồng): Tổng vốn đầu tư xây dựng (bao gồm: chi phí đầu tư xây dựng của dự án, chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng, chi phí hợp lý của doanh nghiệp);

L (đồng): Lợi nhuận định mức

$GTGT$ (đồng): Thuế VAT

S^B (m²): Diện tích sử dụng Nhà ở chung cư xã hội để bán

Ki : Hệ số tăng điều chỉnh giá bán được Chủ đầu tư xác định theo cùng hệ số là 1.

3. Cơ sở xác định các thành phần chi phí trong giá bán và cơ sở xác định diện tích sử dụng nhà ở chung cư xã hội để bán

3.1. Tổng vốn đầu tư xây dựng (T_d)

- Về mặt bằng giá xác định chi phí đầu tư xây dựng làm cơ sở xác định giá bán, theo Quyết định số 88/QĐ-AP ngày 25/6/2025 của Công ty cổ phần đầu tư - phát triển đô thị Ân Phú về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà ở chung cư xã hội (XH-01, XH-02, XH-03) thuộc Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột (cũ);

- Chi phí đầu tư xây dựng công trình Nhà ở chung cư xã hội (không bao gồm chi phí dự phòng): được xác định theo Quyết định số 88/QĐ-AP ngày 25/6/2025 của Công ty cổ phần đầu tư - phát triển đô thị Ân Phú về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà ở chung cư xã hội (XH-01, XH-02, XH-03) thuộc Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột (cũ);

- Chi phí hợp lý, hợp lệ của doanh nghiệp: xác định bằng 2% chi phí đầu tư xây dựng phần Nhà ở chung cư xã hội để bán theo hướng dẫn tại Điều 22 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024;

- Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng: được quy định tại Điều 22 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 và theo hồ sơ vay vốn do Chủ đầu tư cung cấp. Cụ thể như sau:

+ Thời điểm vay vốn: được xác định theo Hợp đồng tín dụng số 0254/2023/CTV/HĐTD ngày 23/12/2023 giữa Ngân hàng TMCP Phương Đông - chi nhánh Trung Việt với Công ty cổ phần đầu tư - phát triển đô thị Ân Phú, tính từ ngày giải ngân khoảng vay lần đầu tiên là ngày 27/12/2023 (sau thời gian khởi công của dự án là ngày 20/10/2023 và ngày cấp giấy phép xây dựng ngày 9/10/2023);

+ Thời gian vay: đến hết ngày 30/9/2025 là ngày trả lãi vay theo chứng từ do Chủ đầu tư cung cấp (trước ngày 24/2/2027 là thời gian dự án phải bàn giao các hạng mục kỹ thuật cho Nhà nước được xác định theo Quyết định số 2342/QĐ-UBND ngày 13/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc chấp nhận điều chỉnh chủ trương đầu tư).

+ Số vốn vay, lãi suất vay và tiến độ giải ngân: được xác định theo hồ sơ vay do Chủ đầu tư cung cấp (hợp đồng tín dụng số 0254/2023/CTV/HĐTD ngày 23/12/2023 giữa Ngân hàng TMCP Phương Đông - chi nhánh Trung Việt với Công ty cổ phần đầu tư - phát triển đô thị Ân Phú và chứng từ liên quan đến việc trả lãi, bảng kê chi phí lãi theo thời gian);

- Hệ số Ki: là hệ số điều chỉnh giá bán đối với phần diện tích tại vị trí thứ i theo nguyên tắc bình quân gia quyền và bảo đảm bình quân gia quyền theo diện tích nhà ở của một khối nhà bằng 1. Chủ đầu tư xác định hệ số bằng 1.

3.2. Lợi nhuận định mức (L): Lợi nhuận định mức của chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội quy định tại điểm c khoản 2 Điều 85 của Luật Nhà ở 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 được xác định tối đa bằng 10% Tổng vốn đầu tư xây dựng phần diện tích nhà ở xã hội để bán.

3.3. Thuế VAT: Xác định bằng 5% trên Tổng vốn đầu tư xây dựng và lợi nhuận của doanh nghiệp.

3.4. Diện tích sử dụng Nhà ở chung cư xã hội (S): Là toàn bộ phần diện tích căn hộ sử dụng để bán được tính toán theo m2 thông thủy căn cứ trên hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được Chủ đầu tư phê duyệt theo Quyết định số 87 /QĐ-AP ngày 25/6/2025 của Công ty cổ phần đầu tư - phát triển đô thị Ân Phú về việc phê duyệt điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ công trình Nhà ở chung cư xã hội (XH-01, XH-02, XH-03) thuộc Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột.

V. Kết quả thẩm tra giá bán Nhà ở chung cư xã hội

- Phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội: phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội phù hợp với quy định của pháp luật áp dụng cho dự án.

- Về thời điểm xác định giá bán, chi phí đầu tư xây dựng phù hợp theo Quyết định số 88/QĐ-AP ngày 25/6/2025 của Công ty cổ phần đầu tư - phát triển đô thị Ân Phú về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà ở chung cư xã hội (XH-01, XH-02, XH-03);

- Chi phí đầu tư xây dựng: được xác định Quyết định số 88/QĐ-AP ngày 25/6/2025 của Công ty cổ phần đầu tư - phát triển đô thị Ân Phú là phù hợp.

- Chi phí hợp lý khác (chi phí bán hàng, chi phí quảng cáo...): chi phí hợp lý khác được tính bằng 2% phù hợp với giới hạn định mức chi phí hợp lý khác theo quy định hiện hành.

- Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng: là chi phí lãi được quy định tại Điều 22 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 và hồ sơ vay do Chủ đầu tư cung cấp;

- Lợi nhuận định mức của dự án: lợi nhuận của dự án nằm trong giới hạn theo quy định.

- Theo các nguyên tắc, căn cứ thẩm tra nêu trên, kết quả thẩm tra giá bán Nhà ở chung cư xã hội (XH-01, XH-02, XH-03) thuộc dự án KDC Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc KĐT phía bắc đường vành đai phía tây, thành phố Buôn Ma Thuột (cũ) như sau:

+ Giá bán (gồm thuế GTGT, không gồm kinh phí bảo trì): 16.614.000 đồng/m².

Trong đó: Thuế GTGT (5%): 791.143 đồng/m²

(Chi tiết trong phụ lục kèm theo)

- Giá bán (đã bao gồm thuế GTGT) Nhà ở chung cư xã hội (XH-01, XH-02, XH-03) thuộc dự án KDC Hà Huy Tập, phường Tân an thuộc KĐT phía bắc đường vành đai phía tây, thành phố Buôn Ma Thuột (cũ) là giá đề nghị thẩm tra sau khi điều chỉnh một số nội dung theo nguyên tắc thẩm tra, cụ thể như sau:

+ Chuẩn xác lại chi phí đầu tư xây dựng (không tính chi phí dự phòng phí) theo Quyết định số 88/QĐ-AP ngày 25/6/2025 của Công ty cổ phần đầu tư - phát triển đô thị Ân Phú.

VI. Kiến nghị và kết luận

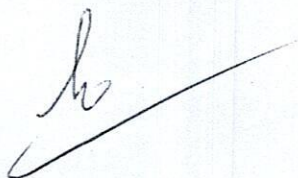
Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng Nhà ở chung cư xã hội, Viện Kinh tế Xây dựng không thẩm tra số liệu trong chi phí lãi vay mà chỉ tạm xác định theo hồ sơ tính lãi vay do Chủ đầu tư cung cấp. Khi thực hiện, Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tính pháp lý, trung thực về số liệu trong hồ sơ tính lãi vay của dự án;

Phương án giá bán nhà ở chung cư xã hội (XH-01, XH-02, XH-03) được xác định trên cơ sở tài liệu, dữ liệu do Chủ đầu tư cung cấp. Trường hợp có thay đổi các

nội dung so với phương án xác định giá bán thì Chủ đầu tư cập nhật dữ liệu và thực hiện theo các quy định pháp luật;

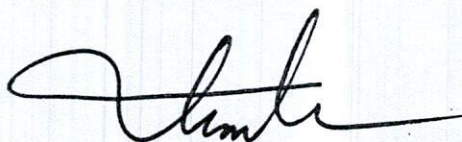
Viện Kinh tế xây dựng thông báo kết quả thẩm tra giá bán Nhà ở chung cư xã hội (XH-01, XH-02, XH-03) thuộc Khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột (cũ). Chủ đầu tư xem xét, hoàn thiện và triển khai các bước tiếp theo trong quá trình đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh dự án theo đúng quy định của pháp luật.

Người thẩm tra



Nguyễn Thị Thu Hương

Người chủ trì



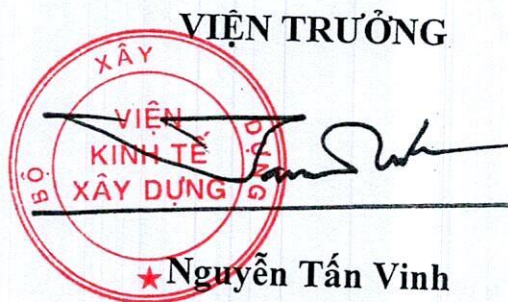
Ngô Thế Vinh

Chứng chỉ KS định giá XD hạng 1, số BXD- 00030822

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VKT.ĐTh, H.9

VIỆN TRƯỞNG



★ **Nguyễn Tấn Vinh**

Phụ lục kèm theo công văn số...../VKT/Đth ngày tháng 10 năm 2025 của Phòng Nghiên cứu Kinh tế phát triển đô thị

BẢNG TÍNH GIÁ BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Dự án: Nhà ở chung cư xã hội thuộc dự án khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc khu đô thị phía bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột (cũ)

Địa điểm xây dựng: Phường Tân An, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk



STT	Nội dung chi phí	Ký hiệu	Đơn vị	Diễn giải	Giá trị (đồng)
1	Tổng vốn đầu tư xây dựng cho diện tích nhà ở xã hội để bán	T_d	đồng	$CPĐT + CPh + Lvay$	281.037.893.412
2	Tổng diện tích thông thủy căn hộ để bán	S_{xh}^B	m2	Bảng chi tiết	19.537,67
3	Lợi nhuận định mức được xác định bằng tỷ lệ định mức 10% (điều 85 Luật Nhà ở năm 2023)	L	đồng	$L = Tđ \times 10\%$	28.103.789.341
4	Hệ số tăng điều chỉnh giá cho thuê với căn hộ thứ i	K_i			1
5	Giá bán 1m2 sử dụng căn hộ XH (chưa bao gồm VAT)	G_b (trước thuế)	đồng/m2	$(Tđ + L) / S_b$	15.822.851
6	Thuế GTGT xác định theo quy định của pháp luật về thuế (GTGT = 5% theo Khoản 3, Điều 1, Luật Thuế giá trị gia tăng 2013.	GTGT	đồng/m2	$G_b \times 5\%$	791.143
7	Giá bán đã bao gồm thuế GTGT	$G_i^B_{XH}$	đồng/m2	$G_b + GTGT$	16.613.993
8	Giá bán 1m2 sử dụng, bao gồm thuế GTGT (làm tròn), không bao gồm kinh phí bảo trì	$G_i^B_{XH}$	đồng/m2		16.614.000

BẢNG TỔNG VỐN ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN

Dự án: Nhà ở chung cư xã hội thuộc dự án khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc khu đô thị phía bắc đường vành đai phía tây, thành phố Buôn Ma Thuột (cũ)

Địa điểm xây dựng: Phường Tân An, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

STT	NỘI DUNG	KÝ HIỆU	ĐVT	GIÁ TRỊ	DIỄN GIẢI
A	THÔNG SỐ DỰ ÁN				
1	Diện tích xây dựng	S _{XD}	m ²	10.174,33	Bảng thống kê chi tiết
2	Số Block	block	block	9	
3	Diện tích sàn xây dựng	Ss _{XD}	m ²	30.904,18	
4	Tổng số căn hộ	căn	căn	330	
5	Tổng diện tích sử dụng riêng các căn hộ		m ²	19.537,67	
6	Diện tích sử dụng chung		m ²	11.366,51	
B	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ			281.037.893.412	
1	Chi phí đầu tư xây dựng công trình sau thuế (không bao gồm chi phí dự phòng)	CPĐT	đồng	260.880.306.711	QĐ số 88/QĐ-AP ngày 25/6/2025
2	Chi phí bán hàng (bằng 2% chi phí đầu tư)	CP _{hl}	đồng	5.217.606.134	Điều 22 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024
3	Chi phí lãi vay (thực hiện trong thời gian xây dựng trong 2 năm)	L _{vay}	đồng	14.939.980.566	Bảng tính chi tiết

BẢNG TỔNG HỢP THEO DÕI LÃI SUẤT NOXH

Lưu ý: Theo hồ sơ tính toán lãi vay đi kèm Hợp đồng tín dụng và chứng từ trả lãi

Số tiền		Trả Gốc		Trả lãi
Lần Giải ngân	Số tiền đã giải ngân	Đã trả đến 30/9/2025	Tổng cộng	Đã trả đến 30/9/2025
01	13.116.000.000	3.279.000.000	8.744.000.000	2.326.842.619
02	12.087.747.600	3.021.936.900	8.058.498.400	2.089.469.284
03	3.074.778.900	768.694.725	2.049.852.600	520.112.189
04	7.797.065.400	1.949.266.350	5.198.043.600	1.300.639.136
05	9.500.000.000	2.375.000.001	6.333.333.336	1.566.589.041
06	2.677.869.400	669.467.349	1.785.246.264	438.539.632
07	6.969.530.400	1.742.382.600	4.646.353.600	1.109.587.428
08	1.600.000.000	399.999.999	1.066.666.664	246.271.415
09	7.500.000.000	1.875.000.000	5.000.000.000	1.059.410.959
10	8.000.000.000	2.000.000.001	5.333.333.336	1.025.183.562
11	4.990.000.000	1.247.499.999	3.326.666.664	596.804.000
12	3.770.000.000	942.500.001	2.513.333.336	445.521.041
13	5.790.000.000	1.447.500.000	3.860.000.000	579.245.877
14	3.040.000.000	759.999.999	2.026.666.664	231.201.023
15	1.950.000.000	487.500.000	1.300.000.000	148.210.684
16	2.640.000.000	660.000.000	1.760.000.000	189.371.178
17	12.251.000.000	3.062.750.001	8.167.333.336	646.069.631
18	3.601.174.500	654.759.000	2.291.656.500	136.469.714
19	5.014.410.750	911.711.046	3.190.988.661	127.159.961
20	6.000.000.000	600.000.000	3.600.000.000	157.282.192
21	2.644.266.750	264.426.675	1.586.560.050	-
22		-	2.382.594.165	-
23		-	23.165.270.445	-
	124.013.843.700	29.119.394.646	107.386.397.621	14.939.980.566

BẢNG TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Dự án: Nhà ở chung cư xã hội thuộc dự án khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc khu đô thị phía

bắc đường vành đai phía tây, thành phố Buôn Ma Thuột.

Địa điểm xây dựng: Phường Tân An, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

Quyết định số 88/QĐ-AP ngày 25/6/2025 của Công ty cổ phần đầu tư - phát triển đô thị Ân Phú

STT	Nội dung chi phí	Chi phí sau thuế (đồng)
1	Chi phí xây dựng	236.812.057.249
2	Chi phí thiết bị	9.122.558.839
3	Chi phí quản lý dự án	3.392.075.964
4	Chi phí đầu tư xây dựng	10.359.310.697
5	Chi phí khác	1.194.303.962
6	Chi phí dự phòng	13.044.015.336
	Tổng cộng	273.924.322.047

Chi phí trên không bao gồm chi phí trả lãi vay trong thời gian xây dựng

BẢNG THỐNG CÁC CĂN HỘ NHÀ Ở XÃ HỘI ĐỂ BÁN

Dự án: Nhà ở chung cư xã hội thuộc dự án khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc khu đô thị phía bắc đường vành đai phía tây, thành phố Buôn Ma Thuột.

Địa điểm xây dựng: Phường Tân An, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

STT	Tên Block	Diện tích xây dựng (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng (m ²)	Số	Diện tích sử dụng (m ²)	Ghi chú
				căn hộ	(Thông thủy)	
				(m ²)		
I	XH-01	1.738,74	5.265,24	60	3.389,76	02 Block A1
1	Block A1	869,37	2.632,62	30	1.694,88	
2	Block A1	869,37	2.632,62	30	1.694,88	
II	XH-02	3.214,52	9.730,68	106	6.311,66	02 Block B1 và 01 Block B2
1	Block B1	1.052,38	3.186,10	35	2.062,57	
2	Block B2	1.109,76	3.358,48	36	2.186,52	
3	Block B1	1.052,38	3.186,10	35	2.062,57	
III	XH-03	5.221,07	15.908,26	164	9.836,26	04 Block,
1	Block C1	1.358,49	4.161,16	44	2.496,59	từ C1 ÷ C4
2	Block C2	873,84	2.643,14	27	1.671,98	
3	Block C3	1.998,82	6.072,04	61	3.752,03	
4	Block C4	989,92	3.031,92	22	1.915,66	
Tổng cộng		10.174,33	30.904,18	330	19.537,68	09 Block

BẢNG THÔNG CHI TIẾT CÁC CĂN HỘ NHÀ Ở XÃ HỘI

Dự án: Nhà ở chung cư xã hội thuộc dự án khu dân cư Hà Huy Tập, phường Tân An thuộc khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố Buôn Ma Thuột.

Địa điểm xây dựng: Phường Tân An, TP. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

STT	Mã căn hộ	Diện tích tim tường (m2)	Diện tích sử dụng (m2) (Thông thủy)
1	A1-1.101	52,00	48,44
2	A1-1.102	52,00	48,44
3	A1-1.103	52,00	48,44
4	A1-1.104	52,00	48,44
5	A1-1.105	73,34	68,49
6	A1-1.106	73,34	68,49
7	A1-1.107	74,07	69,03
8	A1-1.108	74,07	69,03
9	A1-1.201	52,00	48,44
10	A1-1.202	52,00	48,44
11	A1-1.203	52,00	48,44
12	A1-1.204	52,00	48,44
13	A1-1.205	52,00	48,44
14	A1-1.206	52,00	48,44
15	A1-1.207	52,00	48,44
16	A1-1.208	73,34	68,49
17	A1-1.209	73,34	68,49
18	A1-1.210	73,34	68,49
19	A1-1.211	73,34	68,49
20	A1-1.301	52,00	48,44
21	A1-1.302	52,00	48,44
22	A1-1.303	52,00	48,44
23	A1-1.304	52,00	48,44
24	A1-1.305	52,00	48,44
25	A1-1.306	52,00	48,44
26	A1-1.307	52,00	48,44
27	A1-1.308	73,34	68,49
28	A1-1.309	73,34	68,49
29	A1-1.310	73,34	68,49
30	A1-1.311	73,34	68,49
31	A1-2.101	52,00	48,44

STT	Mã căn hộ	Diện tích tim tường (m2)	Diện tích sử dụng (m2) (Thông thủy)
32	A1-2.102	52,00	48,44
33	A1-2.103	52,00	48,44
34	A1-2.104	52,00	48,44
35	A1-2.105	73,34	68,49
36	A1-2.106	73,34	68,49
37	A1-2.107	74,07	69,03
38	A1-2.108	74,07	69,03
39	A1-2.201	52,00	48,44
40	A1-2.202	52,00	48,44
41	A1-2.203	52,00	48,44
42	A1-2.204	52,00	48,44
43	A1-2.205	52,00	48,44
44	A1-2.206	52,00	48,44
45	A1-2.207	52,00	48,44
46	A1-2.208	73,34	68,49
47	A1-2.209	73,34	68,49
48	A1-2.210	73,34	68,49
49	A1-2.211	73,34	68,49
50	A1-2.301	52,00	48,44
51	A1-2.302	52,00	48,44
52	A1-2.303	52,00	48,44
53	A1-2.304	52,00	48,44
54	A1-2.305	52,00	48,44
55	A1-2.306	52,00	48,44
56	A1-2.307	52,00	48,44
57	A1-2.308	73,34	68,49
58	A1-2.309	73,34	68,49
59	A1-2.310	73,34	68,49
60	A1-2.311	73,34	68,49
61	B1-1.101	74,41	69,34
62	B1-1.102	73,71	68,84
63	B1-1.103	73,71	68,84
64	B1-1.104	73,71	68,85
65	B1-1.105	52,00	48,44
66	B1-1.106	74,07	68,49
67	B1-1.107	74,07	68,54
68	B1-1.108	52,00	48,70
69	B1-1.109	52,00	48,70

STT	Mã căn hộ	Diện tích tim tường (m2)	Diện tích sử dụng (m2) (Thông thủy)
70	B1-1.201	52,00	48,44
71	B1-1.202	52,00	48,44
72	B1-1.203	52,00	48,44
73	B1-1.204	52,00	48,44
74	B1-1.205	74,41	69,34
75	B1-1.206	73,71	68,84
76	B1-1.207	73,71	68,84
77	B1-1.208	73,71	68,85
78	B1-1.209	52,00	48,44
79	B1-1.210	74,07	68,49
80	B1-1.211	74,07	68,49
81	B1-1.212	52,00	48,44
82	B1-1.213	52,00	48,44
83	B1-1.301	52,00	48,44
84	B1-1.302	52,00	48,44
85	B1-1.303	52,00	48,44
86	B1-1.304	52,00	48,44
87	B1-1.305	74,41	69,34
88	B1-1.306	73,71	68,84
89	B1-1.307	73,71	68,84
90	B1-1.308	73,71	68,85
91	B1-1.309	52,00	48,44
92	B1-1.310	74,07	68,49
93	B1-1.311	74,07	68,49
94	B1-1.312	52,00	48,44
95	B1-1.313	52,00	48,44
96	B1-2.101	74,41	69,34
97	B1-2.102	73,71	68,84
98	B1-2.103	73,71	68,84
99	B1-2.104	73,71	68,85
100	B1-2.105	52,00	48,44
101	B1-2.106	74,07	68,49
102	B1-2.107	74,07	68,54
103	B1-2.108	52,00	48,70
104	B1-2.109	52,00	48,70
105	B1-2.201	52,00	48,44
106	B1-2.202	52,00	48,44
107	B1-2.203	52,00	48,44

STT	Mã căn hộ	Diện tích tim tường (m2)	Diện tích sử dụng (m2) (Thông thủy)
108	B1-2.204	52,00	48,44
109	B1-2.205	74,41	69,34
110	B1-2.206	73,71	68,84
111	B1-2.207	73,71	68,84
112	B1-2.208	73,71	68,85
113	B1-2.209	52,00	48,44
114	B1-2.210	74,07	68,49
115	B1-2.211	74,07	68,49
116	B1-2.212	52,00	48,44
117	B1-2.213	52,00	48,44
118	B1-2.301	52,00	48,44
119	B1-2.302	52,00	48,44
120	B1-2.303	52,00	48,44
121	B1-2.304	52,00	48,44
122	B1-2.305	74,41	69,34
123	B1-2.306	73,71	68,84
124	B1-2.307	73,71	68,84
125	B1-2.308	73,71	68,85
126	B1-2.309	52,00	48,44
127	B1-2.310	74,07	68,49
128	B1-2.311	74,07	68,49
129	B1-2.312	52,00	48,44
130	B1-2.313	52,00	48,44
131	B2.101	73,71	68,85
132	B2.102	73,71	68,85
133	B2.103	73,71	68,85
134	B2.104	73,71	68,85
135	B2.105	73,71	68,85
136	B2.106	73,71	68,85
137	B2.107	49,20	45,69
138	B2.108	51,47	47,45
139	B2.109	49,20	45,69
140	B2.110	52,00	48,70
141	B2.201	52,00	48,44
142	B2.202	52,00	48,44
143	B2.203	52,00	48,44
144	B2.204	52,00	48,44
145	B2.205	73,71	68,85

STT	Mã căn hộ	Diện tích tim tường (m2)	Diện tích sử dụng (m2) (Thông thủy)
146	B2.206	73,71	68,85
147	B2.207	73,71	68,85
148	B2.208	73,71	68,85
149	B2.209	73,71	68,85
150	B2.210	73,71	68,85
151	B2.211	73,71	68,85
152	B2.212	73,71	68,85
153	B2.213	52,00	48,44
154	B2.301	52,00	48,44
155	B2.302	52,00	48,44
156	B2.303	52,00	48,44
157	B2.304	52,00	48,44
158	B2.305	73,71	68,85
159	B2.306	73,71	68,85
160	B2.307	73,71	68,85
161	B2.308	73,71	68,85
162	B2.309	73,71	68,85
163	B2.310	73,71	68,85
164	B2.311	73,71	68,85
165	B2.312	73,71	68,85
166	B2.313	52,00	48,44
167	C1.101	74,07	68,54
168	C1.102	73,71	68,84
169	C1.103	73,71	68,84
170	C1.104	52,00	48,44
171	C1.105	52,00	48,44
172	C1.106	52,00	48,44
173	C1.107	52,00	48,44
174	C1.108	52,00	48,44
175	C1.109	52,00	48,44
176	C1.110	73,71	68,85
177	C1.111	73,71	68,84
178	C1.112	74,07	68,54
179	C1.201	52,00	48,44
180	C1.202	52,00	48,44
181	C1.203	52,00	48,44
182	C1.204	52,00	48,44
183	C1.205	74,07	68,49

STT	Mã căn hộ	Diện tích tim tường (m2)	Diện tích sử dụng (m2) (Thông thủy)
184	C1.206	73,71	68,84
185	C1.207	73,71	68,84
186	C1.208	52,00	48,44
187	C1.209	52,00	48,44
188	C1.210	52,00	48,44
189	C1.211	52,00	48,44
190	C1.212	52,00	48,44
191	C1.213	52,00	48,44
192	C1.214	73,71	68,85
193	C1.215	73,71	68,84
194	C1.216	74,07	68,49
195	C1.301	52,00	48,44
196	C1.302	52,00	48,44
197	C1.303	52,00	48,44
198	C1.304	52,00	48,44
199	C1.305	74,07	68,49
200	C1.306	73,71	68,84
201	C1.307	73,71	68,84
202	C1.308	52,00	48,44
203	C1.309	52,00	48,44
204	C1.310	52,00	48,44
205	C1.311	52,00	48,44
206	C1.312	52,00	48,44
207	C1.313	52,00	48,44
208	C1.314	73,71	68,85
209	C1.315	73,71	68,84
210	C1.316	74,07	68,49
211	C2.101	73,71	68,84
212	C2.102	73,71	68,84
213	C2.103	52,00	48,44
214	C2.104	73,34	68,49
215	C2.105	73,34	68,49
216	C2.106	74,07	69,03
217	C2.107	74,07	69,03
218	C2.201	52,00	48,44
219	C2.202	52,00	48,44
220	C2.203	52,00	48,44
221	C2.204	73,71	68,84

STT	Mã căn hộ	Diện tích tim tường (m2)	Diện tích sử dụng (m2) (Thông thủy)
222	C2.205	73,71	68,84
223	C2.206	52,00	48,44
224	C2.207	73,34	68,49
225	C2.208	73,34	68,49
226	C2.209	73,34	68,49
227	C2.210	73,34	68,49
228	C2.301	52,00	48,44
229	C2.302	52,00	48,44
230	C2.303	52,00	48,44
231	C2.304	73,71	68,84
232	C2.305	73,71	68,84
233	C2.306	52,00	48,44
234	C2.307	73,34	68,49
235	C2.308	73,34	68,49
236	C2.309	73,34	68,49
237	C2.310	73,34	68,49
238	C3.101	74,07	69,03
239	C3.102	52,00	48,70
240	C3.103	52,00	48,70
241	C3.104	52,00	48,70
242	C3.105	56,01	50,95
243	C3.106	73,71	68,84
244	C3.107	73,71	68,84
245	C3.108	73,71	68,84
246	C3.109	73,71	68,84
247	C3.110	73,71	68,84
248	C3.111	69,16	64,60
249	C3.112	73,71	68,84
250	C3.113	73,71	68,85
251	C3.114	74,07	69,03
252	C3.115	76,90	71,09
253	C3.201	73,34	68,49
254	C3.202	52,00	48,44
255	C3.203	52,00	48,44
256	C3.204	52,00	48,44
257	C3.205	56,12	51,47
258	C3.206	52,00	48,44
259	C3.207	52,00	48,44

STT	Mã căn hộ	Diện tích tim tường (m2)	Diện tích sử dụng (m2) (Thông thủy)
260	C3.208	74,07	68,49
261	C3.209	74,07	68,49
262	C3.210	52,00	48,44
263	C3.211	52,00	48,44
264	C3.212	52,00	48,44
265	C3.213	73,88	69,14
266	C3.214	73,71	68,84
267	C3.215	73,71	68,84
268	C3.216	73,71	68,84
269	C3.217	73,71	68,84
270	C3.218	73,71	68,84
271	C3.219	69,16	64,60
272	C3.220	73,71	68,84
273	C3.221	73,71	68,85
274	C3.222	73,34	68,49
275	C3.223	76,90	71,09
276	C3.301	73,34	68,49
277	C3.302	52,00	48,44
278	C3.303	52,00	48,44
279	C3.304	52,00	48,44
280	C3.305	56,12	51,47
281	C3.306	52,00	48,44
282	C3.307	52,00	48,44
283	C3.308	74,07	68,49
284	C3.309	74,07	68,49
285	C3.310	52,00	48,44
286	C3.311	52,00	48,44
287	C3.312	52,00	48,44
288	C3.313	73,88	69,14
289	C3.314	73,71	68,84
290	C3.315	73,71	68,84
291	C3.316	73,71	68,84
292	C3.317	73,71	68,84
293	C3.318	73,71	68,84
294	C3.319	69,16	64,60
295	C3.320	73,71	68,84
296	C3.321	73,71	68,85
297	C3.322	73,34	68,49

STT	Mã căn hộ	Diện tích tim tường (m2)	Diện tích sử dụng (m2) (Thông thủy)
298	C3.323	76,90	71,09
299	C4.101	74,41	69,34
300	C4.102	73,71	68,84
301	C4.103	52,00	48,44
302	C4.104	52,00	48,44
303	C4.105	73,34	68,49
304	C4.106	73,34	68,49
305	C4.107	74,07	69,03
306	C4.108	74,07	69,03
307	C4.201	52,00	48,44
308	C4.202	52,00	48,44
309	C4.203	52,00	48,44
310	C4.204	52,00	48,44
311	C4.205	74,41	69,34
312	C4.206	73,71	68,84
313	C4.207	52,00	48,44
314	C4.208	52,00	48,44
315	C4.209	73,34	68,49
316	C4.210	73,34	68,49
317	C4.211	73,34	68,49
318	C4.212	73,34	68,49
319	C4.301	52,00	48,44
320	C4.302	52,00	48,44
321	C4.303	52,00	48,44
322	C4.304	52,00	48,44
323	C4.305	74,41	69,34
324	C4.306	73,71	68,84
325	C4.307	52,00	48,44
326	C4.308	52,00	48,44
327	C4.309	73,34	68,49
328	C4.310	73,34	68,49
329	C4.311	73,34	68,49
330	C4.312	73,34	68,49
		20.962,06	19.537,67

BẢNG TÍNH TIỀN LÃI VAY TẠI NGÂN HÀNG HƯƠNG ĐÔNG - OCB

Thời gian từ 27/12/2023 đến 30/9/2025

Lần nhận nợ	Ngày giải ngân	Số chứng từ	Số tiền gốc (Vay)	Đã trả gốc	Dư nợ tại BVB hiện tại	Kỳ tính lãi		Số ngày trả	Lãi suất áp dụng	Tiền lãi	Ghi chú
				Tổng cộng trả gốc							
Lần 1	27/12/2023	LD2336100205	13.116.000.000	8.744.000.000						2.326.842.619	
				-	13.116.000.000	27/12/2023	26/03/2024	90	10,90%	352.514.959	
				-	13.116.000.000	26/03/2024	31/05/2024	66	10,90%	258.510.970	
				-	13.116.000.000	31/05/2024	26/06/2024	26	10,90%	101.837.655	
				-	13.116.000.000	26/06/2024	27/06/2024	1	10,90%	3.916.832	
				-	13.116.000.000	27/06/2024	26/09/2024	91	10,40%	340.081.710	
				-	13.116.000.000	26/09/2024	26/12/2024	91	10,40%	340.081.710	
				-	13.116.000.000	26/12/2024	18/03/2025	82	10,40%	306.447.255	
				742.615.692	12.373.384.308	18/03/2025	26/03/2025	8	10,40%	28.204.536	
				350.384.308	12.023.000.000	26/03/2025	26/03/2025	0	10,40%	-	
				-	12.023.000.000	26/03/2025	21/05/2025	56	10,40%	191.840.965	
				255.000.000	11.768.000.000	21/05/2025	10/06/2025	20	10,40%	67.061.479	
				838.000.000	10.930.000.000	10/06/2025	26/06/2025	16	10,40%	49.828.822	
				-	10.930.000.000	26/06/2025	26/09/2025	92	10,40%	286.515.726	
Lần 2	04/01/2024	LD2400400163	12.087.747.600	8.058.498.400						2.089.469.283	
				-	12.087.747.600	04/01/2024	26/03/2024	82	10,40%	282.422.771	
				-	12.087.747.600	26/03/2024	26/06/2024	92	10,40%	316.864.573	
				-	12.087.747.600	26/06/2024	26/09/2024	92	10,40%	316.864.573	
				-	12.087.747.600	26/09/2024	26/12/2024	91	10,40%	313.420.393	
				-	12.087.747.600	26/12/2024	26/03/2025	90	10,40%	309.976.212	
				1.007.312.300	11.080.435.300	26/03/2025	26/03/2025	0	10,40%	-	
				-	11.080.435.300	26/03/2025	10/06/2025	76	10,40%	239.944.550	
				1.007.312.300	10.073.123.000	10/06/2025	10/06/2025	0	10,40%	-	
				-	10.073.123.000	10/06/2025	26/06/2025	16	10,40%	45.922.401	
				-	10.073.123.000	26/06/2025	26/09/2025	92	10,40%	264.053.811	
Lần 3	17/01/2024	LD2401700454	3.074.778.900	2.049.852.600						520.112.190	
				-	3.074.778.900	17/01/2024	26/03/2024	69	10,40%	60.450.996	
				-	3.074.778.900	26/03/2024	26/06/2024	92	10,40%	80.601.327	
				-	3.074.778.900	26/06/2024	26/09/2024	92	10,40%	80.601.327	

Lần nhận nợ	Ngày giải ngân	Số chứng từ	Số tiền gốc (Vay)	Đã trả gốc	Dư nợ tại BVB hiện tại	Kỳ tính lãi		Số ngày trả	Lãi suất áp dụng	Tiền lãi	Ghi chú
				Tổng cộng trả gốc							
				-	3.074.778.900	26/09/2024	26/12/2024	91	10,40%	79.725.226	
				-	3.074.778.900	26/12/2024	26/03/2025	90	10,40%	78.849.125	
				256.231.575	2.818.547.325	26/03/2025	26/03/2025	0	10,40%	-	
				-	2.818.547.325	26/03/2025	10/06/2025	76	10,40%	61.035.063	
				256.231.575	2.562.315.750	10/06/2025	10/06/2025	0	10,40%	-	
				-	2.562.315.750	10/06/2025	26/06/2025	16	10,40%	11.681.352	
				-	2.562.315.750	26/06/2025	26/09/2025	92	10,40%	67.167.773	
Lần 4	26/01/2024	LD2402600388	7.797.065.400	5.198.043.600						1.300.639.137	
				-	7.797.065.400	26/01/2024	26/03/2024	60	10,40%	133.297.776	
				-	7.797.065.400	26/03/2024	26/06/2024	92	10,40%	204.389.923	
				-	7.797.065.400	26/06/2024	26/09/2024	92	10,40%	204.389.923	
				-	7.797.065.400	26/09/2024	26/12/2024	91	10,40%	202.168.293	
				-	7.797.065.400	26/12/2024	26/03/2025	90	10,40%	199.946.663	
				649.755.450	7.147.309.950	26/03/2025	26/03/2025	0	10,40%	-	
				-	7.147.309.950	26/03/2025	10/06/2025	76	10,40%	154.773.528	
				183.687.509	6.963.622.441	10/06/2025	10/06/2025	0	10,40%	-	
				-	6.963.622.441	10/06/2025	23/06/2025	13	10,40%	25.794.021	
				466.067.941	6.497.554.500	23/06/2025	23/06/2025	0	10,40%	-	
				-	6.497.554.500	23/06/2025	26/06/2025	3	10,40%	5.554.074	
				-	6.497.554.500	26/06/2025	26/09/2025	92	10,40%	170.324.935	
Lần 5	02/02/2024	LD2403300068	9.500.000.000	6.333.333.336						1.566.589.041	
				-	9.500.000.000	02/02/2024	26/03/2024	53	10,40%	143.463.014	
				-	9.500.000.000	26/03/2024	26/06/2024	92	10,40%	249.030.137	
				-	9.500.000.000	26/06/2024	26/09/2024	92	10,40%	249.030.137	
				-	9.500.000.000	26/09/2024	26/12/2024	91	10,40%	246.323.288	
				-	9.500.000.000	26/12/2024	26/03/2025	90	10,40%	243.616.438	
				791.666.667	8.708.333.333	26/03/2025	26/03/2025	0	10,40%	-	
				-	8.708.333.333	26/03/2025	23/06/2025	89	10,40%	220.833.790	
				791.666.667	7.916.666.666	23/06/2025	23/06/2025	0	10,40%	-	
				-	7.916.666.666	23/06/2025	26/06/2025	3	10,40%	6.767.123	
				-	7.916.666.666	26/06/2025	26/09/2025	92	10,40%	207.525.114	
Lần 6	02/02/2024	LD2403700070	2.677.869.400	1.785.246.264						438.539.632	

Lần nhận nợ	Ngày giải ngân	Số chứng từ	Số tiền gốc (Vay)	Đã trả gốc	Dư nợ tại BVB hiện tại	Kỳ tính lãi		Số ngày trả	Lãi suất áp dụng	Tiền lãi	Ghi chú
				Tổng cộng trả gốc							
				-	2.677.869.400	06/02/2024	26/03/2024	49	10,40%	37.387.459	
				-	2.677.869.400	26/03/2024	26/06/2024	92	10,40%	70.196.861	
				-	2.677.869.400	26/06/2024	26/09/2024	92	10,40%	70.196.861	
				-	2.677.869.400	26/09/2024	26/12/2024	91	10,40%	69.433.852	
				-	2.677.869.400	26/12/2024	26/03/2025	90	10,40%	68.670.843	
				223.155.783	2.454.713.617	26/03/2025	26/03/2025	0	10,40%	-	
				-	2.454.713.617	26/03/2025	23/06/2025	89	10,40%	62.248.848	
				223.155.783	2.231.557.834	23/06/2025	23/06/2025	0	10,40%	-	
				-	2.231.557.834	23/06/2025	26/06/2025	3	10,40%	1.907.523	
				-	2.231.557.834	26/06/2025	26/09/2025	92	10,40%	58.497.385	
Lần 7	22/02/2024	LD2405300097	6.969.530.400	4.646.353.600						1.109.587.429	
				-	6.969.530.400	22/02/2024	26/03/2024	33	10,40%	65.532.680	
				-	6.969.530.400	26/03/2024	26/06/2024	92	10,40%	182.697.169	
				-	6.969.530.400	26/06/2024	26/09/2024	92	10,40%	182.697.169	
				-	6.969.530.400	26/09/2024	26/12/2024	91	10,40%	180.711.331	
				-	6.969.530.400	26/12/2024	26/03/2025	90	10,40%	178.725.492	
				580.794.200	6.388.736.200	26/03/2025	26/03/2025	0	10,40%	-	
				-	6.388.736.200	26/03/2025	23/06/2025	89	10,40%	162.011.349	
				580.794.200	5.807.942.000	23/06/2025	23/06/2025	0	10,40%	-	
				-	5.807.942.000	23/06/2025	26/06/2025	3	10,40%	4.964.597	
				-	5.807.942.000	26/06/2025	26/09/2025	92	10,40%	152.247.641	
				580.794.200	5.227.147.800	26/09/2025	26/09/2025	0	10,40%	-	
Lần 8	12/03/2024	LD2407200358	1.600.000.000	1.066.666.664						246.271.416	
				-	1.600.000.000	12/03/2024	26/03/2024	14	10,40%	6.382.466	
				-	1.600.000.000	26/03/2024	26/06/2024	92	10,40%	41.941.918	
				-	1.600.000.000	26/06/2024	26/09/2024	92	10,40%	41.941.918	
				-	1.600.000.000	26/09/2024	26/12/2024	91	10,40%	41.486.027	
				-	1.600.000.000	26/12/2024	26/03/2025	90	10,40%	41.030.137	
				133.333.333	1.466.666.667	26/03/2025	26/03/2025	0	10,40%	-	
				-	1.466.666.667	26/03/2025	23/06/2025	89	10,40%	37.193.059	
				133.333.333	1.333.333.334	23/06/2025	23/06/2025	0	10,40%	-	
				-	1.333.333.334	23/06/2025	26/06/2025	3	10,40%	1.139.726	

Lần nhận nợ	Ngày giải ngân	Số chứng từ	Số tiền gốc (Vay)	Đã trả gốc	Dư nợ tại BVB hiện tại	Kỳ tính lãi		Số ngày trả	Lãi suất áp dụng	Tiền lãi	Ghi chú
				Tổng cộng trả gốc							
				-	1.333.333.334	26/06/2025	26/09/2025	92	10,40%	35.156.164	
										1.059.410.959	
Lần 9	25/04/2024	LD2407200358	7.500.000.000	5.000.000.000							
				-	7.500.000.000	25/04/2024	26/06/2024	62	10,40%	132.493.151	
				-	7.500.000.000	26/06/2024	26/09/2024	92	10,40%	196.602.740	
				-	7.500.000.000	26/09/2024	26/12/2024	91	10,40%	194.465.753	
				-	7.500.000.000	26/12/2024	26/03/2025	90	10,40%	192.328.767	
				625.000.000	6.875.000.000	26/03/2025	26/03/2025	0	10,40%	-	
				-	6.875.000.000	26/03/2025	23/06/2025	89	10,40%	174.342.466	
				625.000.000	6.250.000.000	23/06/2025	23/06/2025	0	10,40%	-	
				-	6.250.000.000	23/06/2025	26/06/2025	3	10,40%	5.342.466	
				-	6.250.000.000	26/06/2025	26/09/2025	92	10,40%	163.835.616	
				625.000.000	5.625.000.000	26/09/2025	26/09/2025	0	10,40%	-	
										1.025.183.563	1.025.183.562
Lần 10	10/06/2024	LD2416200217	8.000.000.000	5.333.333.336							
				-	8.000.000.000	10/06/2024	26/06/2024	16	10,40%	36.471.233	
				-	8.000.000.000	26/06/2024	26/09/2024	92	10,40%	209.709.589	
				-	8.000.000.000	26/09/2024	26/12/2024	91	10,40%	207.430.137	
				-	8.000.000.000	26/12/2024	26/03/2025	90	10,40%	205.150.685	
				666.666.667	7.333.333.333	26/03/2025	26/03/2025	0	10,40%	-	
				-	7.333.333.333	26/03/2025	23/06/2025	89	10,40%	185.965.297	
				666.666.667	6.666.666.666	23/06/2025	23/06/2025	0	10,40%	-	
				-	6.666.666.666	23/06/2025	26/06/2025	3	10,40%	5.698.630	
				-	6.666.666.666	26/06/2025	26/09/2025	92	10,40%	174.757.991	
										596.803.999	
Lần 11	10/07/2024	LD2419200153	4.990.000.000	3.326.666.664							
				-	4.990.000.000	10/07/2024	26/09/2024	78	10,40%	110.901.041	
				-	4.990.000.000	26/09/2024	26/12/2024	91	10,40%	129.384.548	
				-	4.990.000.000	26/12/2024	26/03/2025	90	10,40%	127.962.740	
				415.833.333	4.574.166.667	26/03/2025	26/03/2025	0	10,40%	-	
				-	4.574.166.667	26/03/2025	23/06/2025	89	10,40%	115.995.854	
				415.833.333	4.158.333.334	23/06/2025	23/06/2025	0	10,40%	-	
				-	4.158.333.334	23/06/2025	26/06/2025	3	10,40%	3.554.520	
				-	4.158.333.334	26/06/2025	26/09/2025	92	10,40%	109.005.297	
										445.521.042	
Lần 12	15/07/2024	LD2419700136	3.770.000.000	2.513.333.336							

Lần nhận nợ	Ngày giải ngân	Số chứng từ	Số tiền gốc (Vay)	Đã trả gốc	Dư nợ tại BVB hiện tại	Kỳ tính lãi		Số ngày trả	Lãi suất áp dụng	Tiền lãi	Ghi chú
				Tổng cộng trả gốc							
				-	3.770.000.000	15/07/2024	26/09/2024	73	10,40%	78.416.000	
				-	3.770.000.000	26/09/2024	26/12/2024	91	10,40%	97.751.452	
				-	3.770.000.000	26/12/2024	26/03/2025	90	10,40%	96.677.260	
				314.166.667	3.455.833.333	26/03/2025	26/03/2025	0	10,40%	-	
				-	3.455.833.333	26/03/2025	23/06/2025	89	10,40%	87.636.146	
				314.166.667	3.141.666.666	23/06/2025	23/06/2025	0	10,40%	-	
				-	3.141.666.666	23/06/2025	26/06/2025	3	10,40%	2.685.480	
				-	3.141.666.666	26/06/2025	26/09/2025	92	10,40%	82.354.703	
Lần 13	17/09/2024	LD2426100241	5.790.000.000	3.860.000.000						579.245.877	
				-	5.790.000.000	17/09/2024	26/09/2024	9	10,40%	14.847.781	
				-	5.790.000.000	26/09/2024	26/12/2024	91	10,40%	150.127.562	
				-	5.790.000.000	26/12/2024	26/03/2025	90	10,40%	148.477.808	
				482.500.000	5.307.500.000	26/03/2025	26/03/2025	0	10,40%	-	
				-	5.307.500.000	26/03/2025	23/06/2025	89	10,40%	134.592.384	
				482.500.000	4.825.000.000	23/06/2025	23/06/2025	0	10,40%	-	
				-	4.825.000.000	23/06/2025	26/06/2025	3	10,40%	4.124.383	
				-	4.825.000.000	26/06/2025	26/09/2025	92	10,40%	127.075.959	
Lần 14	14/11/2024	LD2431900212	3.040.000.000	2.026.666.664						231.201.024	
				-	3.040.000.000	14/11/2024	26/02/2025	104	10,40%	90.083.945	
				-	3.040.000.000	26/02/2025	26/03/2025	28	10,40%	24.253.370	
				253.333.333	2.786.666.667	26/03/2025	26/03/2025	0	10,40%	-	
				-	2.786.666.667	26/03/2025	26/05/2025	61	10,40%	48.434.557	
				-	2.786.666.667	26/05/2025	23/06/2025	28	10,40%	22.232.256	
				253.333.333	2.533.333.334	23/06/2025	23/06/2025	0	10,40%	-	
				-	2.533.333.334	23/06/2025	26/08/2025	64	10,40%	46.196.895	
Lần 15	10/12/2024	LD2434500006	1.950.000.000	1.300.000.000						148.210.683	
				-	1.950.000.000	10/12/2024	26/03/2025	106	10,40%	58.895.342	
				162.500.000	1.787.500.000	26/03/2025	26/03/2025	0	10,40%	-	
				-	1.787.500.000	26/03/2025	23/06/2025	89	10,40%	45.329.041	
				162.500.000	1.625.000.000	23/06/2025	23/06/2025	0	10,40%	-	
				-	1.625.000.000	23/06/2025	26/06/2025	3	10,40%	1.389.041	
				-	1.625.000.000	26/06/2025	26/09/2025	92	10,40%	42.597.260	

Lần nhận nợ	Ngày giải ngân	Số chứng từ	Số tiền gốc (Vay)	Đã trả gốc	Dư nợ tại BVB hiện tại	Kỳ tính lãi		Số ngày trả	Lãi suất áp dụng	Tiền lãi	Ghi chú
				Tổng cộng trả gốc							
Lần 16	25/12/2024	LD2436000024	2.640.000.000	1.760.000.000						189.371.179	
				-	2.640.000.000	25/12/2024	26/03/2025	91	10,40%	68.451.945	
				220.000.000	2.420.000.000	26/03/2025	26/03/2025	0	10,40%	-	
				-	2.420.000.000	26/03/2025	23/06/2025	89	10,40%	61.368.548	
				220.000.000	2.200.000.000	23/06/2025	23/06/2025	0	10,40%	-	
				-	2.200.000.000	23/06/2025	26/06/2025	3	10,40%	1.880.548	
				-	2.200.000.000	26/06/2025	26/09/2025	92	10,40%	57.670.137	
Lần 17	09/01/2025	LD2400900108	12.251.000.000	8.167.333.336						646.069.630	
				-	12.251.000.000	09/01/2025	26/03/2025	76	10,40%	265.292.887	
				1.020.916.667	11.230.083.333	26/03/2025	26/03/2025	0	10,40%	-	
				-	11.230.083.333	26/03/2025	26/04/2025	31	10,40%	99.193.942	
				-	11.230.083.333	26/04/2025	23/06/2025	58	10,40%	185.588.665	
				1.020.916.667	10.209.166.666	23/06/2025	23/06/2025	0	10,40%	-	
				-	10.209.166.666	23/06/2025	26/07/2025	33	10,40%	95.994.137	
Lần 18	12/03/2025	LD2507100300	3.601.174.500	2.291.656.500						136.469.713	
				-	3.601.174.500	12/03/2025	26/04/2025	45	10,40%	46.173.963	
				-	3.601.174.500	26/04/2025	23/06/2025	58	10,40%	59.513.109	
				327.379.500	3.273.795.000	23/06/2025	23/06/2025	0	10,40%	-	
				-	3.273.795.000	23/06/2025	26/07/2025	33	10,40%	30.782.642	
Lần 19	25/04/2025	LD2511500013	5.014.410.750	3.190.988.661						127.159.960	
				-	5.014.410.750	25/04/2025	23/06/2025	59	10,40%	84.297.053	
				455.855.523	4.558.555.227	23/06/2025	23/06/2025	0	10,40%	-	
				-	4.558.555.227	23/06/2025	26/07/2025	33	10,40%	42.862.908	
Lần 20	26/06/2025	LD2517700061	6.000.000.000	3.600.000.000						157.282.191	
				-	6.000.000.000	26/06/2025	26/09/2025	92	10,40%	157.282.192	

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 10 năm 2025

Lập biểu

Hồ Sĩ Ngọc Sơn