



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN
THIẾT KẾ XÂY DỰNG
Số: 25.3 / CV-CDC15

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

Tp Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2026

**BÁO CÁO HOÀN THÀNH CÔNG TÁC GIÁM SÁT
THI CÔNG XÂY DỰNG GIAI ĐOẠN PHẦN NGẦM
(CỌC ĐẠI TRÀ, CỌC BIỆN PHÁP)**

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN ĐỊA ỐC AN THỊNH - ATTLAND

Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng báo cáo hoàn thành công tác giám sát thi công xây dựng giai đoạn Phần ngầm thuộc dự án: Đầu tư Xây dựng Nhà ở Ngõ Sao Nghệ Thuật – Art Stella như sau:

- **Nhà thầu thi công:** CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG TÂM ĐẮC E&C.
- **Công trình:** DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ Ở NGÕ SAO NGHỆ THUẬT- ART STELLA
- **Hạng mục công trình:** THI CÔNG CỌC KHOAN NHỒI (CỌC THỦ, CỌC ĐẠI TRÀ VÀ CỌC BIỆN PHÁP)
- **Giai đoạn nghiệm thu:** HOÀN THÀNH PHẦN NGẦM (CỌC KHOAN NHỒI ĐẠI TRÀ, CỌC BIỆN PHÁP.)
- **Địa điểm xây dựng:** PHƯỜNG ĐÔNG HÒA, TP HỒ CHÍ MINH.

1) Quy mô công trình:

- a. Quy mô, công năng của công trình so với giấy phép xây dựng (đối với công trình phải cấp phép xây dựng), thiết kế xây dựng, chỉ dẫn kỹ thuật, biện pháp thi công, biện pháp đảm bảo an toàn được phê duyệt và các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng cho công trình:
- Công trình xây dựng nhà ở. Hạng: 1

BẢNG THÔNG SỐ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC				
STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Theo Quy hoạch 1/500	Theo Thiết kế
THÔNG SỐ CHUNG				

1	Tổng diện tích đất toàn khu	m2	5.361,40	5.361,40
	Diện tích đất phù hợp quy hoạch	m2	4.432,20	4.432,20
	Diện tích đất nằm trong ranh quy hoạch giao thông và diện tích đất nằm ngoài ranh quy hoạch dự án	m2	929,20	929,20
2	Diện tích đất xây dựng	m2	1.987,60	1.987,60
3	Mật độ xây dựng của thiết kế (Theo Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 tối đa được 60%)	%	44,84%	44,84%
4	Hệ số sử dụng đất của thiết kế (Theo Quy hoạch tỷ lệ 1/2000 tối đa được 12 lần)	lần	11,39	11,39
5	Chiều cao công trình	m	99,95	99,95
6	Tầng cao công trình	tầng	31	31
	<i>Khối nhà chung cư (31 tầng nổi bao gồm: tum kỹ thuật, sân thượng, cây xanh)</i>	tầng	31	31
7	Tổng số căn hộ	căn	504	504
8	Tổng số căn TMDV	căn	1	1
9	Quy mô Dân số dự kiến	dân	1.330	1.330
10	Khoảng lùi xây dựng			
	So với ranh lộ giới đường D3, D4	m	6	6
	So với ranh tiếp giáp khu đất khác	m	8	8
	So với ranh tiếp giáp khu đất khác	m	2	2
11	Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất (tổng diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm, trừ các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình)	m²	50.481,93	50.481,93
12	Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm diện tích sàn tầng hầm và tầng kỹ thuật)	m²	60.908,13	60.908,13

	Diện tích SHCD (0.8m2/ căn hộ - QCVN04-2021)	m ²	403,20	408,58
	Diện tích nhà trẻ (12m2/trẻ, 1000 dân có 50 trẻ QCVN01-2021)	m ²	804,00	808,09
	Tổng DT sử dụng căn hộ	m ²	33.245,75	33.245,75
	Tổng DT sử dụng TMDV	m ²	136,08	136,08
	Tổng DT sử dụng Hồ bơi	m ²	701,14	701,14
	Tổng DT đậu xe theo yêu cầu	m ²	6.683,17	6.683,17
	Tổng DT đậu xe thiết kế	m ²	6.684,00	6.685,19
	Tổng diện tích cây xanh - sân vườn - mặt nước	m ²	2.660,00	2.660,00
13	Diện tích sàn tầng hầm	m ²	8.474,96	8.474,96
	Tầng hầm 2	m ²	4.237,48	4.237,48
	Tầng hầm 1	m ²	4.237,48	4.237,48

- Giấy phép xây dựng số: - Quyết định: 303/QĐ-UBND Ngày: 24/01/2025.
- Quyết định: 614/QĐ-UBND Ngày: 04/09/2025.
- Tuân thủ các chỉ tiêu đã được phê duyệt trong phần điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
- b. Đánh giá sự phù hợp về quy mô, công năng của công trình so với giấy phép xây dựng, thiết kế xây dựng, chỉ dẫn kỹ thuật, biện pháp thi công, biện pháp đảm bảo an toàn được phê duyệt và các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng cho công trình;
 - **Biện pháp thi công:** Biện pháp và kế hoạch tổ chức thi công đã được nhà thầu lập và phê duyệt theo quy định, sau khi đã trình cho Tư vấn giám sát và Chủ đầu tư xem xét chấp thuận. Quá trình triển khai thi công tại hiện trường đáp ứng yêu cầu về kỹ thuật theo biện pháp thi công đã duyệt.
 - **Biện pháp đảm bảo an toàn:** Việc tổ chức công tác đảm bảo an toàn, vệ sinh môi trường của công trình đã được các nhà thầu thực hiện xuyên suốt trong quá trình triển

khai thi công trên công trường. Các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng cho công trình: Quy chuẩn và tiêu chuẩn theo quy định hiện hành;

2) Đánh giá sự phù hợp về năng lực của nhà thầu thi công xây dựng so với hồ sơ dự thầu và hợp đồng xây dựng;

❖ Nhà thầu thi công:

Năng lực của các nhà thầu thi công xây dựng so với hồ sơ dự thầu và hợp đồng xây dựng: SỐ 03/2025/HĐTC/ATT-TĐ

a. Đơn vị thi công:

STT	Nhà thầu	Mã số doanh nghiệp	Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng	Phạm vi công việc	Đánh giá
1	Công ty TNHH Xây dựng Tâm Đắc E&C	0312848204	BXD-00020654	Nhà thầu thi công cọc biện pháp, đại trà.	Phù hợp

b. Năng của chỉ huy trưởng công trình, cán bộ phụ trách kỹ thuật thi công trực tiếp so với quy định hợp đồng xây dựng và quy định của pháp luật;

STT	Họ và Tên	Năm sinh	Trình độ ĐH/ năng lực cá nhân	Phạm vi công việc	Đánh giá
1	Bành Quốc Trung	1978	Có	GDDA	Phù hợp
2	Nguyễn Tấn Triều	1979	Có	Chỉ huy trưởng công trình	Phù hợp

c. Năng lực nhân sự Phòng thí nghiệm LAS-XD 643:

- Họ và Tên: Mai Lanh
- Chức vụ: Trưởng Phòng Thí Nghiệm
- Trình độ năng lực cá nhân: Phù hợp
- Lý lịch chuyên gia: Phù hợp

3) Đánh giá về khối lượng, tiến độ công việc đã hoàn thành, công tác tổ chức thi công và đảm bảo an toàn lao động trong thi công xây dựng công trình;

❖ Khối lượng:

- Nhà thầu đã thực hiện hoàn thành toàn bộ khối lượng thi công của Giai đoạn Phần Ngầm (Khoan nhồi cọc: D1500, D1200, D800, Cọc Biện pháp D400, D500, D700.) theo hồ sơ thiết kế đã được Chủ đầu tư phê duyệt và các thay đổi bổ sung trong quá trình thi công được chủ đầu tư xác nhận và phê duyệt. Tư vấn giám sát đã kiểm tra và xác nhận phù hợp với yêu cầu của hợp đồng và các quy định hiện hành.

❖ **Tiến độ:**

- Ngày khởi công: 21/07/2025.
- Ngày thi công hoàn thành theo dự kiến: 17/12/2025.
- Thời gian hoàn thành công trình: 25/03/2026.

❖ **Công tác tổ chức thi công và đảm bảo an toàn lao động:**

- Hệ thống quản lý chất lượng của nhà thầu thi công lập đầy đủ, được tư vấn giám sát kiểm tra đánh giá đạt yêu cầu và được Chủ đầu tư phê duyệt.
- Nhà thầu lập biện pháp, kế hoạch tổ chức thi công đầy đủ theo quy định, được tư vấn giám sát kiểm tra đánh giá đạt yêu cầu và được Chủ đầu tư phê duyệt.
- Nhà thầu lập và thực hiện đầy đủ biện pháp đảm bảo an toàn lao động trong thi công xây dựng công trình, trong quá trình thi công an toàn lao động được đảm bảo không xảy ra tai nạn lao động.

4) Đánh giá công tác thí nghiệm, kiểm tra vật liệu, sản phẩm xây dựng, cấu kiện, thiết bị lắp đặt vào công trình theo kế hoạch thí nghiệm đã được chấp thuận;

- Tất cả vật liệu: xi măng, cát, đá, cấp phối bê tông, thép xây dựng, waterbar, vật liệu chống thấm, các vật liệu chờ cho hệ thống MEP, ... sử dụng thi công cho công trình đều phù hợp với điều kiện của hồ sơ dự thầu và hợp đồng, được trình phê duyệt, được kiểm tra xuất xưởng, chứng nhận nguồn gốc (CO), chứng nhận chất lượng (CQ), chứng nhận hợp quy (nếu có) và thí nghiệm kiểm tra chất lượng tại phòng thí nghiệm hợp chuẩn trước khi sử dụng;
- Phương pháp kiểm tra chất lượng bê tông: Cấp phối và độ sụt, việc kiểm tra lấy mẫu theo tần suất được tiến hành nghiêm túc đúng qui định;
- Kết quả thí nghiệm vật liệu xây dựng cho thấy:
 - Thép: đạt cường độ theo yêu cầu thiết kế.

- Bê tông: Đạt cường độ theo yêu cầu thiết kế.
- Kết quả thí nghiệm cường độ bê tông R28 các hạng mục cọc khoan nhồi - cọc đại trà, biên pháp: Đạt yêu cầu
- Các thay đổi, điều chỉnh vật liệu thiết bị theo điều kiện hợp đồng hoặc tiêu chí kỹ thuật riêng của công trình được phê duyệt chấp thuận trước khi sử dụng.

5) Đánh giá về công tác tổ chức và kết quả kiểm định, quan trắc, thí nghiệm đối chứng (nếu có);

- Kiểm định công trình (nếu có): Không
- Thí nghiệm đối chứng (nếu có): Không

6) Đánh giá về công tác tổ chức nghiệm thu công việc xây dựng, nghiệm thu giai đoạn (nếu có);

- Trình tự kiểm tra nghiệm thu công tác thi công hạng Phần Ngầm (Cọc Khoan Nhồi). Theo các tiêu chuẩn hiện hành và yêu cầu của thiết kế.
- Hạng mục thi công Phần Ngầm (Cọc Khoan Nhồi) đã được thi công, nghiệm thu đúng theo thiết kế được duyệt và các sửa đổi bổ sung cho phù hợp thực tế thi công (đã được tư vấn thiết kế, Ban quản lý dự án và Chủ đầu tư xem xét chấp thuận bằng văn bản hoặc trong các cuộc họp giao ban tại công trường) và phù hợp với các quy trình quy phạm hiện hành.

7) Các thay đổi thiết kế và việc thẩm định, phê duyệt thiết kế điều chỉnh trong quá trình thi công xây dựng (nếu có);

- Công trình chưa có sự thay đổi thiết kế lớn nào so với giấy phép xây dựng và các hồ sơ thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt.
- Các thay đổi nhỏ cần phải xử lý, điều chỉnh trong quá trình thi công đều được xem xét và có ý kiến chấp thuận từ Chủ đầu tư và đơn vị Tư vấn thiết kế. Các tài liệu liên quan đến thay đổi thiết kế lập bảng kê và được xác nhận bởi các bên liên quan.

8) Những tồn tại, khiếm khuyết về chất lượng, sự cố công trình trong quá trình thi công xây dựng công trình (nếu có) và đánh giá nguyên nhân, biện pháp và kết quả khắc phục theo quy định;

- Trong quá trình thi công không có xảy ra sự cố nào lớn ảnh hưởng đến chất lượng công trình. Tuy nhiên các lỗi nhỏ trong công tác thi công đều được lập biên bản ghi nhận và lập biện pháp xử lý trình các bên liên quan phê duyệt và nhà thầu tiến hành

thi công khắc phục đạt yêu cầu chất lượng trước khi chuyển bước thi công tiếp theo.

- Sự cố công trình: Không có.

9) Đánh giá về sự phù hợp của hồ sơ quản lý chất lượng theo quy định;

- Công trình đã hoàn thành các hồ sơ về nghiệm thu công việc xây dựng; nghiệm thu hoàn thành giai đoạn, hạng mục công trình xây dựng; nghiệm thu chạy thử liên động các hệ thống cơ điện phục vụ cho công tác nghiệm thu hoàn thành công trình để đưa vào sử dụng.
- Các tài liệu về hồ sơ quản lý chất lượng thi công xây dựng, tài liệu phục vụ nghiệm thu, xác nhận bản vẽ hoàn công đã được Chủ đầu tư, nhà thầu thi công và Tư vấn giám sát thực hiện cơ bản đầy đủ theo “Nghị Định 06/2021/NĐ – CP ngày 26/01/2021 của Chính Phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng”.

10) Đánh giá về sự tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường, pháp luật về phòng cháy chữa cháy và các quy định khác của pháp luật có liên quan (nếu có);

- Công trình đã tuân thủ tốt các quy định của pháp luật về vấn đề bảo vệ môi trường, thực hiện đầy đủ cam kết với cơ quan quản lý về môi trường.
- Công trường đã thực hiện tốt các quy định về công tác quản lý vệ sinh môi trường, hoạt động Y tế và an toàn phòng chống cháy nổ trong suốt quá trình thi công.

11) Đánh giá về sự phù hợp của quy trình vận hành, quy trình bảo trì công trình xây dựng theo quy định;

- Chưa đến giai đoạn thực hiện

12) Đánh giá về các điều kiện nghiệm thu hoàn thành gói thầu, giai đoạn, hạng mục công trình, công trình xây dựng.

- Về hồ sơ quản lý chất lượng: Nhà thầu đã phối hợp với đơn vị tư vấn giám sát và chủ đầu tư lập đầy đủ hồ sơ quản lý chất lượng đạt yêu cầu theo quy định tại Nghị định số 06/2021/NĐ – CP về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.
- Về chất lượng công trình: đã được thi công theo đúng thiết kế được duyệt và các bổ sung thiết kế sửa đổi được phê duyệt đạt chất lượng phù hợp theo yêu cầu của thiết kế, tiêu chuẩn Việt Nam và các quy định hiện hành.

- Công trình đủ điều kiện để nghiệm thu hoàn thành Giai đoạn: Phần Ngầm.

Theo đề nghị của Nhà thầu, đơn vị Tư vấn Giám sát đã tiến hành nghiệm thu và kết quả là đạt yêu cầu, đề nghị Chủ đầu tư xem xét tiến hành nghiệm thu hoàn thành hạng mục: Phần Ngầm của công trình.

GIÁM SÁT TRƯỞNG


Hoàng Văn Quý

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN
THIẾT KẾ XÂY DỰNG**





Nơi nhận:

- Như kính gửi.
- Lưu: CDC15

TỔNG GIÁM ĐỐC
Giang Văn Hoàn