giaxaydung.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN GIÁ XÂY DỰNG

Địa chỉ: số 124 Nguyễn Ngọc Nại, Thanh Xuân, Hà Nội

Mobi: 0974 889 500, web: gxd.edu.vn- gxd.vn - giaxaydung.vn

TỦ SÁCH GIÁ XÂY DỰNG

GIÁO TRÌNH

ĐỊNH GIÁ XÂY DỰNG

Ths Ks Nguyễn Thế Anh

QS Quantity Surveying

Quản lý chi phí xây dựng

Hà Nội - 2019

MỤC LỤC

MỤC LỤC **1**
LỜI NÓI ĐẦU **13**
CÁC TỪ VIẾT TẮT **14**
TỔNG QUAN VỀ CÔNG TÁC ĐỊNH GIÁ XÂY DỰNG **15**
1. Sơ lược về sự phát triển của nghiệp vụ định giá xây dựng 15
2. Các nghiệp vụ định giá xây dựng 15
3. Đạo đức nghề nghiệp 16
4. Một số khái niệm 17
5. Đặc điểm của sản phẩm và sản xuất xây dựng 22
5.1. Những đặc điểm của sản phẩm xây dựng 23
5.2. Đặc điểm của sản xuất xây dựng 25
6. Quy luật giá trị - giá trị sử dụng 26
7. Bài tập và câu hỏi 27
Chuyên đề 1: QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THEO QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH **29**
I. CÁC VĂN BẢN TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG 29
1. Văn bản Quản lý dự án 29
2. Văn bản Quản lý chi phí 30
3. Văn bản Quản lý đấu thầu 30
4. Văn bản Quản lý hợp đồng 31
5. Văn bản Quản lý thi công xây dựng 31
6. Văn bản cần dùng khi Kết thúc xây dựng 31
7. Ứng dụng phần mềm Quản lý văn bản, tài liệu dự án xây dựng 32
II. NHỮNG NỘI DUNG CƠ BẢN VỀ LUẬT PHÁP KỸ SƯ ĐỊNH GIÁ PHẢI NẮM 33
1. Những nội dung chính của Luật Xây dựng 33
2. Những nội dung cơ bản của Luật Đầu tư công 34
3. Những nội dung chính của Luật Đất đai liên quan đến hoạt động xây dựng 34
III. TRÌNH TỰ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG 35
1. Trình tự thực hiện dự án đầu tư xây dựng 35
2. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng 36
3. Trình tự hình thành chi phí đầu tư xây dựng 37
IV. TỔ CHỨC QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG 38
V. QUẢN LÝ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG 39
1. Nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng 39
2. Các nội dung quản lý chi phí đầu tư xây dựng 39
3. Quản lý sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư 40
3.1. Nội dung sơ bộ tổng mức đầu tư và tổng mức đầu tư xây dựng 40
3.2. Xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng 41
3.3. Thẩm định, phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng 42
3.4. Điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng 44
4. Quản lý dự toán xây dựng 45
4.1. Dự toán xây dựng công trình 45
4.2. Giá gói thầu xây dựng 49
5. Quản lý định mức xây dựng 50
6. Quản lý giá xây dựng công trình 51
7. Quản lý chỉ số giá xây dựng 52
8. Quản lý chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng 53

9. Quản lý thanh toán, quyết toán vốn đầu tư 53
9.1. Thanh toán vốn đầu tư xây dựng công trình 53
9.2. Quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình 53
VI. ĐIỀU KIỆN NĂNG LỰC HÀNH NGHỀ, HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG 55
1. Điều kiện chung để được cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng 55
2. Thẩm quyền cấp, thu hồi chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng 55
3. Chứng chỉ hành nghề định giá xây dựng 56
4. Chứng chỉ năng lực hoạt động tư vấn quản lý chi phí 56
5. Thông tin chứng chỉ hành nghề 57
VII. BÀI TẬP 57
CHUYÊN ĐỀ 2: PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN 60
I. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH TỔNG MỨC ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN 60
1. Khái niệm và vai trò của tổng mức đầu tư 60
1.1. Khái niệm TMĐT 60
1.2. Vai trò của TMĐT 60
2. Nội dung và cơ cấu các thành phần chi phí của tổng mức đầu tư 60
2.1. Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ($G_{BT,TDC}$) 60
2.2. Chi phí xây dựng (G_{XD}) 60
2.3. Chi phí thiết bị (G_{TB}) 61
2.4. Chi phí quản lí dự án (G_{QLDA}) 61
2.5. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình (G_{TV}) 61
2.6. Chi phí khác (G_K) 61
2.7. Chi phí dự phòng (G_{DP}) 61
3. Phương pháp xác định tổng mức đầu tư 61
3.1. Phương pháp xác định khối lượng xây dựng tính theo thiết kế cơ sở, kế hoạch thực hiện dự án, tổ chức biện pháp thi công định hướng, các yêu cầu cần thiết khác của dự án và hệ thống định mức, đơn giá xây dựng, các chế độ, chính sách liên quan 61
3.2. Phương pháp xác định từ dữ liệu về chi phí các công trình tương tự 62
3.3. Phương pháp xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình 64
3.4. Phương pháp kết hợp các phương pháp để xác định tổng mức đầu tư 66
4. Phân tích mức độ áp dụng của các phương pháp xác định TMĐT 66
5. Trình tự tính toán TMĐT trong giai đoạn lập DAĐT XDCT 66
6. Phần mềm xác định Tổng mức đầu tư 75
II. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN 75
1. Khái niệm hoạt động đầu tư và hiệu quả đầu tư của dự án 75
1.1. Khái niệm về hoạt động đầu tư 76
1.2. Các đặc trưng cơ bản của hoạt động đầu tư 76
1.3. Hiệu quả của dự án đầu tư 76
1.4. Phân tích đánh giá hiệu quả dự án 76
2. Xác định các yếu tố làm căn cứ phân tích, tính toán kinh tế - tài chính dự án 76
2.1. Xác định Tổng mức đầu tư 77
2.2. Lập kế hoạch đầu tư 77
2.3. Lập kế hoạch hoạt động 78
2.4. Kế hoạch khấu hao và xử lý các khoản thu hồi 79
2.5. Vốn lưu động 79
2.6. Kế hoạch trả nợ 79
3. Xác định các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế - tài chính dự án 80
3.1. Báo cáo tài chính trong phân tích, đánh giá hiệu quả dự án 80
3.2. Xác định các chỉ tiêu kinh tế- tài chính dự án đầu tư 80
4. Phân tích và đánh giá các chỉ tiêu kinh tế - xã hội của dự án đầu tư 84

4.1. Phân loại hiệu quả *84*
4.2. Ý nghĩa của phân tích hiệu quả Kinh tế - xã hội *85*
5. So sánh các kết quả và lựa chọn phương án 85
III. PHẦN MỀM GXD PHỤC VỤ LẬP TMĐT VÀ TÍNH HIỆU QUẢ DỰ ÁN 85
1. Giới thiệu phần mềm GPMB GXD 86
2. Giới thiệu phần mềm Dự án GXD 86
3. Cơ sở dữ liệu phục vụ xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng 87
4. Khóa học chuyên sâu Lập dự án, TMĐT, tính toán hiệu quả dự án 88
IV. PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ RỦI RO VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN 88
1. Một số lý luận chung về phân tích rủi ro 88
1.1. Khái niệm rủi ro *88*
1.2. Nhận dạng và phân loại rủi ro *89*
1.3. Đo lường rủi ro và biện pháp hạn chế rủi ro *89*
2. Một số phương pháp phân tích, đánh giá rủi ro của dự án 91
2.1. Phương pháp phân tích độ nhạy *91*
2.2. Phương pháp phân tích điều chỉnh trường hợp *91*
2.3. Phương pháp mô phỏng *92*
3. Ví dụ minh họa phân tích, đánh giá rủi ro đối với hiệu quả đầu tư của dự án xây dựng 92
3.1. Khởi động và thoát Crystal Ball *93*
3.2. Quy trình thao tác *93*
3.3. Thao tác *93*
CHUYÊN ĐỀ 3: SUẤT VỐN ĐẦU TƯ, CHỈ SỐ GIÁ VÀ ĐỘ DÀI THỜI GIAN XÂY DỰNG 97
I. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH SUẤT VỐN ĐẦU TƯ 97
1. Một số vấn đề chung về suất vốn đầu tư 97
1.1. Khái niệm, ý nghĩa và vai trò của suất vốn đầu tư *97*
1.2. Nội dung kinh tế của chỉ tiêu suất vốn đầu tư *98*
1.3. Phân loại suất vốn đầu tư *98*
2. Phương pháp và các bước tiến hành tính toán suất vốn đầu tư xây dựng công trình 99
2.1. Một số quan điểm cơ bản *99*
2.2. Các căn cứ tính toán suất vốn đầu tư *99*
2.3. Các bước tiến hành xác định suất vốn đầu tư *100*
3. Thống kê và xử lý số liệu 100
4. Bài tập tính suất vốn đầu tư 101
II. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG 101
1. Khái niệm, ý nghĩa, tầm quan trọng của chỉ số giá 101
2. Phân loại chỉ số giá xây dựng 102
2.1. Chỉ số giá xây dựng công trình *102*
2.2. Các chỉ số giá xây dựng theo cơ cấu chi phí *102*
2.3. Các chỉ số giá xây dựng theo yếu tố chi phí. *102*
3. Nguyên tắc và phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng công trình 102
3.1. Nguyên tắc tính toán chung *103*
3.2. Các căn cứ xác định chỉ số giá xây dựng *103*
3.3. Phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng công trình *103*
III. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH ĐỘ DÀI THỜI GIAN XÂY DỰNG 109
1. Vai trò và ý nghĩa của độ dài thời gian xây dựng 109
2. Các phương pháp xác định độ dài thời gian xây dựng công trình 111
IV. PHẦN MỀM XÁC ĐỊNH CHỈ SỐ GIÁ 111

CHUYÊN ĐỀ 4: SỬ DỤNG ĐỊNH MỨC VÀ PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH ĐỊNH MỨC, ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 82
I. ĐỊNH MỨC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 82
1. Ví dụ đặt vấn đề 82
2. Hệ thống định mức xây dựng 83
2.1. Định mức kinh tế - kỹ thuật 83
2.2. Định mức chi phí 86
2.3. Định mức tỷ lệ 86
3. Sử dụng định mức 86
3.1. Cấu tạo của một định mức dự toán 86
3.2. Nguyên tắc đánh mã định mức dự toán của Bộ Xây dựng 87
3.3. Cách tra định mức 89
4. Phương pháp lập định mức dự toán xây dựng công trình 89
4.1. Trình tự lập định mức dự toán xây dựng công trình 89
4.2. Lập định mức kinh tế - kỹ thuật đối với công tác hoặc kết cấu xây dựng mới của công trình 90
4.3. Điều chỉnh các thành phần hao phí khi vận dụng định mức 91
4.4. Áp dụng định mức dự toán công tác xây dựng đã có 91
5. Những tài liệu cần thiết phục vụ lập định mức dự toán xây dựng công trình 92
6. Ví dụ lập định mức dự toán xây dựng công trình 92
6.1. Định mức xây dựng mới 92
6.2. Điều chỉnh các thành phần hao phí vật liệu, nhân công, máy thi công khi vận dụng các định mức xây dựng công bố 102
7. Bài tập về tra cứu, áp dụng định mức 104
II. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 110
1. Khái niệm, yêu cầu và phân loại giá xây dựng công trình 110
1.1. Khái niệm giá xây dựng công trình 110
1.2. Yêu cầu đối với giá xây dựng công trình 111
1.3. Phân loại giá xây dựng công trình 111
2. Phương pháp lập giá xây dựng công trình 111
2.1. Đối với đơn giá chi tiết xây dựng công trình 111
2.2. Đối với giá tổng hợp xây dựng công trình 117
III. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ CA MÁY, GIÁ THUÊ MÁY VÀ THIẾT BỊ THI CÔNG CÔNG TRÌNH 118
1. Một số khái niệm chung 118
1.1. Khái niệm máy và thiết bị thi công 118
1.2. Khái niệm và vai trò của giá ca máy, giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựng 118
2. Phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng 118
2.1. Trình tự xác định 118
2.2. Phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng công trình 118
3. Xác định chi phí sửa chữa 120
4. Xác định chi phí nhiên liệu, năng lượng 121
4.1. Xác định chi phí nhân công điều khiển 122
4.2. Xác định chi phí khác 122
5. Phương pháp xác định giá thuê máy và thiết bị thi công 123
5.1. Trình tự xác định 123
5.2. Nội dung và phương pháp xác định giá thuê máy và thiết bị thi công 124
6. Ví dụ tính toán giá ca máy và giá thuê máy công trình 124
7. Phần mềm Giá ca máy GXD 125
IV. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 126

1. Một số khái niệm liên quan đến chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình 126
1.1. Khái niệm về hoạt động tư vấn đầu tư xây dựng công trình 126
1.2. Phân loại hoạt động tư vấn 126
1.3. Nội dung chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình 128
1.4. Các văn bản hiện hành liên quan đến lập và quản lý chi phí tư vấn 129
2. Phương pháp xác định chi phí tư vấn 129
2.1. Xác định theo định mức chi phí tư vấn (tỉ lệ %) được công bố 129
2.2. Xác định theo dự toán 132
3. Xác định chi phí tư vấn trong tổng mức đầu tư, dự toán công trình 133
3.1. Xác định chi phí tư vấn trong tổng mức đầu tư của dự án 133
3.2. Xác định chi phí tư vấn trong dự toán công trình 134
4. Phần mềm GXD trong xác định chi phí Tư vấn 135
4.1. Phần mềm Dự toán GXD 135
4.2. Phần mềm QLCL GXD 135
CHUYÊN ĐỀ 5: PHƯƠNG PHÁP ĐO BÓC KHỐI LƯỢNG VÀ KIỂM SOÁT CHI PHÍ 136
I. PHƯƠNG PHÁP ĐO BÓC KHỐI LƯƠNG 136
1. Khái niệm và vai trò của việc đo bóc khối lượng 136
1.1. Khái niệm 136
1.2. Vai trò của việc đo bóc khối lượng 136
2. Phương pháp đo bóc khối lượng 136
2.1. Nguyên tắc đo bóc khối lượng 136
2.2. Trình tự đo bóc khối lượng 137
2.3. Một số quy định cụ thể khi đo bóc khối lượng 138
II. KIỂM SOÁT CHI PHÍ THEO CÁC GIAI ĐOẠN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 141
1. Khái niệm, vai trò của việc kiểm soát chi phí 141
1.1. Khái niệm 141
1.2. Vai trò 141
2. Mục đích và yêu cầu của việc kiểm soát chi phí 143
3. Điều kiện cần thiết để thực hiện kiểm soát chi phí 143
4. Nội dung kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình 144
4.1. Kiểm soát chi phí ở giai đoạn trước khi thi công xây dựng 144
4.2. Trong việc đấu thầu và lựa chọn nhà thầu 146
4.3. Kiểm soát chi phí trong giai đoạn thực hiện xây dựng công trình 147
5. Tổ chức quản lý việc kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình 149
5.1. Hình thức tổ chức kiểm soát chi phí 149
5.2. Trách nhiệm của chủ đầu tư đối với việc kiểm soát chi phí 149
5.3. Trách nhiệm của cá nhân, tổ chức tư vấn kiểm soát chi phí 150
CHUYÊN ĐỀ 6: PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 152
I. KHÁI NIỆM, NỘI DUNG, VAI TRÒ CỦA DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 152
1. Khái niệm 152
2. Nội dung 152
3. Vai trò 152
II. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 152
1. Nguyên tắc xác định 152
2. Phương pháp xác định dự toán xây dựng công trình 153
2.1. Xác định chi phí xây dựng 153
2.2. Xác định chi phí thiết bị 158

2.3. Xác định chi phí quản lý dự án 159
2.4. Xác định chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình 159
2.5. Xác định chi phí khác 159
2.6. Xác định chi phí dự phòng 160
3. Sử dụng phần mềm Dự toán GXD tính toán chi phí dự phòng 160
III. QUẢN LÝ DỰ TOÁN XÂY DỰNG 167
1. Thẩm tra, phê duyệt dự toán xây dựng 167
1.1. Nội dung thẩm tra, phê duyệt dự toán công trình gồm 167
1.2. Thẩm quyền thẩm tra, phê duyệt dự toán xây dựng công trình 168
2. Điều chỉnh dự toán xây dựng công trình 168
IV. GIỚI THIỆU PHẦN MỀM DỰ TOÁN GXD 168
1. Lịch sử phát triển của phần mềm Dự toán GXD 168
2. Phạm vi ứng dụng của Dự toán GXD 169
2.1. Ứng dụng cho chủ đầu tư và tư vấn 169
2.2. Ứng dụng cho nhà thầu, doanh nghiệp xây lắp 170
2.3. Ứng dụng cho các đơn vị khác 170
3. Các chức năng chính của Dự toán GXD 170
3.1. Lập tổng mức đầu tư 170
3.2. Lập và thẩm tra dự toán 170
3.3. Lập hồ sơ dự thầu 171
3.4. Chiết tính đơn giá xây dựng, thanh quyết toán, kiểm soát khối lượng 171
4. Các ưu điểm của Dự toán GXD 171
4.1. Ưu điểm về mặt tin học 171
4.2. Ưu điểm về mặt chuyên môn 172
5. Tài liệu và giáo trình học tập, thực hành Dự toán GXD 173
5.1. Địa chỉ các tài liệu, thông tin cập nhật 173
5.2. Kênh video hướng dẫn 174
5.3. Giáo trình thực hành đo bóc khối lượng, lập dự toán 174
CHUYÊN ĐỀ 7: LỰA CHỌN NHÀ THẦU TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG 175
I. MỤC ĐÍCH YÊU CẦU CỦA LỰA CHỌN NHÀ THẦU TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG 175
1. Các văn bản pháp quy có liên quan 175
2. Yêu cầu đối với lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng 176
II. CÁC HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ THẦU TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG 176
1. Đấu thầu rộng rãi 176
1.1. Phạm vi áp dụng 176
1.2. Qui trình tổ chức 177
2. Đấu thầu hạn chế 178
2.1. Phạm vi áp dụng 178
2.2. Quy trình tổ chức 178
3. Chỉ định thầu 178
3.1. Phạm vi áp dụng 178
3.2. Qui trình tổ chức chỉ định thầu 180
4. Thi tuyển thiết kế kiến trúc công trình xây dựng 181
4.1. Về phạm vi áp dụng 181
4.2. Qui trình thi tuyển 182
4.3. Trình và phê duyệt kết quả thi tuyển 182
5. Tự thực hiện 183
III. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC LỰA CHỌN NHÀ THẦU TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG 183

1. Lập, trình và phê duyệt kế hoạch đấu thầu 183
2. Nội dung kế hoạch đấu thầu 183
2.1. Nội dung 183
2.2. Căn cứ lập kế hoạch đấu thầu 184
2.3. Phân chia dự án thành các gói thầu 184
2.4. Xác định hình thức hợp đồng (giá hợp đồng xây dựng) 185
3. Xác định giá gói thầu 185
3.1. Nguyên tắc xác định giá gói thầu 185
3.2. Điều chỉnh kế hoạch đấu thầu, giá gói thầu 186
3.3. Dự toán gói thầu khi tổ chức đấu thầu 186
4. Đánh giá hồ sơ dự thầu 187
4.1. Đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu tư vấn xây dựng 187
4.2. Đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu xây lắp 188
4.3. Đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng 190
4.4. Đánh giá hồ sơ dự thầu tổng thầu EPC 191
4.5. Đánh giá hồ sơ dự thầu tổng thầu chìa khoá trao tay 192
5. Phê duyệt và công bố kết quả đấu thầu 192
5.1. Phê duyệt kết quả đấu thầu 192
5.2. Thông báo (công bố) kết quả đấu thầu 192
6. Đàm phán, thương thảo và ký kết hợp đồng 192
IV. PHẦN MỀM ĐẤU THẦU GXD 192
1. Giới thiệu về phần mềm Đấu thầu GXD 192
2. Các ưu điểm của phần mềm Đấu thầu GXD 193
3. Tài liệu học tập, thực hành Đấu thầu GXD 195
3.1. Địa chỉ các tài liệu, thông tin cập nhật 195
3.2. Kênh video hướng dẫn 195
CHUYÊN ĐỀ 8: QUẢN LÝ HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG ... 197
I. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG 197
1. Khái niệm 197
2. Đặc điểm của hợp đồng xây dựng 197
3. Khung pháp lý về hợp đồng xây dựng 197
II. CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG 198
1. Theo tính chất công việc thực hiện trong hợp đồng xây dựng 198
1.1. Hợp đồng tư vấn xây dựng 198
1.2. Hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ 198
1.3. Hợp đồng thi công xây dựng công trình 198
1.4. Hợp đồng thiết kế và thi công xây dựng công trình (viết tắt là EC) 198
1.5. Hợp đồng thiết kế và cung cấp thiết bị công nghệ (viết tắt là EP) 199
1.6. Hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình (viết tắt là PC) 199
1.7. Hợp đồng thiết kế - cung cấp thiết bị công nghệ - thi công xây dựng (hợp đồng EPC) 199
1.8. Hợp đồng tổng thầu chìa khoá trao tay 199
2. Theo giá hợp đồng 199
3. Theo mối quan hệ quản lý 200
III. NGUYÊN TẮC KÝ KẾT HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG 200
IV. NGUYÊN TẮC THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG 201
V. HIỆU LỰC VÀ TÍNH PHÁP LÝ CỦA HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG 201
VI. QUẢN LÝ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG 201
VII. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ 202

1. Nội dung và khối lượng công việc của hợp đồng xây dựng 202
2. Yêu cầu về chất lượng sản phẩm và nghiệm thu, bàn giao sản phẩm hợp đồng xây dựng 203
2.1. Yêu cầu về chất lượng sản phẩm của hợp đồng xây dựng 203
2.2. Nghiệm thu, bàn giao sản phẩm các công việc hoàn thành 203
3. Thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng 203
VIII. GIÁ HỢP ĐỒNG, TẠM ỨNG, THANH TOÁN, QUYẾT TOÁN VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG 204
1. Giá hợp đồng xây dựng 204
1.1. Các loại giá hợp đồng 204
1.2. Xác định giá hợp đồng 205
2. Bảo đảm thực hiện hợp đồng xây dựng 205
2.1. Thời điểm nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng 205
2.2. Bảo đảm thực hiện hợp đồng đối với trường hợp liên danh 205
2.3. Giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng 205
2.4. Tịch thu, hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng 206
3. Tạm ứng hợp đồng xây dựng 206
3.1. Mức tạm ứng 206
3.2. Thời điểm tạm ứng và thu hồi tạm ứng 206
3.3. Bảo lãnh tạm ứng hợp đồng 206
4. Thanh toán hợp đồng xây dựng 207
4.1. Nguyên tắc thanh toán hợp đồng xây dựng 207
4.2. Thanh toán đối các loại hợp đồng cụ thể 207
4.3. Thời hạn thanh toán 208
4.4. Hồ sơ thanh toán hợp đồng xây dựng 208
5. Đồng tiền và hình thức thanh toán hợp đồng xây dựng 210
6. Quyết toán hợp đồng xây dựng 210
6.1. Hồ sơ quyết toán hợp đồng 210
6.2. Thời hạn giao nộp hồ sơ quyết toán hợp đồng 210
7. Thanh lý hợp đồng xây dựng 210
IX. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG 211
1. Quyền và nghĩa vụ chung của bên giao thầu và bên nhận thầu 211
2. Quyền và nghĩa vụ của bên giao thầu tư vấn 211
2.1. Quyền của bên giao thầu tư vấn 211
2.2. Nghĩa vụ của bên giao thầu tư vấn 211
3. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thầu tư vấn 212
3.1. Quyền của bên nhận thầu tư vấn 212
3.2. Nghĩa vụ của bên nhận thầu tư vấn 212
4. Quyền và nghĩa vụ của bên giao thầu thi công xây dựng công trình 212
4.1. Quyền của bên giao thầu thi công xây dựng 212
4.2. Nghĩa vụ của bên giao thầu thi công xây dựng 212
5. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thầu thi công xây dựng công trình 213
5.1. Quyền của bên nhận thầu thi công xây dựng 213
5.2. Nghĩa vụ của bên nhận thầu thi công xây dựng 213
6. Quyền và nghĩa vụ của bên giao thầu cung cấp thiết bị công nghệ 213
7. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thầu cung cấp thiết bị công nghệ 214
8. Quyền và nghĩa vụ của bên giao thầu EPC 214
8.1. Quyền của bên giao thầu EPC 214
8.2. Nghĩa vụ của bên giao thầu EPC 214
9. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thầu EPC 215

9.1. Quyền của bên nhận thầu EPC *215*
9.2. Nghĩa vụ của bên nhận thầu EPC *215*
10. Quyền và nghĩa vụ của bên giao thầu hợp đồng chìa khoá trao tay 215
11. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thầu hợp đồng chìa khoá trao tay 216
X. ĐIỀU CHỈNH GIÁ VÀ ĐIỀU CHỈNH HỢP ĐỒNG 216
1. Nguyên tắc điều chỉnh giá và điều chỉnh hợp đồng xây dựng 216
2. Điều chỉnh khối lượng công việc trong hợp đồng xây dựng 216
2.1. Đối với hợp đồng trọn gói và hợp đồng theo tỷ lệ (%) *216*
2.2. Đối với hợp đồng theo đơn giá cố định và đơn giá điều chỉnh *217*
2.3. Đối với hợp đồng theo thời gian *217*
3. Điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng 217
4. Điều chỉnh tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng 218
XI. TẠM NGỪNG, CHẤM DỨT, THƯỞNG, PHẠT DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG .. 218
1. Tạm ngừng thực hiện công việc trong hợp đồng xây dựng 219
2. Chấm dứt hợp đồng xây dựng 219
2.1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng *219*
2.2. Trình tự, thủ tục chấm dứt hợp đồng *220*
3. Thưởng hợp đồng, phạt vi phạm hợp đồng 220
4. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng xây dựng 220
XII. KHIẾU NẠI VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG 221
1. Khiếu nại trong quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng 221
1.1. Khái niệm *221*
1.2. Trình tự khiếu nại *221*
2. Giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng 222
XIII. CÁC NỘI DUNG KHÁC CỦA HỢP ĐỒNG 223
1. Bảo hiểm và bảo hành theo hợp đồng xây dựng 223
1.1. Bảo hiểm *223*
1.2. Bảo hành *223*
2. Hợp đồng thầu phụ 223
2.1. Hợp đồng thầu chính hoặc hợp đồng tổng thầu có thể có nhiều hợp đồng thầu phụ. Khi ký hợp đồng thầu phụ, nhà thầu chính hoặc tổng thầu phải thực hiện theo các quy định sau: *223*
2.2. Nhà thầu phụ do chủ đầu tư chỉ định (nếu có) *224*
2.3. Chủ đầu tư có thể thanh toán trực tiếp cho nhà thầu phụ trên cơ sở đề xuất thanh toán của nhà thầu chính hoặc tổng thầu, trường hợp này các bên phải thoả thuận trong hợp đồng thầu chính. *224*
3. An toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ 224
3.1. Trách nhiệm của các bên về an toàn lao động phải được thỏa thuận trong hợp đồng và được quy định như sau: *224*
3.2. Trách nhiệm bảo vệ môi trường xây dựng của mỗi bên phải thỏa thuận trong hợp đồng và được quy định như sau: *225*
3.3. Các bên tham gia hợp đồng xây dựng phải tuân thủ các quy định hiện hành về phòng chống cháy nổ. *225*
4. Điện, nước và an ninh công trường 225
5. Vận chuyển thiết bị công nghệ 225
5.1. Bên nhận thầu phải thông báo trước cho bên giao thầu ít nhất 21 ngày về thời điểm giao thiết bị *226*
5.2. Bên nhận thầu phải chịu trách nhiệm về việc đóng gói, bốc xếp, vận chuyển, lưu kho và bảo quản thiết bị, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác *226*
5.3. Bên nhận thầu phải bồi thường cho bên giao thầu đối với các hư hỏng, mất mát và chi phí phát sinh do việc vận chuyển thiết bị của bên nhận thầu gây ra *226*

6. Rủi ro và bất khả kháng 226
6.1. Rủi ro 226
6.2. Bất khả kháng 226
CHUYÊN ĐỀ 9: THANH TOÁN, QUYẾT TOÁN VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 227
I. THANH TOÁN VỐN ĐẦU TƯ 227
1. Các yêu cầu cơ bản 227
2. Hồ sơ, thủ tục, thẩm quyền trong thanh toán vốn đầu tư 227
2.1. Hồ sơ, quy trình, trách nhiệm trong thanh toán vốn đầu tư 227
2.2. Thẩm quyền các chủ thể 229
II. QUYẾT TOÁN VỐN ĐẦU TƯ 231
1. Các yêu cầu cơ bản 231
2. Nội dung, hồ sơ, thẩm quyền thẩm tra Báo cáo quyết toán 232
2.1. Nội dung Báo cáo quyết toán 232
2.2. Biểu mẫu Báo cáo quyết toán 233
2.3. Hồ sơ trình duyệt quyết toán 233
2.4. Thẩm quyền thẩm tra quyết toán 234
3. Kiểm toán, quyết toán vốn đầu tư 234
4. Thẩm tra quyết toán dự án hoàn thành 235
4.1. Nội dung thẩm tra 235
4.2. Trình tự thẩm tra và nội dung của Báo cáo kết quả thẩm tra quyết toán dự án hoàn thành 235
5. Phê duyệt quyết toán 238
5.1. Thẩm quyền phê duyệt quyết toán 238
5.2. Quản lý quyết định phê duyệt quyết toán 239
6. Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán, kiểm toán 239
6.1. Xác định chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán, chi phí kiểm toán 239
6.2. Quản lý, sử dụng chi phí thẩm tra và phê duyệt quyết toán 240
6.3. Nội dung chi phí thẩm tra và phê duyệt quyết toán 240
7. Thời hạn quyết toán 240
8. Trách nhiệm trong quyết toán dự án hoàn thành 241
8.1. Trách nhiệm của chủ đầu tư 241
8.2. Trách nhiệm của các nhà thầu 241
8.3. Trách nhiệm của cơ quan kiểm soát thanh toán, cho vay vốn đầu tư 241
8.4. Trách nhiệm của nhà thầu kiểm toán 241
8.5. Trách nhiệm của cơ quan thẩm tra, phê duyệt quyết toán 242
8.6. Trách nhiệm của các bộ, ngành, địa phương 242
8.7. Trách nhiệm của cơ quan tài chính các cấp 242
III. PHẦN MỀM QUYẾT TOÁN GXD 242
1. Giới thiệu phần mềm Quyết toán GXD 242
2. Khóa học chuyên sâu nghiệp vụ Thanh Quyết toán 243
3. Địa chỉ website xem các nội dung nghiệp vụ thanh quyết toán 244
IV. HƯỚNG DẪN PHƯƠNG PHÁP QUY ĐỔI CHI PHÍ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TẠI THỜI ĐIỂM BÀN GIAO ĐƯA VÀO SỬ DỤNG 244
1. Các yêu cầu, nguyên tắc 244
2. Phương pháp quy đổi 244
2.1. Căn cứ quy đổi 244
2.2. Trình tự quy đổi 244
2.3. Phương pháp quy đổi 245
2.4. Quy đổi chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư 247
2.5. Quy đổi chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác 247

V. XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN BÀN GIAO ĐƯA VÀO SỬ DỤNG 247
1. Các yêu cầu chung 247
2. Các quy định cụ thể về xác định giá trị tài sản bàn giao đưa vào sử dụng 248
2.1. Tài sản cố định *248*
2.2. Tài sản lưu động *248*
2.3. Báo cáo xác định giá trị tài sản bàn giao đưa vào sử dụng *248*
VI. PHỤ LỤC PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH HỆ SỐ QUY ĐỔI CHI PHÍ XÂY DỰNG 248
1. Tổng hợp chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công trong chi phí xây dựng đã thực hiện 248
2. Xác định hệ số quy đổi VL, NC, MTC trong chi phí trực tiếp (K_{jVL}; K_{jNC}; K_{jMTC}) 249
2.1. Xác định hệ số quy đổi VL (K_{jVL}): *249*
2.2. Xác định hệ số quy đổi chi phí nhân công (K_{jNC}) *250*
2.3. Xác định hệ số quy đổi MTC (KjMTC) *250*
3. Xác định hệ số các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng được tính trên chi phí VL, NC và MTC tại thời điểm bàn giao 251
CHUYÊN ĐỀ 10: MỘT SỐ KIẾN THỨC VÀ KỸ NĂNG CẦN THIẾT CHO KỸ SƯ ĐỊNH GIÁ 0
I. KIẾN THỨC, KỸ NĂNG TIN HỌC CHUYÊN NGÀNH 0
1. Windows 0
2. Kỹ năng gõ 10 ngón 0
3. Microsoft Office 0
4. Phần mềm lập Dự án GXD 0
5. Phần mềm Dự toán GXD 0
6. Phần mềm Đấu thầu GXD 1
7. Phần mềm thanh Quyết toán GXD 1
8. Phần mềm diễn đàn giaxaydung.vn 1
9. Kiến thức về cơ sở dữ liệu 1
10. Một số phần mềm, tiện ích ứng dụng khác 1
II. CÁC KIẾN THỨC KHÁC CẦN TRANG BỊ 2
CHUYÊN ĐỀ 11: MỘT SỐ THUẬT NGỮ TIẾNG ANH VỀ QUẢN LÝ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG 3
1. Quản lý chi phí 3
2. Đấu thầu và lựa chọn nhà thầu 4
3. Đọc bản vẽ, đo bóc tiên lượng 8
4. Thanh quyết toán 9
CHUYÊN ĐỀ 12: TRẮC NGHIỆM KIẾN THỨC 11
I. CHUYÊN ĐỀ 1: MỘT SỐ KIẾN THỨC QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KỸ SƯ ĐỊNH GIÁ CẦN TRANG BỊ 11
II. CHUYÊN ĐỀ 2: PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XÂY DỰNG VÀ HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN 14
III. CHUYÊN ĐỀ 3: SUẤT VỐN ĐẦU TƯ, CHỈ SỐ GIÁ VÀ ĐỘ DÀI THỜI GIAN XÂY DỰNG 17
IV. CHUYÊN ĐỀ 4: PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH ĐỊNH MỨC, ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 17
1. Phương pháp lập định mức xây dựng công trình 17
2. Phương pháp xác định đơn giá xây dựng công trình 18
3. Phương pháp xác định giá ca máy, giá thuê máy công trình 20
4. Phương pháp xác định chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình 21

V. CHUYÊN ĐỀ 5: PHƯƠNG PHÁP ĐO BÓC KHỐI LƯỢNG VÀ KIỂM SOÁT CHI PHÍ 22
VI. CHUYÊN ĐỀ 6: PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 24
VII. CHUYÊN ĐỀ 7: LỰA CHỌN NHÀ THẦU TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG 28
VIII. CHUYÊN ĐỀ 8: QUẢN LÝ HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG 29
IX. CHUYÊN ĐỀ 9: THANH TOÁN, QUYẾT TOÁN VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 30
X. CHUYÊN ĐỀ 10: KIẾN THỨC TIN HỌC ĐỊNH GIÁ 31
TÀI LIỆU THAM KHẢO 32
LỊCH SỬ CẬP NHẬT 33

LỜI NÓI ĐẦU

Để phục vụ công tác đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ nâng cao trình độ, năng lực, kỹ năng làm việc của học viên tham gia các khoá học Kỹ sư QS GXD, Quản lý chi phí - Định giá xây dựng, Quản lý dự án xây dựng… Công ty cổ phần Giá Xây Dựng tổ chức biên soạn giáo trình Định giá xây dựng này.

Giáo trình này được biên soạn bám sát nội dung theo chương trình khung của Bộ Xây dựng về đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ định giá xây dựng và cấp chứng chỉ kỹ sư định giá xây dựng. Đồng thời trên cơ sở kinh nghiệm thực tế làm việc của mình và các yêu cầu tại các dự án công trình xây dựng, tác giả bổ sung thêm nhiều nội dung chia sẻ cho là cần thiết đối với người làm công việc định giá xây dựng. Tác giả cũng bổ sung nhiều câu chuyện "hơi đời thường" để cho nội dung bớt khô cứng, buồn tẻ.

Đây là tư liệu tham khảo tốt cho các cán bộ, kỹ sư đang làm công tác Quản lý dự án, lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, đấu thầu, Kỹ sư QS (Quantity Surveyor)…, các nhà nghiên cứu, giảng viên và sinh viên chuyên ngành Kinh tế và quản lý xây dựng, Kinh tế xây dựng, quản lý xây dựng, quản lý dự án...

Khi biên soạn tài liệu này tôi có tham khảo một số tư liệu từ diễn đàn http://giaxaydung.vn, giáo trình và tạp chí. Tài liệu được hoàn thiện qua sự biên tập, góp ý của PGS. TS. Đinh Đăng Quang, PGS. Lê Kiều, đồng nghiệp tại Viện Kinh tế xây dựng, Cục Kinh tế xây dựng - Bộ Xây dựng và tại Công ty CP Giá Xây Dựng.

Tài liệu này còn có nội dung chưa cập nhật và chưa hoàn thiện như mong muốn của tác giả. Nhưng nếu cầu toàn để hoàn thiện thì rất lâu ra mắt phục vụ bạn đọc và các học viên. Hiện tác giả gửi đến bạn đọc để học tập, tham khảo đồng thời sẽ tiếp tục viết nâng cấp, cập nhật theo các quy định hiện hành. Do đó các bạn đọc để tham khảo và điều chỉnh theo các quy định mới để cập nhật cho phù hợp. Các nội dung chưa cập nhật xin bỏ qua, lượng thứ cho tác giả, nhặt lấy những điều hữu ích thôi. Bạn nhặt được 1 vài vấn đề trong này là tôi cũng rất vui rồi.

Nhiều nội dung tôi cũng đọc các bài viết trong và ngoài nước đăng tải trên mạng mà nhưng tôi không thể tìm lại chính xác được URL và dẫn chứng vào giáo trình. Rất mong các tác giả hoặc bạn đọc nếu tìm thấy thì thông báo giúp để tôi có thể bổ sung thêm các dẫn chứng tham khảo.

Mặc dù đã có nhiều cố gắng nhưng cũng khó tránh khỏi còn thiếu sót. Tác giả rất mong nhận được các góp ý để tiếp tục hoàn thiện tài liệu này. Mọi ý kiến đóng góp xin gửi về Công ty cổ phần Giá Xây Dựng, địa chỉ: Số 124, Nguyễn Ngọc Nại - Thanh Xuân - Hà Nội hoặc gửi về địa chỉ email: theanh@gxd.vn.

Xin trân trọng cảm ơn!

Tác giả : Ths Ks Nguyễn Thế Anh

Công ty Cổ phần Giá Xây Dựng

CÁC TỪ VIẾT TẮT

KÝ HIỆU	Ý NGHĨA
DAĐT	Dự án đầu tư
QLDA	Quản lý dự án
QLCP	Quản lý chi phí
ĐTXD	Đầu tư xây dựng
XDCT	Xây dựng công trình
HĐ	Hợp đồng
HĐXD	Hoạt động xây dựng
TMĐT	Tổng mức đầu tư
BVTC	Bản vẽ thi công
TKCS	Thiết kế cơ sở
GPMB	Giải phóng mặt bằng
BCKTKT	Báo cáo kinh tế kỹ thuật
UBND	Ủy ban nhân dân

Câu hỏi: Em muốn đi sâu về mảng định giá bên xây dựng, thì lộ trình cần thế nào ạ. Đợt trước em làm về mảng thì công nhiều hơn.

Trả lời: Em tìm hiểu dần, đọc kỹ, đọc nhiều lần giáo trình này, rồi tham gia vào các công việc thực tế, không ngại bất kì việc gì khi được giao, gặp vấn đề thì tra cứu thêm Luật + Thông tư + Nghị định, từng bước tích lũy em sẽ trở thành chuyên gia khi tích lũy đủ về lượng. Hãy Google thêm quy tắc "10.000 giờ" để trở thành chuyên gia giỏi trong bất kỳ lĩnh vực nào và đọc thêm cuốn "20 giờ đầu tiên cách học nhanh bất kì thức gì" để giỏi nhiều lĩnh vực.

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TÁC ĐỊNH GIÁ XÂY DỰNG

1. Sơ lược về sự phát triển của nghiệp vụ định giá xây dựng

Năm 2007, Chính phủ ban hành Nghị định số 99/2007/NĐ-CP trong đó có điều khoản chính thức quy định nghiệp vụ Tư vấn quản lý chi phí: làm công tác lập và quản lý chi phí phải có chứng chỉ hành nghề. Chức danh nghề nghiệp là Kỹ sư định giá (để phân biệt với nghề thẩm định giá bên lĩnh vực tài chính, ta gọi nghiệp vụ định giá xây dựng).

Năm 2009, Chính phủ ban hành Nghị định số 112/2009/NĐ-CP thay thế Nghị định số 99/2007/NĐ-CP các quy định về Tư vấn quản lý chi phí, nghiệp vụ định giá, chứng chỉ hành nghề định giá vẫn tương tự như quy định của Nghị định số 99. Chứng chỉ được phân làm 2 hạng gồm: Hạng 1 và Hạng 2. Người có kinh nghiệm từ 10 năm trở lên mới được cấp chứng chỉ Hạng 1, người có kinh nghiệm 5 năm trở lên được cấp chứng chỉ Hạng 2.

Năm 2014, Luật Xây dựng số 50 ra đời, tiếp theo là Chính phủ ban hành Nghị định số 59/2015/NĐ-CP về quản lý dự án hướng dẫn Luật Xây dựng số 50, lúc này không còn bắt buộc quy định phải có đào tạo nghiệp vụ định giá, cấp chứng nhận hoàn thành khóa học, là 1 yếu tố bắt buộc có trong hồ sơ xin cấp chứng chỉ định giá nữa. Người hành nghề định giá xây dựng chỉ cần có đủ năm kinh nghiệm, đáp ứng đủ điều kiện, làm hồ sơ gửi lên cấp có thẩm quyền, thi sát hạch mà đạt là được cấp chứng chỉ. Bộ Xây dựng (thực chất là Cục Hoạt động xây dựng) tổ chức thi và cấp chứng chỉ Hạng 1, các Sở Xây dựng địa phương cấp chứng chỉ Hạng 2, Hạng 3. Đến khoảng năm 2018 thì có 1 số Tổ chức xã hội nghề nghiệp như: Tổng Hội xây dựng, Hội Kinh tế xây dựng Việt Nam được Bộ Xây dựng cho phép cấp chứng chỉ hành nghề Hạng 2, Hạng 3 cho các Hội viên. Theo Nghị định số 59/2015/NĐ-CP các tổ chức hoạt động lĩnh vực Quản lý chi phí (định giá xây dựng) phải yêu cầu có chứng chỉ năng lực hoạt động.

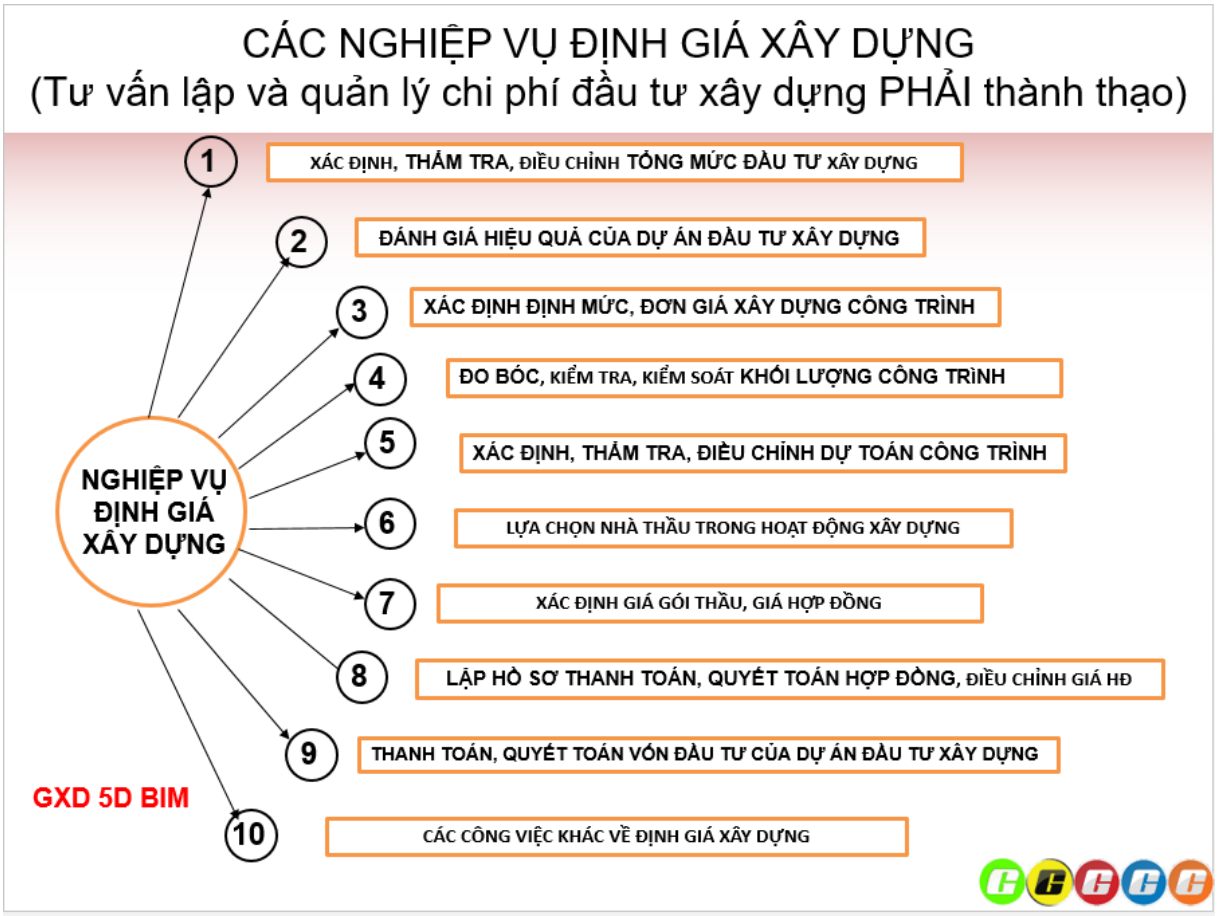
Năm 2018, Chính phủ có Nghị định số 100/2018/NĐ-CP sửa đổi Nghị định số 59/2015/NĐ-CP, bỏ yêu cầu các tổ chức Quản lý chi phí phải có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng và giảm số năm kinh nghiệm xuống là 4 năm đối với người được cấp chứng chỉ hạng 2 và 2 năm đối với người được cấp chứng chỉ hạng 3.

2. Các nghiệp vụ định giá xây dựng

Theo yêu cầu của chương trình khung đào tạo nghiệp vụ định giá trước đây của Bộ Xây dựng, Kỹ sư định giá xây dựng phải được đào tạo bồi dưỡng các kiến thức nghiệp vụ như trong hình dưới. Các nghiệp vụ trong hình được sắp xếp theo trình tự (tương đối) thực hiện lập và quản lý chi phí từ đầu đến cuối của 1 dự án đầu tư xâdy ựng. Trong giáo trình này, các chuyên đề, chương phần cũng cố gắng sắp xếp nội dung theo trình tự đó.

Cần phải nói với bạn đọc rằng, trong thực tế hiện nay tuyển dụng được những người hiểu biết và thành thạo được hầu hết các nghiệp vụ này là khó khăn. Bởi sẽ phải kinh qua nhiều đơn vị, tham gia nhiều dự án, ở nhiều vai trò góc độ khác nhau: Chủ đầu

tư, Tư vấn lập, Tư vấn thẩm tra, Nhà thầu… Quan trọng là phải tâm huyết học hỏi, chịu khó đọc, chịu khó làm, chịu khó tích lũy và không ngừng cập nhật, bổ sung. Tôi được biết nhiều đơn vị phải tốn kém khá nhiều chi phí mà không tuyển dụng được người làm được việc. Vậy sao bạn không biến mình là của hiếm?



3. Đạo đức nghề nghiệp

Một câu chuyện mà thầy kể hồi học Đại học làm tôi nhớ mãi: Có tình trạng là nhiều người làm tư vấn, khi lập dự án xác định tính hiệu quả của dự án. Mặc dù theo số liệu tính toán ra thì dự án không có hiệu quả. Nhưng nếu nói là dự án không có hiệu quả thì dự án sẽ không được phê duyệt nữa và như thế thì tất cả các bên đều không có tiền, người làm tư vấn cũng không có công, thế nên vẫn phải cố nặn ra số liệu sao cho đẹp, nói sao cho dự án có hiệu quả. Thầy nói nhẹ nhàng thôi: trong tình huống này người tư vấn hơi "hèn".

Nhà nước cũng đã quy định dự án không được phê duyệt, kinh phí cho các công việc đã thực hiện Chủ đầu tư vẫn phải thanh toán. Người làm tư vấn giúp tính toán để Chủ đầu tư lường trước và tránh quyết định đầu tư dự án đổ sông, đổ bể. Trường hợp này chủ đầu tư vẫn có lợi, còn tư vấn đổ nhiều công cho sản phẩm tư vấn thì lẽ ra phải được trân trọng và vẫn phải được trả công… Tuy nhiên, vì không có dự án nên người ta cũng chẳng buồn làm thanh toán cho các việc đã thực hiện nữa.

Nói câu chuyện trên để làm gì? Là bởi vì nghề nào cũng có rủi ro, nghề Tư vấn quản lý chi phí (Định giá xây dựng) cũng có rất nhiều rủi ro, rủi ro chưa phải nhất nhưng

hay gặp là: Chủ đầu tư "quịt" tiền, không được trả tiền cho công sức, thời gian và trí tuệ đã bỏ ra cho sản phẩm. Tuy nhiên, chúng ta vẫn nên giữ đạo đức nghề nghiệp và không ngừng trau dồi, bồi dưỡng...

Ở Việt Nam hiện nay chưa có chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp cho nghề Tư vấn quản lý chi phí (định giá xây dựng). Có lẽ không nên bắt đầu từ số 0, trong năm ngoái khi làm việc với Hội Kỹ sư định giá Hoa Kỳ tôi được biết sơ về chuẩn mực nghề nghiệp của họ. Tôi xin đưa lại ở đây, chúng ta sẽ kế thừa bắt đầu từ đó đi lên. Hi vọng sắp tới sẽ có nghiên cứu sâu và rõ ràng hơn nữa về vấn đề này và trình bày với bạn đọc. Ở đây tôi xin giới thiệu bản gốc tiếng Anh:

ASPE Code of Ethics, Canons

1. Perform only work you are qualified to do
2. Commit to continuing education
3. Commit to collaboration and non adversarial relationships
4. Maintain confidentiality of client and employer information
5. Maintain integrity do not do anything illegal or enter into contracts that are not fair and equitable
6. Commit to providing detailed, accurate, and responsible estimates
7. Do not engage in bid peddling
8. Do not engage in collusion or conspiracy to defraud clients
9. Do not participate in acts of giving or receiving gifts that may be considered bribery

4. Một số khái niệm

Tôi vẫn thường chia sẻ với các học viên của mình lớp định giá của mình: *Các bạn có thể hình dung về 3 vấn đề như sau: 1) Nhớ về lớp học phổ thông, khi học môn toán cứ bạn nào bỏ qua 3 bài không học định nghĩa với định lí, hệ quả là coi như hổng, dần sẽ trở nên dốt đặc toán; 2) Sếp mình cứ hay nói về ai đó "cái thằng ấy toàn nói linh tinh, chẳng hiểu cái gì cả", ngồi họp không dám phát biểu, nếu phát biểu thì toàn nói sai, lan man, không trúng vấn đề; 3) Những người học không có khả năng tiếp thu vấn đề mới, bởi không biết nó là cái gì? 4) Những người xử lý vấn đề không có căn bản, gặp vấn đề gì cũng lúng túng, không biết, khó có phát triển nhanh, bứt phá*. Tại sao lại như vậy? tôi cho là bởi vì kiến thức không có nền tảng, xem thường lý thuyết, không học thuộc, nắm chắc cái khái niệm, định nghĩa. Vì thế lời khuyên từ kinh nghiệm của tôi là các bạn hãy học thuộc, suy ngẫm để hiểu rõ, nắm chắc các giải thích thuật ngữ dưới đây:

1. **Chủ trương đầu tư** là quyết định của cấp có thẩm quyền về những nội dung chủ yếu của chương trình, dự án đầu tư, làm căn cứ để lập, trình và phê duyệt quyết định đầu tư chương trình, dự án đầu tư, quyết định phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư công.

2. **Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi ĐTXD** là tài liệu trình bày các nội dung nghiên cứu sơ bộ về sự cần thiết, tính khả thi và hiệu quả của việc ĐTXD, làm cơ sở xem xét, quyết định chủ trương đầu tư xây dựng.

3. **Báo cáo nghiên cứu khả thi ĐTXD** là tài liệu trình bày các nội dung nghiên cứu về sự cần thiết, mức độ khả thi và hiệu quả của việc ĐTXD theo phương án thiết kế cơ sở được lựa chọn, làm cơ sở xem xét, quyết định đầu tư xây dựng.

4. **Báo cáo kinh tế - kỹ thuật ĐTXD** là tài liệu trình bày các nội dung về sự cần thiết, mức độ khả thi và hiệu quả của việc ĐTXD theo phương án thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình quy mô nhỏ, làm cơ sở xem xét, quyết định ĐTXD.

5. **Công trình xây dựng** là sản phẩm được tạo thành bởi sức lao động của con người, vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, được liên kết định vị với đất, có thể bao gồm phần dưới mặt đất, phần trên mặt đất, phần dưới mặt nước và phần trên mặt nước, được xây dựng theo thiết kế. Công trình xây dựng bao gồm công trình dân dụng, công trình công nghiệp, giao thông, nông nghiệp và phát triển nông thôn, công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình khác.

6. **Cốt xây dựng** là cao độ xây dựng tối thiểu bắt buộc phải tuân thủ được chọn phù hợp với quy hoạch về cao độ nền và thoát nước mưa.

7. **Người quyết định đầu tư** là cá nhân hoặc người đại diện theo pháp luật của cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp có thẩm quyền phê duyệt dự án và quyết định ĐTXD.

8. **Chủ đầu tư xây dựng** (sau đây gọi là chủ đầu tư) là cơ quan, tổ chức, cá nhân sở hữu vốn, vay vốn hoặc được giao trực tiếp quản lý, sử dụng vốn để thực hiện hoạt động ĐTXD.

9. **Nhà thầu trong hoạt động ĐTXD** (sau đây gọi là **nhà thầu**) là tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng khi tham gia quan hệ hợp đồng trong hoạt động **ĐTXD**.

10. **Tổng thầu xây dựng** là nhà thầu ký kết hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư để nhận thầu một, một số loại công việc hoặc toàn bộ công việc của dự án ĐTXD.

11. **Tổng thầu xây dựng thực hiện hợp đồng EPC** (Engineering, Procurement and Construction) là nhà thầu thực hiện toàn bộ các công việc thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình của một dự án ĐTXD.

12. **Tổng thầu xây dựng thực hiện hợp đồng chìa khóa trao** tay là nhà thầu thực hiện toàn bộ các công việc lập dự án, thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình của một dự án ĐTXD.

13. **Cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng** gồm Bộ Xây dựng, UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (gọi chung là UBND cấp tỉnh) và UBND huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (gọi chung là UBND cấp huyện).

14. **Cơ quan chuyên môn về xây dựng** là cơ quan chuyên môn trực thuộc Bộ Xây dựng, Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành; Sở Xây dựng, Sở quản lý công

trình xây dựng chuyên ngành; Phòng có chức năng quản lý xây dựng thuộc UBND cấp huyện.

15. **Cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư** là cơ quan, tổ chức có chuyên môn phù hợp với tính chất, nội dung của dự án và được người quyết định đầu tư giao nhiệm vụ thẩm định.

16. **Dự án đầu tư xây dựng** là tập hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để tiến hành hoạt động xây dựng để xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng nhằm phát triển, duy trì, nâng cao chất lượng công trình hoặc sản phẩm, dịch vụ trong thời hạn và chi phí xác định. Ở giai đoạn chuẩn bị dự án đầu tư xây dựng, dự án được thể hiện thông qua Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

17. **Giám đốc quản lý dự án** là chức danh của cá nhân được Giám đốc Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực, người đại diện theo pháp luật của tổ chức tư vấn quản lý dự án, người đại diện theo pháp luật của chủ đầu tư (trường hợp chủ đầu tư tự thực hiện quản lý dự án) giao nhiệm vụ quản lý, điều phối thực hiện quản lý dự án đối với dự án đầu tư xây dựng công trình cụ thể.

18. **Chủ trì** là chức danh của cá nhân được tổ chức giao nhiệm vụ thực hiện công việc chuyên môn thuộc một đồ án quy hoạch, dự án hoặc công trình cụ thể, bao gồm: chủ trì thiết kế các bộ môn của đồ án quy hoạch xây dựng; chủ trì thiết kế các bộ môn của thiết kế xây dựng; chủ trì kiểm định xây dựng; chủ trì thực hiện quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

19. **Chủ nhiệm** là chức danh của cá nhân được tổ chức giao nhiệm vụ quản lý, điều phối thực hiện toàn bộ công việc chuyên môn thuộc một đồ án quy hoạch, dự án hoặc công trình cụ thể, bao gồm: chủ nhiệm thiết kế quy hoạch xây dựng; chủ nhiệm khảo sát xây dựng; chủ nhiệm thiết kế xây dựng.

20. **Giám sát trưởng** là chức danh của cá nhân được tổ chức giám sát thi công xây dựng công trình giao nhiệm vụ quản lý, điều hành hoạt động giám sát thi công xây dựng đối với một dự án hoặc công trình cụ thể.

21. **Chỉ huy trưởng** là chức danh của cá nhân được tổ chức thi công xây dựng giao nhiệm vụ quản lý, điều hành hoạt động thi công xây dựng đối với một dự án hoặc công trình cụ thể.

22. **Hoạt động đầu tư xây dựng** là quá trình tiến hành các hoạt động xây dựng gồm xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo công trình xây dựng.

23. **Hoạt động xây dựng** gồm lập quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng, thi công xây dựng, giám sát xây dựng, quản lý dự án, lựa chọn nhà thầu, nghiệm thu, bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng, bảo hành, bảo trì công trình xây dựng và hoạt động khác có liên quan đến xây dựng công trình.

24. **Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật** gồm công trình giao thông, thông tin liên lạc, cung cấp năng lượng, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn, nghĩa trang và công trình khác.

25. **Hệ thống công trình hạ tầng xã hội** gồm công trình y tế, văn hóa, giáo dục, thể thao, thương mại, dịch vụ công cộng, cây xanh, công viên và công trình khác.

26. **Hoạt động tư vấn đầu tư xây dựng** gồm lập quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát, thiết kế xây dựng, thẩm tra, kiểm định, thí nghiệm, quản lý dự án, giám sát thi công và công việc tư vấn khác có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng.

27. **Lập dự án đầu tư xây dựng** gồm việc lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng (nếu có), Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và thực hiện các công việc cần thiết để chuẩn bị đầu tư xây dựng.

28. **Thẩm định** là việc kiểm tra, đánh giá của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với những nội dung cần thiết trong quá trình chuẩn bị và thực hiện dự án đầu tư xây dựng làm cơ sở xem xét, phê duyệt.

29. **Thẩm tra** là việc kiểm tra, đánh giá về chuyên môn của tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, năng lực hành nghề xây dựng đối với những nội dung cần thiết trong quá trình chuẩn bị và thực hiện dự án đầu tư xây dựng làm cơ sở cho công tác thẩm định.

30. **Thi công xây dựng công trình** gồm xây dựng và lắp đặt thiết bị đối với công trình xây dựng mới, sửa chữa, cải tạo, di dời, tu bổ, phục hồi; phá dỡ công trình; bảo hành, bảo trì công trình xây dựng.

31. **Thiết bị lắp đặt vào công trình** gồm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ. Thiết bị công trình là thiết bị được lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế xây dựng. Thiết bị công nghệ là thiết bị nằm trong dây chuyền công nghệ được lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế công nghệ.

32. **Thiết kế sơ bộ** là thiết kế được lập trong Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng, thể hiện những ý tưởng ban đầu về thiết kế xây dựng công trình, lựa chọn sơ bộ về dây chuyền công nghệ, thiết bị làm cơ sở xác định chủ trương ĐTXD công trình.

33. **Thiết kế cơ sở** là thiết kế được lập trong Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trên cơ sở phương án thiết kế được lựa chọn, thể hiện được các thông số kỹ thuật chủ yếu phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được áp dụng, là căn cứ để triển khai các bước thiết kế tiếp theo.

34. **Thiết kế kỹ thuật** là thiết kế cụ thể hóa thiết kế cơ sở sau khi dự án ĐTXD công trình được phê duyệt nhằm thể hiện đầy đủ các giải pháp, thông số kỹ thuật và vật liệu sử dụng phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được áp dụng, là cơ sở để triển khai thiết kế bản vẽ thi công.

35. **Thiết kế bản vẽ thi công** là thiết kế thể hiện đầy đủ các thông số kỹ thuật, vật liệu sử dụng và chi tiết cấu tạo phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật được áp dụng, bảo đảm đủ điều kiện để triển khai thi công xây dựng công trình.

36. **Công trình, hạng mục công trình chính thuộc dự án ĐTXD** là công trình, hạng mục công trình có quy mô, công năng quyết định đến mục tiêu đầu tư của dự án.

37. **Công trình xây dựng theo tuyến** là công trình được xây dựng theo hướng tuyến trong một hoặc nhiều khu vực địa giới hành chính, như: Đường bộ; đường sắt; đường dây tải điện; đường cáp viễn thông; đường ống dẫn dầu, dẫn khí, cấp thoát nước; và các công trình tương tự khác.

38. **Vốn nhà nước** bao gồm vốn ngân sách nhà nước; công trái quốc gia, trái phiếu chính phủ, trái phiếu chính quyền địa phương; vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi của các nhà tài trợ; vốn từ quỹ phát triển hoạt động sự nghiệp; vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước; vốn tín dụng do Chính phủ bảo lãnh; vốn vay được bảo đảm bằng tài sản của Nhà nước; vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước; giá trị quyền sử dụng đất.

39. **Vốn nhà nước ngoài ngân sách** là vốn nhà nước theo quy định của pháp luật nhưng không bao gồm vốn ngân sách nhà nước.

40. **Vốn đầu tư công** gồm vốn ngân sách nhà nước; vốn từ nguồn thu hợp pháp của các cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập dành để đầu tư theo quy định của pháp luật.

41. **Vốn ngân sách trung ương** là vốn chi cho đầu tư phát triển thuộc ngân sách trung ương theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

42. **Vốn ngân sách địa phương** là vốn chi cho đầu tư phát triển thuộc ngân sách địa phương theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

43. **Vốn ngân sách trung ương bổ sung có mục tiêu cho địa phương** là vốn thuộc ngân sách trung ương bổ sung cho địa phương để đầu tư chương trình, dự án đầu tư công theo nhiệm vụ cụ thể được cấp có thẩm quyền quyết định.

44. **Xây lắp** gồm những công việc thuộc quá trình xây dựng và lắp đặt công trình, hạng mục công trình.

45. **Hợp đồng xây dựng** là hợp đồng dân sự được thỏa thuận bằng văn bản giữa bên giao thầu và bên nhận thầu để thực hiện một phần hay toàn bộ công việc trong hoạt động ĐTXD.

46. **Bên giao thầu** là chủ đầu tư hoặc đại diện của chủ đầu tư hoặc tổng thầu hoặc nhà thầu chính.

47. **Bên nhận thầu** là tổng thầu hoặc nhà thầu chính khi bên giao thầu là chủ đầu tư; là nhà thầu phụ khi bên giao thầu là tổng thầu hoặc nhà thầu chính. Bên nhận thầu có thể là liên danh các nhà thầu.

48. **Điều kiện chung của hợp đồng xây dựng** là tài liệu kèm theo hợp đồng quy

định quyền, nghĩa vụ cơ bản và mối quan hệ của các bên tham gia hợp đồng xây dựng.

49. **Điều kiện cụ thể của hợp đồng xây dựng** là tài liệu kèm theo hợp đồng để cụ thể hóa, bổ sung một số quy định của điều kiện chung của hợp đồng xây dựng,

50. **Phụ lục của hợp đồng xây dựng** là tài liệu kèm theo hợp đồng xây dựng để quy định chi tiết, làm rõ, sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của hợp đồng xây dựng.

51. **Chỉ dẫn kỹ thuật** là tập hợp các yêu cầu kỹ thuật dựa trên các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn được áp dụng cho công trình, thiết kế xây dựng công trình để hướng dẫn, quy định về vật liệu, sản phẩm, thiết bị sử dụng cho công trình gói thầu xây dựng và các công tác thi công, giám sát, nghiệm thu công trình xây dựng.

52. **Thiết kế FEED** là thiết kế kỹ thuật tổng thể được triển khai theo thông lệ quốc tế để làm cơ sở triển khai thiết kế chi tiết.

53. **Nhà thầu chính** là nhà thầu trực tiếp ký kết hợp đồng xây dựng với chủ đầu tư xây dựng.

54. **Nhà thầu phụ** là nhà thầu ký kết hợp đồng xây dựng với nhà thầu chính hoặc tổng thầu.

55. **Nhà thầu nước ngoài** là tổ chức được thành lập theo pháp luật nước ngoài hoặc cá nhân mang quốc tịch nước ngoài tham gia ký kết và quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng tại Việt Nam. Nhà thầu nước ngoài có thể là nhà thầu chính, tổng thầu hoặc nhà thầu phụ.

Riêng các nội dung khác bạn có thể đọc hiểu, khi cần thì tra cứu để áp dụng, nhưng các khái niệm và giải thích thuật ngữ ở trên bạn nên học thuộc lòng, suy ngẫm và ngấm dần theo thời gian bạn nhé. Kỹ sư định giá sẽ phải tham gia các cuộc họp, giao tiếp với các đối tác, thảo luận với các đồng nghiệp trên giaxaydung.vn, trên mạng xã hội facebook.com… các phát biểu phát ra từ bạn sẽ luôn phải đúng, phải chuẩn.

5. Đặc điểm của sản phẩm và sản xuất xây dựng

Hiểu rõ về đặc điểm của sản phẩm xây dựng sẽ giúp người kỹ sư định giá những kiến thức nền tảng, cơ sở để giải quyết nhiều vấn đề từ bản chất trong quá trình hành nghề xây dựng. Ở đây chỉ tập trung vào các đặc điểm có ảnh hưởng gắn liền tới giá xây dựng.

Sản phẩm đầu tư xây dựng là các công trình xây dựng đã hoàn thành (bao gồm cả việc lắp đặt thiết bị công nghệ ở bên trong), sản phẩm xây dựng là kết tinh của các thành quả khoa học – công nghệ và tổ chức sản xuất của toàn xã hội ở một thời kỳ nhất định. Nó là một sản phẩm có tính chất liên ngành, trong đó những lực lượng tham gia chế tạo sản phẩm chủ yếu là: các chú đầu tư; các doanh nghiệp nhận thầu xây lắp; các doanh nghiệp tư vấn xây dựng; các doanh nghiệp sản xuất thiết bị công nghệ, vật tư thiết bị xây dựng; các doanh nghiệp cung ứng; các tổ chức dịch vụ ngân hàng và tài chính; các cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan. Do vậy chi phí để cấu thành nên sản phẩm xây dựng rất khó xác định và khó chính xác.

Sản phẩm xây dựng của các doanh nghiệp xây dựng chỉ bao gồm phần kiến tạo các kết cấu xây dựng làm chức năng bao che, nâng đỡ và phần dùng để lắp đặt các máy móc thiết bị của công trình xây dựng để đưa chúng vào hoạt động.

Tuỳ theo hình thức đấu thầu mà sản phẩm xây dựng của các doanh nghiệp xây dựng được phân ra hai trường hợp:

- Doanh nghiệp xây dựng chỉ nhận thầu xây lắp thì sản phẩm của doanh nghiệp xây dựng đem chào hàng khi tranh thầu xây dựng chỉ là các giải pháp công nghệ và tổ chức xây dựng công trĩnh đang được đấu thầu.

- Doanh nghiệp xây dựng áp dụng hình thức chìa khoá trao tay thì sản phẩm của tổng thầu xây dựng bao gồm cả phần giải pháp công nghệ, tổ chức xây dựng công trình và phần thiết kế kiến trúc, kết cấu công trình xây dựng (mặc dù phần này tổ chức tổng thầu xây dựng có thể đi thuê tổ chức tư vấn thiết kế thực hiện, nhưng người chủ trì vẫn là tổ chức tổng thầu xây dựng).

Công trình xây dựng là sản phẩm của công nghệ xây lắp được tạo thành bằng vật liệu xây dựng, thiết bị công nghệ và lao động, gắn liền với đất (bao gồm cả khoảng không, mặt nước, mặt biển và thềm lục địa). Công trình xây dựng bao gồm một hạng mục hay nhiều hạng mục công trình nằm trong dây chuyền công nghệ đồng bộ, hoàn chỉnh (có tính đến việc hợp tác sản xuất) để sản xuất ra sản phẩm nêu trong dự án đầu tư.

Vì các công trình xây dựng thường rất lớn và phải xây dựng trong nhiều năm, nên để phù hợp với yêu cầu của công việc thanh quyết toán và cấp vốn người ta phân ra thành sản phẩm xây dựng trung gian và sản phẩm xây dựng cuối cùng.

- Sản phẩm xây dựng trung gian có thể là các gói công việc xây dựng, các giai đoạn hay các đợt xây dựng đã hoàn thành và bàn giao thanh toán.

- Sản phẩm xây dựng cuối cùng là các công trình xây dựng hay hạng mục công trình xây dựng đã hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng. Trường hợp này sản phẩm xây dựng của các doanh nghiệp xây dựng chỉ tính đến phần mà họ vừa sáng tạo ra.

5.1. Những đặc điểm của sản phẩm xây dựng

Ngành xây dựng có những đặc thù nếu được xem xét riêng thì cũng có ở các ngành khác, nhưng khi kết hợp chúng lại thì chỉ xuất hiện trong Ngành xây dựng, vì thế cần được nghiên cứu riêng. Các đặc thù ở đây chia làm bốn nhóm: bản chất tự nhiên của sản phẩm; cơ cấu của ngành cùng với tổ chức quá trình xây dựng; những nhân tố quyết định nhu cầu; phương thức xác định giá cả. Những đặc điểm sản phẩm xây dựng có ảnh hưởng lớn đến phương thức tổ chức sản xuất và quản lý kinh tế trong Ngành xây dựng, làm cho việc thi công xây lắp công trình xây dựng có nhiều điểm khác biệt so với việc thi công các sản phẩm của các ngành khác, sản phẩm xây dựng với tư cách là các công trình xây dựng hoàn chỉnh thường có đặc điểm như sau:

- Sản phẩm mang nhiều tính cá biệt, đa dạng về công dụng, cấu tạo và cả về phương pháp chế tạo. Sản phẩm mang tính đơn chiếc vì phụ thuộc vào đơn đặt hàng và giá cả của chủ đầu tư (người mua), điều kiện địa lý, địa chất công trình nơi xây dựng.

- Sản phẩm là những công trình được xây dựng và sử dụng tại chỗ. Vốn đầu tư xây dựng lớn, thời gian kiến tạo và thời gian sử dụng lâu dài. Do đó. khi tiến hành xây dựng phải chú ý ngay từ khi lập dự án để chọn địa điểm xây dựng, khảo sát thiết kế và tổ chức thi công xây lắp công trình sao cho hợp lý, tránh phá đi làm lại, hoặc sửa chữa gây thiệt hại vốn đầu tư và giảm tuổi thọ công trình.

- Sản phẩm thường có kích thước lớn, trọng lượng lớn. Số lượng, chủng loại vật tư, thiết bị xe máy thi công và lao động phục vụ cho mỗi công trình cũng rất khác nhau, lại luôn thay đổi theo tiến độ thi công. Bởi vậy giá thành sản phẩm rất phức tạp thường xuyên thay đổi theo từng khu vực, từng thời kỳ.

- Sản phẩm có liên quan đến nhiều ngành cả về phương diện cung cấp các yếu tố đầu vào, thiết kế và chế tạo sản phẩm, cả về phương diện sử dụng công trình.

- Sản phẩm xây dựng liên quan nhiều đến cảnh quan và môi trường tự nhiên, do đó liên quan nhiều đến lợi ích của cộng đồng, nhất là đến dân cư của địa phương nơi đặt công trình.

- Sản phẩm mang tính tổng hợp về kỹ thuật, kinh tế, xã hội, văn hoá – nghệ thuật và quốc phòng, sản phẩm chịu nhiều ảnh hưởng của nhân tố thượng tầng kiến trúc, mang bản sắc truyền thống dân tộc, thói quen tập quán sinh hoạt… Có thể nói sản phẩm xây dựng phản ánh trình độ kinh tế khoa học – kỹ thuật và văn hoá trong từng giai đoạn phát triển của một đất nước.

Những đặc điểm của sản xuất xây dựng tác động tới kinh tế xây dựng

Chú ý ngay từ khi lập dự án để chọn địa điểm xây dựng, khảo sát thiết kế và tổ chức thi công xáy lắp công trình sao cho hợp lý, tránh phá đi làm lại, hoặc sửa chữa gây thiệt hại vỏn đầu tư và giảm tuổi thọ công trình.

1. Sản phẩm thường có kích thước lớn, trọng lượng lớn. Số lượng, chủng loại vật tư, thiết bị xe máy thi công và lao động phục vụ cho mỗi công trình cũng rất khác nhau, lại luôn thay đổi theo tiến độ thi công. Bởi vậy giá thành sản phẩm rất phức tạp thường xuyên thay đổi theo từng khu vực, từng thời kỳ.

2. Sản phẩm có liên quan đến nhiều ngành cả về phương diện cung cấp các yếu tố đầu vào, thiết kế và chế tạo sản phẩm, cả về phương diện sử dụng công trình.

3. Sản phẩm xây dựng liên quan nhiều đến cảnh quan và môi trường tự nhiên, do đó liên quan nhiều đến lợi ích của cộng đồng, nhất là đến dân cư của địa phương nơi đặt công trình.

4. Sản phẩm mang tính tổng hợp về kỹ thuật, kinh tế, xã hội, văn hoá – nghệ thuật và quốc phòng. Sản phẩm chịu nhiều ảnh hưởng của nhân tố thượng tầng kiến trúc, mang bản sắc truyền thống dân tộc, thói quen tập quán sinh hoạt… Có thể nói sản phẩm xây

dựng phản ánh trình độ kinh tế khoa học – kỹ thuật và văn hoá trong từng giai đoạn phát triển của một đất nước.

5.2. Đặc điểm của sản xuất xây dựng

Những đặc điểm của sản xuất xây dựng tác động tới kinh tế xây dựng. Xuất phát từ tính chất và đặc điểm của sản phẩm xây dựng ta có thể rút ra một số đặc điểm kinh tế – kỹ thuật chủ yếu của sản xuất xây dựng như sau:

1. Sản xuất thiếu tính Ổn định, có tính lưu động cao theo lãnh thổ

Đặc điểm này kéo theo một loạt các tác động gây bất lợi về kinh tế:

Thiết kế có thể thay đổi theo yêu cầu của chủ đầu tư về công năng hoặc trình độ kỹ thuật, các vật liệu, ngoài ra thiết kế có thể thay đổi cho phù hợp với thực tế 1 công trường xây dựng phát sinh.

Các phương án công nghệ và tổ chức xây dựng phải luôn luôn biến đổi phù hợp với thời gian và địa điểm xây dựng. Do đó gây khó khăn cho việc tổ chức sản xuất, cải thiện điều kiện làm việc và làm nảy sinh nhiều chi phí cho khâu di chuyển lực lượng sản xuất cũng như cho công trình tạm phục vụ thi công.

Tính lưu động của sản xuất đòi hỏi phải chú ý tăng cường tính cơ động linh hoạt và gọn nhẹ của các phương án tổ chức xây dựng, tăng cường điều hành tác nghiệp, lựa chọn vùng hoạt động hợp lý, lợi dụng tối đa các lực lượng và tiềm năng sản xuất tại chỗ. Địa điểm xây dựng công trình luôn thay đổi nên phương pháp tổ chức sản xuất và biện pháp kỹ thuật cũng luôn thay đổi cho phù hợp với mỗi công trình xây dựng do vậy vốn lưu động phải lớn, đồng thời giá thành công trình sẽ thay đổi theo.

Đòi hỏi cần phải phát triển rộng khắp và điều hoà trên lãnh thổ các loại hình dịch vụ sản xuất về cung cấp, giá cả vật tư và thiết bị cho xây dụng, về giá cho thuê máy móc xây dựng.

2. Thời gian xây dựng cồng trình dài, chi phí sản xuất lớn

Đặc điểm này gây nên các tác động đến mặt kinh tế của công trình

Thời gian xây dựng dài làm cho vồn đầu tư xây dựng của chủ đầu tư và vốn sản xuất của tổ chức xây dựng thường bị ứ đọng lâu tại cổng trình gây những thiệt hại lớn do 1 đọng vốn gây ra. Những biện pháp khắc phục mức độ ảnh hưởng này là: công tác tổ chức quản lý sản xuất của doanh nghiệp phải chặt chẽ, hợp lý. Phải luôn tìm cách lựa chọn trình tự thi công hợp lý cho từng công trình và phối hợp thi công nhiều công trình để đảm bảo có những khối lượng công tác gối đầu hợp lý, tạo nên những nguồn vốn huy dộng cho những công trình trọng điểm.

Việc phân chia các giai đoạn thi công ở từng công trình, nhằm tạo ra khả năng sử dụng và điều phối hợp lý nâng lực sản xuất của đơn vị. Thanh toán từng phần khối lượng công tác xây lắp thực hiện và bàn giao đưa vào sử dụng từng hạng mục công trình.

Các tổ chức xây dựng dễ gặp phải các rủi ro ngẫu nhiên theo thời gian và thời tiết, chịu ảnh hưởng của sự biến động giá cả. Vì vậy, tổ chức và quản lý sản xuất tốt, nhằm

đẩy mạnh tiến độ thi công, sớm đưa công trình vào sử dụng là biện pháp quan trong để hạn chế các tác đồng ngẫu nhiên xuất hiện theo thời gian như thiên tai. biến đông giá cả. phá hoại của kẻ xấu.

3. Quá trình sản xuất mang tính tổng hợp, cơ cấu sản xuất phức tạp các công việc xen kẽ và ảnh hưởng lẫn nhau

Quá trình sản xuất xây dựng thường có nhiéu đơn vị tham gia xây lắp một cổng Irình.

Do đó công tác tổ chức quản lý trên công trường rất phức tạp, thiếu ổn định, nhiều khó khăn khi phối hợp hoạt động của các nhóm lao động làm các công việc khác nhau trên cùng một mặt trận công tác. Vì vậy cần phải coi trọng công tác thiết kế tổ chức thi công, đặc biệt là phải phối hợp chặt chẽ và nhịp nhàng giữa các lực lượng tham gia xây dựng theo thời gian và không gian. Phải coi trọng công tác điều độ thi công, có tinh thần và trình độ tổ chức phối hợp cao giữa đơn vị tham gia xây dựng công trình.

4. Sản xuất xảy dựng nói chung thực hiện ở ngoài trài nên chịu ảnh hưởng nhiếu của điều kiện thiên nhiên tới các hoạt động lao động gây lãng phí về kinh tế để hạn chế những tác động trên

Đặc điểm này làm cho các doanh nghiệp xây lắp khó lường hết được trước những khó khăn phát sinh do diều kiện thời tiết khí hậu, từ đó ảnh hưởng tới hiệu quả của lao động như quá trình sản xuất có thể bị gián đoạn do mưa, bão hoặc có những rủi ro bất ngờ cho sản xuất. Ngoài ra sản xuất xây dựng là lao động nặng nhọc, làm việc trên cao. độ mất an toàn lao động cao. Các biện pháp có thế làm giảm mức độ ảnh hưởng của yếu tố này là:

- Khi lập kế hoạch xây dựng phải đặc biệt chú ý đến yếu tố thời tiết và mùa màng trong năm, có các biện pháp tranh thủ mùa khô và tránh mùa mưa bão.

6. Quy luật giá trị - giá trị sử dụng

Bốn khái niệm: *giá trị, giá trị sử dụng, giá trị trao đổi và giá cả* đã có một quá trình lịch sử lâu dài trong kinh tế học và triết học, nghĩa của các khái niệm này cũng được phát triển mở rộng ra. Bất kỳ hàng hoá nào đều có giá trị và giá trị sử dụng. Nếu hàng hóa này được trao đổi ở thị trường thì nó được thêm vào giá trị trao đổi và thường được biểu hiện bằng một lượng tiền nhất định gọi là giá hay giá cả của hàng hóa đó. Tìm hiểu về vấn đề này bạn có thể Google trên mạng nhé. Còn ở đây tôi chỉ muốn chia sẻ với bạn 1 vài ứng dụng thực tế "thô thiển" quy luật này:

Ví dụ 1: Ở Hà Nội rất phổ biến tình trạng các công trình nhà cố tình xây lấn chiếm ra ngõ, vào trong nhà diện tích lấn chiếm được có khi chả bao giờ lăn lê sử dụng đến, tức là giá trị sử dụng không cao, tuy nhiên có thể làm cho giá các căn nhà cả khu đó giảm do ngõ hẹp và ngoằn nghèo, xe ô tô không vào được, tức là giá trị bị giảm.

Ví dụ 2: Ở nước ngoài có 1 chức danh nghề nghiệp rất quan trọng là Value Engineering (gọi tắt là VE, tạm dịch là Kỹ thuật giá trị). Kỹ sư VE đảm nhiệm công việc

như thế nào? VE xuất phát là do trong thế chiến lần thứ 2, các kỹ sư Mỹ phát thực hiện nhiệm vụ sản xuất phục vụ chiến tranh, họ đứng trước sự khan hiếm 1 loại nguyên liệu và tất nhiên là cả giới hạn về chi phí, họ buộc phải tìm ra phương án thay thế, vẫn đảm bảo được yêu cầu về kỹ thuật, chất lượng và hoàn thành được công việc, nhưng chi phí không tăng thậm chí còn tiết kiệm hơn. Sau này VE được đem ứng dụng vào xây dựng và nhiều ngành sản xuất khác, luôn có phương án thay thế đem lại hiệu quả hơn hoặc tương đương với chi phí thấp hơn.

Thật may mắn là khi học chuyên ngành Kinh tế xây dựng tôi đã được tiếp cận với Internet từ sớm và tìm được bài viết tiếng Anh về VE, rồi cố gắng dịch sang tiếng Việt để hiểu được. Từ đó mới ngấm vì sao trong đồ án Tổ chức thi công, Kinh tế đầu tư các thầy luôn yêu cầu tính toán 2, 3 phương án rồi đề xuất chọn 1 phương án. Ngấm điều này thì bạn sẽ thấy quy định tại Điều 12 Giá gói thầu của Nghị định số 68/2019/NĐ-CP không còn là vấn đề "vướng" nữa: "*Trường hợp giá gói thầu xây dựng sau khi cập nhật cao hơn giá gói thầu xây dựng đã phê duyệt và làm vượt tổng mức đầu tư xây dựng của dự án, thì chủ đầu tư phải điều chỉnh chủng loại, xuất xứ vật tư, thiết bị đảm bảo yêu cầu về chất lượng, kỹ thuật nhưng có giá phù hợp để không vượt tổng mức đầu tư và báo cáo Người quyết định đầu tư quyết định*."

Cũng nhờ nắm bắt được vấn đề về VE, nên trong công việc tư vấn hiệu quả dự án, trong cuộc sống, quản lý điều hành công ty Giá Xây Dựng, nhân sự, triển khai 1 dự án mới, ra quyết định… tôi luôn có được các phương án thay thế kịp thời và hiệu quả (với chi phí thấp, thậm chí 0 đồng) khi gặp khó khăn trong một tình huống nào đó.

7. Bài tập và câu hỏi

Vận dụng các nội dung trình bày ở trên, kiến thức của bạn và Google hãy thử lý giải các câu hỏi hoặc làm các bài tập sau:

Câu hỏi 1: Sử dụng các hiểu biết về đặc điểm sản phẩm và sản xuất xây dựng bạn hãy lý giải vấn đề: Trong Thông tư của Bộ Xây dựng có bảng định mức thu nhập chịu thuế tính trước, vậy nhà thầu khi chào thầu sử dụng định mức cao hoặc thấp hơn có được không ?

Câu hỏi 2: Hãy lý giải vì sao kỹ sư định giá phải thành thạo bài toán bù trừ chênh lệch, trong khi nhiều người tay ngang cứ kêu khó hiểu và chỉ muốn học mỗi bài toán tính đơn giá trực tiếp?

Câu hỏi 3: Tại sao ở Việt Nam lại dùng định mức như là công cụ quan trọng số 1 để quản lý chi phí ? hãy dùng kiến thức và hiểu biết về xây dựng để lý giải.

Bài tập 1: Dưới đây là ảnh chụp phương pháp lập dự toán chi phí xây dựng do Bộ Xây dựng hướng dẫn tại phụ lục 4 Thông tư số 06/2016/TT-BXD và tại Việt Nam đang dùng phổ biến. Qua đặc điểm công trình xây dựng thường thi công kéo dài, sử dụng nhiều loại vật liệu… bạn hãy lý giải vì sao trong xây dựng lại phải sử dụng đơn giá chi tiết ?

Chi phí xây dựng được xác định cho công trình, hạng mục công trình, công trình phụ trợ, công trình tạm phục vụ thi công theo một trong các phương pháp sau:

I. PHƯƠNG PHÁP TÍNH THEO KHỐI LƯỢNG VÀ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

1. Xác định theo khối lượng và đơn giá xây dựng chi tiết của công trình

1.1. Khối lượng các công tác xây dựng được xác định từ hồ sơ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công, các chỉ dẫn kỹ thuật, yêu cầu kỹ thuật, nhiệm vụ công việc phải thực hiện của công trình, hạng mục công trình.

1.2. Đơn giá xây dựng chi tiết của công trình có thể là đơn giá không đầy đủ (bao gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công) hoặc đơn giá đầy đủ (gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công, chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước). Để đồng bộ với dự toán gói thầu thì đơn giá áp dụng có thể là đơn giá đầy đủ.

Bài tập 2: Hình dưới chụp hướng dẫn tại phụ lục 4 Thông tư số 06/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng về đơn giá xây dựng. Qua đặc điểm của sản phẩm và sản xuất xây dựng… bạn hãy lý giải vì sao lại phải sử dụng định mức dự toán để xác định đơn giá và có những đơn giá xây dựng lại phải xác định theo giá thị trường ?

Phụ lục số 4

PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

(Ban hành kèm theo Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng)

Giá xây dựng công trình bao gồm đơn giá xây dựng chi tiết của công trình và giá xây dựng tổng hợp.

Đơn giá xây dựng chi tiết của công trình là chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, bao gồm toàn bộ chi phí trực tiếp cần thiết về vật liệu, nhân công và máy thi công để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây dựng.

Giá xây dựng tổng hợp là chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để hoàn thành một đơn vị nhóm loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, đơn vị bộ phận của công trình.

Đơn giá xây dựng được xác định trên cơ sở giá thị trường **hoặc** xác định từ định mức dự toán xây dựng của công trình.

Chuyên đề 1: QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THEO QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH

Nội dung Chuyên đề này sẽ đề cập những vấn đề chủ yếu sau:

- Những nội dung cơ bản của hệ thống pháp luật liên quan đến công tác lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình
- Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt, dự án ĐTXD công trình
- Tổ chức quản lý dự án ĐTXD công trình
- Quản lý chi phí ĐTXD công trình
- Điều kiện năng lực của các chủ thể tham gia quá trình ĐTXD

I. CÁC VĂN BẢN TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Kỹ sư định giá ở Việt Nam đòi hỏi phải thành thạo sử dụng các văn bản quy định pháp luật hiện hành liên quan đến hoạt động xây dựng. Đừng coi đó là các văn bản pháp luật khô cứng, hãy nghĩ rằng đó là các công cụ, các cẩm nang chỉ dẫn mình làm việc. Người công nhân công cụ là "cuốc, xẻng, bay xây, thước thợ…" thì với kỹ sư định giá xây dựng công cụ rất quan trọng là "văn bản quy định về chế độ, chính sách". Nếu nhìn người công nhân rà rờ với cái bay, xây thì xấu thấy chán thế nào thì bạn liên tưởng tới hình ảnh người kỹ sư định giá kém về công cụ văn bản như thế.

Tôi cũng thường nói với các bạn học viên, cứ đọc đống văn bản này đi, rồi làm các nghiệp vụ định giá xây dựng đi bạn sẽ thấy là Kỹ sư định giá, Kỹ sư Quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải là người giỏi nhất dự án mới nắm bắt và vận dụng được, cũng phải rất kiên trì và yêu nghề nữa. Còn mấy ông lười, kém thì đọc vài trang là bỏ rồi, quá nhiều thứ liên quan – chồng chéo nhau, phức tạp quá kém thì nghĩ không được, chọn sang làm việc gì ít phải đọc phải nghĩ thôi.

Tôi "*nghe nói*" ở Hàn Quốc, các Tổng công trình sư là người phải có đầu óc, tư duy về Chi phí, về Kinh tế và Quản lý, chỉ đơn thuần kỹ thuật không thì không được (phải học tư duy theo nước giàu có phát triển). Thực tế cho thấy dự án xây dựng công trình nào, công tác lập và quản lý chi phí không được coi trọng là loạn xạ, đình trệ, vướng mắc. Vì thế các Chủ đầu tư phải rất chú ý coi trọng lựa chọn Tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng giỏi, cũng như coi trọng các nhân viên có năng lực, am hiểu về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến các nội dung chính và quan trọng trong lĩnh vực đầu tư xây dựng công trình nói chung, lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình nói riêng.

1. Văn bản Quản lý dự án

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 26/6/2014
- Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013
- Luật Đầu tư công số 39/2019/QH14 ngày 13/06/2019

- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

- Nghị định số 42/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị định số 59 nói trên.

- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng

- Nghị định số 139/2017/NĐ-CP ngày 27/11/2017 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở.

2. Văn bản Quản lý chi phí

- Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/08/2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng (thay Nghị định số 32/2015/NĐ-CP, hiệu lực từ 01/10/2019)

- Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng (thay Nghị định số 112/2009/NĐ-CP)

- Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/03/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng

- Thông tư số 05/2016/TT-BXD ngày 10/03/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định đơn giá nhân công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng

- Thông tư số 23/2015/TT-BLĐTBXH ngày 23/6/2015 của Bộ Lao động-Thương binh và Xã hội Hướng dẫn thực hiện một số điều về tiền lương của Nghị định số 05/2015/NĐ-CP ngày 12/01/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số nội dung của Bộ luật Lao động

- Thông tư số 02/2015/TT-BLĐTBXH ngày 12/01/2015 của Bộ Lao động - Thương binh và xã hội Quy định mức lương đối với chuyên gia tư vấn trong nước làm cơ sở dự toán gói thầu cung cấp dịch vụ tư vấn áp dụng hình thức hợp đồng theo thời gian sử dụng vốn nhà nước

3. Văn bản Quản lý đấu thầu

- Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013 của Quốc hội

- Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/06/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu

- Thông tư số 01/2015/TT-BKHĐT ngày 14/02/2015 của Bộ Kế hoạch đầu tư quy định chi tiết lập Hồ sơ mời quan tâm, Hồ sơ mời thầu, Hồ sơ yêu cầu dịch vụ tư vấn

- Thông tư số 03/2015/TT-BKHĐT ngày 06/05/2015 của Bộ Kế hoạch đầu tư quy định chi tiết lập hồ sơ mời thầu xây lắp

- Thông tư số 05/2015/TT-BKHĐT ngày 16/06/2015 của Bộ Kế hoạch đầu tư quy

định chi tiết lập hồ sơ mời thầu mua sắm hàng hóa

- Nghị định số 30/2015/NĐ-CP ngày 17/03/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư

.v.v.

4. Văn bản Quản lý hợp đồng

- Nghị định số 37/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng (thay Nghị định số 48/2010/NĐ-CP)
- Thông tư số 08/2016/TT-BTC ngày 18/01/2016 của Bộ Tài chính quy định về quản lý, thanh toán vốn đầu tư sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước
- Thông tư số 07/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng
- Thông tư số 08/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về hợp đồng tư vấn xây dựng
- Thông tư số 09/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn hợp đồng thi công xây dựng công trình

5. Văn bản Quản lý thi công xây dựng

- Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng (thay Nghị định số 15/2013/NĐ-CP). *Công tác chi phí liên quan mật thiết đến công tác quản lý chất lượng công trình, phân loại công trình. Nhiều loại chi phí liên quan đến đặc thù của loại công trình, khi xác định cần biết phân loại công trình ta có thể tra cứu Nghị định này.*
- Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/03/2016 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng
- Thông tư số 04/2019/TT-BXD ngày 16/08/2019 sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng
- Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng
- Thông tư số 03/2019/TT-BXD ngày 30/7/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 04/2017/TT-BXD ngày 30/3/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về quản lý an toàn lao động trong thi công xây dựng công trình
- Tiêu chuẩn kỹ thuật được duyệt và Chỉ dẫn kỹ thuật áp dụng.

6. Văn bản cần dùng khi Kết thúc xây dựng

- Thông tư số 09/2016/TT-BTC ngày 18/01/2016 của Bộ Tài chính quy định về quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn nhà nước.

- Thông tư số 26/2016/TT-BXD ngày 26/10/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng (danh mục hồ sơ hoàn thành công trình theo Phụ lục 3 của Thông tư).

- Thông tư số 03/2018/TT-BXD ngày 24/4/2018 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 139/2017/NĐ-CP.

7. Ứng dụng phần mềm Quản lý văn bản, tài liệu dự án xây dựng

Theo 1 thống kê khoa học của Mỹ, người kỹ sư trong dự án có thể mất đến 75% thời gian để tìm kiếm tài liệu, chỉ còn 25% thời gian thì hiệu quả nỗi gì ? Bạn có thể chiêm nghiệm về các con số này qua việc: nhìn lại đống hồ sơ tài liệu chồng chất, ngổn ngang trong các văn phòng tư vấn, văn phòng Ban quản lý dự án và tại các cơ quan thẩm định… Đó cũng có thể lý giải vì sao trong tiêu chuẩn BIM của Anh thì vấn đề quản lý lưu trữ dữ liệu và tài liệu được đề cập ngay đầu tiên và dung lượng khá nhiều. Những việc như đặt tên tập tin, đặt tên kho chứa dữ liệu, các thư mục, đánh mã… được nêu trong tiêu chuẩn là điều kiện tiên quyết cho việc ứng dụng BIM vào các dự án xây dựng.

Tại Việt Nam, chưa phổ biến kỹ sư quản lý tài liệu chuyên trách, kỹ sư định giá xây dựng cũng như các kỹ sư khác phải tự nâng cao khả năng quản lý, sắp xếp của mình nếu muốn làm việc hiệu quả, cả từ file "bản mềm" trong máy tính lẫn tài liệu "bản cứng" ở văn phòng làm việc. Theo nguyên lý 20/80, chúng ta nên tập trung vào tìm cách giảm con số 75% và làm tăng con số 25%. Phải làm sao để khi tìm tài liệu gì đó phải tiếp cận được rất nhanh, file mở ra và tìm thấy vấn đề sau vài giây, như vậy giải quyết công việc mới không ngại, mới không lần nữa, thôi để tý hoặc mai làm…

Để nắm bắt hệ thống văn bản quy phạm pháp luật bạn cần sử dụng phương pháp sơ đồ hóa (Mind map), hình ảnh, liên hệ, sự lặp lại… đọc từ các vấn đề tổng quan, tóm lược, rồi mới đi sâu vào chi tiết, phân tích. Chia sẻ với bạn kinh nghiệm: Nhiều văn bản thế? Chết ngợp mất. Cách đọc để nắm bắt: https://goo.gl/7Vc88G

- Phương pháp: Bạn hãy dùng 1 tờ giấy A4, giấy loại đã in 1 mặt, còn lại 1 mặt trắng cũng được. Trên đó bạn vẽ ra các sơ đồ, ở tâm là tên của văn bản luật, sau đó là các điểm chương. Sau đó bạn rẽ nhánh xương cá ra (hãy Google và đọc thêm về WBS = Work Break Structure cấu trúc phân nhánh công việc).

- Phương pháp, cách thức nắm bắt vấn đề chính: từ tổng quan đến chi tiết, từ kết quả đến chứng minh.

- Cách tra cứu, sử dụng các văn bản pháp luật, quy định có liên quan đến dự án đầu tư xây dựng, hoạt động xây dựng.

- PowerPoint: Trình bày sơ đồ, minh họa hình cảnh các nội dung trong các văn bản thành các sơ đồ, các khối, các mảng… để dễ nắm bắt và ghi nhớ được lâu.

- Word: Ctrl + F từ khóa để tìm kiếm vấn đề. Cách copy và gộp các văn bản vào 1 file. Cách trình bày style và sử dụng để đọc nhanh và tra cứu.

- Excel: quản lý link các thư mục tài liệu, đưa hệ thống tài liệu của dự án vào các thư mục và bố trí khoa học, dùng 1 file Excel để quản lý tên văn bản, link đến các file văn bản để khi cần có thể tìm kiếm và mở ra nhanh chóng. Kỹ sư định giá, quản lý dự án có thể dùng các đoạn code VBA để tạo link các file nhanh đưa vào bảng tính Excel, đỡ phải link thủ công.

• ***Phần mềm Quản lý văn bản, tài liệu dự án xây dựng do Công ty CP Giá Xây Dựng nghiên cứu và phát triển. Với sự am hiểu về văn bản quy định của pháp luật đối với dự án đầu tư xây dựng, các tác giả phát triển phần mềm đáp ứng đúng yêu cầu của các dự án xây dựng, góp phần giúp các bên tham gia dự án hoàn thành tốt dự án hơn. Nội dung trình bày về ứng dụng phần mềm này tác giả sẽ trình bày ở lần xuất bản sau.***

II. NHỮNG NỘI DUNG CƠ BẢN VỀ LUẬT PHÁP KỸ SƯ ĐỊNH GIÁ PHẢI NẮM

Kỹ sư định giá phải nắm chắc hệ thống pháp luật có liên quan đến đầu tư xây dựng công trình. Từ thực tiễn cho thấy: xã hội cần các kỹ sư định giá có am hiểu về pháp luật đầu tư xây dựng, cơ chế chính sách, quy định hiện hành… Trong 1 dự án, người kỹ sư định giá nắm không chắc sẽ có những hệ lụy ảnh hưởng xấu đến dự án, mệt mỏi nhất là khâu giải trình – bảo vệ kết quả tính toán đã xảy ra với thanh tra, kiểm toán. Ngoài ra rất nhiều kiến thức khác đòi hỏi người kỹ sư định giá phải am hiểu rộng và sâu:

- Trình tự đầu tư xây dựng;
- Các nội dung quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Các nội dung hồ sơ theo từng giai đoạn dự án;
- Phương pháp xác định, thẩm định / thẩm tra, phê duyệt chi phí đầu tư xây dựng;
- Quyền, trách nhiệm, nghĩa vụ;
- .v.v.

1. Những nội dung chính của Luật Xây dựng

Bạn cần biết rằng các điều khoản về 2 nghiệp vụ quan trọng sát sườn của Kỹ sư định giá quy định tại Chương VII của Luật Xây dựng: Mục 1 Quản lý chi phí đầu tư xây dựng từ điều 132 ÷ 137, Mục 2 Hợp đồng xây dựng từ điều 138 ÷ 147. Các nội dung cơ bản của Luật Xây dựng bạn cần nắm:

+ Kết cấu của luật, phạm vi, đối tượng áp dụng.
+ Những quy định chung, nguyên tắc cơ bản trong hoạt động xây dựng
+ Lập quy hoạch xây dựng
+ Lập dự án đầu tư xây dựng công trình
+ Khảo sát xây dựng
+ Thiết kế xây dựng công trình

+ Giấy phép xây dựng
+ Thi công xây dựng, giám sát thi công xây dựng
+ Chi phí đầu tư xây dựng và hợp đồng xây dựng
+ Điều kiện năng lực hoạt động xây dựng
+ Quyền hạn, nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên liên quan
+ Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình
+ Quản lý nhà nước về xây dựng

2. Những nội dung cơ bản của Luật Đầu tư công

+ Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng
+ Lập, thẩm định, quyết định chủ trương đầu tư chương trình, dự án đầu tư công
+ Hình thức đầu tư
+ Lập, thẩm định, quyết định đầu tư chương trình, dự án đầu tư công
+ Quản lý nhà nước về đầu tư công
+ Thủ tục về đầu tư khi triển khai dự án đầu tư
+ Quản lý Nhà nước về đầu tư công

- Những nội dung cơ bản của Luật Đấu thầu liên quan đến hoạt động xây dựng

3. Những nội dung chính của Luật Đất đai liên quan đến hoạt động xây dựng

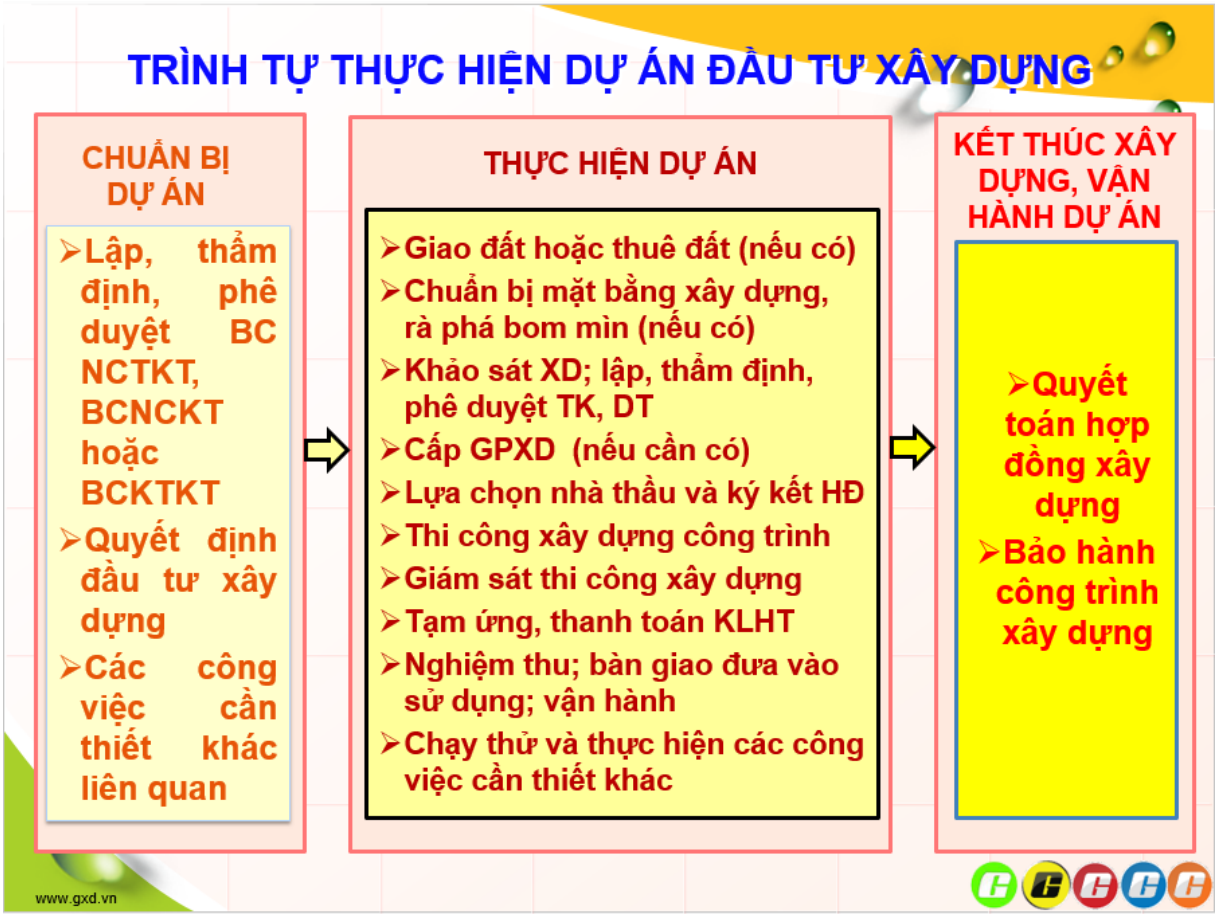
Khi giảng dạy và được làm việc với các giảng viên và học viên dày dặn kinh nghiệm thực tế tại lớp Lập tổng mức đầu tư và xác định tính Hiệu quả dự án do công ty Giá Xây Dựng tổ chức, tôi mới thấy là các bài toán về xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, pháp lý về đất đai có rất nhiều vấn đề. Như Bí thư Thành ủy TP.HCM Nguyễn Thiện Nhân nhận định khi phát biểu khai mạc Hội nghị lần thứ 32 Ban chấp hành Đảng bộ TP.HCM khóa X, nhiệm kỳ 2015-2020 sáng 2/10/2019: "*Luật pháp về xây dựng, đầu tư, quản lý đất đai còn xung đột*". "*Điều này cũng làm chững lại trong phê duyệt dự án, nhà đầu tư thận trọng hơn, ảnh hưởng trực tiếp đến nền kinh tế của TP. Hậu quả thấy rõ là trong khi các ngành đều tăng trưởng thì ngành xây dựng lại giảm*". Các nội dung về Luật Đất đai bạn cần nắm bắt:

- Phạm vi áp dụng và đối tượng áp dụng
- Về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất
- Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện DAĐT xây dựng công trình
- Các khái niệm
- Căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất
- Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất
- Tài chính về đất đai và giá đất:
  + Tiền sử dụng đất
  + Tiền thuê đất
  + Thuế sử dụng đất
  + Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất
  + Giá đất
- Thu hồi đất, bồi thường và tái định cư liên quan đến DAĐT xây dựng công trình
- Các trường hợp thu hồi đất
- Bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư

III. TRÌNH TỰ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

1. Trình tự thực hiện dự án đầu tư xây dựng

Trình tự thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định tại Khoản 1 Điều 50 của Luật Xây dựng năm 2014 và Điều 6 của Nghị định số 59/2015/NĐ-CP gồm 3 giai đoạn: 1) Giai đoạn chuẩn bị dự án, 2) Giai đoạn thực hiện dự án, 3) Giai đoạn kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng. Các đầu việc chính ở các giai đoạn như sơ đồ sau:



2. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng

- Đối với dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, B, C các vấn đề cần nắm:

+ Xác định chủ đầu tư xây dựng

➢ ***Lập, thẩm định báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng***

+ Lấy ý kiến chấp thuận về quy hoạch

+ Lập dự án đầu tư xây dựng công trình

+ Nội dung phần thuyết minh dự án

+ Nội dung phần thiết kế cơ sở của dự án

+ Thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình: Thẩm quyền, Nội dung thẩm định

+ Phê duyệt và quyết định đầu tư

➢ ***Lập thẩm định Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng***

Bạn chú ý các vấn đề sau đây đã được nêu trong các Luật và Nghị định:

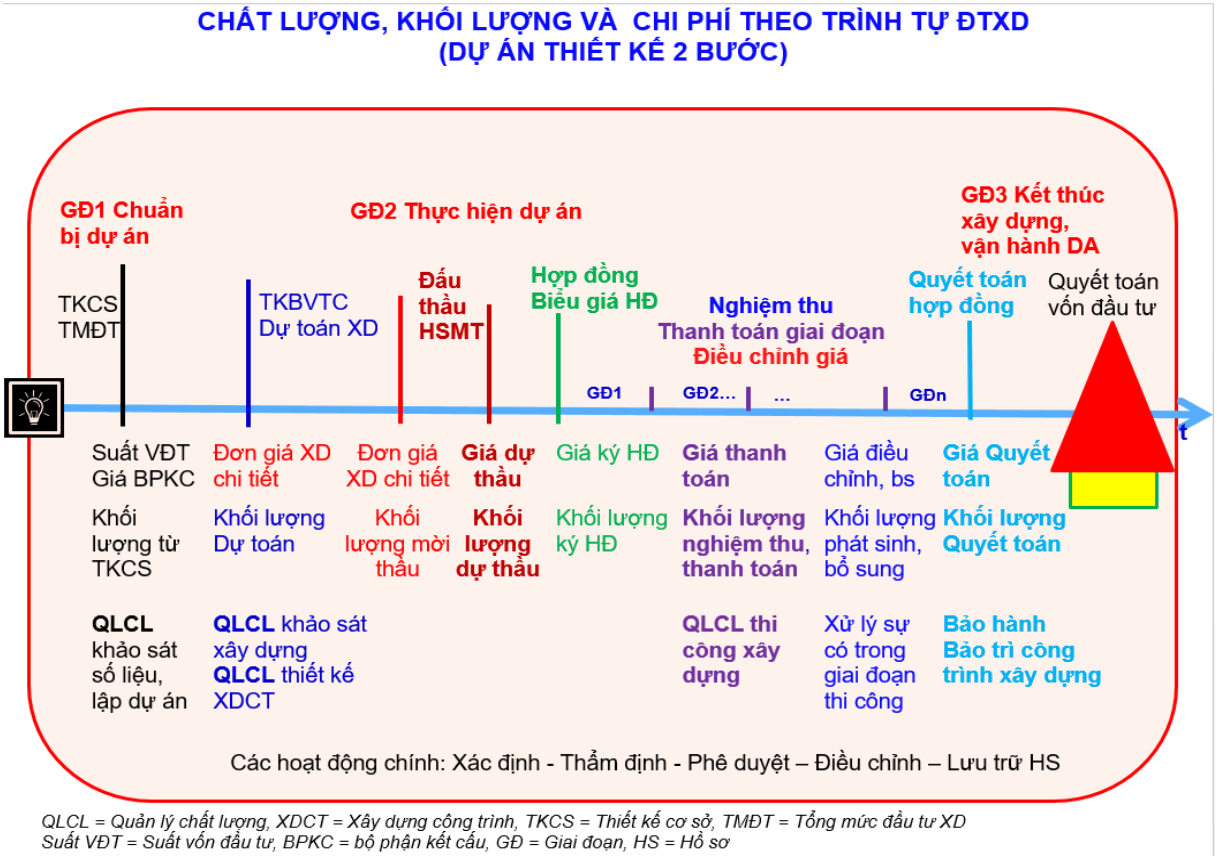
- Phạm vi áp dụng các công trình lập Báo cáo Kinh tế-kỹ thuật
- Nội dung Báo cáo Kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng
- Thẩm định, phê duyệt Báo cáo Kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng
- Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng: Các trường hợp được điều chỉnh, thẩm quyền điều chỉnh và tổ chức điều chỉnh.

3. Trình tự hình thành chi phí đầu tư xây dựng

Khi làm công tác định giá xây dựng bạn luôn phải xem mình đang đứng ở góc độ nào để xác định, xem xét chi phí: Chủ đầu tư, Tư vấn quản lý chi phí, Nhà thầu xây dựng, cơ quan thẩm định / thẩm tra, người Quyết định đầu tư hay Thanh tra, Kiểm toán. Chẳng hạn bạn đang là Kỹ sư định giá của Chủ đầu tư hay Tư vấn quản lý chi phí, ngoài góc nhìn từ vị trí công việc của mình, bạn phải đứng ở góc nhìn của Nhà thầu khi xác định các khoản chi mà nay mai khi triển khai thực tế sẽ phải chi trả cho họ. Ví dụ: Chi phí mà nhà thầu sẽ đi mua vật liệu, huy động nhân lực, máy và thiết bị, chi phí quản lý và cả lợi nhuận của công ty nhà thầu đủ để họ tồn tại, sản xuất và tái đầu tư phát triển.

Điểm nhìn về thời gian, thời điểm: Người Kỹ sư định giá thường phải tính toán ở hiện tại nhưng dự báo cho tương lai, trong hoàn cảnh số liệu và thông tin còn thiếu, rất cần những kiến thức kinh nghiệm chuyên môn sâu và khả năng dự báo, thống kê. Nếu có đầy đủ số liệu rồi, thì với các công cụ phần mềm tính toán như hiện nay, ai cũng tính được nhân viên văn phòng trình không đòi hỏi trình độ nhập số vào căn chỉnh một chút là in ra, không cần Kỹ sư định giá nữa.

Hiểu biết xuyên suốt các công đoạn công việc và hình thành chi phí của dự án đầu tư xây dựng, vai trò và tầm quan trọng giúp Kỹ sư định giá làm việc tốt hơn, có tầm nhìn và chia sẻ về công việc với đồng đội ở các công đoạn khác của dự án, góp phần vào hoàn tốt đưa dự án về đích đúng tiến độ, trong phạm vi chi phí theo kế hoạch và đạt hiệu quả cao.



QLCL = Quản lý chất lượng, XDCT = Xây dựng công trình, TKCS = Thiết kế cơ sở, TMĐT = Tổng mức đầu tư XD
Suất VĐT = Suất vốn đầu tư, BPKC = bộ phận kết cấu, GĐ = Giai đoạn, HS = Hồ sơ

IV. TỔ CHỨC QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Hiểu biết về quản lý dự án đầu tư xây dựng thì xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng mới chuẩn được. Không hiểu sao mà định giá đúng? Ví dụ như này: Có những Ban QLDA tôi đến tập huấn nghiệp vụ, họ chia sẻ Ban em trước đây chức năng khác, gần đây mới được giao nhiệm vụ Quản lý dự án các dự án trên địa bàn. Bên em xác định chi phí Quản lý dự án theo định mức chi phí Quản lý dự án do Bộ Xây dựng công bố, sau đó ký hợp đồng với Tư vấn Quản lý dự án bằng đúng số tiền đó và chuyển cho Tư vấn toàn bộ. Thế là suốt quá trình thực hiện dự án, từ công việc họp hành dự án, văn phòng phẩm, thậm chí đi lại đưa nhận tài liệu, giao dịch công việc với Tư vấn Quản lý dự án và các bên cũng tự phải bỏ tiền túi hoặc tiền của đơn vị ra chi. Nếu hiểu rõ về tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng, hiểu rõ về cách xác định và nội dung chi phí quản lý dự án thì chắc sẽ không gặp những vấn đề như trên.

Các nội dung về tổ chức quản lý dự án bạn có thể xem thêm trong Luật Xây dựng và Nghị định về quản lý dự án, ở đây chỉ nhắc là bạn chú ý mấy vấn đề chính sau :

➢ ***Các hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng:***

+ Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành, khu vực

+ Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng một dự án

+ Thuê tư vấn quản lý dự án: Điều kiện năng lực của tổ chức tư vấn QLDA, Lựa chọn và ký kết hợp đồng tư vấn QLDA, phân định trách nhiệm và phạm vi công việc của Chủ đầu tư và tư vấn QLDA

➢ ***Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án***

+ Bây giờ có được phép thành lập Ban quản lý dự án cho từng dự án không? Hay nói cách khác điều kiện thành lập Ban QLDA như nào? Có được quyền thành lập Ban QLDA cho từng dự án xây dựng công trình riêng lẻ?

- Quyết định thành lập Ban QLDA
- Nội dung công việc Ban QLDA và các yêu cầu trong QLDA
- Cơ cấu tổ chức của Ban QLDA
- Nguồn kinh phí QLDA
- Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của chủ đầu tư và Ban QLDA

- Không thành lập Ban quản lý dự án: Dự án như nào có thể không lập Ban QLDA? Có thể sử dụng bộ máy chuyên môn của mình để quản lý, điều hành dự án hoặc thuê người có chuyên môn, kinh nghiệm để giúp quản lý thực hiện dự án?

➢ ***Quản lý dự án của tổng thầu xây dựng***

➢ ***Các yêu cầu, nội dung về quản lý dự án***

- Quản lý chất lượng xây dựng công trình
- Quản lý tiến độ thi công xây dựng công trình
- Quản lý khối lượng thi công xây dựng

- Quản lý chi phí đầu tư xây dựng
- Quản lý hợp đồng xây dựng
- Quản lý an toàn lao động trên công trường
- Quản lý môi trường xây dựng

V. QUẢN LÝ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Quản lý chi phí đầu tư xây dựng là một công việc rất quan trọng trong quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình. Đây cũng là một nội dung quản lý thuộc loại phức tạp nhất. Có thể nói nó chi phối hầu hết hoạt động quản lý trong dự án đầu tư xây dựng.

1. Nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng

- Bảo đảm mục tiêu, hiệu quả DAĐT xây dựng công trình;
- Quản lý chi phí theo từng công trình, phù hợp với các giai đoạn đầu tư xây dựng công trình, các bước thiết kế, loại nguồn vốn và các quy định của Nhà nước.
- Tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình phải được dự tính theo đúng phương pháp, đủ các khoản mục chi phí theo quy định và phù hợp độ dài thời gian xây dựng công trình.
- Vai trò của Nhà nước, của chủ đầu tư trong quản lý chi phí.
- Việc thanh tra, kiểm tra, kiểm toán chi phí đầu tư xây dựng phải được thực hiện trên cơ sở điều kiện, cách thức xác định chi phí đầu tư xây dựng đã được người quyết định đầu tư, chủ đầu tư chấp thuận phù hợp với các quy định, hướng dẫn về lập, quản lý chi phí đầu tư xây dựng và trình tự đầu tư xây dựng.

2. Các nội dung quản lý chi phí đầu tư xây dựng

Trong khuôn khổ giáo trình này, tôi đưa lại nội dung về quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo Nghị định số 68/2019/NĐ-CP. Nghị định này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến quản lý chi phí đầu tư xây dựng các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước và vốn nhà nước ngoài ngân sách quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 60 Luật xây dựng, dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP). Mục tiêu là để bạn đọc đang đọc giáo trình được liền mạch, đỡ phải đi tìm Nghị định số 68/2019/NĐ-CP để tra cứu chéo.

Các tổ chức, cá nhân có thể tham khảo, áp dụng các nội này để thực hiện quản lý chi phí đầu tư xây dựng, xác định chi phí đầu tư xây dựng làm căn cứ thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước của các dự án sử dụng vốn khác.

3. Quản lý sơ bộ tổng mức đầu tư, tổng mức đầu tư

3.1. Nội dung sơ bộ tổng mức đầu tư và tổng mức đầu tư xây dựng

1. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng là ước tính chi phí đầu tư xây dựng của dự án trong giai đoạn lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng hoặc Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư đối với dự án nhóm B, nhóm C theo quy định của Luật đầu tư công. Nội dung sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng gồm các khoản mục chi phí như Tổng mức đầu tư xây dựng được trình bày dưới đây.

2. Tổng mức đầu tư xây dựng là toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định phù hợp với thiết kế cơ sở và các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng. Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng gồm chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có); chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác và chi phí dự phòng cho khối lượng phát sinh và trượt giá.

3. Dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng bao gồm dự toán xây dựng và chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (nếu có).

4. Các chi phí của tổng mức đầu tư xây dựng được quy định cụ thể như sau:

a) Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm chi phí bồi thường về đất, nhà, công trình trên đất, các tài sản gắn liền với đất, trên mặt nước và chi phí bồi thường khác

theo quy định; các khoản hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; chi phí tái định cư; chi phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí sử dụng đất, thuê đất trong thời gian xây dựng (nếu có); chi phí di dời, hoàn trả cho phần hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng (nếu có) và các chi phí có liên quan khác;

b) Chi phí xây dựng gồm chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng của dự án; công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Cơ cấu chi phí xây dựng gồm: chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng;

c) Chi phí thiết bị gồm chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ; chi phí quản lý mua sắm thiết bị công trình của nhà thầu; chi phí mua bản quyền phần mềm sử dụng cho thiết bị công trình, thiết bị công nghệ của dự án (nếu có); chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có); chi phí gia công, chế tạo thiết bị phi tiêu chuẩn (nếu có); chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí chạy thử nghiệm thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật; chi phí vận chuyển, bảo hiểm; thuế và các loại phí, chi phí liên quan khác;

d) Chi phí quản lý dự án gồm các chi phí để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng. Đối với dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) chi phí quản lý dự án gồm chi phí quản lý dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chi phí hoạt động của đơn vị quản lý dự án thuộc cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện dự án và chi phí quản lý dự án của nhà đầu tư;

đ) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng gồm chi phí tư vấn khảo sát xây dựng, lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư đối với dự án nhóm B, nhóm C theo quy định của Luật Đầu tư công, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Báo cáo kinh tế - kỹ thuật; chi phí thiết kế, chi phí tư vấn giám sát xây dựng công trình và các chi phí tư vấn khác liên quan;

e) Chi phí khác gồm các chi phí cần thiết để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình như chi phí rà phá bom mìn, vật nổ; chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng; các khoản phí, lệ phí thẩm định dự án, thiết kế, dự toán xây dựng; chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư và các chi phí cần thiết khác để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình nhưng không thuộc nội dung quy định tại các điểm a, b, c, d, đ nói trên;

g) Chi phí dự phòng gồm chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án.

3.2. Xác định sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng

1. Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng của dự án được ước tính trên cơ sở quy mô,

công suất hoặc năng lực phục vụ theo phương án thiết kế sơ bộ của dự án và suất vốn đầu tư hoặc dữ liệu chi phí của các dự án tương tự về loại, quy mô, tính chất dự án đã hoặc đang thực hiện, có sự phân tích, đánh giá để điều chỉnh quy đổi về mặt bằng giá thị trường phù hợp với địa điểm xây dựng, bổ sung những chi phí cần thiết khác của dự án.

Dự án thực hiện theo phương thức hợp đồng xây dựng để thực hiện toàn bộ các công việc lập dự án - thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị - thi công xây dựng (sau đây gọi là phương thức chìa khóa trao tay) thì sơ bộ tổng mức đầu tư phải xác định trên cơ sở khối lượng tính theo thiết kế sơ bộ kết hợp với các phương pháp khác để xác định giá gói thầu.

2. Tổng mức đầu tư xây dựng được xác định theo các phương pháp sau:

a) Phương pháp xác định khối lượng xây dựng tính theo thiết kế cơ sở, kế hoạch thực hiện dự án, tổ chức biện pháp thi công định hướng, các yêu cầu cần thiết khác của dự án và hệ thống định mức, đơn giá xây dựng, các chế độ, chính sách liên quan;

b) Phương pháp xác định từ dữ liệu về chi phí các công trình tương tự;

c) Phương pháp xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình;

d) Phương pháp kết hợp các phương pháp nêu tại điểm a, b, c khoản này.

3. Các phương pháp quy định tại điểm b, c nói trên chỉ sử dụng đối với công trình xây dựng phổ biến.

4. Dự án thực hiện theo phương thức hợp đồng để thực hiện các công việc thiết kế - cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình (viết tắt là EPC); thiết kế và thi công xây dựng công trình (viết tắt là EC); thiết kế và cung cấp thiết bị công nghệ (viết tắt là EP) thì tổng mức đầu tư phải được xác định trên cơ sở phương pháp nêu tại mục 2.a bên trên kết hợp với phương pháp khác.

5. Chi tiết các phương pháp xác định Tổng mức đầu tư thực hiện theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

3.3. Thẩm định, phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng

1. Thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng được thực hiện cùng với việc thẩm định dự án đầu tư xây dựng. Nội dung thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng gồm:

a) Sự đầy đủ, phù hợp của các căn cứ pháp lý để xác định Tổng mức đầu tư;

b) Sự phù hợp của phương pháp xác định tổng mức đầu tư xây dựng với đặc điểm, tính chất, yêu cầu kỹ thuật, công nghệ của dự án;

c) Kiểm tra sự đầy đủ, phù hợp của các khối lượng so với thiết kế cơ sở, kế hoạch thực hiện dự án, tổ chức biện pháp thi công định hướng và yêu cầu của dự án; sự phù hợp với quy định, hướng dẫn của nhà nước đối với các chi phí sử dụng để tính toán, xác định các chi phí trong tổng mức đầu tư xây dựng;

d) Xác định giá trị tổng mức đầu tư xây dựng sau khi thực hiện thẩm định. Phân

tích nguyên nhân tăng, giảm và đánh giá việc bảo đảm hiệu quả đầu tư của dự án theo giá trị tổng mức đầu tư xây dựng xác định sau thẩm định.

2. Dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, nội dung thẩm định thực hiện như nội dung thẩm định dự toán xây dựng, dự toán xây dựng công trình, dự toán xây dựng gói thầu xây dựng trình bày bên dưới.

3. Thẩm quyền thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng:

a) Dự án quan trọng quốc gia do Hội đồng thẩm định nhà nước được Thủ tướng Chính phủ thành lập chủ trì tổ chức thẩm định;

b) Dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước do cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp chủ trì tổ chức thẩm định;

c) Đối với dự án sử dụng vốn nhà nước ngoài ngân sách do cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư chủ trì tổ chức thẩm định.

d) Đối với dự án thực hiện theo hình thức đối tác công tư (PPP) do đơn vị đầu mối quản lý về hoạt động PPP thuộc cơ quan nhà nước có thẩm quyền chủ trì tổ chức thẩm định. Cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp góp ý kiến về sự phù hợp của đơn giá, định mức được sử dụng để xác định Tổng mức đầu tư xây dựng của dự án, đánh giá giải pháp thiết kế về tiết kiệm chi phí xây dựng công trình của dự án.

4. Đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng sử dụng vốn ngân sách và vốn nhà nước ngoài ngân sách do cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp chủ trì tổ chức thẩm định.

5. Cơ quan chủ trì thẩm định được mời các tổ chức, cá nhân có chuyên môn, kinh nghiệm tham gia thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng hoặc yêu cầu chủ đầu tư lựa chọn tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng thực hiện thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng đối với các dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A hoặc dự án có kỹ thuật phức tạp, sử dụng công nghệ cao để làm cơ sở cho việc thẩm định, phê duyệt.

6. Nội dung thực hiện, kinh phí và trách nhiệm của tổ chức, cá nhân được mời tham gia thẩm định hoặc thẩm tra được quy định như sau:

a) Tổ chức, cá nhân được mời tham gia thẩm định thực hiện các nội dung do cơ quan chủ trì thẩm định yêu cầu và chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định của mình theo quy định của pháp luật;

b) Nội dung thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng bao gồm toàn bộ nội dung quy định tại mục 1 ngay trên. Tổ chức, cá nhân thẩm tra có trách nhiệm báo cáo với cơ quan chủ trì thẩm định, chủ đầu tư và chịu trách nhiệm về kết quả thẩm tra theo quy định của pháp luật;

c) Chi phí cho tổ chức, cá nhân được mời tham gia thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng và chi phí thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng được xác định trên cơ sở định mức chi phí do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành hoặc xác định bằng phương pháp

lập dự toán chi phí.

7. Người quyết định đầu tư phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng cùng với việc phê duyệt dự án. Tổng mức đầu tư xây dựng được phê duyệt là chi phí tối đa chủ đầu tư được phép sử dụng để thực hiện dự án đầu tư xây dựng. Trường hợp tổng mức đầu tư xây dựng có giá trị cao hơn giá trị sơ bộ tổng mức đầu tư, người quyết định đầu tư phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng sau khi có ý kiến thống nhất của người quyết định chủ trương đầu tư.

8. Hồ sơ trình thẩm định tổng mức đầu tư xây dựng thuộc nội dung hồ sơ trình thẩm định dự án đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 56 Luật xây dựng và Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng đối với các dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật. Kết quả thẩm định, thẩm tra tổng mức đầu tư được lập theo mẫu quy định của Bộ Xây dựng.

9. Dự toán chi phí các công việc thực hiện ở giai đoạn chuẩn bị đầu tư để lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi hoặc Báo cáo chuẩn bị đầu tư do cơ quan, đơn vị thực hiện nhiệm vụ chuẩn bị dự án đầu tư thẩm định và phê duyệt. Các khoản mục chi phí này sẽ được cập nhật vào Tổng mức đầu tư của dự án sau khi dự án được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư.

10. Dự toán chi phí các công việc thực hiện ở giai đoạn chuẩn bị dự án để lập Báo cáo nghiên cứu khả thi do cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư dự án thẩm định làm cơ sở trình cấp quyết định đầu tư phê duyệt chi phí này. Các khoản mục chi phí này sẽ được cập nhật vào Tổng mức đầu tư của dự án để phục vụ lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

3.4. Điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng

1. Tổng mức đầu tư xây dựng đã phê duyệt được điều chỉnh theo quy định tại khoản 5 Điều 134 Luật xây dựng. Việc điều chỉnh tổng mức đầu tư được thực hiện cùng với việc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng và phải tổ chức điều chỉnh khi phát sinh chi phí vượt tổng mức đầu tư. Người quyết định đầu tư phê duyệt tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh cùng với dự án đầu tư xây dựng điều chỉnh.

2. Tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh tăng hoặc giảm so với tổng mức đầu tư đã phê duyệt thì tổng mức đầu tư xây dựng sau điều chỉnh phải được thực hiện thẩm định, phê duyệt như đối với tổng mức đầu tư xây dựng.

3. Trường hợp chỉ điều chỉnh cơ cấu các khoản mục chi phí gồm cả chi phí dự phòng do điều chỉnh giá theo chỉ số giá tăng so với chỉ số giá tính trong chi phí dự phòng trượt giá của tổng mức đầu tư nhưng không làm vượt tổng mức đầu tư đã phê duyệt thì chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh và trình người quyết định đầu tư phê duyệt.

Người quyết định đầu tư quyết định việc sử dụng chi phí dự phòng của dự án đầu tư xây dựng. Chủ đầu tư quyết định sử dụng chi phí dự phòng đối với dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng.

5. Trường hợp tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh theo như mục 1 nói trên làm tăng, giảm quy mô (nhóm) dự án thì việc quản lý dự án vẫn thực hiện theo quy mô (nhóm) dự án đã được phê duyệt trước khi điều chỉnh. Trường hợp điều chỉnh làm tăng quy mô (nhóm) dự án lên dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, người quyết định đầu tư phê duyệt tổng mức đầu tư điều chỉnh sau khi có ý kiến chấp thuận của cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư theo quy mô (nhóm) mới của dự án.

4. Quản lý dự toán xây dựng

4.1. Dự toán xây dựng công trình

4.1.1. *Về lập, thẩm định, phê duyệt dự toán xây dựng công trình*

1. Dự toán xây dựng là toàn bộ chi phí cần thiết dự tính ở giai đoạn trước khi lựa chọn nhà thầu để xây dựng công trình, các công trình, các gói thầu, được xác định trên cơ sở khối lượng tính toán từ thiết kế kỹ thuật đối với thiết kế 3 bước hoặc thiết kế bản vẽ thi công đối với thiết kế 2 bước hoặc thiết kế FEED đối với trường hợp thực hiện theo hình thức EPC, EC, EP, yêu cầu công việc phải thực hiện và định mức, đơn giá xây dựng.

Nội dung dự toán xây dựng gồm: chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng. Nội dung các khoản mục chi phí trên được quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g khoản 4 Điều 4 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP.

2. Đối với dự án có nhiều công trình xây dựng, chủ đầu tư xác định dự toán xây dựng của dự án theo từng công trình.

- ***Nội dung dự toán xây dựng công trình gồm:***

Chi phí xây dựng của công trình; chi phí thiết bị của công trình; các chi phí tư vấn đầu tư xây dựng của công trình; các chi phí khác liên quan đến công trình và chi phí dự phòng của công trình.

Dự toán xây dựng của dự án (Tổng dự toán) gồm tổng các dự toán xây dựng công trình và chi phí quản lý dự án, các chi phí tư vấn, chi phí khác, chi phí dự phòng có tính chất chung liên quan của dự án.

3. Đối với dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu, chủ đầu tư xác định dự toán xây dựng của dự án theo dự toán các gói thầu xây dựng thuộc danh mục các gói thầu trong kế hoạch lựa chọn nhà thầu được phê duyệt. Khi đó dự toán xây dựng của dự án gồm các dự toán gói thầu xây dựng và chi phí quản lý dự án, các chi phí tư vấn, chi phí khác, chi phí dự phòng có tính chất chung liên quan của dự án.

- ***Dự toán gói thầu xây dựng gồm:***

- Dự toán gói thầu xây dựng riêng biệt: dự toán gói thầu thi công xây dựng; dự toán gói thầu mua sắm thiết bị; dự toán gói thầu lắp đặt thiết bị công trình; dự toán gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng; dự toán gói thầu thuộc khoản mục chi phí khác;

- Dự toán gói thầu hỗn hợp: dự toán gói thầu thiết kế và thi công xây dựng (EC); dự toán gói thầu mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng (PC); dự toán gói thầu thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị - thi công xây dựng (EPC); dự toán gói thầu lập dự án - thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị - thi công xây dựng (chìa khóa trao tay)...

4. Chi tiết các khoản mục chi phí của dự toán xây dựng, dự toán xây dựng công trình và các dự toán gói thầu xây dựng thực hiện theo quy định của Bộ Xây dựng.

4.1.2. ***Xác định dự toán xây dựng***

1. Dự toán xây dựng được xác định trên cơ sở khối lượng tính toán từ thiết kế kỹ thuật đối với thiết kế 3 bước, thiết kế bản vẽ thi công đối với thiết kế 2 bước, thiết kế FEED để xác định giá gói thầu đối với trường hợp thực hiện theo hình thức EPC, EC, EP và chỉ dẫn kỹ thuật, các yêu cầu công việc phải thực hiện của dự án, công trình, kế hoạch thực hiện công trình của dự án, điều kiện thi công, biện pháp thi công và định mức xây dựng, giá xây dựng áp dụng cho dự án, công trình.

2. Các khoản mục chi phí trong dự toán xây dựng được xác định như sau:

a) Chi phí xây dựng gồm chi phí trực tiếp về vật liệu, nhân công, máy thi công được xác định trên cơ sở khối lượng các công tác, công việc xây dựng được đo bóc, tính toán từ bản vẽ thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, chỉ dẫn kỹ thuật, yêu cầu công việc phải thực hiện của công trình, giá xây dựng của công trình và chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng được xác định căn cứ theo định mức chi phí do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành hoặc xác định bằng phương pháp lập dự toán;

b) Chi phí thiết bị gồm chi phí mua sắm thiết bị được xác định trên cơ sở khối lượng, số lượng, chủng loại thiết bị từ thiết kế công nghệ, xây dựng và giá mua thiết bị tương ứng; chi phí quản lý mua sắm thiết bị của nhà thầu; chi phí mua bản quyền phần mềm sử dụng cho thiết bị công trình, thiết bị công nghệ của dự án (nếu có); chi phí đào tạo, chuyển giao công nghệ; chi phí gia công, chế tạo thiết bị phi tiêu chuẩn (nếu có); chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí chạy thử nghiệm thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật và quy định trong hợp đồng; chi phí vận chuyển, bảo hiểm; thuế và các loại phí, chi phí khác có liên quan được xác định bằng dự toán hoặc căn cứ định mức chi phí do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành;

c) Chi phí quản lý dự án được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 21 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP;

d) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 23 Nghị định số 68/2019/NĐ-CP;

đ) Chi phí khác được xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm (%) hoặc bằng

phương pháp lập dự toán hoặc ước tính chi phí trên cơ sở chi phí của dự án, công trình tương tự;

e) Chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên tổng các chi phí quy định tại các điểm a, b, c, d và đ nói trên. Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được tính trên cơ sở, độ dài thời gian xây dựng công trình theo kế hoạch thực hiện dự án và chỉ số giá xây dựng phù hợp với loại công trình xây dựng có tính đến các khả năng biến động giá trong nước và quốc tế.

3. Chi tiết phương pháp xác định dự toán xây dựng của dự án, dự toán xây dựng công trình, các dự toán gói thầu xây dựng thực hiện theo Thông tư của Bộ Xây dựng.

4.1.3. *Thẩm định, phê duyệt dự toán xây dựng*

1. Thẩm định dự toán xây dựng được thực hiện đồng thời với việc thẩm định thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công như sau:

a) Dự toán xây dựng của dự án được thẩm định trên cơ sở thẩm định đồng bộ các dự toán xây dựng công trình, các dự toán gói thầu xây dựng và các khoản mục chi phí có liên quan khác của dự án;

b) Trường hợp dự án có quy mô lớn từ nhóm A trở lên, người quyết định đầu tư cho phép tổ chức triển khai thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công cho từng công trình, từng gói thầu xây dựng theo từng giai đoạn kế hoạch thực hiện dự án thì thực hiện thẩm định dự toán xây dựng công trình của từng công trình, dự toán gói thầu xây dựng cùng với việc thẩm định thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công của từng công trình hoặc của từng gói thầu;

c) Các gói thầu hỗn hợp EPC, EC, EP đã ký hợp đồng thì không thực hiện thẩm định dự toán;

d) Trường hợp các gói thầu xây dựng hỗn hợp EPC, EC, EP xác định dự toán theo thiết kế FEED để làm cơ sở xác định giá gói thầu thì thực hiện thẩm định dự toán trên cơ sở dự toán lập theo thiết kế FEED.

2. Nội dung thẩm định dự toán xây dựng, dự toán xây dựng công trình, dự toán xây dựng gói thầu xây dựng gồm:

a) Kiểm tra sự đầy đủ, phù hợp của các căn cứ pháp lý để xác định dự toán xây dựng;

b) Kiểm tra sự phù hợp khối lượng công tác xây dựng, chủng loại và số lượng thiết bị trong dự toán so với khối lượng, chủng loại và số lượng thiết bị tính toán từ thiết kế xây dựng, công nghệ;

c) Kiểm tra tính đúng đắn, hợp lý của việc áp dụng định mức, giá xây dựng của công trình và quy định khác có liên quan trong việc xác định các khoản mục chi phí của dự toán;

d) Xác định giá trị dự toán sau thẩm định. Đánh giá mức độ tăng, giảm của các khoản mục chi phí, phân tích nguyên nhân tăng, giảm so với giá trị dự toán xây dựng

công trình đề nghị thẩm định.

3. Thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự toán xây dựng (bao gồm cả dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu xây dựng) được thực hiện theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng. Riêng dự toán các công việc chuẩn bị để lập thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công thì cơ quan chuyên môn trực thuộc người quyết định đầu tư dự án thẩm định làm cơ sở trình cấp quyết định đầu tư phê duyệt chi phí này. Các khoản mục chi phí này sẽ được cập nhật vào dự toán xây dựng công trình để phục vụ lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

4. Đối với dự toán gói thầu xây dựng hỗn hợp EPC, EC, EP xác định theo thiết kế FEED quy định tại mục 1.d nói trên, thì thẩm quyền thẩm định dự toán gói thầu xây dựng theo như mục 3.

5. Đối với các công trình thuộc dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, B và C có kỹ thuật phức tạp hoặc áp dụng công nghệ cao, cơ quan chủ trì thẩm định được mời tổ chức, cá nhân tham gia thẩm định dự toán xây dựng, hoặc yêu cầu chủ đầu tư lựa chọn tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý chi phí thực hiện thẩm tra dự toán xây dựng làm cơ sở cho việc thẩm định, phê duyệt. Tổ chức, cá nhân được mời tham gia thẩm định hoặc được lựa chọn thực hiện thẩm tra phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

6. Nội dung thực hiện, kinh phí và trách nhiệm của tổ chức, cá nhân tham gia thẩm định hoặc thẩm tra được quy định như sau:

a) Tổ chức, cá nhân được mời tham gia thẩm định thực hiện các nội dung do cơ quan chủ trì thẩm định yêu cầu và chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định của mình theo quy định của pháp luật;

b) Nội dung thẩm tra dự toán xây dựng bao gồm toàn bộ nội dung nêu tại mục 2 nói trên. Tổ chức, cá nhân thẩm tra có trách nhiệm báo cáo với cơ quan chủ trì thẩm định, chủ đầu tư và chịu trách nhiệm về kết quả thẩm tra theo quy định của pháp luật;

Chi phí cho tổ chức, cá nhân được mời thẩm định dự toán xây dựng và chi phí thẩm tra dự toán xây dựng được xác định trên cơ sở định mức chi phí do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành hoặc xác định bằng phương pháp lập dự toán chi phí.

7. Hồ sơ thẩm định dự toán thuộc nội dung hồ sơ thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng. Kết quả thẩm định, thẩm tra dự toán xây dựng được lập theo mẫu quy định của Bộ Xây dựng.

4.1.4. *Điều chỉnh dự toán xây dựng*

1. Dự toán xây dựng đã phê duyệt chỉ được điều chỉnh trong các trường hợp:

a) Điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng;

b) Thay đổi, bổ sung thiết kế nhưng không trái với thiết kế cơ sở, thiết kế cơ sở điều chỉnh hoặc thay đổi cơ cấu chi phí trong dự toán kể cả chi phí dự phòng do điều

chỉnh giá theo chỉ số giá tăng so với chỉ số giá tính trong dự phòng trượt giá nhưng không vượt tổng mức đầu tư xây dựng đã được phê duyệt.

2. Dự toán xây dựng điều chỉnh phải được thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng.

3. Trường hợp dự toán xây dựng điều chỉnh do điều chỉnh giá theo chỉ số giá tăng so với chỉ số giá tính trong dự phòng trượt giá nhưng không làm thay đổi giá trị dự toán xây dựng đã được phê duyệt thì chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh và phê duyệt sau khi có ý kiến chấp thuận của người quyết định đầu tư. Đối với trường hợp thuộc thẩm quyền phê duyệt của người quyết định đầu tư thì người quyết định đầu tư phê duyệt và chịu trách nhiệm về việc phê duyệt điều chỉnh của mình.

4. Người quyết định đầu tư quyết định việc sử dụng chi phí dự phòng của dự toán xây dựng. Chủ đầu tư quyết định việc sử dụng chi phí dự phòng trong dự toán của dự án lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật.

4.2. Giá gói thầu xây dựng

1. Giá gói thầu xây dựng là giá trị của gói thầu xây dựng được phê duyệt trong kế hoạch lựa chọn nhà thầu làm cơ sở để thực hiện công tác lựa chọn nhà thầu. Giá gói thầu xây dựng gồm toàn bộ chi phí cần thiết được tính đúng, tính đủ để thực hiện gói thầu xây dựng.

2. Tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng của dự án, dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu xây dựng được phê duyệt là cơ sở để xác định, phê duyệt giá gói thầu. Giá gói thầu xây dựng được xác định cụ thể như sau:

a) Trường hợp đã có dự toán gói thầu xây dựng, giá gói thầu xây dựng được xác định trên cơ sở dự toán gói thầu xây dựng được phê duyệt;

b) Trường hợp chưa có dự toán gói thầu xây dựng, giá gói thầu xây dựng được xác định theo cơ cấu chi phí của dự toán gói thầu xây dựng trên cơ sở các khoản mục chi phí có liên quan đến phạm vi công việc của gói thầu đã được xác định trong tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng của dự án, dự toán xây dựng công trình được phê duyệt.

c) Chi phí dự phòng trong giá gói thầu xây dựng được xác định phù hợp với hình thức hợp đồng sử dụng cho gói thầu trong kế hoạch lựa chọn nhà thầu.

3. Trường hợp thời điểm tổ chức lựa chọn nhà thầu thực tế khác với kế hoạch triển khai của dự án thì chủ đầu tư phải tổ chức cập nhật giá gói thầu xây dựng theo mặt bằng giá ở thời điểm 28 ngày trước ngày mở thầu. Trường hợp giá gói thầu xây dựng sau khi cập nhật cao hơn giá gói thầu xây dựng đã phê duyệt và làm vượt tổng mức đầu tư xây dựng của dự án, thì chủ đầu tư phải điều chỉnh chủng loại, xuất xứ vật tư, thiết bị đảm bảo yêu cầu về chất lượng, kỹ thuật nhưng có giá phù hợp để không vượt tổng mức đầu tư và báo cáo Người quyết định đầu tư quyết định.

4. Người quyết định đầu tư quyết định sử dụng dự phòng phí khi xác định, hoặc

cập nhật giá gói thầu.

5. Chi tiết phương pháp xác định, hoặc cập nhật giá gói thầu xây dựng thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

5. Quản lý định mức xây dựng

Định mức xây dựng bao gồm định mức kinh tế - kỹ thuật và định mức chi phí. Các nội dung sau đây là quy định đối với dự án xây dựng công trình vốn Nhà nước, các công trình tư nhân thì chỉ cần tham khảo, còn không thì có thể tự quản lý theo định mức riêng của mình.

1. Phương pháp xác định định mức cơ sở, định mức dự toán xây dựng công trình, định mức chi phí và việc thoả thuận thống nhất ban hành định mức xây dựng thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2. Trên cơ sở phương pháp xác định định mức theo quy định tại khoản 1 Điều này, các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, UBND cấp tỉnh tổ chức xác định hoặc thuê tổ chức, cá nhân đủ năng lực theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng để xác định, điều chỉnh, thẩm tra làm cơ sở ban hành định mức dự toán xây dựng cho các công việc đặc thù, chuyên ngành của ngành và địa phương sau khi có ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng đồng thời gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

3. Định mức xây dựng được ban hành là cơ sở để lập đơn giá xác định tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

4. Đối với các công việc xây dựng chưa có trong hệ thống định mức dự toán xây dựng được ban hành hoặc đã có trong hệ thống định mức dự toán xây dựng được ban hành nhưng chưa phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công, biện pháp thi công của công trình được thực hiện như sau:

a) Chủ đầu tư tổ chức xác định các định mức dự toán xây dựng công trình mới, định mức dự toán xây dựng công trình điều chỉnh làm cơ sở xác định đơn giá xây dựng công trình và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

Tổ chức, cá nhân tư vấn lập dự toán, quản lý chi phí của dự án hoặc gói thầu có trách nhiệm xác định định mức dự toán xây dựng mới, định mức dự toán xây dựng điều chỉnh theo thiết kế, yêu cầu cụ thể của công việc, gói thầu, dự án, làm cơ sở xác định dự toán xây dựng, dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu xây dựng;

b) Đối với các định mức dự toán xây dựng mới hoặc định mức dự toán xây dựng điều chỉnh, khi áp dụng tính toán xác định đơn giá xây dựng thấp hơn đơn giá xây dựng áp dụng định mức đã ban hành thì người quyết định đầu tư quyết định phê duyệt áp dụng cho dự án, công trình để xác định dự toán xây dựng, dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu xây dựng và gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý. Đối với công trình xây dựng thuộc dự án đầu tư do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư thì Bộ trưởng Bộ quản lý ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện phê duyệt;

c) Chủ đầu tư có trách nhiệm tổng hợp danh mục các công tác điều chỉnh định

mức, xây dựng định mức mới chưa có trong danh mục định mức ban hành, báo cáo cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp và tổ chức khảo sát xây dựng định mức dự toán xây dựng công trình trong quá trình thi công xây dựng theo phương pháp Bộ Xây dựng hướng dẫn. Kết quả xây dựng định mức được cơ quan chuyên môn về xây dựng theo phân cấp tổng hợp và gửi về Bộ Xây dựng làm cơ sở phục vụ quản lý. Chi phí cho việc tổ chức xây dựng định mức được tính vào tổng mức đầu tư của dự án.

5. Chủ đầu tư được thuê tổ chức tư vấn quản lý chi phí đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng để lập, điều chỉnh, thẩm tra các định mức xây dựng tại mục 4 nói trên.

6. Hệ thống định mức xây dựng do cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền ban hành được rà soát thường xuyên và ban hành theo định kỳ 02 năm/lần đối với các định mức mới và định mức cũ có điều chỉnh. Kinh phí cho việc rà soát được bố trí từ nguồn ngân sách.

6. Quản lý giá xây dựng công trình

1. Các phương pháp xác định giá vật liệu xây dựng, phương pháp xác định đơn giá nhân công xây dựng, phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng theo cơ chế thị trường, dữ liệu cơ bản để xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng được thực hiện theo quy định của Bộ Xây dựng.

2. UBND cấp tỉnh ban hành đơn giá xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh và công bố theo định kỳ hàng tháng hoặc quý các thông tin về giá thị trường các loại vật liệu xây dựng, thiết bị công trình; đơn giá nhân công xây dựng; giá ca máy, giá thuê máy móc thiết bị thi công xây dựng. Nguồn thông tin phục vụ cho việc công bố giá được tổng hợp từ việc điều tra thị trường; kết quả trúng thầu các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn tỉnh; báo giá của các doanh nghiệp hoạt động trên địa bàn tỉnh về lĩnh vực sản xuất vật liệu, thiết bị công trình xây dựng, doanh nghiệp kinh doanh cung cấp, cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng, doanh nghiệp kinh doanh phân phối hoặc đại lý bán hàng cho các nhà sản xuất thiết bị, vật liệu xây dựng ngoài địa bàn tỉnh.

3. Chủ đầu tư, nhà thầu thực hiện các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn ngân sách, vốn nhà nước ngoài ngân sách, dự án đầu tư xây dựng theo hình thức đối tác công tư (PPP) trên địa bàn của tỉnh có nghĩa vụ cung cấp thông tin cho cơ quan chuyên môn về xây dựng tại địa phương về mức giá trong kết quả trúng thầu các gói thầu của dự án làm cơ sở để ban hành thông báo giá.

4. Chủ đầu tư căn cứ phương pháp xác định giá xây dựng công trình theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng, yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công, biện pháp thi công và kế hoạch thực hiện cụ thể của dự án công trình tổ chức xác định đơn giá xây dựng chi tiết của công trình, giá xây dựng tổng hợp của công trình làm cơ sở

xác định dự toán xây dựng, tổng mức đầu tư và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

5. Chủ đầu tư được thuê các tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng có đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng thực hiện các công việc hoặc phần công việc liên quan tới việc xác định, thẩm tra giá xây dựng công trình.

6. Kinh phí cho việc ban hành đơn giá xây dựng, thông báo giá vật liệu, giá nhân công, giá ca máy, thuê máy và thiết bị thi công được bố trí từ nguồn ngân sách nhà nước.

7. Quản lý chỉ số giá xây dựng

1. Chỉ số giá xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng theo thời gian, làm cơ sở xác định, điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình, giá gói thầu xây dựng, giá hợp đồng xây dựng, quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

2. Chỉ số giá xây dựng gồm chỉ số giá xây dựng theo loại công trình, theo cơ cấu chi phí (gồm chỉ số giá phần xây dựng, chỉ số giá phần thiết bị, chỉ số giá phần chi phí khác), yếu tố chi phí (gồm chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, chỉ số giá nhân công xây dựng, chỉ số giá máy và thiết bị thi công xây dựng) và chỉ số giá của một số vật liệu chủ yếu.

3. Phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng và việc thoả thuận thống nhất chỉ số giá xây dựng công trình được thực hiện theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao cơ quan chuyên môn về xây dựng căn cứ vào phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng tổ chức xác định chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tỉnh (bao gồm đủ các chỉ số theo loại công trình, theo cơ cấu chi phí và yếu tố chi phí như quy định tại khoản 2 Điều này) làm cơ sở để Ủy ban nhân dân tỉnh công bố theo định kỳ tháng, quý, năm, đồng thời gửi về Bộ Xây dựng để theo dõi, quản lý.

4. Đối với các công trình chưa có trong danh mục chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng hoặc UBND cấp tỉnh ban hành thì chủ đầu tư căn cứ phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng hướng dẫn để tổ chức xác định các chỉ số giá xây dựng và quyết định việc áp dụng cho công trình sau khi thỏa thuận với Bộ Xây dựng đối với công trình xây dựng trên địa bàn 02 tỉnh trở lên, hoặc với UBND cấp tỉnh đối với công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh.

5. Chủ đầu tư được thuê tổ chức tư vấn quản lý chi phí đủ điều kiện năng lực theo quy định tại Nghị định về quản lý dự án đầu tư xây dựng để tính toán chỉ số giá xây dựng tại mục 4 nói trên làm cơ sở xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

6. Kinh phí cho việc thu thập số liệu, tính toán và ban hành các chỉ số giá xây dựng quốc gia, liên vùng và địa phương được bố trí từ nguồn ngân sách hàng năm.

8. Quản lý chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng

Các bạn đã từng nghe hay đọc nội dung nào về quản lý chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng? Bạn tham khảo thêm Chương 4 của Nghị định số 68/2019/NĐ-CP của Chính phủ và Quyết định số 79/QĐ-BXD năm 2017 của Bộ Xây dựng. Tác giả hi vọng sẽ trình bày kỹ hơn nội dung này ở phiên bản sau của giáo trình.

9. Quản lý thanh toán, quyết toán vốn đầu tư

Các nội dung và chương trình đào tạo về hợp đồng xây dựng, thanh toán khối lượng hoàn thành, quyết toán hợp đồng, quyết toán vốn đầu tư tại lớp học của Giá Xây Dựng rất là hay, thực hành thực tiễn và hữu ích. Do thời gian có hạn nên tôi xin trình bày thêm nội dung này ở lần xuất bản sau của cuốn giáo trình này.

9.1. Thanh toán vốn đầu tư xây dựng công trình

1. Trong thời hạn 7 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ thanh toán theo quy định, cơ quan thanh toán vốn đầu tư có trách nhiệm thanh toán vốn đầu tư theo đề nghị thanh toán của chủ đầu tư hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư trên cơ sở kế hoạch vốn được giao.

2. Chủ đầu tư hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư chịu trách nhiệm về đơn giá, khối lượng và giá trị đề nghị thanh toán trong hồ sơ đề nghị thanh toán; cơ quan thanh toán vốn đầu tư không chịu trách nhiệm về đơn giá, khối lượng và giá trị đề nghị thanh toán trong hồ sơ đề nghị thanh toán của chủ đầu tư hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư. Trong quá trình thanh toán, trường hợp phát hiện những sai sót trong hồ sơ đề nghị thanh toán, cơ quan thanh toán vốn đầu tư thông báo bằng văn bản để chủ đầu tư hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ.

3. Nghiêm cấm các cơ quan thanh toán vốn đầu tư và chủ đầu tư tự đặt ra các quy định trái pháp luật trong việc thanh toán vốn đầu tư xây dựng.

9.2. Quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình

1. Các công trình xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước, vốn nhà nước ngoài ngân sách, dự án thực hiện theo hình thức đối tác công tư (PPP) đều phải thực hiện quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình sau khi hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng hoặc dừng thực hiện vĩnh viễn khi cấp có thẩm quyền có văn bản dừng hoặc cho phép chấm dứt thực hiện dự án.

2. Chi phí đầu tư được quyết toán phải nằm trong giới hạn tổng mức đầu tư được duyệt hoặc được điều chỉnh theo quy định của pháp luật.

3. Chi phí đầu tư được quyết toán là toàn bộ chi phí hợp pháp thực hiện trong quá trình đầu tư xây dựng để đưa công trình của dự án vào khai thác, sử dụng. Chi phí hợp pháp là toàn bộ các khoản chi phí thực hiện trong phạm vi dự án, thiết kế, dự toán được phê duyệt; hợp đồng xây dựng đã ký kết phù hợp với quy định của pháp luật; kể cả phần điều chỉnh, bổ sung được duyệt theo quy định và đúng thẩm quyền. Riêng dự án thực

hiện theo hình thức đối tác công tư (PPP) thực hiện theo quy định về đầu tư theo hình thức đối tác công tư.

4. Nhà thầu có trách nhiệm lập hồ sơ quyết toán hợp đồng đã ký kết với chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về hợp đồng xây dựng.

Chủ đầu tư có trách nhiệm lập Hồ sơ quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình và quy đổi vốn đầu tư công trình xây dựng để trình người quyết định đầu tư phê duyệt chậm nhất là 9 tháng kể từ ngày công trình được ký biên bản nghiệm thu hoàn thành, bàn giao đưa vào khai thác, sử dụng.

Đối với công trình, hạng mục công trình độc lập hoàn thành đưa vào sử dụng thuộc dự án đầu tư xây dựng, trường hợp cần thiết phải quyết toán ngay thì chủ đầu tư báo cáo người quyết định đầu tư xem xét, quyết định.

Cơ quan thẩm tra, phê duyệt quyết toán có trách nhiệm thực hiện thẩm tra, phê duyệt quyết toán chậm nhất là 9 tháng kể từ ngày nhận đủ hồ sơ quyết toán theo quy định.

Chủ đầu tư có trách nhiệm giải quyết công nợ, tất toán tài khoản dự án tại cơ quan thanh toán vốn đầu tư trong vòng 6 tháng kể từ khi có quyết định phê duyệt quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành. Trường hợp dự án hoàn thành đã được phê duyệt quyết toán chưa được bố trí đủ vốn, chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo Người quyết định đầu tư và các cơ quan liên quan bố trí vốn để giải quyết công nợ, tất toán tài khoản dự án theo quy định.

Đối với các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước, sau khi kết thúc niên độ ngân sách, chủ đầu tư thực hiện việc quyết toán, sử dụng vốn đầu tư theo niên độ theo quy định của Bộ Tài chính.

Chủ đầu tư chậm thực hiện quyết toán theo quy định tại khoản 3 Điều này bị xử lý theo quy định tại Nghị định quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở.

- ***Thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư:***

Đối với các dự án quan trọng quốc gia và các dự án quan trọng khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư:

- Giao cơ quan quản lý cấp trên của Chủ đầu tư phê duyệt quyết toán các dự án thành phần sử dụng vốn ngân sách nhà nước;

- Chủ đầu tư phê duyệt quyết toán các dự án thành phần không sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

Đối với các dự án còn lại, người quyết định đầu tư là người có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư hoặc ủy quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành. Dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) thực hiện theo quy định về đầu

tư theo hình thức đối tác công tư.

VI. ĐIỀU KIỆN NĂNG LỰC HÀNH NGHỀ, HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Điều kiện năng lực hành nghề là dành cho cá nhân, điều kiện hoạt động xây dựng là dành cho tổ chức. Quy định chi tiết về chứng chỉ hành nghề, hoạt động xây dựng tại Nghị định số 100/2018/NĐ-CP của Chính phủ.

1. Điều kiện chung để được cấp chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng

Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề khi đáp ứng các điều kiện sau:

1. Có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật; có giấy phép cư trú hoặc giấy phép lao động tại Việt Nam đối với người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài.

2. Có trình độ chuyên môn được đào tạo, thời gian và kinh nghiệm tham gia công việc phù hợp với nội dung đề nghị cấp chứng chỉ hành nghề như sau:

a) Hạng I: Có trình độ đại học thuộc chuyên ngành phù hợp, có thời gian kinh nghiệm tham gia công việc phù hợp với nội dung đề nghị cấp chứng chỉ hành nghề từ 07 năm trở lên;

b) Hạng II: Có trình độ đại học thuộc chuyên ngành phù hợp, có thời gian kinh nghiệm tham gia công việc phù hợp với nội dung đề nghị cấp chứng chỉ hành nghề từ 04 năm trở lên;

c) Hạng III: Có trình độ chuyên môn phù hợp, có thời gian kinh nghiệm tham gia công việc phù hợp với nội dung đề nghị cấp chứng chỉ hành nghề từ 02 năm trở lên đối với cá nhân có trình độ đại học; từ 03 năm trở lên đối với cá nhân có trình độ cao đẳng hoặc trung cấp.

3. Đạt yêu cầu sát hạch đối với lĩnh vực đề nghị cấp chứng chỉ hành nghề.

2. Thẩm quyền cấp, thu hồi chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng

1. Thẩm quyền cấp chứng chỉ hành nghề:

a) Cơ quan chuyên môn về xây dựng trực thuộc Bộ Xây dựng cấp chứng chỉ hành nghề hạng I.

b) Sở Xây dựng cấp chứng chỉ hành nghề hạng II, hạng III.

c) Tổ chức xã hội - nghề nghiệp quy định tại Điều 56c Nghị định số 100/2018/NĐ-CP được cấp chứng chỉ hành nghề hạng II, hạng III cho cá nhân là hội viên, thành viên của mình.

2. Cơ quan có thẩm quyền cấp chứng chỉ hành nghề là cơ quan có thẩm quyền thu hồi chứng chỉ hành nghề do mình cấp.

Đây chính là Quy định mà Hội Kinh tế xây dựng Việt Nam hiện đang thực hiện theo để cấp chứng chỉ định giá xây dựng cho các hội viên được sự công nhận của Bộ Xây dựng.

3. Chứng chỉ hành nghề định giá xây dựng

1. Cá nhân được cấp chứng chỉ hành nghề định giá xây dựng được chủ trì thực hiện các công việc về quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm:

a) Xác định, thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng; phân tích rủi ro và đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án;

b) Xác định chỉ tiêu suất vốn đầu tư, định mức xây dựng, giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng;

c) Đo bóc khối lượng;

d) Xác định, thẩm tra dự toán xây dựng;

đ) Xác định giá gói thầu, giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng;

e) Kiểm soát chi phí xây dựng công trình;

g) Lập, thẩm tra hồ sơ thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng, quy đổi vốn đầu tư công trình xây dựng sau khi hoàn thành được nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng.

2. Điều kiện cấp chứng chỉ hành nghề định giá xây dựng:

a) Hạng I: Đã chủ trì thực hiện một trong các công việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng của ít nhất 01 dự án từ nhóm A hoặc 02 dự án từ nhóm B trở lên hoặc 01 công trình từ cấp I hoặc 02 công trình từ cấp II trở lên.

b) Hạng II: Đã chủ trì thực hiện một trong các công việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng của ít nhất 01 dự án từ nhóm B hoặc 02 dự án từ nhóm C trở lên hoặc 01 công trình từ cấp II hoặc 02 công trình từ cấp III trở lên.

c) Hạng III: Đã tham gia thực hiện một trong các công việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng của ít nhất 01 dự án từ nhóm C hoặc 02 dự án có yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng trở lên hoặc 01 công trình từ cấp III trở lên hoặc 02 công trình từ cấp IV trở lên.

3. Phạm vi hoạt động:

a) Hạng I: Được chủ trì thực hiện quản lý chi phí đầu tư xây dựng không phân biệt loại, nhóm dự án và loại, cấp công trình xây dựng.

b) Hạng II: Được chủ trì thực hiện quản lý chi phí đầu tư xây dựng các loại dự án từ nhóm B trở xuống và các loại công trình từ cấp I trở xuống.

c) Hạng III: Được chủ trì thực hiện quản lý chi phí đầu tư xây dựng các loại dự án nhóm C, dự án có yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và các loại công trình từ cấp II trở xuống.

4. Chứng chỉ năng lực hoạt động tư vấn quản lý chi phí

Theo quy định tại Khoản 20 Điều 1 Nghị định số 100/2018/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước

của Bộ Xây dựng (có hiệu lực thi hành từ 15/9/2018) thì: Tổ chức Tư vấn Quản lý chi phí đầu tư xây dựng không yêu cầu phải có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng nữa.

5. Thông tin chứng chỉ hành nghề

- Mã số chứng chỉ hành nghề: là dãy số có 08 chữ số dùng để quản lý chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng của cá nhân. Mỗi cá nhân tham gia hoạt động xây dựng khi đề nghị cấp chứng chỉ hành nghề lần đầu theo quy định của Nghị định này được cấp một Mã số chứng chỉ hành nghề. Mã số chứng chỉ hành nghề không thay đổi khi cá nhân đề nghị cấp lại hoặc điều chỉnh, bổ sung nội dung chứng chỉ hành nghề đã được cấp.

- Mã số chứng chỉ năng lực: là dãy số có 08 chữ số dùng để quản lý chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức. Mỗi tổ chức tham gia hoạt động xây dựng khi đề nghị cấp chứng chỉ năng lực lần đầu theo quy định của Nghị định này được cấp một Mã số chứng chỉ năng lực. Mã số chứng chỉ năng lực không thay đổi khi tổ chức đề nghị cấp lại hoặc điều chỉnh, bổ sung nội dung chứng chỉ năng lực đã được cấp.

Bộ Xây dựng thống nhất quản lý về việc cấp, thu hồi chứng chỉ hành nghề; quản lý cấp mã số chứng chỉ hành nghề; hướng dẫn về chuyên môn phù hợp khi xét cấp chứng chỉ hành nghề; công khai danh sách cá nhân được cấp chứng chỉ; tổ chức thực hiện cấp chứng chỉ hành nghề trực tuyến.

Tra cứu thông tin về chứng chỉ hành nghề và năng lực hành nghề tại địa chỉ sau: https://nangluchdxd.gov.vn (theo thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng cho Hội Kinh tế xây dựng Việt Nam).

VII. BÀI TẬP

Bài tập 1: Luật Hình sự tại điều 224 quy định xử phạt hình sự đối với người thực hiện ra Quyết định đầu tư xây dựng không đúng quy định của Luật Xây dựng; Vậy bạn hãy thực hiện tìm hiểu cho biết thế nào là Quyết định đầu tư xây dựng đúng quy định của Luật Xây dựng? Hay Quyết định đầu tư cần đáp ứng các yêu cầu gì ? Công trình sử dụng vốn của Tư nhân

Bài tập 2: Tại khoản 1, điều 224 quy định xử phạt hình sự đối với người thực hiện hành vi một trong các hành vi sau gây thiệt hại từ 100-300 triệu đồng, gồm: Lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán, điều chỉnh dự toán, nghiệm thu công trình sử dụng vốn của Nhà nước trái với quy định của Luật Xây dựng. Bạn hãy tìm hiểu và liệt kê cho biết như nào là trái với quy định của Luật Xây dựng ?

Bài tập 3: Bộ Luật Hình sự quy định tại điều 224 xử phạt hình sự đối với người thực hiện hành vi: Lựa chọn nhà thầu không đủ điều kiện năng lực để thực hiện hoạt động xây dựng. Bạn hãy thực hiện tìm hiểu và viết ra thế nào là nhà thầu không đủ điều kiện năng lực để thực hiện hoạt động xây dựng ?

Bài tập 4: Dàn xếp, thông đồng làm sai lệch kết quả lập dự án, khảo sát, thiết kế, giám sát thi công, xây dựng công trình. Hãy trình bày 2 tình huống mà bạn đã gặp phải hoặc tìm kiếm được từ trên mạng về dàn xếp, thông đồng?

Bài tập 5: Tài liệu, văn bản quy định và các nội dung rất là nhiều, không thể cùng lúc đọc ngay hết được. Vì thế làm việc gì thì tập trung đọc ngay các quy định liên quan trước, sau đó các nội dung khác sẽ đọc dần để bồi đắp các khoảng trống. Để lập dự toán công trình hãy nêu các Chương, Điều, các mục liên quan trực tiếp cần đọc?

Bài tập 6. Muốn tìm tất cả các điều khoản quy định liên quan đến Tiến độ thi công hoặc Tiến độ hợp đồng trong Luật Xây dựng và các Nghị định hướng dẫn Luật Xây dựng thì có những cách như thế nào ? Làm thế nào để tìm ra nhanh nhất ?

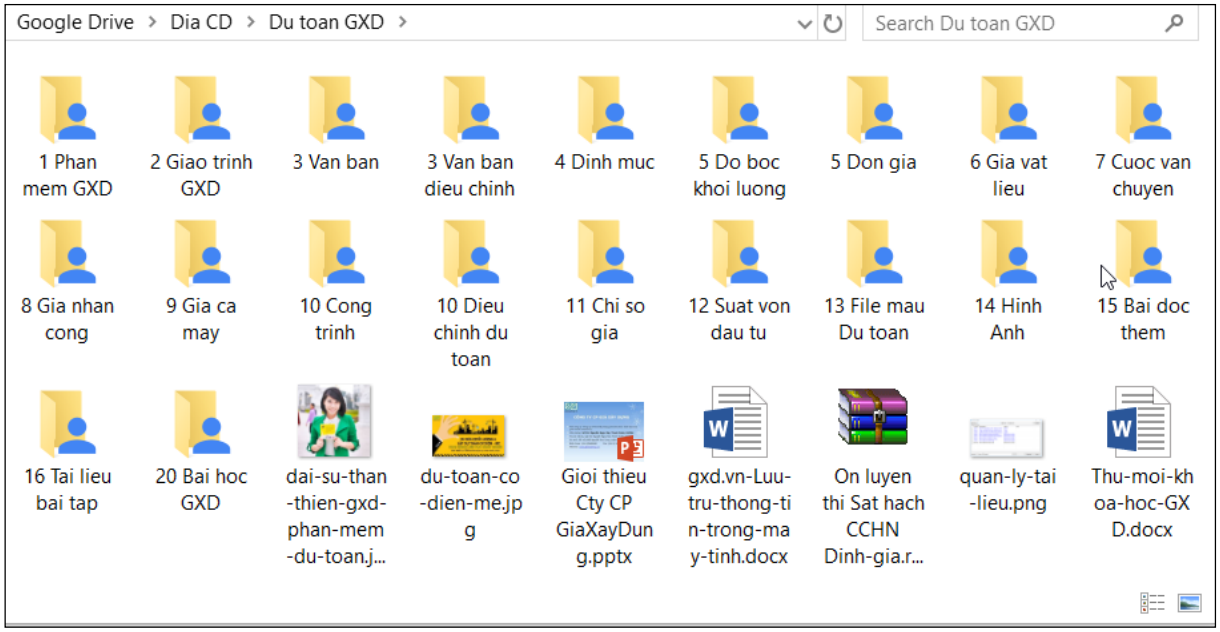
Bài tập 7. Làm thế nào để liệt kê ra nhanh nhất danh mục các đoạn có cụm từ "*Tổng mức đầu tư"* hoặc "*Dự toán xây dựng*" trong Nghị định số 68/2019/NĐ-CP của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng ?

Bài tập 8. Người làm quản lý dự án, quản lý chi phí nên sắp xếp file tài liệu trong máy tính như thế nào để khi cần thiết tìm kiếm ra file mong muốn nhanh nhất, tốn ít thời gian nhất ?

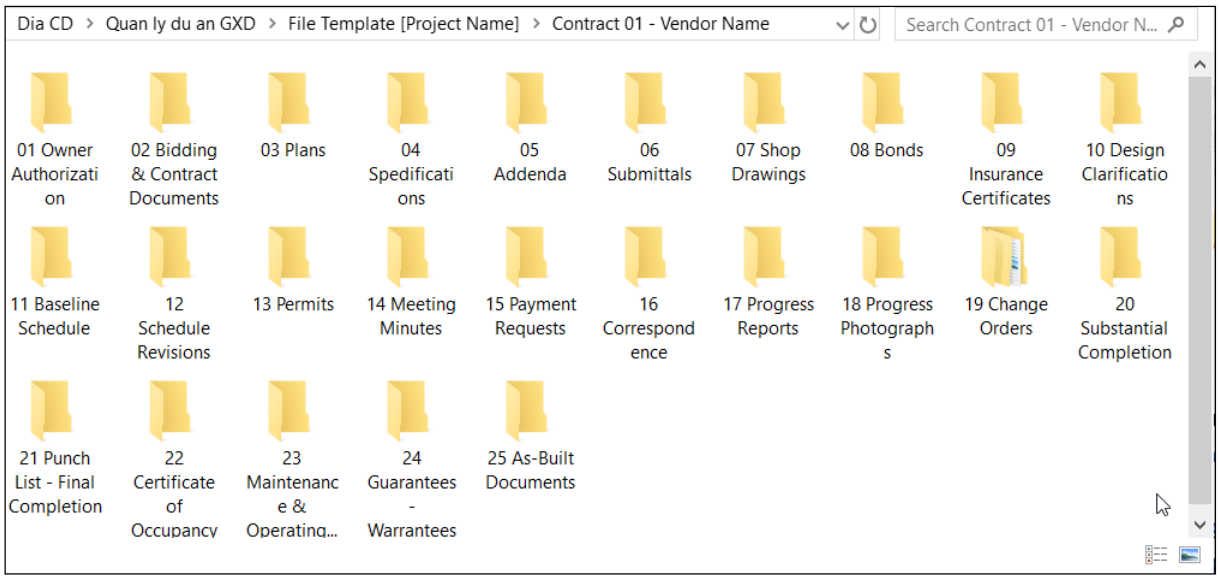
Bài tập 9: Trở lại vấn đề nêu ở phần Tổ chức quản lý dự án: “Bên em xác định chi phí Quản lý dự án theo định mức chi phí Quản lý dự án do Bộ Xây dựng công bố, sau đó ký hợp đồng với Tư vấn Quản lý dự án bằng đúng số tiền đó và chuyển cho Tư vấn toàn bộ. Thế là suốt quá trình thực hiện dự án, từ công việc họp hành dự án, văn phòng phẩm, thậm chí đi lại đưa nhận tài liệu, giao dịch công việc với Tư vấn Quản lý dự án và các bên cũng tự phải bỏ tiền túi hoặc tiền của đơn vị ra chi.” Xử lý vấn đề này như nào cho đúng và phù hợp quy định cũng như thực tế công việc?

Bài tập 10. Hãy tạo 1 file Excel (gọi là Filling system) để quản lý danh mục các file tài liệu dự án, nhập và tạo link tới các file sao cho khi kích vào là có thể mở ra được. Filing system này là tổng hợp toàn bộ tất tần tật hồ sơ dự án công trình với chi tiết. Khi cần tìm chỉ ra lệnh là hiện lên hết những gì mình cần và lưu ở đâu.

Bài tập 11. Hãy tạo 1 cây thư mục như sau để chứa các tài liệu dự án, mỗi khi nhận các tài liệu đi đến hoặc tải các tài liệu trên mạng xuống để sử dụng hãy lưu trữ vào đúng vị trí cẩn thận. Các hồ sơ quan trọng thì scan lại và cũng lưu trữ trong máy tính và đám mây theo hệ thống lọc này, nhập thông tin vào file Excel như ở trên để quản lý.



Bài tập 12. Hãy tạo 1 cây thư mục mẫu như sau để chứa các tài liệu dự án, với mỗi dự án bạn có thể nhân bản ra và đưa các tài liệu của dự án vào đó.



CHUYÊN ĐỀ 2: PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN

I. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH TỔNG MỨC ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN

1. Khái niệm và vai trò của tổng mức đầu tư

1.1. Khái niệm TMĐT

Tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình là một chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tổng hợp quan trọng. Theo Thông tư của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình thì TMĐT được hiểu là chi phí dự tính để thực hiện DAĐT XDCT, được tính toán và xác định trong giai đoạn lập DAĐT XDCT phù hợp với nội dung dự án và thiết kế cơ sở; đối với trường hợp chỉ lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật, TMĐT đồng thời là dự toán XDCT được xác định phù hợp với nội dung BCKTKT và thiết kế BVTC.

1.2. Vai trò của TMĐT

- Là một trong những cơ sở để đánh giá hiệu quả kinh tế và lựa chọn phương án đầu tư;
- Là cơ sở để chủ đầu tư lập kế hoạch và quản lý vốn khi thực hiện đầu tư xây dựng công trình.
- Là cơ sở để kiểm soát chi phí, khống chế chi tiêu vượt ngân sách đã dự kiến của dự án.

2. Nội dung và cơ cấu các thành phần chi phí của tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư bao gồm: Chi phí xây dựng; Chi phí thiết bị; Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; Chi phí QLDA; Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; Chi phí khác và Chi phí dự phòng.

$$V = G_{BT,TDC} + G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K + G_{DP}$$

2.1. Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư ($G_{BT,TDC}$)

Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư gồm: chi phí bồi thường về đất, nhà, công trình trên đất, các tài sản gắn liền với đất, trên mặt nước và chi phí bồi thường khác theo quy định; các khoản hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; chi phí tái định cư; chi phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí sử dụng đất, thuê đất trong thời gian xây dựng (nếu có); chi phí di dời, hoàn trả cho phần hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng (nếu có) và các chi phí có liên quan khác.

2.2. Chi phí xây dựng (G_{XD})

Chi phí xây dựng gồm: chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình xây dựng của dự án; công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công; chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ

giải phóng mặt bằng đã được xác định trong chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Cơ cấu chi phí xây dựng gồm: chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng.

2.3. Chi phí thiết bị (G_{TB})

Chi phí thiết bị bao gồm: chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ; chi phí quản lý mua sắm thiết bị công trình của nhà thầu; chi phí mua bản quyền phần mềm sử dụng cho thiết bị công trình, thiết bị công nghệ của dự án (nếu có); chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có); chi phí gia công, chế tạo thiết bị phi tiêu chuẩn (nếu có); chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí chạy thử nghiệm thiết bị theo yêu cầu kỹ thuật; chi phí vận chuyển, bảo hiểm; thuế và các loại phí, chi phí liên quan khác.

2.4. Chi phí quản lí dự án (G_{QLDA})

Chi phí quản lí dự án bao gồm: Chi phí để tổ chức thực hiện công việc quản lí dự án từ khi lập dự án đến khi hoàn thành nghiệm thu bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng.

2.5. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình (G_{TV})

Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình bao gồm: chi phí tư vấn khảo sát, thiết kế, giám sát xây dựng và các chi phí tư vấn khác liên quan.

2.6. Chi phí khác (G_K)

Chi phí khác bao gồm: các chi phí cần thiết để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình như chi phí rà phá bom mìn, vật nổ; chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng; các khoản phí, lệ phí thẩm định dự án, thiết kế, dự toán xây dựng; chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư và các chi phí cần thiết khác để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình nhưng không thuộc nội dung nói trên.

2.7. Chi phí dự phòng (G_{DP})

Chi phí dự phòng bao gồm: Chi phí dự phòng cho các khối lượng công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án.

3. Phương pháp xác định tổng mức đầu tư

Có 4 phương pháp thường dùng để xác định TMĐT DAĐT XDCT được quy định tại Nghị định của Chính phủ và Thông tư của Bộ Xây dựng.

3.1. Phương pháp xác định khối lượng xây dựng tính theo thiết kế cơ sở, kế hoạch thực hiện dự án, tổ chức biện pháp thi công định hướng, các yêu cầu cần thiết khác của dự án và hệ thống định mức, đơn giá xây dựng, các chế độ, chính sách liên quan

3.1.1. *Phạm vi và điều kiện áp dụng phương pháp*

Phương pháp xác định TMĐT theo TKCS của dự án được áp dụng cho việc xác định TMĐT của các dự án đầu tư XDCT trong giai đoạn lập DAĐT XDCT và đã có bản vẽ TKCS.

3.1.2. *Cơ sở nguồn dữ liệu*

Khi áp dụng phương pháp xác định TMĐT của dự án đầu tư theo TKCS tuỳ theo mức độ đo bóc tiên lượng (bóc theo khối lượng công tác xây dựng chủ yếu hay bóc theo khối lượng bộ phận kết cấu công trình,...) của bản vẽ TKCS, tuỳ theo yêu cầu của từng dự án và nguồn số liệu có được để xác định các dữ liệu và các đại lượng tính toán. Có thể sử dụng dữ liệu và một số đại lượng tính toán chủ yếu trong những dự liệu và đại lượng sau đây:

- Số lượng và danh mục các công tác xây dựng chủ yếu, bộ phận kết cấu của công trình (m).
- Khối lượng công tác xây dựng chủ yếu / khối lượng bộ phận kết cấu của công trình (Q_{XDij}).
- Đơn giá công tác xây dựng chủ yếu (Giá chuẩn (Z_{Cij}), đơn giá tổng hợp (Z_{THij}), hay đơn giá chi tiết (Z_{CTij}), hoặc suất chi phí xây dựng và suất chi phí thiết bị.

Các thông tin, dữ liệu chung về công suất, đặc tính kỹ thuật của dây chuyền công nghệ hoặc các thông tin, dữ liệu chi tiết về dây chuyền công nghệ, số lượng, chủng loại, giá trị từng thiết bị hoặc giá trị toàn bộ dây chuyền công nghệ và giá một tấn, một cái hoặc toàn bộ dây chuyền thiết bị tương ứng.

Các báo giá hoặc giá chào hàng thiết bị của Nhà sản xuất hoặc đơn vị cung ứng thiết bị.

3.1.3. *Các bước tính toán chủ yếu theo phương pháp xác định TMĐT từ TKCS của dự án*

- **Bước 1**: Xác định $G_{BT,TDC}$

Chi phí này được xác định theo khối lượng phải bồi thường, tái định cư và các qui định hiện hành của Nhà nước về giá bồi thường, tái định cư tại địa phương nơi XDCT, được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc ban hành.

Có thể sử dụng phần mềm GPMB GXD để xác định $G_{BT,TDC}$, còn các chi phí dưới đây có thể sử dụng phần mềm Dự toán GXD hoặc Dự án GXD.

- **Bước 2**: Xác định G_{XD}
- **Bước 3**: Xác định G_{TB}
- **Bước 4**: Xác định G_{QLDA}, G_{TV} và G_K
- **Bước 5**: Xác định G_{DP}

Đối với công trình chỉ yêu cầu lập BCKTKT thì TMĐT đồng thời là dự toán công trình và chi phí bồi thường, tái định cư (nếu có).

3.2. Phương pháp xác định từ dữ liệu về chi phí các công trình tương tự

3.2.1. *Phạm vi và điều kiện áp dụng*

Phương pháp xác định TMĐT theo số liệu của các công trình xây dựng tương tự đã thực hiện được áp dụng cho việc ước tính TMĐT của các DAĐT XDCT trong giai

đoạn lập DAĐT. Với điều kiện trong thời gian từ khi xây dựng của các công trình xây dựng tương tự đến thời điểm qui đổi về số liệu cần tính toán không có biến động lớn về cơ chế chính sách và giá cả thị trường mà dẫn đến làm thay đổi tỷ trọng cơ cấu thành phần chi phí của TMĐT.

3.2.2. *Cơ sở nguồn dữ liệu*

Khi áp dụng phương pháp xác định TMĐT của DAĐT XDCT theo số liệu của các công trình xây dựng tương tự đã thực hiện, tuỳ theo yêu cầu của từng dự án và nguồn số liệu có được để xác định các đại lượng cần tính toán, đó là:

- Tổng mức đầu tư của công trình xây dựng tương tự
- Các khoản mục chi phí của tổng mức đầu tư dự án đầu tư công trình xây dựng tương tự.
- Hệ số qui đổi về thời điểm lập DAĐT XDCT.
- Hệ số qui đổi về địa điểm xây dựng dự án.

3.2.3. *Phương pháp và các bước tính toán và các điều chỉnh trong tính toán*

Tùy theo tính chất, đặc thù của các công trình xây dựng có chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tương tự đã thực hiện và mức độ nguồn thông tin, số liệu của công trình có thể sử dụng một trong các cách sau đây để xác định TMĐT dự án.

+ Trường hợp có đầy đủ thông tin, số liệu về chi phí đầu tư xây dựng công trình, hạng mục công trình xây dựng có chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tương tự đã thực hiện thì TMĐT được xác định theo công thức sau:

$$V = \sum_{i=1}^{n} G_{CTTTi} x H_t x H_{KV} + \sum_{i=1}^{n} G_{CT-CTTTi}$$

+ Trong đó:

+ G_{CTTTi}: Chi phí đầu tư xây dựng công trình tương tự đã thực hiện thứ i của dự án.

+ n: Số lượng công trình tương tự đã thực hiện.

+ i: Số thứ tự của công trình tương tự đã thực hiện ($1 \le i \le n$).

+ H_t: Hệ số qui đổi về thời điểm lập dự án.

+ H_{KV}: Hệ số qui đổi về địa điểm xây dựng dự án.

+ $G_{CT\text{-}CTTTi}$: Những chi phí chưa tính trong chi phí đầu tư xây dựng công trình tương tự đã thực hiện thứ i.

Trường hợp với nguồn số liệu về chi phí đầu tư xây dựng của các công trình, hạng mục công trình có chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tương tự đã thực hiện chỉ số thể xác định được chi phí xây dựng và chi phí thiết bị của các công trình và qui đổi các chi phí này về thời điểm lập dự án.

Trên cơ sở chi phí xây dựng và chi phí thiết bị của dự án đã xác định được, các chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư, chi phí QLDA, chi phí tư vấn đầu tư

xây dựng, và các chi phí khác và chi phí dự phòng được xác định tương tự như hướng dẫn cách xác định ở các Bước 4, 5, 6, khoản c, điểm 2 nói trên).

3.2.4. *Các điều chỉnh trong tính toán*

Khi sử dụng các số liệu của các công trình xây dựng tương tự đã thực hiện để xác định TMĐT của dự án, ngoài việc phải tính bổ sung các khoản mục chi phí mà các công trình xây dựng tương tự chưa có, còn cần phải có những điều chỉnh, qui đổi các số liệu của các công trình xây dựng tương tự về thời điểm lập dự án và về địa điểm xây dựng dự án.

Đối với trường hợp trong thời gian từ khi xây dựng của các công trình xây dựng tương tự đến thời điểm qui đổi về số liệu cần tính toán có sự biến động lớn về cơ chế chính sách và giá cả thị trường mà làm thay đổi tỷ trọng cơ cấu thành phần chi phí của TMĐT, thì cần phải tính toán điều chỉnh lại cơ cấu các thành phần chi phí này trước khi qui đổi các số liệu của các công trình xây dựng tương tự về thời điểm lập dự án và về địa điểm xây dựng dự án.

3.3. Phương pháp xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình

Phương pháp xác định trên cơ sở khối lượng sàn xây dựng, công suất hoặc năng lực phục vụ theo thiết kế cơ sở và suất vốn đầu tư xây dựng công trình, giá xây dựng tổng hợp

3.3.1. *Phạm vi và điều kiện áp dụng*

Phương pháp xác định TMĐT của DAĐT XDCT theo chỉ tiêu công suất hoặc năng lực khai thác được áp dụng cho việc ước tính TMĐT của các DAĐT XDCT trong giai đoạn lập DAĐT.

Trong trường hợp người lập dự án có các thông số dự kiến về qui mô đầu tư, công suất, diện tích xây dựng, dự kiến về địa điểm xây dựng và thời gian xây dựng công trình.

3.3.2. *Cơ sở nguồn dữ liệu*

Khi áp dụng phương pháp xác định TMĐT của dự án đầu tư XDCT theo chỉ tiêu công suất hoặc năng lực khai thác tuỳ theo yêu cầu của từng dự án và nguồn số liệu có được để xác định các dữ liệu và các đại lượng tính toán. Có thể sử dụng dữ liệu và một số đại lượng tính tóan chủ yếu trong những dự liệu và đại lượng sau đây:

- Suất vốn đầu tư (SVĐT) dự án/ công trình;
- Suất chi phí xây dựng, suất chi phí thiết bị của dự án/ công trình;
- Năng lực sản xuất hoặc phục vụ qui ước của dự án/ công trình.

Tùy theo điều kiện cụ thể của từng dự án/ công trình để lựa chọn và/hoặc xác định thêm các đại lượng cần tính toán khác, ví dụ chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng (L_{XD}); hoặc vốn lưu động ban đầu ($V_{LDBĐ}$) của dự án.

3.3.3. *Phương pháp và các bước tính toán*

Việc xác định TMĐT theo phương náy được thực hiện như sau:

- **Bước 1**. Xác định G_{XD}

Chi phí xây dựng của dự án bằng tổng chi phí xây dựng của các công trình thuộc dự án. Chi phí xây dựng của công trình (G_{XDCT}) được xác định theo công thức sau:

$$G_{XDCT} = S_{XD}xN + G_{CT-SXD}$$

Trong đó:

+ S_{XD}: Suất chi phí xây dựng tính cho 1 đơn vị năng lực sản xuất hoặc năng lực phục vụ hoặc đơn giá xây dựng tổng hợp tính cho 1 đơn vị diện tích của công trình thuộc Dự án.

+ G_{CT-SXD}: Các khoản mục chi phí chưa được tính trong suất chi phí xây dựng hoặc chưa tính trong đơn giá xây dựng tổng hợp tính cho 1 đơn vị diện tích của công trình thuộc Dự án.

+ N: Năng lực sản xuất hoặc năng lực phục vụ hoặc diện tích của công trình thuộc Dự án.

- **Bước 2**. Xác định G_{TB}

Chi phí thiết bị của dự án bằng tổng chi phí thiết bị của các công trình thuộc dự án. Chi phí thiết bị của công trình (G_{TB}) được xác định theo công thức sau:

$$G_{TB} = S_{TB}xN + G_{CT-STB}$$

Trong đó:

S_{TB}: Suất chi phí thiết bị tính cho 1 đơn vị năng lực sản xuất hoặc năng lực phục vụ hoặc tính cho 1 đơn vị diện tích của công trình thuộc Dự án.

G_{CT-STB}: Các khoản mục chi phí chưa được tính trong suất chi phí thiết bị của công trình thuộc Dự án.

- **Bước 3**. Xác định $G_{BT,TDC}$ (nếu có), G_{QLDA}, G_{TV}, G_K và G_{DP}

Các khoản mục chi phí này được xác định tương tự với cách xác định đã nêu ở phương pháp tính theo thiết kế cơ sở của dự án.

3.3.4. *Các điều chỉnh trong tính toán*

Khi áp dụng SVĐT để xác định TMĐT của dự án, ngoài việc phải tính bổ sung các chi phí cần thiết để thực hiện các công việc mà chưa được tính trong SVĐT, còn cần phải có những điều chỉnh trong các trường hợp sau, khi:

Mặt bằng giá đầu tư và xây dựng ở thời điểm lập dự án có sự thay đổi so với thời điểm ban hành hoặc công bố suất vốn đầu tư sử dụng trong tính toán.

Có sự khác nhau về đơn vị đo năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình dự kiến xây dựng so với đơn vị đo của suất vốn đầu tư sử dụng trong tính toán.

Khi có sự khác nhau về nguồn vốn đầu tư như dự án đầu tư xây dựng sử dụng các nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) hoặc vốn đầu tư trực tiếp của nước ngoài (FDI).

3.4. Phương pháp kết hợp các phương pháp để xác định tổng mức đầu tư

Tuỳ theo điều kiện, yêu cầu cụ thể của dự án và nguồn số liệu có được người lập dự án có thể vận dụng một cách linh hoạt các phương pháp nêu trên để xác định chỉ tiêu TMĐT của dự án đầu tư XDCT.

4. Phân tích mức độ áp dụng của các phương pháp xác định TMĐT

Việc quyết định áp dụng phương pháp nào để xác định TMĐT của dự án đầu tư XDCT còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố khách quan và chủ quan của người lập dự án, ví dụ như kinh nghiệm của người tính toán, nguồn số liệu thu thập được có độ tin cậy và chính xác đến đâu? Số liệu tổng hợp hay chi tiết ?… Do đó cần có phân tích mức độ áp dụng của từng phương pháp, tính ưu việt và bất cập khi áp dụng các phương pháp này, các ví dụ minh họa mức độ chính xác của từng phương pháp.

Nghị định số 68/2019/NĐ-CP có quy định 2 phương pháp chỉ sử dụng đối với công trình xây dựng phổ biến:

- Phương pháp xác định từ dữ liệu về chi phí các công trình tương tự;
- Phương pháp xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình;

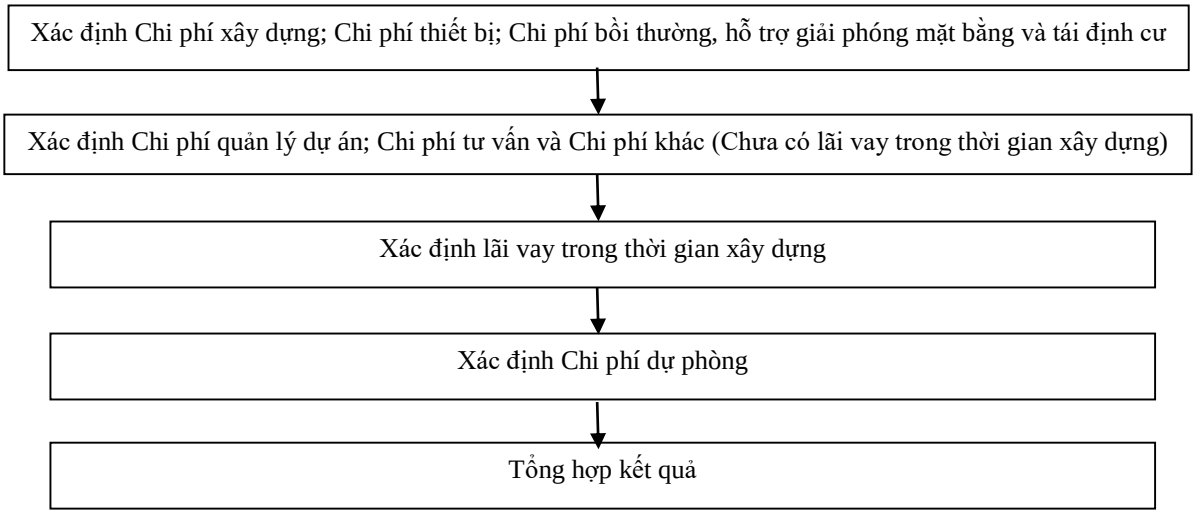
5. Trình tự tính toán TMĐT trong giai đoạn lập DAĐT XDCT

Phần này trình bày theo bài viết của PGS TS Trần Văn Tấn, trường Đại học xây dựng đăng trên Tạp chí Kinh tế xây dựng để bạn đọc tham khảo.

Tổng mức đầu tư (TMĐT) của dự án là chi phí dự tính để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình, được tính toán và xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng công trình phù hợp với nội dung dự án và thiết kế cơ sở. Đối với trường hợp chỉ lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật thì TMĐT đồng thời là Dự toán xây dựng công trình được xác định phù hợp với nội dung báo cáo kinh tế - kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công. TMĐT là một trong những cơ sở để đánh giá hiệu quả kinh tế và lựa chọn phương án đầu tư, đồng thời là cơ sở để chủ đầu tư lập kế hoạch và quản lý vốn khi thực hiện đầu tư xây dựng công trình. TMĐT của dự án sau khi phê duyệt là giới hạn chi phí tối đa mà chủ đầu tư được phép sử dụng để thực hiện đầu tư dự án. Như vậy TMĐT giữ vai trò vô cùng quan trọng trong quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng. Nếu TMĐT được xác định quá cao so với nhu cầu vốn thực sự của dự án thì nó không còn vai trò khống chế chi phí nữa và tạo ra kẽ hở cho những hành vi lợi dụng để trục lợi hay lãng phí. Ngược lại, nếu TMĐT được xác định quá thấp so với nhu cầu vốn thực sự của dự án thì sẽ làm cho tình trạng thiếu vốn giữa chừng, làm bị động cho quá trình chuẩn bị vốn, buộc phải tính toán điều chỉnh và phê duyệt lại TMĐT, như vậy dẫn đến tình trạng ngừng trệ và chậm tiến độ thực hiện đầu tư, gây lãng phí thời gian và tiền bạc, gây thiệt hại và giảm hiệu quả của dự án. Việc tính toán TMĐT thiếu chính xác và không phù hợp, không những ảnh hưởng lớn đến công tác quản lý chi phí, đến tiến độ thực hiện dự án mà còn làm cho kết quả phân tích dự án không có giá trị bởi vì các chỉ tiêu hiệu quả của dự án được tính toán dựa trên một trị số vốn đầu tư không sát thực. Trong thực tế ở nước ta đã có rất

nhiều dự án phải điều chỉnh tăng TMĐT trong quá trình thực hiện đầu tư. Thậm chí có dự án phải điều chỉnh tăng nhiều lần. Có rất nhiều nguyên nhân khách quan gây ra tình trạng này, tuy nhiên về góc độ lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, cũng cần tiếp tục nghiên cứu các phương pháp lập TMĐT, trong đó có việc xem xét trình tự khi lập TMĐT.

Hiện nay hầu hết các chuyên gia dự toán đều áp dụng phương pháp xác định TMĐT đã được hướng dẫn ở Thông tư số 06/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng. Tuy nhiên xét về trình tự tính toán TMĐT thì hướng dẫn ở Thông tư này còn gây ra lúng túng và có thể làm cho TMĐT được xác định thiếu chính xác, không đảm bảo được nguyên tắc tính đúng, tính đủ. Trình tự tính toán theo hướng dẫn của Thông tư có thể tóm tắt như Hình 1.



Hình 1. Trình tự xác định Tổng mức đầu tư xây dựng

- ***Trình tự tính toán trên đây có những hạn chế sau:***

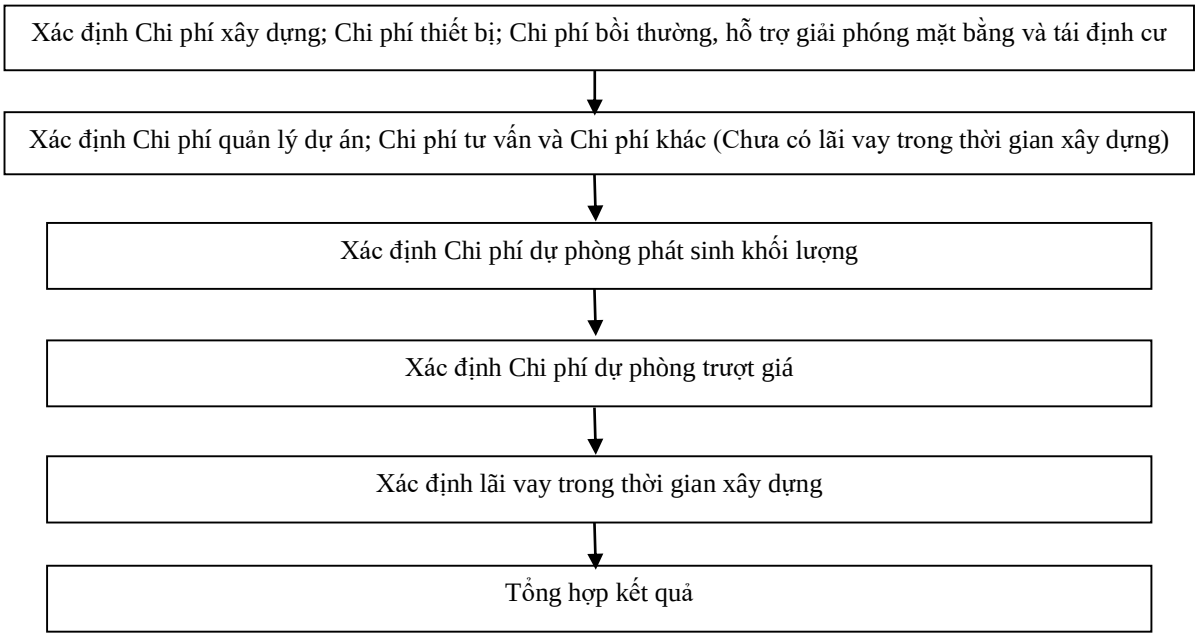
Thứ nhất, lãi vay trong thời gian xây dựng được tính toán trước khi tính Chi phí dự phòng cho nên trong kế hoạch vay vốn không có phần vốn vay cho Chi phí dự phòng. Do đó nếu dự án sử dụng đến Chi phí dự phòng thì sẽ bị động về nguồn vốn, đồng thời nếu Chi phí dự phòng được sử dụng từ nguồn vốn vay thì lãi vay trong thời gian xây dựng đã được tính toán chưa đủ.

Thứ hai, hướng dẫn cách tính Chi phí dự phòng trượt giá không rõ ràng dẫn đến nhiều người khi tính Chi phí dự phòng trượt giá đã dựa trên tiến độ phân bổ Chi phí xây dựng; Chi phí thiết bị; Chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư; Chi phí quản lý dự án; Chi phí tư vấn và Chi phí khác theo giá trị trước thuế VAT và chỉ số giá xây dựng để xác định Chi phí dự phòng trượt giá trước thuế VAT rồi nhân với một tỷ lệ thuế VAT để xác định Chi phí dự phòng trượt giá sau thuế VAT. Cách làm này chỉ chính xác khi tất cả các yếu tố chi phí được dùng làm căn cứ để tính Chi phí dự phòng trượt giá đều có tỷ lệ thuế suất thuế VAT như nhau. Tuy nhiên, ở nhiều dự án không phải tất cả các khoản mục của Chi phí xây dựng; Chi phí thiết bị; Chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư; Chi phí quản lý dự án; Chi phí tư vấn và Chi phí

khác đều có thuế VAT và chưa chắc thuế suất VAT của các khoản mục có chịu thuế đã giống nhau. Khi đó cách làm như trên không cho kết quả chính xác.

Thứ ba, có hai khoản chi phí dự phòng là dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh (gọi tắt là dự phòng phát sinh khối lượng) và dự phòng do yếu tố trượt giá (gọi tắt là dự phòng trượt giá). Người ta thường tính hai khoản chi phí dự phòng này một cách riêng biệt, không có liên quan gì với nhau. Do đó phần dự phòng phát sinh khối lượng không được xem xét đến yếu tố trượt giá.

Để khắc phục các hạn chế trên, khi tính toán TMĐT nên thực hiện theo trình tự tính toán sau đây: (Hình 2)



Hình 2. Đề xuất trình tự xác định Tổng mức đầu tư của dự án

Trình tự đề xuất trên được cụ thể hóa hơn nữa bằng các bước sau đây:

Bước 1: Nghiên cứu phương án thiết kế, thu thập số liệu, dữ liệu về thị trường, giá cả hàng hóa liên quan, khối lượng và chế độ, chính sách về bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, các chế độ, chính sách của Nhà nước về thuế, tiền lương…

Bước 2: Tính Chi phí xây dựng. Sử dụng phương pháp tính toán như đã được hướng dẫn ở Thông tư số 06/2016/TT-BXD. Quá trình tính toán có thể thực hiện theo Bảng 1.

Bảng 1. Tính Chi phí xây dựng

Đơn vị tính: nghìn đồng

STT	Tên hạng mục hoặc công việc	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
1	2	3	4	5	6=4x5	7	8=6+7
1	Hạng mục A	m^2					
2	Hạng mục B						

	…						
	Tổng cộng						

Bước 3: Tính Chi phí thiết bị: quá trình tính toán được thể hiện ở Bảng 2.

Bảng 2. Tính Chi phí thiết bị

Đơn vị tính: nghìn đồng

STT	Loại thiết bị	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
1	2	3	4	5	6=4x5	7	8=6+7
1	Thiết bị A - Chi phí mua sắm - Chi phí gia công, chế tạo thiết bị phi tiêu chuẩn - Chi phí vận chuyển - Chi phí lắp đặt - Chi phí mua bản quyền phần mềm						
2	Thiết bị B: - Chi phí mua sắm - Chi phí gia công, chế tạo thiết bị phi tiêu chuẩn - Chi phí vận chuyển - Chi phí lắp đặt - Chi phí mua bản quyền phần mềm						
	…						
	Chi phí chuyển giao công nghệ						
	Tổng cộng: - Chi phí mua sắm - Chi phí lắp đặt và chuyển giao công nghệ						

Trường hợp nếu áp dụng cách tính theo suất đầu tư chi phí thiết bị thì tính toán đơn giản hơn như Thông tư 04/2010/TT-BXD đã hướng dẫn.

Bước 4: Tính Chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư: căn cứ vào hình thức sử dụng đất của dự án, khối lượng và đơn giá bồi thường, hỗ trợ, phương án tổ chức bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng để xác định. Bộ phận chi phí này không có thuế VAT.

Bước 5: Tính Chi phí quản lý dự án, Chi phí tư vấn và Chi phí khác: tùy theo đặc điểm của từng khoản mục chi phí mà có thể áp dụng cách tính theo định mức tỷ lệ hoặc theo phương pháp dự toán như Thông tư số 04/2016/TT-BXD đã hướng dẫn. Kết quả tính toán tổng hợp ở Bảng 3.

Bảng 3. Tổng hợp Chi phí quản lý dự án, Chi phí tư vấn và Chi phí khác

(Chưa có lãi vay trong thời gian xây dựng)

Đơn vị tính: nghìn đồng

STT	Nội dung	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
1	2	3	4	5=3+4
I	Chi phí quản lý dự án			
II	Chi phí tư vấn			
1	Chi phí lập dự án			
2	Chi phí khảo sát			
3	Chi phí thiết kế			
	…			
III	Chi phí khác			
1	Chi phí rà phá bom mìn			
	…			
	Tổng cộng:			

Bước 6: Lập kế hoạch phân bổ chi phí chưa có Chi phí dự phòng

Căn cứ vào nội dung các khoản mục chi phí đã tính được đến thời điểm này và tiến độ thực hiện dự án để phân bổ chi phí theo tiến độ. Tùy theo từng dự án có thể lập kế hoạch theo quý hoặc theo năm. Trong kế hoạch phân bổ chi phí cần thể hiện hai trị số là giá trị trước thuế và giá trị sau thuế VAT. Ví dụ: kế hoạch phân bổ chi phí như ở Bảng 4 (với trường hợp tiến độ được lập theo quý). Kế hoạch phân bổ chi phí này nhằm mục đích phục vụ cho việc tính Chi phí dự phòng.

Bảng 4. Kế hoạch phân bổ chi phí (Chưa có Chi phí dự phòng)

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Nội dung	Quý 1		Quý 2		…		Quý n	
		Trước VAT	Sau VAT	Trước VAT	Sau VAT	Trước VAT	Sau VAT	Trước VAT	Sau VAT
1	Chi phí xây dựng								
2	Chi phí thiết bị								
3	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư								
4	Chi phí quản lý dự án								
5	Chi phí tư vấn ĐTXD								

	…								
	Tổng cộng:								

Bước 7: Tính Chi phí dự phòng phát sinh khối lượng

Chi phí dự phòng phát sinh khối lượng được tính theo tỷ lệ % so với các chi phí đầu tư đã tính được ở các bước trước. Khi tính toán cũng cần tính cho từng thời đoạn theo tiến độ của dự án, tính cho cả giá trị trước thuế VAT và giá trị sau thuế VAT. Việc tính toán theo Bảng 5 (ví dụ cho trường hợp tiến độ theo quý).

Bảng 5. Tính Chi phí dự phòng phát sinh khối lượng

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Nội dung	Quý 1		Quý 2		…		Quý n	
		Trước VAT	Sau VAT	Trước VAT	Sau VAT	Trước VAT	Sau VAT	Trước VAT	Sau VAT
1	Chi phí đầu tư								
2	Chi phí dự phòng phát sinh KL								
3	Cộng dồn chi phí dự phòng phát sinh khối lượng								

Khi tính toán ở Bảng 5 cần chú ý: chi phí đầu tư ở dòng 1 lấy từ kết quả tính toán ở Bảng 4. Kết quả tính toán ở Bảng 5 vừa cho biết chi phí dự phòng phát sinh khối lượng được phân bổ theo tiến độ, vừa cho biết tổng chi phí dự phòng phát sinh khối lượng thể hiện ở chỉ tiêu cộng dồn đến thời đoạn cuối cùng.

Bước 8: Tính Chi phí dự phòng trượt giá

Chi phí dự phòng trượt giá được tính toán dựa trên tiến độ thực hiện dự án, kế hoạch phân bổ chi phí theo tiến độ (Bảng 4), chi phí dự phòng phát sinh khối lượng (Bảng 5) và chỉ số giá xây dựng bình quân phù hợp. Trường hợp nếu tất cả các khoản mục chi phí phân bổ theo tiến độ đã tính được (trong Bảng 4) có cùng một tỷ lệ thuế suất thuế VAT thì chỉ cần lập bảng tính Chi phí dự phòng trượt giá theo giá trị trước thuế VAT để được chi phí dự phòng trượt giá trước thuế VAT rồi cộng với thuế VAT để ra chi phí dự phòng trượt giá sau thuế VAT (như thông lệ hiện nay vẫn thường làm). Ngược lại, khi các khoản mục chi phí phân bổ theo tiến độ đã tính được (trong Bảng 4) không có cùng một tỷ lệ thuế suất thuế VAT thì trị số chi phí dự phòng trượt giá trước thuế VAT và sau thuế VAT phải được lập bảng tính toán riêng (trong thực tế trường hợp này là phổ biến). Việc tính toán được thể hiện ở Bảng 6, Bảng 7.

Bảng 6. Tính Chi phí dự phòng trượt giá trước thuế VAT (Ví dụ cho trường hợp tiến độ theo quý)

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Nội dung	Thời gian thực hiện đầu tư xây dựng				
		Quý 1	Quý 2	Quý 3	…	Quý n

1	Vốn đầu tư theo tiến độ chưa có trượt giá (Lấy giá trị trước thuế VAT)					
2	Chỉ số giá xây dựng $(I_{XDBQ})^t$	$(I_{XDBQ})^1$	$(I_{XDBQ})^2$	$(I_{XDBQ})^3$	…	$(I_{XDBQ})^n$
3	Vốn đầu tư theo tiến độ đã có trượt giá (1 x 2)					
4	Chi phí dự phòng trượt giá theo tiến độ (3 – 1)					
5	Chi phí dự phòng trượt giá cộng dồn					

Khi tính toán Bảng 6 cần chú ý: Số liệu vốn đầu tư theo tiến độ chưa có trượt giá bao gồm tổng chi phí đầu tư phân bổ theo tiến độ (Bảng 4) và chi phí dự phòng phát sinh khối lượng theo tiến độ (lấy ở Bảng 5), lấy giá trị trước thuế VAT. Chỉ số giá xây dựng bình quân I_{XDBQ} là chỉ số giá tính cho 1 thời đoạn tương ứng với thời đoạn thể hiện tiến độ, tính bình quân từ chỉ số giá xây dựng của 3 năm gần nhất và có xét đến khả năng biến động giá xây dựng bất thường. Kết quả tính toán ở Bảng 6 cho ta chi phí dự phòng trượt giá trước thuế VAT theo tiến độ và tổng chi phí dự phòng trượt giá trước thuế VAT của dự án.

Bảng 7. Tính Chi phí dự phòng trượt giá sau thuế VAT (Ví dụ cho trường hợp tiến độ theo quý)

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Nội dung	Thời gian thực hiện đầu tư xây dựng				
		Quý 1	Quý 2	Quý 3	…	Quý n
1	Vốn đầu tư theo tiến độ chưa có trượt giá (Lấy giá trị sau thuế VAT)					
2	Chỉ số giá xây dựng $(I_{XDBQ})^t$	$(I_{XDBQ})^1$	$(I_{XDBQ})^2$	$(I_{XDBQ})^3$	…	$(I_{XDBQ})^n$
3	Vốn đầu tư theo tiến độ đã có trượt giá (1 x 2)					
4	Chi phí dự phòng trượt giá theo tiến độ (3 – 1)					
5	Chi phí dự phòng trượt giá cộng dồn					

Khi tính toán Bảng 7 cần chú ý: Số liệu vốn đầu tư theo tiến độ chưa có trượt giá bao gồm tổng chi phí đầu tư phân bổ theo tiến độ (Bảng 4) và chi phí dự phòng phát sinh khối lượng theo tiến độ (lấy ở Bảng 5), lấy giá trị sau thuế VAT. Chỉ số giá xây dựng bình quân I_{XDBQ} là chỉ số giá tính cho 1 thời đoạn tương ứng với thời đoạn thể hiện tiến độ, tính bình quân từ chỉ số giá xây dựng của 3 năm gần nhất và có xét đến khả năng biến động giá xây dựng bất thường. Kết quả tính toán ở Bảng 7 cho ta chi phí dự phòng trượt giá sau thuế VAT theo tiến độ và tổng chi phí dự phòng trượt giá sau thuế VAT của dự án.

Với cách tính Chi phí dự phòng trượt giá như trên, phần khối lượng phát sinh dự

phòng cũng đã được xét đến yếu tố trượt giá.

Như vậy kết quả tính toán ở Bảng 6 và Bảng 7 vừa cho biết Chi phí dự phòng trượt giá theo tiến độ để phục vụ cho việc lập kế hoạch huy động vốn và tính lãi vay trong thời gian xây dựng, vừa cho biết tổng chi phí dự phòng trượt giá để đưa vào bảng tổng hợp TMĐT.

Bước 9: Tính lãi vay trong thời gian xây dựng

Để tính lãi vay trong thời gian xây dựng thì trước hết phải lập được kế hoạch huy động vốn cho dự án. Kế hoạch huy động vốn được lập phù hợp với tiến độ thực hiện dự án. Ví dụ nếu tiến độ dự án được lập theo quý thì kế hoạch huy động vốn của dự án được thực hiện như ở Bảng 8.

Bảng 8. Kế hoạch huy động vốn của dự án

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Nội dung	Thời gian đầu tư xây dựng							
		Quý 1		Quý 2		…		Quý n	
		Tự có	Vay	Tự có	Vay	Tự có	Vay	Tự có	Vay
1	Lập dự án đầu tư								
2	Thẩm định dự án đầu tư								
3	Khảo sát								
	Xây dựng hạng mục A								
	…								
	Thiết bị hạng mục A								
	…								
	Chi phí dự phòng								
	Tổng cộng:								

Khi lập kế hoạch huy động vốn ở Bảng 8 cần chú ý:

- Chi phí thực hiện các công việc và hạng mục được lấy từ Bảng 4 sang.
- Chi phí dự phòng được lấy từ Bảng 5 và Bảng 7 sang.
- Trị số ở trong bảng đều lấy giá trị sau thuế VAT.
- Tùy thuộc vào khả năng nguồn vốn mà phân bổ phần vốn tự có và phần vốn vay. Ưu tiên sử dụng vốn tự có trước rồi mới sử dụng vốn vay để giảm lãi vay vốn. Tuy nhiên cần lưu ý về thời gian, khả năng huy vốn, cơ chế vay để tính chuyển số liệu từ Bảng 4, 5, 7 sang Bảng 8 cho phù hợp với phương án lãi vay ở Bảng 9.

Kết quả tính toán ở Bảng 8 cho ta biết ở mỗi thời đoạn dự án sẽ sử dụng bao nhiêu vốn tự có và bao nhiêu vốn vay. Như vậy Bảng 8 là kế hoạch huy động vốn của dự án vừa là căn cứ để kiểm soát chi phí dự án, vừa là căn cứ để tính lãi vay trong thời gian

xây dựng.

Khi tính lãi vay trong thời gian xây dựng phải tùy thuộc vào điều kiện của bên tài trợ về phương thức cho vay và trả nợ, về lãi suất vay vốn, về thời điểm giải ngân (đầu thời đoạn, giữa thời đoạn hay cuối thời đoạn) để lập bảng tính toán cho phù hợp. Ví dụ, nếu vốn vay được huy động vào cuối thời đoạn, tiền lãi được ghép vào gốc mà chưa phải trả ngay thì việc tính lãi vay trong thời gian xây dựng được tính toán theo Bảng 9.

Bảng 9. Tính lãi vay trong thời gian xây dựng (Ví dụ cho trường hợp tiến độ theo quý)

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Nội dung	Tiến độ vay vốn					
		Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	…..	Quý n
1	Vốn vay huy động trong quý						
2	Vốn vay lũy tích đến cuối quý						
3	Lãi vay sinh ra trong quý						
4	Lãi vay lũy tích						

Giải thích tính toán ở Bảng 9:

- Vốn vay huy động trong quý lấy từ Bảng 8 sang (dòng tổng cộng)
- Vốn vay lũy tích đến cuối quý bằng vốn vay lũy tích đến cuối quý trước cộng với vốn vay huy động trong quý và lãi vay sinh ra trong quý.
- Lãi vay sinh ra trong quý bằng vốn vay lũy tích đến cuối quý trước nhân với lãi suất thực của quý.

Kết quả tính toán ở Bảng 9 vừa cho biết lãi vay trong thời gian xây dựng theo tiến độ, vừa cho biết tổng lãi vay trong thời gian xây dựng của dự án là số liệu lãi vay lũy tích đến quý cuối cùng.

Bước 10: Tổng hợp Tổng mức đầu tư của dự án

Từ kết quả tính toán ở các bước trên, TMĐT của dự án được tổng hợp ở Bảng 10.

Bảng 10. Tổng hợp Tổng mức đầu tư

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Nội dung	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
1	Chi phí xây dựng			
2	Chi phí thiết bị			
3	Chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư			
4	Chi phí quản lý dự án			
5	Chi phí tư vấn			
6	Chi phí khác			

TT	Nội dung	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
7	Chi phí dự phòng - Dự phòng phát sinh khối lượng - Dự phòng trượt giá			
8	Lãi vay trong thời gian xây dựng			
	Tổng cộng:			

Chú ý: Bảng tổng hợp TMĐT trên đây được tổng hợp theo trình tự tính toán. Nếu muốn bạn có thể tổng hợp theo Thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng gồm 7 khoản mục là: Chi phí xây dựng; Chi phí thiết bị; Chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư; Chi phí quản lý dự án; Chi phí tư vấn; Chi phí khác và Chi phí dự phòng thì chỉ việc đưa phần Lãi vay trong thời gian xây dựng vào Chi phí khác.

Kết luận: Tính toán TMĐT của dự án theo trình tự đề xuất vừa đảm bảo độ chính xác, đầy đủ nội dung chi phí cần thiết, vừa xác định được đúng tiến độ và đủ nội dung vốn đầu tư cần huy động cho dự án, đảm bảo được nguyên tắc tính đúng, tính đủ, từ đó góp phần giảm thiểu rủi ro phải điều chỉnh TMĐT trong quá trình thực hiện dự án do việc tính toán TMĐT không đủ gây ra.

6. Phần mềm xác định Tổng mức đầu tư

Nắm bắt thành thạo phần mềm xác định Tổng mức đầu tư là kỹ năng quan trọng của Kỹ sư định giá chuyên nghiệp. Tại Việt Nam hiện nay, duy nhất hiện nay chỉ có phần mềm Lập Dự án GXD (gọi tắt là Dự án GXD) và hệ cơ sở dữ liệu, số liệu đáng tin cậy chuyên dùng cho công tác xác định và thẩm định TMĐT, tính toán các chỉ tiêu kinh tế - tài chính phục vụ đánh giá tính hiệu quả của dự án đầu tư xây dựng.

Trước đó, các Kỹ sư định giá chủ yếu tự tạo các bảng tính Excel và nhập các số liệu vào để tính toán. Một số người tính toán chi tiết hơn thì sử dụng phần mềm dự toán để xác định các chi phí xây dựng, chi phí lắp đặt thiết bị và tính toán các chi phí còn lại trên Excel rồi tổng hợp kết quả lại trên 1 bảng tính Excel. Đối với công trình chỉ yêu cầu lập BCKTKT, TMĐT đồng thời là dự toán công trình thì có thể sử dụng công cụ là phần mềm Dự toán GXD do Công ty Giá Xây Dựng sản xuất để lập.

Đặt mục tiêu nghiên cứu phát triển từ lâu, nhưng cho đến tận cuối năm 2016, Công ty Giá Xây Dựng mới cho ra phiên bản đầu tiên của phần mềm Dự án GXD chuyên dụng phục vụ công tác xác định TMĐT, tính toán các chỉ tiêu phân tích kinh tế - tài chính phục vụ xác định tính hiệu quả của dự án đầu tư xây dựng. Chúng ta sẽ tìm hiểu kỹ hơn ở nội dung phần mềm Dự án GXD phục vụ xác định TMĐT và phân tích tính hiệu quả dự án.

II. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN

1. Khái niệm hoạt động đầu tư và hiệu quả đầu tư của dự án

1.1. Khái niệm về hoạt động đầu tư

Hoạt động đầu tư là hoạt động bỏ vốn nhằm thu lợi trong tương lai. Không phân biệt hình thức thực hiện, nguồn gốc của vốn... mọi hoạt động có các đặc trưng nêu trên đều được coi là hoạt động đầu tư.

1.2. Các đặc trưng cơ bản của hoạt động đầu tư

- Là hoạt động bỏ vốn nên quyết định đầu tư thường và trước hết là quyết định việc sử dụng các nguồn lực mà biểu hiện dưới các hình thái khác nhau như tiền, đất đai, tài sản, vật tư thiết bị, giá trị trí tuệ...

- Hoạt động có tính chất lâu dài;

- Hoạt động luôn cần sự cân nhắc giữa lợi ích trước mắt và lợi ích trong tương lai;

- Hoạt động mang nặng rủi ro,...

1.3. Hiệu quả của dự án đầu tư

Hiệu quả của DAĐT là toàn bộ mục tiêu đề ra của dự án, được đặc trưng bằng các chỉ tiêu định tính (thể hiện ở các loại hiệu quả đạt được) và bằng các chỉ tiêu định lượng (thể hiện quan hệ giữa chi phí đã bỏ ra của dự án và các kết quả đạt được theo mục tiêu của dự án).

1.4. Phân tích đánh giá hiệu quả dự án

- Tính toán ra các chỉ tiêu để đánh giá hiệu quả dự án trên tất cả các phương diện: tài chính, kinh tế - xã hội của dự án.

- Trình tự chung để thực hiện phân tích đánh giá hiệu quả dự án gồm:

+ Xác định các tham số cần thiết cho việc tính toán các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả theo yêu cầu phương pháp luận

+ Tính toán các chỉ tiêu theo phương pháp thích hợp và

+ Phân tích, đánh giá hiệu quả theo các chỉ tiêu đo hiệu quả.

- Các chỉ tiêu kinh tế - tài chính và xã hội của DAĐT được phân thành hai nhóm: Các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế - tài chính và Các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế - xã hội.

- Đánh giá hiệu quả cần phân tích rủi ro nhằm đánh giá các điều kiện khả thi và tính chắc chắn của dự án. Nội dung chung của bước này như sau:

- Xác định những yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến tính khả thi của dự án;

- Tính toán các chỉ tiêu đánh giá rủi ro;

- Phân tích rủi ro.

2. Xác định các yếu tố làm căn cứ phân tích, tính toán kinh tế - tài chính dự án

Phân tích, đánh giá tài chính các DAĐT trước hết phải dựa vào báo cáo tài chính của dự án. Do đó phải đưa vào các báo cáo tài chính các yếu tố kinh tế, kỹ thuật, xã hội, quốc phòng, phù hợp với yêu cầu của nhiệm vụ đặt ra. Báo cáo tài chính thể hiện dòng cân đối thu chi phản ánh lượng tiền tệ có ở mỗi thời điểm trong thời gian hoạt động của

dự án. Như vậy, các báo cáo tài chính của dự án phản ánh kết quả tài chính của dự án tại mỗi thời điểm trong quá trình thực hiện và vận hành dự án.

2.1. Xác định Tổng mức đầu tư

Việc xác định TMĐT của dự án một cách hợp lý là yếu tố quan trọng quyết định hiệu quả của dự án. Xác định đúng và đủ nhu cầu vốn thực hiện dự án là điều kiện cơ bản để đảm bảo thực hiện thành công dự án.

2.2. Lập kế hoạch đầu tư

- Khái niệm: Kế hoạch đầu tư là danh mục các khoản chi phí cần thiết cho việc thực hiện dự án kể từ khi bắt đầu cho đến khi dự án hoàn thành và đi vào hoạt động. Hay kế hoạch đầu tư là kế hoạch bỏ vốn theo thời gian của dự án.

- Các căn cứ, yêu cầu và nguyên tắc của việc lập kế hoạch đầu tư: Trên cơ sở nhu cầu vốn, tiến độ thực hiện các công việc đầu tư và cơ cấu nguồn vốn, lập tiến độ huy động vốn hàng năm đối với từng nguồn vốn cụ thể. Tiến độ huy động vốn phải tính tới lượng tiền cần huy động hàng năm và tính đến cả các yếu tố biến động giá hoặc lạm phát có thể xảy ra trong năm này. Kết quả xác định tiến độ bỏ vốn làm cơ sở để tính toán các khoản chi phí tài chính (lãi vay trong thời gian xây dựng, các loại chi phí khác...)

Ví dụ: Lập kế hoạch huy động vốn và tính toán lãi vay của dự án đầu tư xây dựng có thời gian thực hiện dự án là 4 năm. Căn cứ vào tiến độ thực hiện dự án và tiến độ thi công các công trình xây dựng thuộc dự án (xem chi tiết ở Bảng 1), ta có thể lập Bảng tiến độ huy động vốn và tính toán lãi vay trong thời gian thực hiện dự án như ở Bảng 2 dưới đây.

Bảng 1 Kế hoạch thực hiện đầu tư xây dựng

Stt	Nội dung công việc	Tiến độ thực hiện dự án (Năm)			
		1	2	3	4
I	Chuẩn bị đầu tư				
1	Lập dự án đầu tư				
2	Phê duyệt dự án đầu tư				
II	Chuẩn bị xây dựng				
1	Thiết kế				
2	Thẩm định và phê duyệt TK				
3	Giải phóng mặt bằng				
III	Xây dựng				
1	San lấp mặt bằng				
2	Xây dựng các hạng mục				
3	Lắp đặt trang thiết bị				

Stt	Nội dung công việc	Tiến độ thực hiện dự án (Năm)			
		1	2	3	4
4	Giám sát thi công				
IV	Nghiệm thu, bàn giao				

Bảng 2 Tiến độ huy động vốn và lãi vay trong thời gian thực hiện dự án

ĐVT: Triệu đồng

TT	Nguồn vốn và khoản vay	Thời gian vay vốn				Tổng vốn vay	Tổng lãi vay
		Năm 1	năm 2	Năm 3	Năm 4		
I	Tiến độ huy động vốn, %	1.75	25.06	38.43	34.77		
II	Vay vốn ngân hàng thương mại						
1	Vay đợt 1	76,969				76,969	
	Lãi vay	3,695	7,389	….	7,389		25,862
2	Vay đợt 2		1,104,868			1,104,868	
	Lãi vay		53,034	106,067	…..		265,168
3	…..			….		….	
	……			….	….		….
n	Vay đợt n				1,533,223	1,533,223	
	Lãi vay				73,595		73,595
	Tổng cộng					4,409,728	608,657

2.3. Lập kế hoạch hoạt động

Khái niệm: Kế hoạch hoạt động của dự án thể hiện việc dự kiến mức huy động công suất/ năng lực phục vụ hàng năm của dự án và kế hoạch sản xuất, khai thác, cung ứng dịch vụ, cụ thể các yếu tố sản lượng, số lượng, chủng loại sản phẩm, dịch vụ tại mỗi thời điểm hoạt động.

Yêu cầu và nguyên tắc của việc lập kế hoạch hoạt động: Kế hoạch hoạt động cần nêu các yếu tố liên quan đến việc xác định lợi ích và chi phí trong quá trình vận hành công trình, ví dụ cung cấp các sản phẩm, dịch vụ từ dự án (cấp điện, cấp nước, chi phí giao thông, chi phí thủy lợi...); các khoản chi phí vận hành (lương nhân viên vận hành, chi phí nguyên liệu, nhiên liệu điện năng, chi phí bảo dưỡng, sửa chữa...); chi phí thay thế trang thiết bị...Ngoài ra, cần nêu cơ cấu tổ chức quản lý vận hành công trình, trong đó thể hiện rõ chức năng bộ phận của từng bộ phận, cá nhân trong quá trình quản lý vận hành công trình.

Ý nghĩa của việc lập kế hoạch hoạt động: Kế hoạch hoạt động là cơ sở để tính toán

lợi ích thu được từ việc khai thác, vận hành dự án cũng như các chi phí cần thiết cho quá trình này. Trên cơ sở các chỉ tiêu thu (lợi ích), chi (chi phí) có thể phân tích, đánh giá lựa chọn phương án để quyết định đầu tư.

2.4. Kế hoạch khấu hao và xử lý các khoản thu hồi

Khấu hao là một tác nghiệp tài chính rất nhạy cảm và có ảnh hưởng nhiều đến tình trạng tài chính của dự án.Trong trường hợp sử dụng vốn vay thì khấu hao là nguồn chủ yếu để trả nợ, vì vậy việc tính khấu hao nhanh hay chậm (tỷ lệ khấu hao cao hay thấp) có ảnh hưởng quyết định đến tình trạng tài chính nói chung và khả năng trả nợ của dự án.

Về nguyên tắc, mọi khoản chi phí đầu tư cho dự án cần phải được thu hồi để hoàn vốn. Tuy nhiên, mỗi khoản chi phí có cách thu hồi riêng. Các chi phí tạo ra tài sản cố định của dự án được thu hồi dưới hình thức khấu hao, tức là khoản tiền khấu hao trừ hàng năm theo mức độ sử dụng tài sản. Thông thường người ta áp dụng phương pháp khấu hao đều hàng năm đối với từng loại tài sản. Trong một vài trường hợp có thể sử dụng phương pháp khấu hao không đều. Tỷ lệ trích khấu hao đối với các dự án sử dụng nguồn vốn Nhà nước áp dụng theo quy định của Nhà nước về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Đối với các dự án khác thì tỷ lệ và hình thức trích khấu hao do chủ đầu tư quyết định.

2.5. Vốn lưu động

- Khái niệm: Vốn lưu động là khoản tiền cần thiết hàng năm để đảm bảo cho hoạt động của dự án…

- Vốn lưu động bao gồm các khoản chủ yếu sau: Tiền mặt; Hàng tồn kho (kể cả dự trữ sản xuất và sản xuất dở dang cũng như thành phẩm); Chênh lệch giữa khoản thu và khoản chi phải trả

- Phương pháp xác định vốn lưu động: Vốn lưu động được xác định căn cứ vào nhu cầu chi phí hàng năm và thời gian dự trữ phù hợp với nhu cầu sản xuất. Thông thường các dự án mới đi vào hoạt động sản xuất chưa phát huy hết công suất và nhiều lí do khác như chưa thể tiêu thụ hết sản phẩm, doanh thu còn thấp...có thể có dự án trong những năm đầu cần vay một lượng vốn lưu động bổ sung.

2.6. Kế hoạch trả nợ

- Nội dung, vai trò của việc lập Kế hoạch trả nợ: Kế hoạch trả nợ là một trong những tác nghiệp quan trọng trong phân tích, đánh giá tài chính dự án. Kế hoạch trả nợ cũng rất nhạy cảm với tình trạng tài chính của dự án, đặc biệt là khả năng cân đối trả nợ. Nó cho thấy điều kiện tài chính cần phải đảm bảo để dự án khả thi. Những dự tính trước trong kế hoạch trả nợ cho phép chủ đầu tư xem xét các nguồn tài trợ thích hợp hoặc điều kiện cần phải đạt được khi đàm phán Hợp đồng vay cụ thể.

- Các căn cứ và phương pháp lập kế hoạch trả nợ của dự án: Kế hoạch trả nợ được xây dựng trên cở sở kế hoạch vay nợ và các điều kiện tài trợ của nguồn vốn vay. Kế

hoạch trả nợ dựa trên phương thức thanh toán của nhà tài trợ (Ngân hàng, quỹ...) áp dụng với khoản vay, trong đó bao gồm các yếu tố cơ bản sau: Định kỳ thanh toán và cách thức trả nợ gốc.

- Phân tích các kế hoạch trả nợ khác nhau ảnh hưởng đến hiệu quả của dự án. Nói chung, thời gian trả nợ càng dài thì càng có lợi cho người vay; số kỳ trả nợ càng nhiều thì tổng số tiền trả lãi càng ít và nếu phương án trả nợ phù hợp với khả năng của nguồn trả nợ thì càng tốt.

3. Xác định các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế - tài chính dự án

3.1. Báo cáo tài chính trong phân tích, đánh giá hiệu quả dự án

- Khái niệm về dòng tiền

Phân tích tài chính dự án chú trọng đến lượng tiền đi vào và đi ra từ dự án gọi là các dòng tiền của dự án. Đảm bảo cân đối các dòng tiền (dòng vào và dòng ra) là mục tiêu quan trọng của phân tích tài chính dự án.

- Kết cấu báo cáo tài chính

Thông thường báo cáo tài chính có kết cấu gồm 2 phần:

Các khoản thu: Bao gồm doanh thu, mức thay đổi của tài khoản thu, giá trị còn lại. Tổng các khoản này tạo thành dòng tiền vào (ngân lưu vào).

Các khoản chi: Bao gồm toàn bộ các chi phí trong quá trình thực hiện đầu tư và hoạt động của dự án. Tổng của các khoản này tạo thành dòng tiền ra (ngân lưu ra).

Chênh lệch giữa dòng tiền vào và dòng tiền ra gọi là dòng tiền cân đối. Trị số dòng tiền ở mỗi thời điểm trong thời gian hoạt động của dự án tạo thành biên dạng dòng tiền của dự án. Trong phân tích tài chính, biên dạng này phản ánh tình trạng tài chính của dự án.

3.2. Xác định các chỉ tiêu kinh tế- tài chính dự án đầu tư

Có nhiều chỉ tiêu kinh tế - tài chính được sử dụng trong phân tích, đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án. Một số chỉ tiêu kinh tế - tài chính cơ bản được sử dụng trong phân tích đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án cần được đề cập đến là:

- Giá trị hiện tại thuần (NPV)
- Tỷ số lợi ích - chi phí (BCR)
- Tỷ suất sinh lợi nội tại (IRR)
- Thời gian hoàn vốn (Tth))
- Hệ số đảm bảo khả năng trả nợ (K)
- Điểm hòa vốn

3.2.1. *Giá trị hiện tại thuần (NPV)*

- Thu nhập còn lại sau khi đã trừ các chi phí gọi là thu nhập thuần. Giá trị hiện tại thuần (NPV) là tổng giá trị hiện tại của dòng thu nhập thuần mà dự án mang lại trong cả

vòng đời của nó.

- Công thức tính:

$$NPV = \sum_{t=0}^{n} \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t}$$

Trong đó:

+ Bt: Thu nhập của dự án năm t
+ Ct: Chi phí của dự án năm t
+ n: Số năm phân tích dự án, ($1 \leq t \leq n$);
+ r: Tỷ suất chiết khấu áp dụng trong tính toán, %.
+ t: năm tính toán.

Từ công thức trên có thể thấy hiệu số thu chi (ở các năm không có chi phí đầu tư và các khoản thu hồi đặc biệt) thực chất chỉ bao gồm hai khoản: khấu hao cơ bản và lợi nhuận. Như vậy, ta thấy thực chất của giá trị NPV là tổng số lợi nhuận, khấu hao và giá trị thu hồi khi thanh lý tài sản qua các năm trừ đi tổng chi phí đầu tư, nhưng tất cả các chỉ tiêu này đều phải quy về thời điểm đầu.

➢ ***Ưu điểm của phương pháp:***

- Có tính đến biến động của các chỉ tiêu theo thời gian, tính toán bao trùm cả đời dự án;
- Có tính đến giá trị tiền tệ theo thời gian;
- Có thể tính đến trượt giá và lạm phát thông qua việc điều chỉnh các chỉ tiêu Bt, Ct và điều chỉnh trị số r;
- Có thể tính đến các nhân tố rủi ro tùy theo mức độ tăng trị số của suất thu lợi tối thiểu r;
- Có thể so sánh các phương án có vốn đầu tư khác nhau với điều kiện lãi suất cho vay một cách gần đúng.

➢ ***Nhược điểm của phương pháp:***

- Nó chỉ bảo đảm chính xác trong điều kiện thị trường vốn hoàn hảo, một điều khó đảm bảo trong thực tế;
- Khó dự báo chính xác các chỉ tiêu cho cả đời dự án;
- Kết quả lựa chọn phương án phụ thuộc rất nhiều vào trị số của chỉ tiêu suất thu lợi tối thiểu r, việc xác định trị số r gặp rất nhiều khó khăn;
- Thường nâng đỡ các phương án yêu vốn đầu tư ít và ngắn hạn;
- Hiệu quả không được biểu diễn dưới dạng tỷ số nên chưa hoàn hảo;
- Hiệu quả tính ra chưa được so sánh với một ngưỡng hiệu quả có trị số khác 0;

- Khi xét phương án bổ sung (trường hợp vốn đầu tư của hai phương án khác nhau) đã coi lãi suất cho vay, lãi suất đi vay và suất thu lợi tối thiểu r là như nhau là không phù hợp với thực tế.

3.2.2. *Tỷ số lợi ích – chi phí (BCR)*

Tỷ số lợi ích - chi phí được tính bằng tỷ số giá trị hiện tại thu nhập và giá trị hiện tại của các chi phí của dự án với suất chiết khấu r. Tỷ số BCR được tính theo công thức sau:

$$R = \frac{\sum_{t=0}^{n} \frac{B_t}{(1+r)^t}}{\sum_{t=0}^{n} \frac{C_t}{(1+r)^t}}$$

Trong đó:

+ Bt: thu nhập của dự án năm t;
+ Ct: Chi phí cho dự án năm t;

➢ ***Ưu điểm của phương pháp:***

- Có tính toán đến sự biến động của các chỉ tiêu theo thời gian và tính toán cho cả đời dự án;
- Hiệu quả được tính theo số tương đối nên tính hiệu quả được nhận định chính xác hơn;
- Có thể tính đến nhân tố trượt giá và lạm phát;
- Khi so sánh theo phương pháp gia số đầu tư có thể tìm được phương án có trị số NPV và tỷ số thu chi đều tốt hơn phương án kia.

➢ ***Nhược điểm của phương pháp:***

- Chỉ đảm bảo tính chính xác trong điều kiện thị trường vốn hoàn hảo;
- Khó dự báo chính xác các chỉ tiêu tính toán cho cả đời dự án;
- Việc xác định trị số r để tính toán gặp nhiều khó khăn;
- Khi lựa chọn theo tỷ số thu chi vẫn phải ưu tiên lựa chọn phương án theo chỉ tiêu NPV, còn tỷ số thu chi cần lớn hơn ngưỡng hiệu quả cho phép.

3.2.3. *Tỷ suất thu lợi nội bộ (IRR)*

- Suất sinh lợi nội bộ (IRR) là suất chiết khấu mà với suất này giá trị hiện tại thuần của dự án bằng 0. Chỉ tiêu IRR phản ánh tỷ suất lợi nhuận mà dự án đầu tư mang lại và đó là lãi suất tối đa mà dự án có thể chấp nhận trả cho vốn vay vì nếu vay với lãi suất cao hơn thì dự án có thể bị lỗ, khi đó NPV nhỏ hơn 0.

- Công thức tính:

$$NPV = \sum_{t=0}^{n} \frac{(B_t - C_t)}{(1+IRR)^t} = 0$$

Giải phương trình trên ta sẽ được giá trị IRR.

➢ ***Ưu điểm của phương pháp:***

- Có tính đến sự biến động của chỉ tiêu theo thời gian và tính toán cho cả đời dự án;

- Hiệu quả được biểu diễn dưới dạng số tương đối và có so với với một trị số hiệu quả tiêu chuẩn r;

- Trị số IRR được xác định từ nội bộ phương án một cách khách quan và do đó tránh được việc xác định trị số của suất thu lợi tối thiểu r rất khó chính xác như ở phương pháp dùng chỉ tiêu NPV;

- Có thể tính đến các nhân tố trượt giá và lạm phát bằng cách thay đổi các chỉ tiêu của dòng tiền tệ thu chi qua các năm và suất thu lợi r;

- Thường được dùng phổ biến trong kinh doanh;

- Giúp ta có thể tìm được phương án tốt nhất theo cả hai chỉ tiêu hiệu quả NPV và IRR trong các điều kiện nhất định.

➢ ***Nhược điểm của phương pháp:***

- Phương pháp này chỉ cho kết quả chính xác với điều kiện thị trường vốn hoàn hảo, một điều khó khi đảm bảo trong thực tế;

- Khó ước lượng chính xác các chỉ tiêu cho cả đời dự án;

- Phương pháp này nâng đỡ các dự án ít vốn đầu tư, ngắn hạn, có tỷ số doanh lợi cao so với các dự án tuy cần nhiều vốn, dài hạn, có tỷ suất doanh lợi thấp nhưng hiệu số thu chi (số tuyệt đối) cao nếu chỉ dựa vào các chỉ tiêu IRR một cách đơn thuần.

3.2.4. *Thời gian hoàn vốn Tth*

Thời gian hoàn vốn nội bộ là thời gian cần thiết để dự án hoạt động thu hồi đủ số vốn đầu tư đã bỏ ra. Chỉ tiêu này sử dụng khá rộng rãi trong quyết định đầu tư đặc biệt là các dự án đầu tư kinh doanh.

- Công thức xác định thời gian thu hồi vốn:

$$NPV = \sum_{t=0}^{Tth} \frac{(B_t - C_t)}{(1+r)^t} = 0$$

Chỉ tiêu này nói lên độ an toàn, nó làm thỏa mãn mục tiêu an toàn của các nhà đầu tư.

Thời gian thu hồi vốn Tth là khoảng thời gian từ khi bắt đầu thực hiện đầu tư đến năm T thỏa mãn biểu thức trên, là thời gian mà thu nhập ròng của dự án bằng tổng vốn đầu tư bỏ ra.

Nhược điểm cơ bản của chỉ tiêu này là trong một số trường hợp nó loại bỏ các dự án có khả năng sinh lợi muộn như các dự án đầu tư công cộng.

3.2.5. *Hệ số đảm bảo khả năng trả nợ (K)*

Hệ số khả năng trả nợ (K) là tỷ số giữa nguồn đảm bảo trả nợ tại một thời điểm và

số nợ đến hạn phải trả tại thời điểm đó.

Công thức tính hệ số khả năng trả nợ:

$$K = \frac{K + L}{A}$$

Trong đó:

+ K: khấu hao cơ bản trong năm;
+ L: lợi nhuận trong năm đã trừ thuế và chưa trừ tiền trả lãi vốn vay;
+ A: ngạch số trả nợ, là mức trả nợ hàng năm.

$$A = P.\frac{r(1+r)^n}{(1+r)^n - 1}$$

Trong đó:

+ P: tổng số tiền vay;
+ N: thời hạn phải trả;
+ r: lãi suất phải trả tính tương ứng với đơn vị đo thời gian của n.

Chỉ tiêu này phản ánh mức độ đảm bảo khả năng trả nợ từ các nguồn thu của dự án. Nói chung, vào các thời điểm trả nợ hệ số K >1 được xem là đảm bảo khả năng trả nợ, tuy nhiên hệ số này càng cao càng tốt.

Đây là chỉ tiêu các nhà cung cấp tín dụng cho dự án đặc biệt quan tâm và coi đó là chỉ tiêu chuẩn để chấp nhận cung cấp tín dụng cho dự án hay không. Tuy nhiên mỗi đơn vị cung cấp tín dụng có thêm các tiêu chuẩn riêng cho mình và còn tùy thuộc vào đối tượng vay (chủ dự án) mà họ chọn các tiêu chuẩn thích hợp làm điều kiện cung cấp các tín dụng cho dự án.

4. Phân tích và đánh giá các chỉ tiêu kinh tế - xã hội của dự án đầu tư

Hiệu quả kinh tế - xã hội của DAĐT là hiệu quả mà dự án đem lại cho cộng đồng và cho quốc gia. Do vậy khi phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án đầu tư phải đứng trên cương vị quốc gia.

4.1. Phân loại hiệu quả

4.1.1. *Phân loại theo bản chất của các chỉ tiêu*

- Các chỉ tiêu lợi ích kinh tế cho toàn bộ nền kinh tế quốc dân và toàn xã hội (còn gọi là chỉ tiêu lợi ích kinh tế vĩ mô)
- Các chỉ tiêu lợi ích về mặt xã hội

4.1.2. *Phân loại theo chỉ tiêu góc độ phát sinh trực tiếp và gián tiếp*

Theo góc độ này các lợi ích kinh tế - xã hội được phân thành:

- Các lợi ích phát sinh trực tiếp từ dự án, ví dụ mức đóng góp cho ngân sách Nhà nước, giải quyết nạn thất nghiệp…

- Các lợi ích phát sinh trực tiếp bao gồm:
- Các lợi ích phát sinh ở các ngành sản xuất các yếu tố đầu vào của dự án;
- Các lợi ích gián tiếp ở các ngành sản xuất có liên quan đến sản phẩm đầu ra của dự án;
- Các lợi ích phát sinh gián tiếp từ lợi ích kinh tế chuyển thành lợi ích xã hội, và ngược lại từ lợi ích xã hội chuyển thành lợi ích kinh tế.

4.2. Ý nghĩa của phân tích hiệu quả Kinh tế - xã hội

- Hiệu quả kinh tế - xã hội là căn cứ để thuyết minh sự đầu tư cho dự án với nhà nước và dân cư địa phương nơi thực hiện dự án;
- Đối với nhà nước, việc phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án là căn cứ để nhà nước cấp giấy phép đầu tư (chấp thuận đầu tư);
- Với các nguồn vốn viện trợ ODA, việc phân tích hiệu quả kinh tế - xã hội là cơ sở để các tổ chức này chấp thuận viện trợ cho dự án.

5. So sánh các kết quả và lựa chọn phương án

Đối với các chỉ tiêu kinh tế - tài chính nêu trên, mỗi chỉ tiêu có tính ưu việt và cũng có nhược điểm riêng của chúng, do đó khi quyết định lựa chọn phương án đầu tư hợp lý cần kết hợp so sánh kết quả tính toán của các chỉ tiêu với nhau và kết quả phân tích rủi ro của các phương án.

Khi tính toán và sử dụng chỉ tiêu NPV làm cơ sở để đánh giá hiệu quả đầu tư của các phương án phân tích thì cần lựa chọn theo một số nguyên tắc sau: a) Chỉ chấp nhận các dự án có giá trị NPV > 0 với tỷ suất chiết khấu r ít nhất bằng chi phí cơ hội của vốn, b) trong giới hạn về vốn đầu tư /ngân sách, trong số các dự án có thể chấp nhận được cần chọn những dự án có tổng NPV lớn nhất, c) nếu các dự án loại trừ lẫn nhau (thực hiện dự án này sẽ không thực hiện các dự án khác) thì cần phải chọn dự án có NPV lớn nhất.

Để đánh giá hiệu quả đầu tư của dự án, không chỉ căn cứ vào các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế – tài chính của dự án, mà còn căn cứ vào việc lựa chọn các biện pháp kỹ thuật, giải pháp công nghệ của dự án. Lựa chọn các biện pháp kỹ thuật tốt là yếu tố cơ bản để đảm bảo hiệu quả đầu tư của công trình.

Phương pháp đánh giá, lựa chọn giải pháp công nghệ, thiết bị kỹ thuật ngoài việc xem xét các chỉ tiêu kinh tế- tài chính nêu ở phần trên, còn có thể dựa vào chỉ tiêu "điểm hoà vốn". Điểm hoà vốn là tại điểm đó tổng doanh thu vừa đủ bù đắp các chi phí (cố định và biến đổi) hàng năm (trên đồ thị được biểu hiện bằng giao điểm giữa đường tổng chi phí và đường tổng doanh thu).Theo phương pháp này phương án lựa chọn là phương án có điểm hoà vốn tính theo giá trị hoặc theo mức huy động công suất thấp nhất.

III. PHẦN MỀM GXD PHỤC VỤ LẬP TMĐT VÀ TÍNH HIỆU QUẢ DỰ

ÁN

1. Giới thiệu phần mềm GPMB GXD

Công ty CP Giá Xây Dựng đã phát triển phần mềm và xây dựng cơ sở dữ liệu 63 tỉnh thành để phục vụ xác định chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Tên gọi: Phần mềm Giải phóng mặt bằng GXD (gọi tắt là: Phần mềm GPMB GXD hoặc đơn giản là GPMB)

Chức năng: Phần mềm giúp các Chủ đầu tư, Ban QLDA, Tư vấn lập dự toán: Xác định dự toán chi phí, lập phương án bồi thường, hỗ trợ và trợ tái định cư

Cơ sở pháp lý:

- Theo Nghị định số 32/2015/NĐ-CP và Thông tư số 06/2016/TT-BXD, trong Tổng mức đầu tư xây dựng phải xác định Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (GBT, TĐC). GXD cũng đang nghiên cứu để cập nhật phần mềm theo Nghị định số 68/2019/NĐ-CP và các quy định liên quan.
- Các Nghị định, quy định của Nhà nước về đền bù, hỗ trợ và tái định cư phục vụ công tác đền bù, giải phóng mặt bằng phục vụ các dự án đầu tư
- Cơ sở dữ liệu đơn giá đất, đơn giá đền bù… được xây dựng công phu cho các địa phương
- Phần mềm cũng tính được đơn giá xây dựng phục vụ đền bù công trình, bộ phận kiến trúc…

Các video hướng dẫn sử dụng phần mềm GPMB GXD trên youtube tại link sau: https://youtube.com/channel/UCA0KCpetKjVpy87X3WpAI-g

2. Giới thiệu phần mềm Dự án GXD

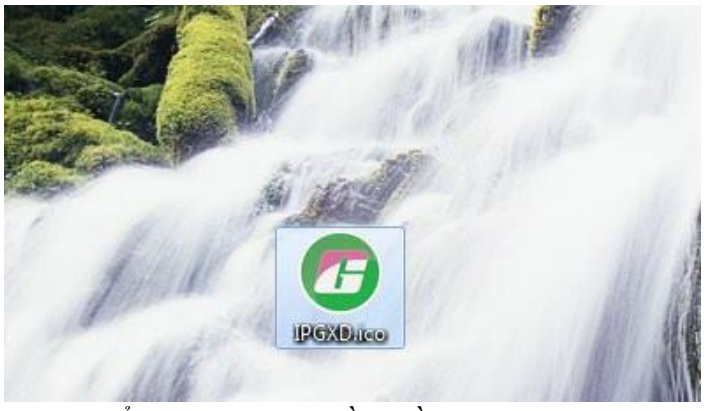
Chức năng: Lập TMĐT và phân tích tính hiệu quả dự án.

Là Kỹ sư định giá chuyên nghiệp thì phải thành thạo phần mềm xác định Tổng mức đầu tư và tính hiệu quả dự án được đặt tên là phần mềm **Dự án GXD** do Công ty CP Giá Xây Dựng nghiên cứu và phát triển.

Phần mềm Dự án GXD ra đời nhằm đáp ứng công việc xác định và thẩm định TMĐT và Hiệu quả của dự án đầu tư xây dựng. Hiện phần mềm đang được sử dụng làm

giáo cụ thực hành tại các lớp học Lập TMĐT và Hiệu quả dự án do Công ty Giá Xây Dựng tổ chức. Phần mềm cũng rất tốt cho các bạn sinh viên làm các đồ án môn học, đồ án tốt nghiệp đề tài Kinh tế đầu tư.

Sơ lược cơ chế hoạt động: Phần mềm chạy trên nền Excel, các số liệu đầu vào được nhập vào, phần mềm sẽ tính số liệu các bảng tính TMĐT, các chi phí hoạt động, doanh thu, dòng tiền và các chỉ tiêu: NPV, IRR, BCR, Th…



Biểu tượng của phần mềm Dự án GXD

Cùng với các phần mềm Dự toán GXD, Đấu thầu GXD, Dự thầu GXD, QLCL GXD và Quyết toán GXD… Công ty Giá Xây Dựng đã đưa ra gần như trọn bộ công cụ cho Kỹ sư Kinh tế và quản lý xây dựng, Kỹ sư Kinh tế xây dựng, Kỹ sư định giá chuyên nghiệp từ khâu chuẩn bị dự án, thực hiện dự án cho đến khâu kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng (có thể ứng dụng để theo dõi, đối chiếu phương án lập với quá trình vận hành, sản xuất, kinh doanh của dự án).

3. Cơ sở dữ liệu phục vụ xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng

Có câu chuyện như này từ 1 học viên lớp Tổng mức đầu tư và Hiệu quả dự án của tôi chia sẻ lại: Đơn vị em đang lập dự án đầu tư xây dựng bệnh viện 995 giường, thiết bị y tế thì bây giờ rất vô cùng (về chủng loại và giá cả). Trong suất vốn đầu tư xây dựng của Bộ Xây dựng công bố thì không có loại mình cần. Em tìm hiểu được biết có 1 đơn vị đã làm bệnh viện tương tự ở Nha Trang, khi hỏi họ về số liệu thì họ yêu cầu phải chia cổ phần cho họ trong dự án mới thì họ mới cung cấp số liệu.

Từ câu chuyện trên bạn thấy giá trị của dữ liệu và thông tin rất quan trọng. Nếu không có thông tin, dữ liệu chính xác thì bạn có thể lập dự án sai, ra quyết định đầu tư sai, dẫn đến cả dự án thua lỗ, đổ bể, vứt đi. Khi đó cái giá phải trả lớn hơn nhiều so với lượng cổ phần phải bỏ ra để đổi lấy số liệu từ dự án thực tế.

Các đơn vị mới làm dự án thì rất là thiếu số liệu và lúng túng, thời sinh viên tôi đã tham gia việc làm thêm đi khảo sát số liệu thị trường, tổ chức làm không tốt, số liệu thu được không chất lượng. Sau này có kinh nghiệm lập dự án rồi ráp nối lại tôi cho là đó là 1 cuộc khảo sát số liệu thị trường để lập dự án đầu tư sản xuất kinh doanh 1 sản phẩm mới, nếu xử lý không tốt, dựa trên các số liệu khảo sát như vậy để tính toán hiệu quả và ra quyết định đầu tư thì thật là nguy.

Về các dự án bất động sản, các đơn vị làm lâu và có nghề như Vin, Sun, FLC… thì họ đã chú trọng việc xây dựng cơ sở dữ liệu, thu thập dữ liệu quá khứ từ những công trình tương tự, sau đó tái sử dụng để lập kế hoạch – dự báo – ra quyết định cho các dự án mới. Từ đó họ chủ động được thời điểm ra sản phẩm vào lúc giá thị trường thuận lợi. Còn nếu

Bên cạnh những chia sẻ trên, kết hợp với rất nhiều dự án đầu tư xây dựng không hiệu quả mà báo đài điểm tên, bạn có thể tìm thấy trên mạng rất nhiều dự án không hiệu quả, nằm đắp chiếu, càng hoạt động càng lỗ. Điều này cho thấy dữ liệu là yếu tố rất quan trọng, hiểu biết về cơ sở dữ liệu và lưu trữ, sưu tầm số liệu, xây dựng cơ sở dữ liệu phục vụ công việc, làm tư vấn là nghiệp vụ quan trọng của người kỹ sư định giá. Có khi Chủ đầu tư khi thuê Tư vấn quản lý chi phí phải bằng cách nào đó tìm hiểu xem cơ sở dữ liệu của họ như thế nào !?

4. Khóa học chuyên sâu Lập dự án, TMĐT, tính toán hiệu quả dự án

Cùng với việc nghiên cứu, phát triển phần mềm Dự án GXD, từ giữa năm 2014, Công ty Giá Xây Dựng, đã triển khai khóa đào tạo bồi dưỡng chuyên sâu nghiệp vụ thực hành **Lập TMĐT và Hiệu quả dự án** phụ vụ lập dự án đầu tư xây dựng.

Khóa học với các bài giảng lý thuyết đơn giản, ngắn gọn. Tập trung vào các bài tập thực hành để xác định dòng tiền, phương án tài chính, phương án hoạt động, sản xuất kinh doanh của dự án; tính toán xác định các chỉ tiêu như: NPV, IRR, BCR, độ nhạy, phân tích rủi ro… với các bài giảng minh họa bằng số liệu, sử dụng bảng tính Excel để thực hành… Hiện tại nội dung của khóa học vẫn liên tục được nghiên cứu phát triển ngày càng hoàn thiện hơn.

Mời các bạn liên hệ Ms Thu An theo số 0985 099 938 để biết chi tiết.

IV. PHƯƠNG PHÁP PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ RỦI RO VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN

Phân tích rủi ro khi đánh giá hiệu quả kinh tế - tài chính của các DAĐT XDCT ở giai đoạn lập dự án để ra quyết định đầu tư là một quá trình tổng thể được tiến hành nghiên cứu dựa trên cơ sở lý luận chung và đặc điểm của dự án, gồm các nội dung sau:

- Nội dung lập dự án và hiệu quả tài chính của dự án.
- Nhận dạng, phân loại rủi ro có ảnh hưởng tới hiệu quả tài chính của dự án.
- Đo lường, đánh giá ảnh hưởng của rủi ro tới hiệu quả tài chính của dự án.
- Phân tích các biện pháp an toàn và phòng ngừa rủi ro tài chính của dự án.

1. Một số lý luận chung về phân tích rủi ro

1.1. Khái niệm rủi ro

Rủi ro là một hiện tượng khách quan, tồn tại trong mọi hoạt động kinh tế, xã hội, tự nhiên. Rủi ro xảy ra trong quá trình tiến hành các hoạt động khi có sự tác động ngẫu nhiên từ các biến cố của môi trường xã hội hoặc do những hành xử của con người. Rủi

ro phát sinh khi có yếu tố tác động tới một hoạt động cụ thể, làm thay đổi hoặc gây tổn thất và sai lệch kết quả dự định ban đầu của hoạt động đó.

1.2. Nhận dạng và phân loại rủi ro

- Nhận dạng rủi ro bao gồm việc xác định loại rủi ro nào ảnh hưởng quá mức cho phép tới kết quả dự định của hành động hay sự việc được xem xét, đồng thời mô tả tính chất của mỗi rủi ro đó.

- Phân loại rủi ro:

+ Phân loại rủi ro của dự án theo phạm vi tác động: căn cứ từ môi trường cụ thể có phát sinh những biến cố tác động trực tiếp vào hoạt động của dự án như: rủi ro về tự nhiên, rủi ro về công nghệ, rủi ro về tổ chức, rủi ro về kinh tế...

+ Phân loại rủi ro theo quá trình thực hiện dự án

Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Những rủi ro có thể xảy ra với dự án từ việc thu thập dữ liệu thống kê, khả năng dự báo và ra quyết định của chủ đầu tư.

Giai đoạn thực hiện đầu tư: Những rủi ro được phân tích chủ yếu là những thiệt hại làm tăng chi phí đầu tư, kéo dài thời gian xây dựng cơ sở vật chất của dự án, chất lượng công trình không đạt yêu cầu...

Giai đoạn vận hành dự án: Đây là giai đoạn dài và chứa đựng nhiều loại rủi ro nhất của dự án. Tất cả những biến cố được xem xét ở phần theo phạm vi tác động đều có thể phát sinh và gây rủi ro cho dự án ở giai đoạn này. Đồng thời còn chịu ảnh hưởng từ những rủi ro sai sót ở các giai đoạn Chuẩn bị đầu tư và thực hiện đầu tư.

+ Phân loại rủi ro theo môi trường tương tác

Đó là những biến cố từ môi trường xung quanh như: môi trường tự nhiên, chính trị-xã hội, kinh tế, hạ tầng-kỹ thuật...gây ra rủi ro cho dự án và tác động ngược lại của dự án vào môi trường. Đồng thời về môi trường nội tại của dự án, những biến cố phát sinh do con người điều hành, khả năng tổ chức, do hệ thống máy móc kỹ thuật sử dụng...gây ra rủi ro cho dự án.

1.3. Đo lường rủi ro và biện pháp hạn chế rủi ro

1.3.1. *Đo lường rủi ro*

Phương pháp đo lường, đánh giá rủi ro ảnh hưởng tới kết quả của một hoạt động của dự án được sử dụng gồm:

+ Phương pháp định tính: Phương pháp này thường được áp dụng trong những trường hợp có cơ sở dữ liệu thống kê quá khứ và ý kiến tham gia của các chuyên gia có kinh nghiệm thực tế trong lĩnh vực.

+ Phương pháp định lượng: Phương pháp này được tiến hành nhằm phân tích các biến cố có thể gây rủi ro đối với các bộ phận chính có ảnh hưởng tới kết quả của các hoạt động. Kết quả của các hoạt động được hình thành từ các bộ phận. Theo nguyên lý này tiến hành đánh giá, đo lường rủi ro của mọi hoạt động được xem xét từ các yếu tố

tác động tới từng bộ phận và các bộ phận tác động tới kết qủa của một hoạt động cụ thể. Vì vậy nguyên lý của phương pháp định lượng là xác định được quy luật phân bố xác suất các giá trị rủi ro có thể xảy ra với mỗi bộ phận do tác động từ các biến cố gây ra. Trên cơ sở đó sử dụng các phương pháp toán phân tích khác nhau để đo lường, đánh giá rủi ro xảy ra đối với kết quả của mọi hoạt động.

Tổng hợp các vấn đề so sánh và phạm vi áp dụng phương pháp định tính và định lượng được thể hiện ở bảng sau:

Phân tích so sánh các phương pháp đo lường đánh giá rủi ro của dự án và phạm vi ứng dụng:

TT	Các vấn đề so sánh	Phương pháp định tính	Phương pháp định lượng
1	Các phương pháp sử dụng	Lập bảng tiêu chí đánh giá rủi ro; Ma trận phân tích rủi ro; Phân nhóm rủi ro; Đánh giá sắp xếp yếu tố rủi ro...	Xác định chỉ tiêu kỳ vọng toán học dạng bảng; Xác định chỉ tiêu kỳ vọng toán học dạng cây; Phân tích mô phỏng; Sử dụng đại lượng tương đương phi rủi ro.
2	Phương pháp đánh giá - Nhận dạng các biến cố, đánh giá mức độ tác động - Đánh giá rủi ro ở các bộ phận - Đo lường, đánh giá rủi ro của kết quả dự án	- Theo kinh nghiệm + chuyên gia - Lấy ý kiến chuyên gia + cho điểm theo thang điểm - Lấy ý kiến chuyên gia + cho điểm hoặc giả định tình huống + phân tích so sánh	- Theo tính toán thống kê kinh nghiệm + dự báo - Sử dụng toán phân tích tính xác suất, lựa chọn tình huống - Phân tích xác suất, mô phỏng, phân tích quan hệ
3	Kết quả đánh giá	Tổng số điểm đánh giá mức độ rủi ro của kết quả	Các giá trị kết quả và xác suất xảy ra
4	Phạm vi áp dụng	Dự án đơn giản, ít rủi ro, độ chính xác thấp	Mọi loại dự án, trong điều kiện thống kê và dự báo tốt, độ chính xác cao

1.3.2. *Các biện pháp hạn chế rủi ro*

Biện pháp kiểm soát, hạn chế rủi ro gồm hai nhóm cơ bản như: Nhóm các biện pháp chủ động như né tránh rủi ro, ngăn ngừa tổn thất, quản trị thông tin, chuyển giao rủi ro, đa dạng hóa hoạt động, bảo hiểm… và nhóm các biện pháp giảm thiểu hậu quả xấu do rủi ro gây ra như: Giảm thiểu từng phần, trung hòa rủi ro… Trong hai nhóm, nhóm chủ động phòng ngừa được xem xét coi trọng hơn. Chủ động phòng ngừa cụ thể

như: Loại bỏ nguyên nhân, môi trường tạo ra rủi ro, xây dựng hệ thống thông tin nắm chắc về môi trường và dự báo diễn biến trong quá trình tiến hành hoạt động; tham gia đa dạng hoạt động có liên quan nhau. Nhóm các biện pháp giảm thiểu thiệt hại do rủi ro gây ra tập trung vào việc xây dựng kế hoạch chủ động đối phó khi có rủi ro xảy ra, hoặc giảm bớt những mục tiêu mạo hiểm…

2. Một số phương pháp phân tích, đánh giá rủi ro của dự án

2.1. Phương pháp phân tích độ nhạy

Phân tích độ nhạy nhằm kiểm tra mức độ nhạy cảm của kết quả dự án đối với sự biến động của từng yếu tố, nói khác đi phân tích độ nhạy nhằm xác định kết quả của dự án (các chỉ tiêu đặc trưng), trong điều kiện biến động của các yếu tố xác định kết quả đó.

Phân tích độ nhạy được thực hiện bằng cách tính toán các chỉ tiêu đánh giá kết quả tài chính của dự án (NPV, IRR...) theo biến thiên của yếu tố ảnh hưởng. Phân tích độ nhạy theo phương pháp này cho biết độ dung sai cho phép thực hiện dự án và xác định độ nhạy cảm của dự án với yếu tố xem xét.

Việc phân tích đánh giá rủi ro của dự án bằng phương pháp phân tích độ nhạy có những hạn chế sau:

- Không thể xem xét đồng thời nhiều nhân tố và các trị số trong dãy biến thiên của các yếu tố không đại diện cho yếu tố đó.
- Việc giả định độc lập xem xét từng yếu tố, trong khi các yếu tố khác cố định là không phù hợp thực tế. Đặc biệt trường hợp các yếu tố có quan hệ tương quan hàm số với nhau thì sử dụng phương pháp này dẫn tới sai số lớn.

2.2. Phương pháp phân tích điều chỉnh trường hợp

Phương pháp phân tích điều chỉnh trường hợp là đánh giá kết quả dự án trong một số trường hợp với những điều kiện nhất định của các yếu tố xác định dự án. Thường người ta phân tích cho 2 trường hợp có tính chất cực đoan: bất lợi nhất và có lợi nhất có thể xảy ra (Ví dụ, đối giá sản phẩm là giá thấp nhất/cao nhất, đối với chi phí đầu tư là mức cao nhất/ thấp nhất có thể xảy ra đối với dự án).

Phân tích trường hợp có ưu điểm là một phương pháp đơn giản, dễ áp dụng, phù hợp với những dự án quy mô nhỏ, có cơ sở dữ liệu thống kê. Phương pháp này được áp dụng phổ biến ở các nước mới chuyển sang nền kinh tế thị trường, với các dự án quy mô nhỏ.

Phân tích trường hợp có nhược điểm:

- Không thể xác định được tất cả các trường hợp kết hợp lẫn nhau của các yếu tố.
- Không xác định được tất cả các trường hợp tính toán (bất lợi nhất hoặc thuận lợi nhất).

- Mang nhiều định tính, những tác động ảnh hưởng của sự không an toàn chưa được phân tích sâu chưa có tính thuyết phục, đồng thời chưa đánh giá được quy luật tác động của các ảnh hưởng rủi ro tới kết quả đầu tư.

2.3. Phương pháp mô phỏng

Mỗi phương pháp cần nêu được nội dung và công thức tính toán, cách thức tính toán và các căn cứ số liệu, dữ liệu, cơ sở tính toán, khả năng ứng dụng, tính ưu điểm và bất cập khi áp dụng các phương pháp này và các ví dụ minh họa tính toán,..

Với các phương pháp phân tích, đánh giá rủi ro nêu trên có thể vận dụng các cách tính toán, phân tích theo một số chỉ tiêu định lượng (Phương pháp xác định chỉ tiêu kỳ vọng toán học (dạng bảng + dạng cây); Phương pháp áp dụng lý thuyết phân tích mô phỏng).

- Phương pháp xác định chỉ tiêu kỳ vọng toán học dạng bảng
- Phương pháp xác định chỉ tiêu kỳ vọng dạng cây
- Phương pháp áp dụng lý thuyết phân tích mô phỏng: để thực hiện phương pháp này cần tiến hành theo:

+ Lập Hàm tính toán hiệu quả tài chính của dự án theo các biến số đầu vào như: Chi phí đầu tư, giá bán sản phẩm, sản lượng sản xuất ra, chi phí cố định và chi phí biến đổi hàng năm,...

+ Chọn những biến số đầu vào không an toàn để xây dựng biểu đồ phân bố xác suất các giá trị của nó (thông qua thống kê và dự báo). Bước này sử dụng lý thuyết toán xác suất, thống kê.

+ Căn cứ vào Hàm mục tiêu và các biến số đầu vào đã có, xác định kết quả của hàm bằng phương pháp tổ hợp và phân tích mô phỏng có sự hỗ trợ của các chương trình phần mềm.

+ Phân tích và đánh giá kết quả (xác định các giá trị cần thiết và xác suất từ biểu đồ phân bố giá trị kết quả) gồm những giá trị: Max, min, trung bình kỳ vọng, phương sai, độ lệch chuẩn, hệ số phân tán...

3. Ví dụ minh họa phân tích, đánh giá rủi ro đối với hiệu quả đầu tư của dự án xây dựng

Hiện nay người ta thường sử dụng phần mềm Crystal Ball phục vụ phân tích, đánh giá rủi ro đối với hiệu quả dự án đầu tư xây dựng. Crstal Ball có thể sử dụng để:

- Mở rộng khả năng dự báo của mô hình bảng tính.
- Cung cấp các thông tin dự báo cần thiết hỗ trợ ra quyết định với độ chính xác cao hơn, hiệu quả và tin cậy hơn.
- Sử dụng mô phỏng Monte Carlo (Hệ thống sử dụng các số ngẫu nhiên để đo ảnh hưởng của sự không chắc chắn trong mô hình bảng tính.

Trong khuôn khổ tài liệu này chỉ giới thiệu một số thao tác cơ bản và một ví dụ

nhỏ. Giả thiết là phần mềm Crystal Ball đã cài đặt trong máy tính.

3.1. Khởi động và thoát Crystal Ball

Để khởi động Crystal Ball ta làm như sau:

Cách 1: Kích vào Start/Programs/Crystal Ball/Crystal Ball

Cách 2: Mở bằng Add-Ins trong Excel: Kích vào Tool/Add-Ins và chọn Crystal Ball

Để thoát Crystal Ball ta làm như sau:

Cách 1: Chọn lệnh Run/Chọn Close Crystal Ball

Cách 2: Bỏ dấu chọn Crystal Ball trong Tool/Add-Ins.

3.2. Quy trình thao tác

Bước 1. Lập mô hình trên bảng tính Excel

Bước 2. Khai báo các biến giả thuyết

Bước 3. Khai báo các biến dự báo

Bước 4. Khai báo các thông số mô phỏng

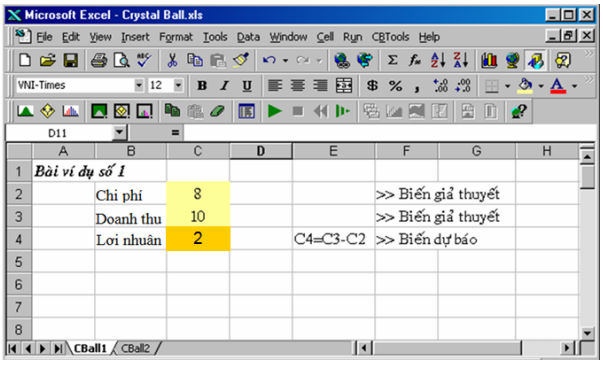
Bước 5. Chạy mô phỏng

Bước 6. Xem xét kết quả mô phỏng

Bước 7. Tạo các báo cáo

3.3. Thao tác

Bước 1. Lập mô hình trên bảng tính Excel

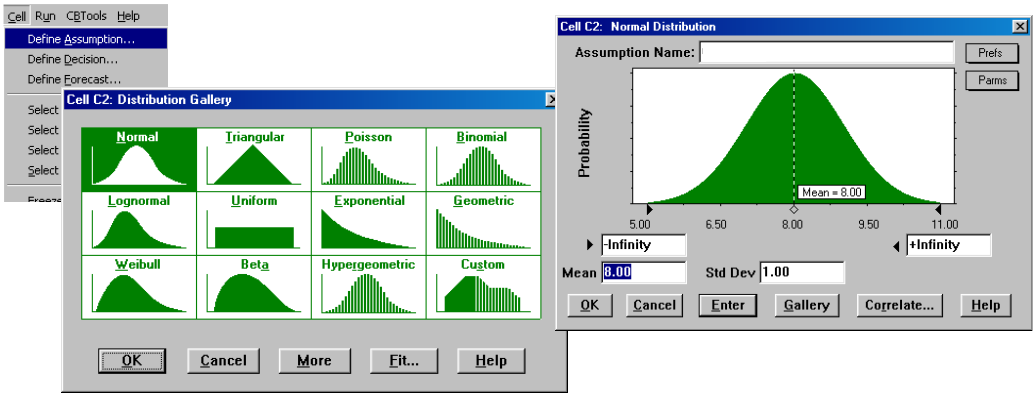


Bước 2. Khai báo các biến giả thuyết

1. Cell/Define Assumption

2. Chọn kiểu phân Kích chuột chọn phối xác xuất

3. Nhập các thông số tương ứng

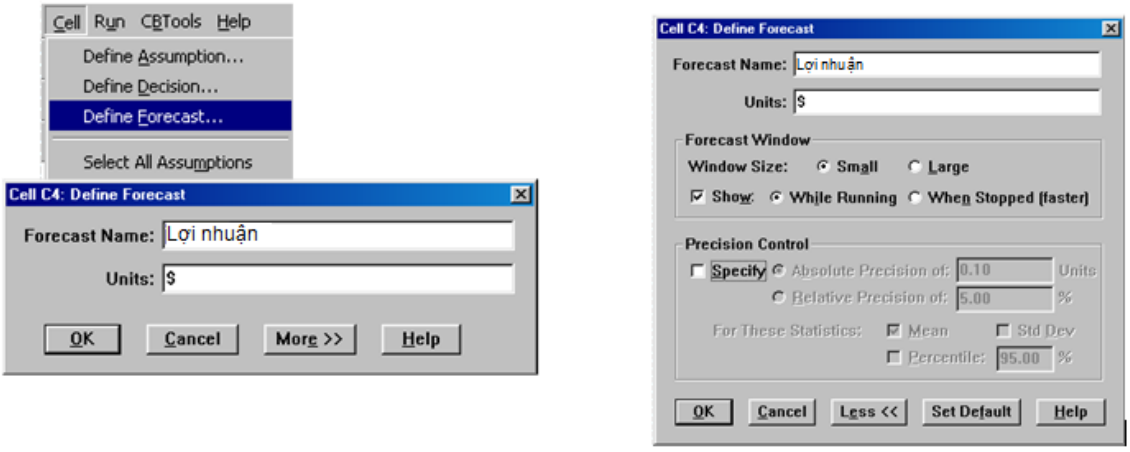


Bước 3. Khai báo các biến dự báo

1. Kích chuột chọn Cell/Define Forecast

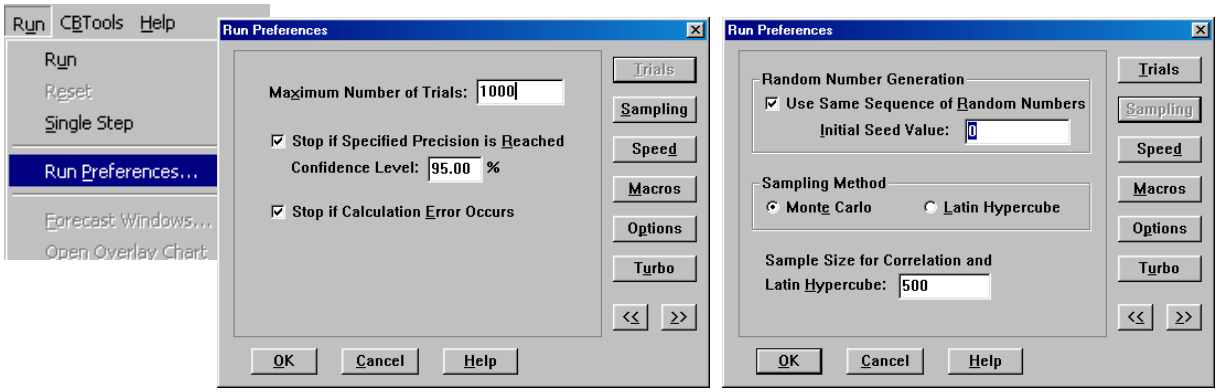
2. Nhập tên, đơn vị tính cho biến

3. Chọn More để khai báo thêm



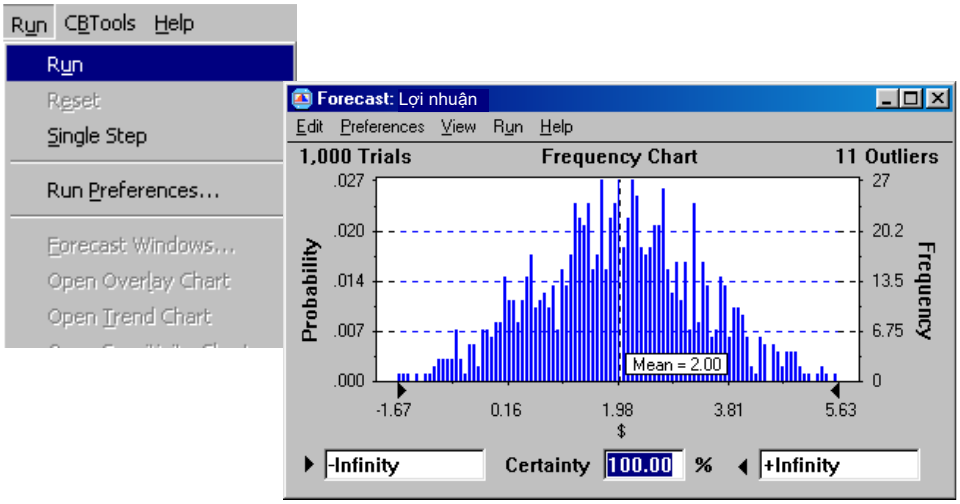
Bước 4. Khai báo các thông số mô phỏng

Ở đây ta khai báo số lần mô phỏng, giá trị hạt nhân ban đầu, chế độ màn hình khi chạy...



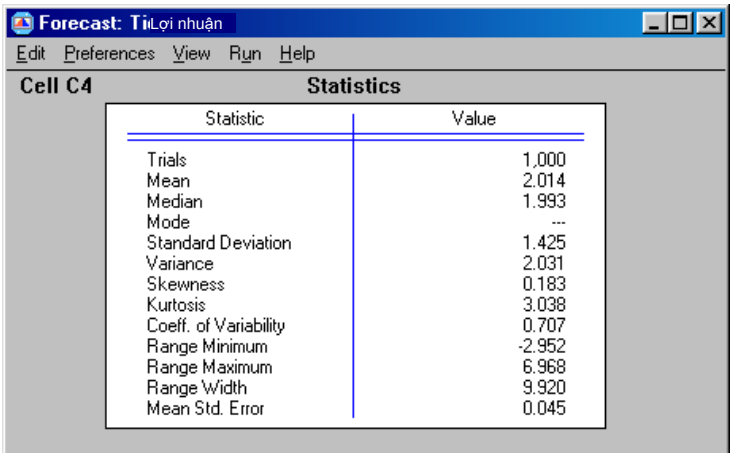
Bước 5. Chạy mô phỏng

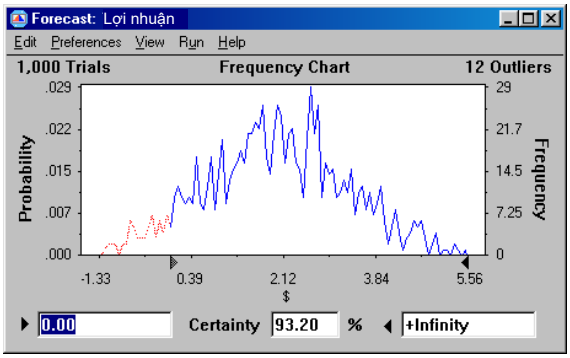
Trên menu Run kích vào lệnh Run

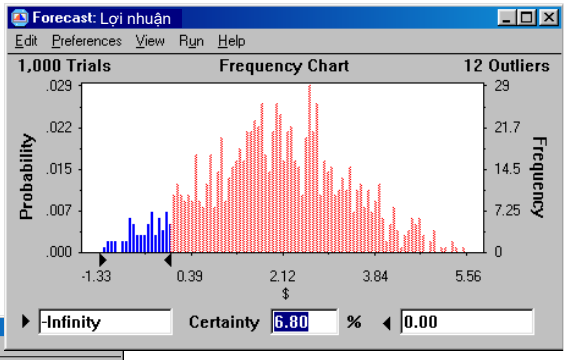


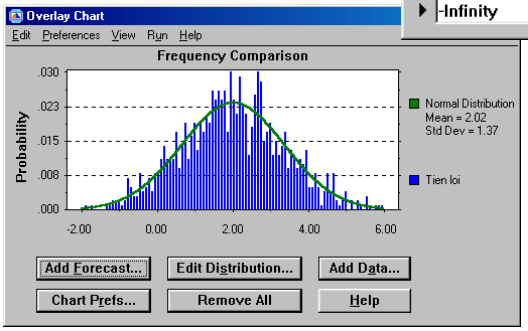
Bước 6. Xem xét kết quả mô phỏng

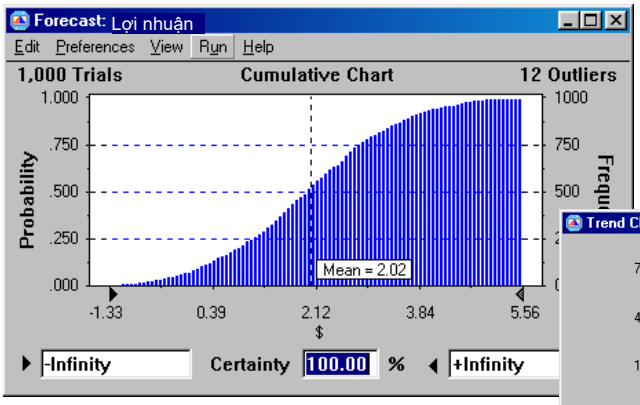
Crystal Ball cho phép thể hiện kết quả theo nhiều dạng khác nhau:

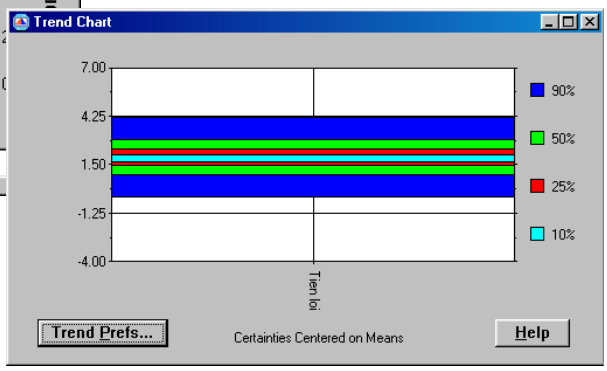


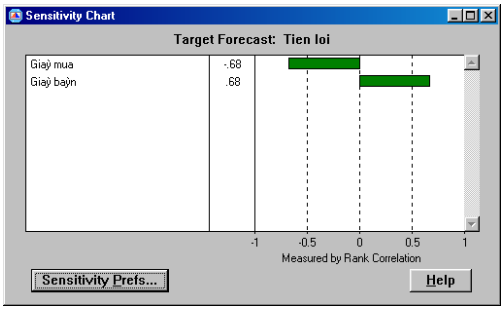






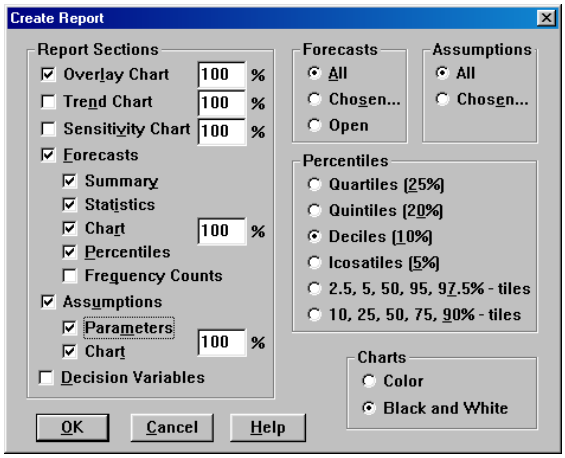






Bước 7. Tạo các báo cáo

Trên menu Run chọn lệnh Create Report sẽ ra hộp thoại để chọn các tham số cho báo cáo.



CHUYÊN ĐỀ 3: SUẤT VỐN ĐẦU TƯ, CHỈ SỐ GIÁ VÀ ĐỘ DÀI THỜI GIAN XÂY DỰNG

Ở giai đoạn chuẩn bị dự án, cần xác định tổng mức đầu tư trên cơ sở thiết kế cơ sở, tính toán hiệu quả dự án, phục vụ lựa chọn và ra quyết định… lúc này thông tin về dự án vẫn còn thiếu nhiều, nhiều điều chưa rõ ràng, nếu chính xác được thì quá tốt, nhưng ưu tiên không phải là độ chính xác đến từng đồng, từng hào bởi việc đó là bất khả thi. Lúc này cần ưu tiên nhanh, quyết nhanh để ra sản phẩm nhanh (nhất là đối với các dự án sản xuất kinh doanh, dự án bất động sản). Bởi có thể chỉ chậm ra quyết định, sản phẩm ra khi thị trường đã vào tay nhà đầu tư khác, bất động sản ra sản phẩm khi thị trường xuống đáy… thì tất cả đều vứt đi hết, đem so sánh giá trị tổng thiệt hại với phần chi phí do nhấc lên đặt xuống, trù trừ mất thời gian lúc thẩm định, phê duyệt thì thật là khủng.

Suất vốn đầu tư là 1 loại số liệu có vai trò giúp xác định nhanh Tổng mức đầu tư xây dựng, phục vụ các mục tiêu khác như tính toán hiệu quả, dự trù vốn cho dự án, lập kế hoạch huy động vốn, vay vốn… Trên cơ sở của khoa học thống kê và xử lý số liệu, nếu lượng số liệu đủ lớn, công tác thống kê và xử lý số liệu tốt… đây là chỉ tiêu rất quan trọng, là công cụ quan trọng của người kỹ sư định giá xây dựng trong công tác xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, lập phương án đầu tư, tính toán xác định hiệu quả dự án…

I. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH SUẤT VỐN ĐẦU TƯ

1. Một số vấn đề chung về suất vốn đầu tư

1.1. Khái niệm, ý nghĩa và vai trò của suất vốn đầu tư

Suất vốn đầu tư xây dựng công trình là toàn bộ chi phí xây dựng của công trình đầu tư được tính trên một đơn vị năng lực sản xuất hoặc phục vụ quy ước của công trình đó. Chi phí xây dựng được tính vào suất vốn đầu tư xây dựng công trình bao gồm tất cả các chi phí cho việc xây dựng công trình từ khi có chủ trương đầu tư cho đến khi đưa vào hoạt động.

Suất vốn đầu tư xây dựng là toàn bộ chi phí để tạo ra tài sản cố định tính trên 1 đơn vị năng lực qui ước mới tăng được đưa vào sản xuất, sử dụng ổn định trong điều kiện bình thường. Hay nói cách khác, chỉ tiêu suất vốn đầu tư là chi phí cần thiết để tạo ra hoặc đổi mới, duy trì một đơn vị năng lực sản xuất hoặc phục vụ của đối tượng đầu tư.

Suất vốn đầu tư xây dựng công trình là một trong những chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tổng hợp quan trọng dùng để phục vụ:

Việc lập kế hoạch đầu tư, quản lý vốn đầu tư và đánh giá phân tích kinh tế- tài

chính dự án đầu tư của các Nhà đầu tư;

Căn cứ để xác định tổng mức đầu tư, phân tích, đánh giá và lựa chọn phương án đầu tư trong giai đoạn lập Dự án đầu tư (bao gồm lập Báo cáo đầu tư xây dựng công trình và/hoặc lập DAĐT XDCT).

Dùng để đánh giá trình độ, năng lực của chủ đầu tư và đơn vị thi công xây dựng, và căn cứ để xem xét về mặt kinh tế của các giải pháp thiết kế, các phương án xây dựng và các quá trình xây dựng nói chung.

1.2. Nội dung kinh tế của chỉ tiêu suất vốn đầu tư

Chỉ số suất vốn đầu tư xây dựng công trình được xác định bằng tỷ số giữa tổng mức đầu tư xây dựng công trình và năng lực sản xuất phục vụ của công trình tính theo thiết kế.

Chỉ tiêu suất vốn đầu tư được tính theo công thức tổng quát sau:

$$S = \frac{V}{N}$$

Trong đó:

+ S: Suất vốn đầu tư của công trình xây dựng tính cho 1 đơn vị năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình.

+ V: Tổng mức đầu tư của công trình.

+ N: Năng lực sản xuất hoặc phục vụ (công suất thiết kế) của công trình.

Theo công thức trên thì nội dung kinh tế của chỉ tiêu suất vốn đầu tư được xác định bởi nội dung kinh tế của tổng mức đầu tư và năng lực sản xuất hoặc phục vụ của công trình.

1.3. Phân loại suất vốn đầu tư

- Phân loại theo hình thức đầu tư: Suất vốn đầu tư xây dựng mới, suất vốn đầu tư cải tạo, mở rộng và suất vốn đầu tư đầu tư chiều sâu;

- Phân theo loại hình công trình: suất vốn đầu tư xây dựng công trình dân dụng, suất vốn đầu tư xây dựng công trình công nghiệp;

Trong cùng một loại hình công trình, suất vốn đầu tư lại được phân theo các nhóm công trình có cùng chuyên ngành hoặc cùng tính năng phục vụ (ví dụ đối với ngành công nghiệp các công trình xây dựng được chia theo các phân ngành như Công nghiệp khai thác, Công nghiệp chế biến thực phẩm...)

Trong từng phân ngành, các công trình xây dựng lại được chia theo nhóm công trình nhỏ hơn, ví dụ như công trình xây dựng thuộc Phân ngành công nghiệp khai thác được chia theo nhóm công trình khai thác than, nhóm công trình khai thác tuyển chọn quặng...

Trong cùng một nhóm công trình xây dựng, các công trình lại được chia nhỏ theo loại công suất, tiêu chuẩn phục vụ hoặc theo đặc điểm các bộ phận kết cấu chủ yếu...

Tùy theo đặc điểm của từng ngành, từng loại hình công trình mà suất vốn đầu tư có thể phân chia nhỏ hơn nữa.

- Phân chia theo thành phần chi phí: suất vốn đầu tư cố định và suất vốn đầu tư biến đổi.

2. Phương pháp và các bước tiến hành tính toán suất vốn đầu tư xây dựng công trình

2.1. Một số quan điểm cơ bản

Với vai trò quan trọng của suất vốn đầu tư là làm căn cứ để ước toán tổng mức đầu tư của dự án đầu tư xây dựng, làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, vì thế việc xác định suất vốn đầu tư cần phải được xuất phát từ một quan điểm cơ bản sau:

- Quan điểm đầu tư có mục tiêu
- Quan điểm đầu tư có hiệu quả
- Quan điểm tiến bộ

2.2. Các căn cứ tính toán suất vốn đầu tư

+ Lựa chọn danh mục công trình

Do tính đa dạng, phong phú về thể loại và đặc điểm kỹ thuật của các công trình xây dựng, nhưng các công trình xây dựng lại có tính chất riêng lẻ và đơn chiếc. Do đó việc lựa chọn danh mục công trình đại diện để tính toán cần tuân theo một số nguyên tắc và căn cứ sau:

- Tính năng sử dụng, công nghệ, qui mô, hình thức đầu tư

- Công trình được lựa chọn phải có qui mô tương đối phổ biến, có tính kinh tế kỹ thuật trung bình tiên tiến và điều kiện xây dựng không có những yêu cầu đặc biệt.

+ Các căn cứ pháp lý để xác định suất vốn đầu tư

- Các văn bản qui định của Nhà nước về quản lý đầu tư và xây dựng.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.
- Tiêu chuẩn thiết kế công trình xây dựng.
- Các qui định hiện hành của Nhà nước về sử dụng lao động, vật tư, xe máy và các chi phí khác có liên quan ở thời điểm tính toán.
- Các qui định của Nhà nước liên quan đối với từng loại hình công trình.
- Các loại hồ sơ tài liệu của các công trình xây dựng.

+ Hồ sơ tài liệu

Các loại hồ sơ tài liệu cần thiết có thể thu thập để xác định suất vốn đầu tư là:

- Các Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi/Báo cáo đầu tư và/ hoặc Báo cáo nghiên cứu khả thi/ Dự án đầu tư xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; hoặc

- Hồ sơ thiết kế kỹ thuật - Tổng dự toán hoặc Thiết kế kỹ thuật thi công - Tổng dự toán được cấp có thẩm quyền phê duyệt; hoặc

- Hồ sơ Bản vẽ kỹ thuật thi công, tài liệu quyết toán xây dựng công trình được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Các tài liệu điều chỉnh về thiết kế, tổng dự toán (nếu có);
- Các tài liệu liên quan khác (nếu có).

2.3. Các bước tiến hành xác định suất vốn đầu tư

Giai đoạn 1: Giai đoạn xác định danh mục các công trình xây dựng và thu thập số liệu các công trình xây dựng bao gồm các phần việc sau đây:

- Xác định phạm vi, thời gian cần điều tra, khảo sát và thu thập số liệu của các công trình xây dựng.

- Liệt kê danh mục các công trình đã và đang xây dựng thuộc loại hình công trình đã lựa chọn nói trên.

- Điều tra, khảo sát và thu thập các số liệu, tài liệu của các công trình xây dựng đã lựa chọn theo mẫu điều tra.

Giai đoạn 2: Giai đoạn xử lý số liệu và tính toán suất vốn đầu tư

Việc tính toán và xử lý các số liệu để xác định suất vốn đầu tư công trình xây dựng phụ thuộc vào nguồn số liệu và loại hồ sơ tài liệu thu thập được từ giai đoạn.

Giai đoạn 3: Hoàn thiện kết quả tính toán suất vốn đầu tư công trình lựa chọn.

Sau khi đã xử lý và tính toán xong các chỉ tiêu suất vốn đầu tư công trình xây dựng đã lựa chọn, công việc hoàn thiện các chỉ tiêu suất vốn đầu tư bao gồm các bước sau:

Bước 1: Tiến hành biên soạn suất vốn đầu tư.

Bước 2: Lấy ý kiến đóng góp trực tiếp của các tổ chức/ chuyên gia về trị số, danh mục các suất vốn đầu tư đã tính toán. Thu thập các ý kiến đóng góp và chỉnh sửa, bổ sung lại suất vốn đầu tư đã tính toán nếu thấy cần thiết.

Bước 3: So sánh các suất vốn đầu tư đã tính toán được với suất vốn đầu tư của các công trình xây dựng tương tự đã ban hành hoặc công bố, nếu có thể được có thể so sánh với các suất vốn đầu tư của các công trình tự của các nước trong khu vực.

Bước 4: Hoàn thiện lại suất vốn đầu tư xây dựng.

3. Thống kê và xử lý số liệu

Đây là kiến thức rất quan trọng. Ở nước ngoài rất coi trọng số liệu công trình tương tự (history data, ta có thể dịch là dữ liệu lịch sử, dữ liệu quá khứ, thực tế thì ta vẫn nói là: dữ liệu công trình tương tự, công trình đã và đang thực hiện). Khoa học thống kê và xử lý số liệu phải được chú trọng và phát triển ở trình độ cao. Từ việc thống kê và xử lý số liệu các công trình quá khứ, người kỹ sư định giá có các số liệu để dự đoán, dự báo cho các công trình, công tác sắp thực hiện…

Cơ sở dữ liệu (Database): Gồm hàng, cột (các trường Field). Người làm kỹ sư định giá phải trang bị hiểu biết về Database, cách xử lý số liệu. Các giải pháp cho cơ sở dữ

liệu như Microsoft Access, MySQL. Nhiều người trong thực tế đã sử dụng chính Microsoft Excel như 1 engine vừa chứa cơ sở dữ liệu vừa xử lý dữ liệu.

4. Bài tập tính suất vốn đầu tư

Cho số liệu và tính toán suất vốn đầu tư trong file Excel. Tác giả sẽ cố gắng thu thập số liệu và ra bài tập về nội dung này trong phiên bản sau của giáo trình này.

II. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG

1. Khái niệm, ý nghĩa, tầm quan trọng của chỉ số giá

- Chỉ số giá xây dựng được biểu thị bằng tỷ số giữa giá xây dựng tại thời điểm so sánh với giá xây dựng tại thời điểm được chọn làm thời điểm gốc. Do đó Chỉ số giá xây dựng phản ánh mức độ biến động (tăng hoặc giảm) của giá xây dựng công trình qua các thời kỳ.
- Chỉ số giá xây dựng là một trong những công cụ quản lý có hiệu quả giúp các chủ thể tham gia hoạt động đầu tư xây dựng có căn cứ để xác định hợp lý vốn mức đầu tư, làm cơ sở cho việc xác định đúng dự toán, xác định giá gói thầu trong quá trình lập, quản lý, thực hiện dự án.
- Một số khái niệm sử dụng trong việc tính toán chỉ số giá xây dựng:

Chỉ số giá xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng công trình theo thời gian.

Thời điểm gốc là thời điểm được chọn làm gốc để so sánh. Các cơ cấu chi phí xây dựng được xác định tại thời điểm này.

Thời điểm so sánh là thời điểm cần xác định các chỉ số giá so với thời điểm gốc hoặc so với thời điểm so sánh khác.

Công trình đại diện để xác định chỉ số giá xây dựng là các công trình xây dựng mới, có tính năng phục vụ phù hợp với phân loại công trình, được xây dựng theo quy trình công nghệ thi công phổ biến, sử dụng các loại vật liệu xây dựng thông dụng.

Chỉ số giá phần xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí xây dựng của công trình theo thời gian.

Chỉ số giá phần thiết bị là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí thiết bị của công trình theo thời gian.

Chỉ số giá phần chi phí khác là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động các khoản mục chi phí khác của công trình theo thời gian.

Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí vật liệu xây dựng trong chi phí trực tiếp của cơ cấu dự toán theo thời gian.

Chỉ số giá nhân công xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động chi phí nhân công trong chi phí trực tiếp của cơ cấu dự toán theo thời gian.

Chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến

động chi phí máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp của cơ cấu dự toán theo thời gian.

Chỉ số giá vật liệu xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động giá của loại vật liệu xây dựng chủ yếu theo thời gian.

Vật liệu chủ yếu cho loại công trình hoặc công trình là các vật liệu cùng nhóm (ví dụ: gạch xây dựng bao gồm một số loại gạch xây; đá bao gồm các loại đá xây dựng thông dụng như đá 1x2, 2x4, 4x6, đá hộc; cát bao gồm cát xây, cát đổ bê tông; thép xây dựng bao gồm thép tròn, thép hình v.v.) hoặc loại vật liệu (ví dụ: nhựa đường) chiếm tỷ trọng chi phí lớn trong chi phí vật liệu.

Chỉ số giá ca máy thi công xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động giá ca máy của nhóm máy thi công xây dựng chủ yếu theo thời gian.

Nhóm máy thi công xây dựng chủ yếu gồm các máy và thiết bị thi công thực hiện một loại công tác xây dựng, lắp đặt (ví dụ: nhóm máy làm đất gồm máy đào, máy xúc, ô tô vận chuyển; nhóm máy làm đường: bao gồm máy lu, máy rải, ô tô vận chuyển, máy tưới nước, tưới nhựa v.v.) mà chi phí của chúng chiếm tỷ trọng lớn trong chi phí máy thi công xây dựng.

2. Phân loại chỉ số giá xây dựng

Tùy theo mục đích sử dụng và tùy theo quy định của từng nước khác nhau thì chỉ số giá xây dựng cũng được phân loại khác nhau. Tham khảo Văn bản số 1599/BXD-VP công bố ngày 25/7/2007 thì các chỉ số giá xây dựng bao gồm:

- Chỉ số giá xây dựng công trình;
- Các chỉ số giá xây dựng theo cơ cấu chi phí;
- Các chỉ số giá xây dựng theo yếu tố chi phí.

2.1. Chỉ số giá xây dựng công trình

Chỉ số giá xây dựng công trình là chỉ số tính cho một nhóm công trình hoặc một loại công trình xây dựng.

2.2. Các chỉ số giá xây dựng theo cơ cấu chi phí

Chỉ số giá xây dựng theo cơ cấu chi phí là chỉ số giá xác định theo cơ cấu các thành phần chi phí trong tổng mức đầu tư: Chỉ số giá phần xây dựng, chỉ số giá phần thiết bị và chỉ số giá các khoản mục chi phí khác.

2.3. Các chỉ số giá xây dựng theo yếu tố chi phí.

Các chỉ số giá xây dựng theo yếu tố chi phí là các chỉ số giá tính theo yếu tố chi phí của dự toán xây dựng công trình, gồm các chỉ số như: chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, chỉ số giá nhân công xây dựng công trình và chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình.

3. Nguyên tắc và phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng công trình

3.1. Nguyên tắc tính toán chung

Đối với chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư tùy theo điều kiện cụ thể của dự án có thể xét đến hoặc không xét đến;

Chỉ số giá phần chi phí khác chỉ xem xét sự biến động của các khoản mục chi phí chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí khác (QLDA, tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác - gọi tắt là chi phí khác) của dự án. Đối với các khoản mục chi phí chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng chi phí khác của dự án thì có thể không xét tới.

Số lượng công trình đại diện cần lựa chọn để tính toán các chỉ số giá xây dựng cho mỗi loại công trình phải đủ lớn để phản ánh được mức độ biến động giá cho loại công trình.

Cơ cấu chi phí để xác định các chỉ số giá xây dựng lấy theo cơ cấu dự toán chi phí được tổng hợp từ các số liệu thống kê, và thường được sử dụng cố định để xác định chỉ số giá xây dựng trong khoảng thời gian 5 năm.

Đơn vị tính chỉ số giá xây dựng có thể lấy là phần trăm (%) cho tiện việc so sánh đối chiếu.

3.2. Các căn cứ xác định chỉ số giá xây dựng

Để chỉ số giá phản ánh đầy đủ mức độ biến động giá qua các thời kỳ, khi xác định cần dựa trên các căn cứ sau:

- Các văn bản của Nhà nước về quản lý đầu tư và xây dựng;
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam;
- Các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, các quy định về sử dụng lao động, vật tư, xe máy thi công và các chi phí khác có liên quan ở các thời điểm tính toán;
- Căn cứ phân loại cấp công trình theo quy định;
- Mặt bằng giá xây dựng tại các thời điểm tính toán;
- Số liệu thống kê về cơ cấu chi phí theo loại hình công trình xây dựng.

3.3. Phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng công trình

Quy trình xác định chỉ số giá xây dựng thường qua 3 giai đoạn:

• ***Giai đoạn 1: Lựa chọn công trình đại diện, thu thập các số liệu, dữ liệu cần thiết phục vụ tính toán***

Công trình đại diện để xác định chỉ số giá xây dựng là các công trình xây dựng mới, có tính năng phục vụ phù hợp với phân loại công trình, được xây dựng theo quy trình công nghệ thi công phổ biến, sử dụng các loại vật liệu xây dựng thông dụng.

Các số liệu cần thu thập để xác định chỉ số giá xây dựng bao gồm:

- Số liệu quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;

- Trường hợp không có số liệu quyết toán thì thu thập số liệu TMĐT, dự toán xây dựng công trình đã được phê duyệt, và chi tiết các khoản mục chi phí cấu thành nên các chi phí này;

- Các chế độ chính sách và các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;

- Thông tin về giá cả thị trường...

• ***Giai đoạn 2: Lựa chọn thời điểm tính toán; xử lý số liệu, xác định các cơ cấu chi phí***

- Thời điểm tính toán: Căn cứ vào mục đích sử dụng chỉ số giá xây dựng để lựa chọn thời điểm gốc và thời điểm so sánh.

➢ ***Xử lý số liệu và xác định các chi phí tại thời điểm gốc:***

Chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí khác được xác định căn cứ vào số liệu Quyết toán hoặc TMĐT hoặc Dự toán đã được phê duyệt, các chi phí này phải được quy đổi về thời điểm gốc.

Khi quy đổi chi phí về thời điểm lựa chọn làm gốc có thể dựa trên nguyên tắc tương tự như thực hiện theo phương pháp qui đổi chi phí DAĐT XDCT về thời điểm bàn giao đưa công trình vào sử dụng theo hướng dẫn tại Thông tư hiện hành của Bộ Xây dựng, hoặc có thể dựa vào các chỉ số giá loại hình công trình đã công bố để xác định.

Chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công: cần tính ra chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công, các chi phí từng loại vật liệu xây dựng chủ yếu, nhóm máy thi công xây dựng chủ yếu.

Việc tính toán chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công trong chi phí trực tiếp phục vụ việc xác định tỷ trọng chi phí khi tính toán chỉ số giá phần xây dựng có thể thực hiện bằng cách lựa chọn ra các công tác chủ yếu của công trình, trên cơ sở các định mức kinh tế kỹ thuật xác định ra các hao phí vật liệu, nhân công, máy thi công. Với các hao phí VL, NC, MTC và mặt bằng giá tại thời điểm gốc sẽ xác định được chi phí VL, NC, MTC.

Giá vật liệu xây dựng đến hiện trường xây dựng được xác định trên cơ sở giá vật liệu trên thị trường có tính đến chi phí vận chuyển đến hiện trường xây dựng.

Giá nhân công xây dựng được xác định căn cứ theo mặt bằng giá của thị trường lao động phổ biến của từng khu vực.

Giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng xác định theo phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công.

➢ ***Xác định cơ cấu chi phí của công trình đại diện:***

1. Tỷ trọng bình quân của chi phí xây dựng (PXD), chi phí thiết bị (PTB), chi phí khác (PCPK) được xác định bằng bình quân các tỷ trọng tương ứng của các công trình đại diện trong loại công trình.

- ***Tỷ trọng các loại chi phí xác định như sau:***

$$P_{XDi} = \frac{G_{XDi}}{G_{XDCTi}}; \quad P_{TBi} = \frac{G_{TBi}}{G_{XDCTi}}; \quad P_{CPKi} = \frac{G_{CPKi}}{G_{XDCTi}}$$

Trong đó:

+ PXDi, PTBi, PCPKi: Tỷ trọng chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí khác của công trình đại diện thứ i so với tổng các chi phí này của công trình;

+ GXDi, GTBi, GCPKi: Chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí khác của công trình đại diện thứ i;

+ GXDCTi: Tổng các chi phí xây dựng, thiết bị và chi phí khác của công trình đại diện thứ i.

2. Tỷ trọng bình quân của chi phí vật liệu (PVL), nhân công (PNC), máy thi công xây dựng (PMTC) được xác định bằng bình quân các tỷ trọng chi tương ứng của các công trình đại diện lựa chọn.

3. Tỷ trọng chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng của từng công trình đại diện xác định như sau:

$$P_{VLi} = \frac{G_{VLi}}{G_{TTi}}; \quad P_{NCi} = \frac{G_{NCi}}{G_{TTi}}; \quad P_{MTCi} = \frac{G_{MTCi}}{G_{TTi}}$$

Trong đó:

+ PVLi, PNCi, PMTCi: Tỷ trọng chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng của công trình đại diện thứ i;

+ GVLi, GNCi, GMTCi: Chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp của công trình đại diện thứ i;

+ GTTi: Tổng của chi phí vật liệu, nhân công và máy thi công xây dựng của công trình đại diện thứ i.

4. Tỷ trọng chi phí bình quân của loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j (Pvlj) cũng được xác định tương tự như sau:

$$P_{vlj}^{i} = \frac{G_{vlj}^{i}}{\sum_{j=1}^{m} G_{vlj}^{i}}$$

Trong đó:

+ P_{vlj}^{i} : Tỷ trọng chi phi loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j của công trình đại diện i;

+ G_{vlj}^{i} : Chi phí loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j của công trình đại diện i.

5. Tỷ trọng bình quân chi phí nhóm máy thi công xây dựng chủ yếu k (PMk) xác định như sau:

$$P_{Mk}^{i} = \frac{G_{Mk}^{i}}{\sum_{k=1}^{f} G_{Mk}^{i}}$$

Trong đó:

+ P_{Mk}^{i}: Tỷ trọng chi phi nhóm máy thi công xây dựng chủ yếu thứ k của công trình đại diện thứ i;

+ G_{Mk}^{i}: Chi phí nhóm máy thi công xây dựng chủ yếu thứ k của công trình đại diện thứ i.

• ***Giai đoạn 3: Xác định các chỉ số giá xây dựng***

a. Xác định các chỉ số giá theo yếu tố chi phí

1. Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình

Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình tại thời điểm so sánh như sau:

$$K_{VL} = \sum_{j=1}^{m} P_{vlj}.K_{VLj}$$

Trong đó:

+ P_{vlj}: Tỷ trọng chi phí bình quân của loại vật liệu xây dựng chủ yếu thứ j trong tổng chi phí các loại vật liệu xây dựng chủ yếu của các công trình đại diện;

+ K_{VLj}: Chỉ số giá loại vật liệu xây dựng thứ j;

+ m: Số loại vật liệu xây dựng chủ yếu.

2. Chỉ số giá loại vật liệu xây dựng (K_{VLj}) được tính bằng bình quân các chỉ số giá của các loại vật liệu xây dựng có trong nhóm vật liệu đó.

3. Chỉ số giá nhân công xây dựng công trình (K_{NC}) xác định bằng tỷ số giữa tiền lương ngày công bậc thợ bình quân tại thời điểm so sánh với thời điểm gốc.

+ Đối với công trình xây dựng dân dụng bậc thợ bình quân là 3,5/7.

+ Đối với các công trình xây dựng khác bậc thợ bình quân là 4/7.

4. Chỉ số giá máy thi công xây dựng công trình (K_{MTC}) được xác định theo công thức sau:

$$K_{MTC} = \sum_{k=1}^{f} P_{Mk}.K_{Mk}$$

Trong đó:

+ P_{Mk}: Tỷ trọng bình quân chi phí nhóm máy thi công xây dựng chủ yếu thứ k trong tổng chi phí các nhóm máy thi công xây dựng chủ yếu của các công trình đại diện;

+ K_{Mk}: Chỉ số giá ca máy thi công xây dựng của nhóm máy thi công xây dựng chủ yếu thứ k của các công trình đại diện;

+ f: Số nhóm máy thi công xây dựng chủ yếu của các công trình đại diện.

Chỉ số giá ca máy thi công xây dựng (K_{Mk}) được tính bằng bình quân các chỉ số giá ca máy và thiết bị thi công của các loại máy và thiết bị thi công có trong nhóm.

b. Xác định các chỉ số giá xây dựng theo cơ cấu chi phí

1. Chỉ số giá phần xây dựng (I_{XD}) xác định theo công thức:

$$I_{XD} = I_{TT}.H$$

Trong đó:

+ I_{TT}: Chỉ số giá phần chi phí trực tiếp trong chi phí xây dựng của công trình đại diện;

+ H: Hệ số các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng gồm trực tiếp phí khác, chi phí chung, chi phí chịu thuế tính trước, thuế VAT được tính trên chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công trong chi phí xây dựng của công trình đại diện.

2. Chỉ số giá phần chi phí trực tiếp (I_{TT}) được xác định theo công thức sau:

$$I_{TT} = P_{VL}.K_{VL} + P_{NC}.K_{NC} + P_{MTC}.K_{MTC}$$

Trong đó:

+ P_{VL}, P_{NC}, P_{MTC}: Tỷ trọng bình quân của chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công xây dựng trong chi phí trực tiếp của các công trình đại diện;

+ K_{VL} , K_{NC} , K_{MTC} : Chỉ số giá vật liệu xây dựng công trình, nhân công xây dựng công trình, máy thi công xây dựng công trình trong chi phí trực tiếp của các công trình đại diện (Phương pháp xác định các chỉ số K_{VL} , K_{NC} , K_{MTC} đã trình bày ở trên).

3. Hệ số liên quan đến các khoản mục chi phí còn lại (H) trong chi phí xây dựng được xác định như sau:

$$H = \frac{HS_{VL}^{M}.P_{VL}^{M} + HS_{NC}^{M}.P_{NC}^{M} + HS_{M}^{M}.P_{MTC}^{M}}{HS_{VL}^{C}.P_{VL}^{C} + HS_{NC}^{C}.P_{NC}^{C} + HS_{M}^{C}.P_{MTC}^{C}}$$

Trong đó:

+ $HS_{VL}^{M}, HS_{NC}^{M}, HS_{M}^{M}$: Hệ số các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng được tính trên chi phí VL, NC, MTC (chi phí trực tiếp khác, chi phí chung, chi phí chịu thuế tính trước, thuế VAT) tại thời điểm so sánh;

+ $HS_{VL}^{C}, HS_{NC}^{C}, HS_{M}^{C}$: Hệ số các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng được tính trên chi phí VL, NC, MTC (chi phí trực tiếp khác, chi phí chung, chi phí chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng) tại thời điểm gốc;

+ $P_{VL}^{M}, P_{NC}^{M}, P_{MTC}^{M}$: Tỷ trọng chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công tại thời điểm so sánh.

4. Tỷ trọng chi phí của từng loại chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công trong chi phí trực tiếp tại thời điểm so sánh:

$$P_{VL}^{M} = \frac{P_{VL}.K_{VL}}{I_{TT}} \quad ; \quad P_{NC}^{M} = \frac{P_{NC}.K_{NC}}{I_{TT}} \quad ; \quad P_{MTC}^{M} = \frac{P_{MTC}.K_{MTC}}{I_{TT}}$$

Hệ số liên quan đến các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng gồm: trực tiếp phí khác, chi phí chung, chi phí thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng tính trên chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công được xác định căn cứ vào Thông tư hướng dẫn việc lập dự toán chi phí xây dựng ban hành tại thời điểm gốc và thời điểm so sánh và loại công trình

5. Chỉ số giá phần thiết bị công trình (I_{TB}) được xác định như sau:

$$I_{TB} = P_{STB}.K_{STB} + P_{LĐ}.K_{LĐ}$$

Trong đó:

+ P_{STB}, $P_{LĐ}$: Tỷ trọng bình quân chi phí mua sắm thiết bị chủ yếu, chi phí lắp đặt và thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị chủ yếu đó (nếu có) của các công trình đại diện lựa chọn;

+ K_{STB}, $K_{LĐ}$: Hệ số biến động chi phí mua sắm thiết bị chủ yếu, hệ số biến động chi phí lắp đặt và thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị chủ yếu đó (nếu có) của các công trình đại diện lựa chọn.

➢ ***Cần chú ý đến:***

+ Hệ số biến động chi phí mua sắm thiết bị chủ yếu;

+ Giá thiết bị xác định theo phương pháp điều tra;

+ Các loại thiết bị chủ yếu;

+ Hệ số biến động chi phí lắp đặt thiết bị

6. Chỉ số giá phần chi phí khác (ICPK) được xác định theo công thức sau:

$$I_{CPK} = \sum_{s=1}^{e} P_{KMKs}.K_{KMKs}$$

Trong đó:

+ P_{KMKs}: Tỷ trọng bình quân của khoản mục chi phí chủ yếu thứ s trong tổng chi phí các khoản mục chủ yếu thuộc phần chi phí khác của các công trình đại diện;

+ K_{KMKs}: Hệ số biến động chi phí của khoản mục chi phí chủ yếu thứ s trong chi phí khác của các công trình đại diện;

+ e: Số khoản mục chi phí chủ yếu thuộc chi phí khác của các công trình đại diện.

➢ ***Cũng cần chú ý đến các vấn đề sau:***

- Những khoản mục chi phí chiếm tỷ trọng lớn trong chi phí khác của công trình đại diện như lãi vay;
- Hệ số biến động chi phí khảo sát xây dựng;
- Đối với một số khoản mục chi phí khác tính trên chi phí xây dựng hoặc chi phí thiết bị;
- Đối với một số khoản mục chi phí khác tính trên tổng chi phí xây dựng và chi phí thiết bị.

c. Xác định chỉ số giá xây dựng công trình

Chỉ số giá xây dựng công trình (I) được tính theo công thức sau:

$$I = P_{XD}.I_{XD} + P_{TB}.I_{TB} + P_{CPK}.I_{CPK}$$

Trong đó:

- P_{XD}, P_{TB}, P_{CPK}: Tỷ trọng bình quân của chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí khác của các công trình đại diện lựa chọn;
- I_{XD}, I_{TB}, I_{CPK}: Chỉ số giá phần xây dựng, phần thiết bị, phần chi phí khác của công trình đại diện lựa chọn (Phương pháp xác định các chỉ số I_{XD}, I_{TB}, I_{CPK} đã trình bày ở phần trên).

III. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH ĐỘ DÀI THỜI GIAN XÂY DỰNG

1. Vai trò và ý nghĩa của độ dài thời gian xây dựng

Độ dài thời gian xây dựng xác định hợp lý có ý nghĩa kinh tế rất lớn, góp phần nâng cao hiệu quả đầu tư. Đây là chỉ tiêu quan trọng trong phân tích, đánh giá hiệu quả kinh tế tài chính của dự án đầu tư xây dựng. Thời gian xây dựng hợp lý cũng góp phần đảm bảo tính khả thi trong việc lập kế hoạch và tiến độ thực hiện, quản vốn đầu tư trong xây dựng công trình.

Trong nền kinh tế thị trường, chỉ tiêu thời gian xây dựng công trình càng đóng vai trò quan trọng hơn, liên quan đến tất cả các chủ thể của nền kinh tế. Thời gian xây dựng hợp lí tạo điều kiện cho nhà đầu tư nắm bắt được cơ hội kinh doanh, thực hiện đầu tư có hiệu quả, giảm thiệt hại ứ đọng vốn đầu tư. Đối với các nhà thầu xây dựng, xác định thời gian xây dựng hợp lý góp phần làm giảm chi phí trong xây dựng (chi phí quản lý, những thiệt hại do ảnh hưởng của tự nhiên gây ra…). Đối với nhà nước và toàn xã hội, thời gian xây dựng hợp lí, sớm đưa công trình vào sử dụng, đẩy mạnh sản xuất, công nghiệp hóa và hiện đại hóa đất nước, tăng cường khả năng cạnh tranh của đất nước trong khu vực toàn cầu.

Nếu xác định độ dài thời gian xây dựng chưa hợp lý dẫn đến việc tăng chi phí đầu tư, làm cho phải điều chỉnh lại tổng mức đầu tư, đồng thời không xác định đúng được hiệu quả kinh tế - tài chính của dự án. Hậu quả tiếp theo là dự án phải kéo dài thời gian thu hồi vốn làm tăng mức độ rủi ro của dự án…

Thời gian xây dựng công trình quá dài sẽ gây ra các thiệt hại như sau:

- Vốn đầu tư dở dang nằm tại công trình quá lâu chưa sinh lời nhưng vẫn phải trả lãi (nếu là vốn vay), hoặc gây nên thiệt hại do ứ đọng vốn tại công trình đang xét vì không thể đem vốn đầu tư cho việc khai thác để sinh lời (ít nhất là đem đầu tư cho vay lấy lãi, nếu là vốn tự có).

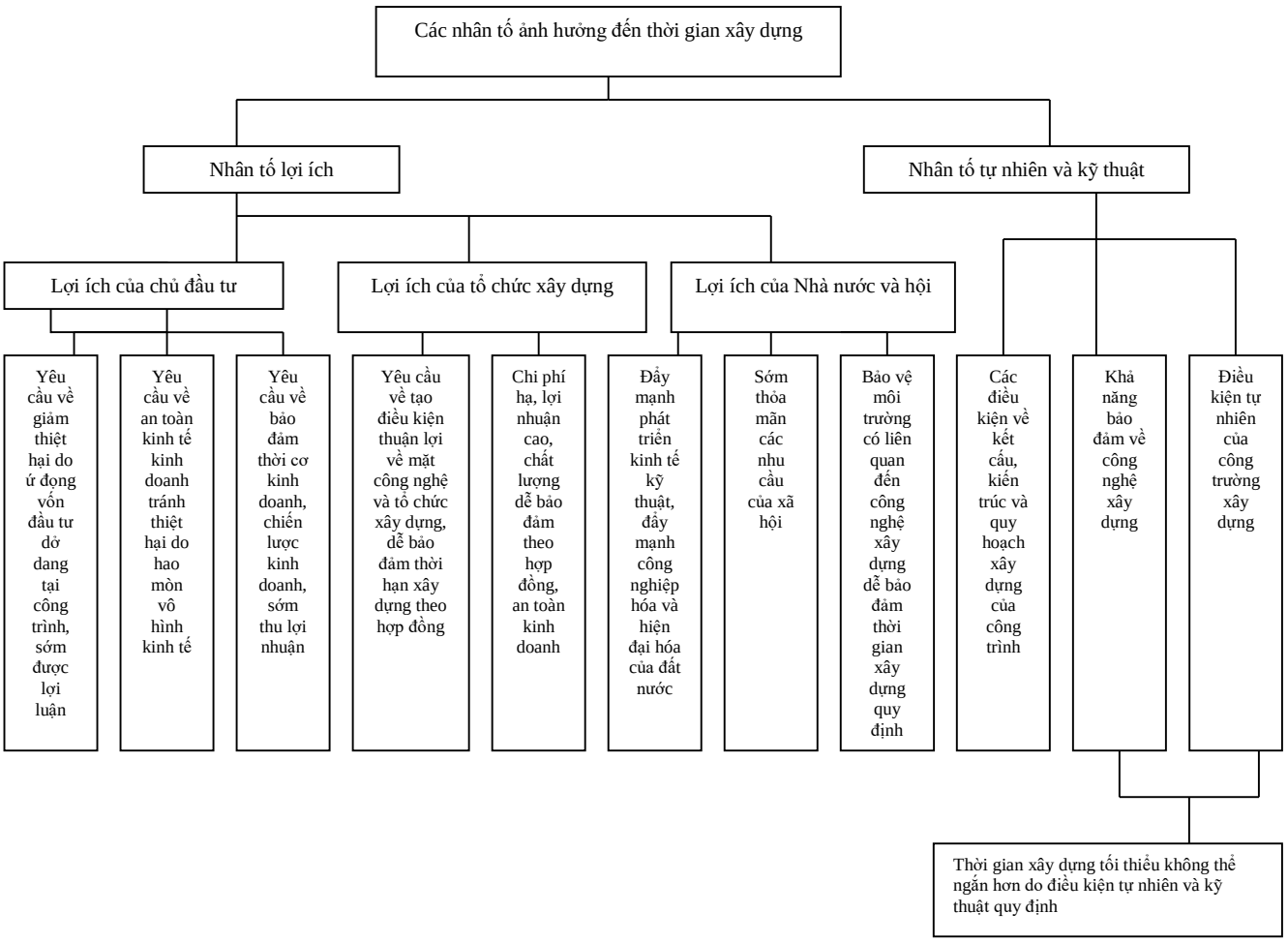
- Thời gian xây dựng quá lâu sẽ có nguy cơ gặp phải hao mòn vô hình do tiến bộ khoa học kỹ thuật và công nghệ.

- Thời gian xây dựng được xác định không đúng sẽ có thể làm mất cơ hội kinh doanh so với các đối thủ khác.

- Ngược lại với thời gian xây dựng quá ngắn sẽ làm cho chi phí xây dựng có thể tăng lên hoặc không tạo khả năng cho nhà thầu xây dựng thực hiện được đúng hợp đồng, gây khó khăn cho thi công tạo điều kiện cho bên nhà thầu xây dựng đòi hỏi giá cao hơn khi họ tham gia tranh thầu.

- Nếu đứng trên góc độ lợi ích Nhà nước và xã hội thì thời gian xây dựng càng ngắn sẽ càng sớm thỏa mãn các nhu cầu của Nhà nước và xã hội.

Việc quy định về thời gian xây dựng của Chủ đầu tư có tác dụng rất lớn đối với việc đẩy mạnh trình độ cơ giới hóa, công nghệ hóa và hiện đại hóa ngành xây dựng. Các nhân tố ảnh hưởng đến thời gian xây dựng được minh họa ở sơ đồ sau:



2. Các phương pháp xác định độ dài thời gian xây dựng công trình

Hiện nay có nhiều cách để xác định độ dài thời gian xây dựng công trình. Một số phương pháp thường được áp dụng như:

- Dựa vào kinh nghiệm xây dựng các công trình tương tự trong khu vực;

- Dựa vào các phương pháp lập tiến độ thi công công trình;

- Phương pháp xác định độ dài thời gian xây dựng từ các chỉ tiêu vốn và chi phí của dự án, công trình,..

Đối với mỗi phương pháp cần nêu được các căn cứ tính toán, lựa chọn các đại lượng tính toán, công thức tính toán và cách thức tính toán,.. Ví dụ minh họa việc tính toán xác định độ dài thời gian xây dựng công trình.

Ví dụ: Phương pháp xác định độ dài thời gian xây dựng công trình dựa vào phương pháp lập tiến độ thi công công trình.

Độ dài thời gian xây dựng công trình được xác định bằng khoảng thời gian thi công công trình cộng với lượng dự phòng thời gian cho những việc chậm trễ chưa nhìn trước được do các nguyên nhân gây ra ví dụ gây ra như hỏa hoạn, tai nạn, hỏng thiết bị, máy móc, biểu tình, đình công, chậm cung ứng vật tư vật liệu xây dựng, điều kiện thi công khó khăn, lũ lụt, sự chậm trễ về văn bản quy phạm pháp luật.v.v..

$$T_{XDCT} = T_{TCXD} + T_{TCXD} + \Delta T_{DP}$$

- Phương pháp xác định thời gian xây dựng hợp lý (áp dụng định luật Murphy).

IV. PHẦN MỀM XÁC ĐỊNH CHỈ SỐ GIÁ

Hiện tại ở Việt Nam xác định chỉ số giá thường sử dụng 2 công cụ đó là Excel (hoặc phần mềm Dự toán xuất dữ liệu ra Excel) và phần mềm Chỉ số giá VKT (duy nhất tại Việt Nam hiện nay).

Người dùng sử dụng Excel, trên cơ sở các dự toán công trình được lựa chọn, xác định các số liệu như: tỷ trọng vật liệu, nhân công, máy và đưa vào phần mềm Chỉ số giá VKT được lập trình theo thuật toán (hướng dẫn của Thông tư số 06/2016/TT-BXD) để xác định ra các tập Chỉ số giá phục vụ công bố ở các địa phương. Hiện tại phần mềm này vẫn được sử dụng tại nhiều Sở Xây dựng để thực hiện tính và công bố chỉ số giá tại địa phương.

Với các chỉ số giá sử dụng để điều chỉnh giá hợp đồng thì thường xác định theo công trình, gói thầu cụ thể - các chuyên gia thường dùng Excel.

Bạn thấy đó, nếu chỉ đọc các nội dung và công thức như trình bày ở trên vẫn chưa đâ vào đâu cả. Từ kinh nghiệm tham gia tư vấn các gói chỉ số giá phục vụ thanh quyết toán hợp đồng cho nhiều dự án và giúp các Sở Xây dựng xác định tỷ trọng, tính toán chỉ số giá để công bố, tôi thấy rằng nội dung và công thức trên chỉ phát huy vai trò tác dụng khi chúng ta làm và tính toán, cần phải tra cứu và khẳng định lại công thức, các nội dung

tính toán. Đó chính là lý do vì sao các khóa học tại Giá Xây Dựng luôn nhấn mạnh rằng: tại lớp học bạn sẽ được thực hành với số liệu cụ thể, có làm việc với số liệu cụ thể thì nghiên cứu các công thức nhìn rất nhàm chán và rắc rối nói trên mới vào.

Tác giả hi vọng sẽ chia sẻ các bài tập với số liệu cụ thể về nội dung này, kèm theo việc chỉ dẫn thực hành trên bảng tính Excel ở trong phiên bản tài liệu sau này.

CHUYÊN ĐỀ 4: SỬ DỤNG ĐỊNH MỨC VÀ PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH ĐỊNH MỨC, ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Trong chuyên đề này sẽ làm rõ những nội dung chủ yếu sau:

- Hiểu về định mức, biết các tập định mức, tra cứu và áp dụng được định mức
- Phương pháp xác định định mức, đơn giá xây dựng công trình
- Phương pháp xác định đơn giá xây dựng công trình
- Phương pháp xác định giá ca máy, giá thuê máy và thiết bị thi công công trình
- Phương pháp xác định chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình

Người ta cố gắng đào tạo kỹ sư định giá cách xác định định mức. Nhưng trong thực tế, rất ít người làm công việc xác định định mức, mà nhu cầu cần hiểu biết cách tra cứu, áp dụng, vận dụng và tạm tính nhiều hơn. Nên ở chuyên đề này tác giả mong muốn đề cập cho bạn đọc hiểu về định mức do Bộ Xây dựng và các Bộ Ngành công bố, ban hành để sử dụng được hơn là đi sâu vào phương pháp xác định.

I. ĐỊNH MỨC XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

1. Ví dụ đặt vấn đề

Ví dụ 1: Một người không biết đọc bản vẽ, được công ty phân vào bộ phận lập dự toán, vì lãnh đạo cứ nghĩ là danh mục công việc và khối lượng đã có bộ phận kỹ thuật cung cấp rồi, người đó chỉ việc áp mã định mức, chạy phần mềm, rồi ráp giá công việc đơn giản ấy mà. Hỏi người đó áp mã định mức sau có bảo vệ được sự phù hợp không? Cụ thể như danh mục công việc ở bảng dưới, liệu người đó có tự mình tra được mã định mức phù hợp áp dụng cho các công tác không?

BẢNG KHỐI LƯỢNG

TT	Tên công việc	Đơn vị	Khốilượng
1	Đào đất hố móng	m^3	12,73
2	Bê tông lót móng	m^3	3,23
3	Cốt thép móng D ≤10mm	tấn	0,18
4	Cốt thép móng D ≤18mm	tấn	0,96
5	Ván khuôn móng	$100m^2$	0,32
6	Bê tông móng M200	m^3	9,718
7	Lấp đất hố móng	m^3	9,5

Ví dụ 2: Một Kỹ sư xây dựng rất giỏi thi công ở công trường, đến tuổi muốn về văn phòng làm và xin được việc về làm công việc dự toán ở văn phòng. Anh ta cứ thắc mắc mãi rõ ràng là có công việc Tháo dỡ cốp pha và Bảo dưỡng bê tông mà sao trong dự toán lại không có đầu việc đó!?

Ví dụ 3: Một vấn đề ta cũng rất thường gặp: mọi người thường tranh cãi nhau, không bảo vệ được, thanh tra / kiểm toán cắt là: khi đo bóc thì dùng hệ số kinh nghiệm 1,2 – 1,3 hoặc là tạm tính khối lượng đào máy và đào thủ công là 80%/20%. Nên xử lý

vấn đề này thế nào?

Đó là một vài ví dụ chúng ta vẫn thường gặp trong thực tế hiện nay. Để giải quyết tốt những vấn đề đó người làm công tác định giá xây dựng phải trang bị rất nhiều kiến thức, am hiểu cả về kinh tế cả về kỹ thuật, từ tiêu chuẩn xây dựng, dây chuyền thi công, quy trình thi công, biện pháp thi công, thi công và nghiệm thu, tổng mặt bằng, định mức dự toán xây dựng, thị trường xây dựng... Chứ không phải là tay ngang, hay không còn việc gì thì bố trí vào phòng làm định giá xây dựng.

2. Hệ thống định mức xây dựng

Định mức xây dựng được quy định trong Nghị định số 68/2019/NĐ-CP, số 32/2015/NĐ-CP của Chính phủ và Thông tư số 06/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm: Định mức kinh tế - kỹ thuật và định mức chi phí. Bạn cũng cần biết là các quy định này áp dụng bắt buộc đối với các dự án dùng vốn Nhà nước (có cả công bố tham khảo để áp dụng, nhưng đa số vì Thanh tra, Kiểm toán và cả người thực thi công việc cứng nhắc mà cũng thành bắt buộc). Còn các Nhà thầu để phục vụ sản xuất kinh doanh, hạch toán giá thành, lập giá đấu thầu, quản lý… họ có các định mức riêng (gọi là định mức nội bộ).

2.1. Định mức kinh tế - kỹ thuật

Định mức kinh tế - kỹ thuật là cơ sở để quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Định mức kinh tế - kỹ thuật gồm: Định mức cơ sở và định mức dự toán xây dựng công trình.

- Định mức cơ sở gồm định mức sử dụng vật liệu, định mức lao động, định mức năng suất máy và thiết bị thi công. Định mức cơ sở để xác định định mức dự toán xây dựng công trình. Đây là dữ liệu quan trọng để tư vấn, của chủ đầu tư, của nhà thầu tham khảo sử dụng.

- Định mức dự toán xây dựng công trình là mức hao phí cần thiết về vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công công được xác định phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công và biện pháp thi công cụ thể để hoàn thành 1 đơn vị khối lượng công trình xây dựng công trình. Định mức dự toán xây dựng công trình là cơ sở để lập đơn giá xây dựng công trình.

2.1.1. *Định mức cơ sở*

- Định mức vật tư: Là mức hao phí từng loại vật liệu để cấu thành một đơn vị khối lượng công tác xây dựng (1m3 tường xây gạch, 1m2 lát gạch,…) hoặc 1 loại cấu kiện hay kết cấu xây dựng phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, tiêu chuẩn xây dựng, quy phạm thiết kế - thi công của Nhà nước (như định mức vật tư trong xây dựng công bố kèm theo văn bản số 1784/BXD-VP ngày 16/8/2007 của Bộ Xây dựng)

- Định mức lao động: Là hao phí lao động trực tiếp (theo các loại cấp bậc thợ hoặc từng loại cấp bậc thợ phải tác nghiệp) để thực hiện từng công việc cụ thể của công tác xây dựng, lắp đặt,... với lao động có trình độ chuyên môn tương ứng làm việc trong điều kiện bình thường.

- Định mức năng suất máy thi công: Là số lượng sản phẩm do máy, thiết bị thi công hoàn thành trong một đơn vị thời gian (giờ máy, ca máy...).

- Một số chỉ tiêu, định mức khác của máy và thiết bị thi công: Nguyên giá của máy và thiết bị thi công, số ca, giờ máy hoạt động trong năm; định mức tỷ lệ khấu hao, sửa chữa, tiêu hao nhiên liệu, năng lượng,… được tính toán cho từng loại, nhóm máy, thiết bị thi công phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công của công trình.

2.1.2. *Định mức dự toán xây dựng công trình*

Định mức dự toán xây dựng công trình là mức hao phí về vật liệu, nhân công và máy thi công để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây dựng, từ khâu chuẩn bị đến khâu kết thúc công tác xây dựng.

+ Mức hao phí vật liệu: Là số lượng vật liệu chính, vật liệu phụ, các cấu kiện hoặc các bộ phận rời lẻ, vật liệu luân chuyển cần cho việc thực hiện và hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây dựng.

+ Mức hao phí lao động: Là số ngày công lao động của công nhân trực tiếp và phục vụ theo cấp bậc thực hiện và hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây dựng.

+ Mức hao phí máy thi công: Là số ca sử dụng máy và thiết bị thi công chính và phụ để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây dựng.

➢ ***Hệ thống định mức dự toán xây dựng:***

+ Định mức dự toán xây dựng do Bộ Xây dựng công bố là định mức dự toán các công tác xây dựng, lắp đặt,… phổ biến, thông dụng có ở các loại hình công trình xây dựng.

+ Định mức dự toán xây dựng do các Bộ có xây dựng chuyên ngành và UBND các tỉnh công bố là định mức dự toán cho các công tác chưa có trong hệ thống định mức do Bộ Xây dựng công bố.

+ Định mức dự toán xây dựng công trình là những định mức dự toán của tất cả các công tác xây dựng, lắp đặt,… cần thiết phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công và biện pháp thi công của công trình làm cơ sở để lập đơn giá xây dựng công trình.

Người cán bộ lập dự toán phải thông hiểu các tập định mức, không chỉ một mà nhiều tập định mức. Hiện tại Bộ Xây dựng công bố các tập định mức như:

- Định mức dự toán XDCT Phần Xây dựng công bố kèm theo văn bản số 1776/BXD-VP ngày 16/08/2007 của Bộ Xây dựng.

- Định mức dự toán XDCT Phần Xây dựng sửa đổi, bổ sung bao gồm:

+ Quyết định số 1091/QĐ-BXD ngày 26/12/2011 của Bộ Xây dựng công bố định mức dự toán xây dựng công trình - Phần Xây dựng (bổ sung).

+ Quyết định số 1172/QĐ-BXD ngày 26/12/2012 của Bộ Xây dựng công bố định mức dự toán xây dựng công trình Phần Xây dựng (sửa đổi và bổ sung).

+ Quyết định số 588/QĐ-BXD ngày 29/05/2014 của Bộ Xây dựng công bố định mức dự toán xây dựng công trình Phần Xây dựng (sửa đổi và bổ sung).

+ Quyết định số 235/QĐ-BXD ngày 04/4/2017 của Bộ Xây dựng về việc công bố Định mức dự toán xây dựng công trình - Phần xây dựng (sửa đổi và bổ sung)

- Định mức dự toán XDCT phần Lắp đặt công bố kèm theo văn bản số 1777/BXD-VP ngày 16/08/2007 của Bộ Xây dựng.

- Định mức dự toán XDCT Phần Lắp đặt sửa đổi, bổ sung bao gồm

+ Quyết định số 1173/QĐ-BXD ngày 26/12/2012 của Bộ Xây dựng công bố định mức dự toán xây dựng công trình Phần Lắp đặt (sửa đổi và bổ sung).

+ Quyết định số 587/QĐ-BXD ngày 29/05/2014 của Bộ Xây dựng công bố định mức dự toán xây dựng công trình Phần Lắp đặt (sửa đổi và bổ sung).

+ Quyết định số 236/QĐ-BXD ngày 04/4/2017 của Bộ Xây dựng về việc công bố Định mức dự toán xây dựng công trình - Phần lắp đặt (bổ sung)

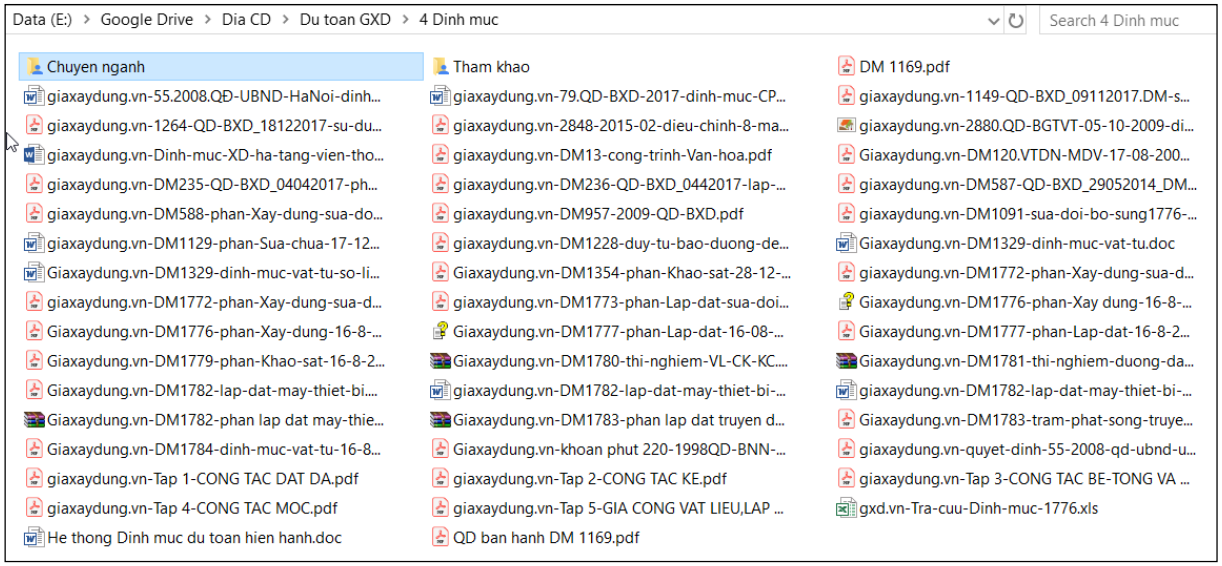
- Quyết định số 1149/QĐ-BXD ngày 09/11/2017 của Bộ Xây dựng công bố định mức dự toán xây dựng công trình Phần sửa chữa và bảo dưỡng công trình xây dựng

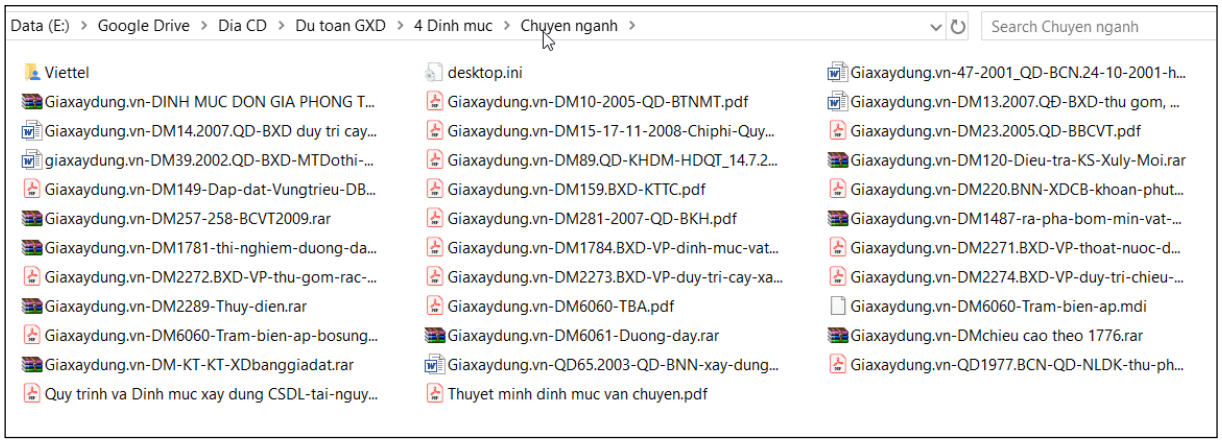
- Quyết định số 79/QĐ-BXD ngày 15/02/2017 của Bộ Xây dựng về việc công bố Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình.

…

Thông thường các tập định mức sẽ bao gồm: Văn bản công bố, thuyết minh của tập định mức (trong thuyết minh sẽ nói về kết cấu định mức gồm các chương phần…), thuyết minh đầu mỗi chương, thuyết minh trong các phần trong tập định mức, tên công việc hoặc nhóm công việc, thành phần công việc cần làm, bảng mức (trị số định mức), các ghi chú bổ sung và các bảng tra, phụ lục…

Bạn xem hình chụp dưới đây là bộ sưu tập định mức mà GXD thường cung cấp cho học viên lớp Dự toán công trình, lớp Kỹ sư QS, lớp Định giá xây dựng… Và người lập dự toán, người làm định giá xây dựng phải am hiểu, khi cần là phải tra cứu tất cả các tập định mức này để tìm được số liệu phục vụ tính toán cho công việc và bảo vệ kết quả.





2.2. Định mức chi phí

Định mức chi phí gồm định mức tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) và định mức tính bằng giá trị.

Định mức chi phí là cơ sở để xác định giá xây dựng, dự toán chi phí của một số loại công việc, chi phí trong đầu tư xây dựng gồm chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước, chi phí hạng mục chung và một số công việc, chi phí khác.

2.3. Định mức tỷ lệ

Định mức tỷ lệ được tính bằng tỷ lệ phần trăm trên chi phí theo quy định dùng để xác định chi phí của một số loại công việc trong đầu tư xây dựng không cần xác định theo phương pháp lập dự toán.

3. Sử dụng định mức

3.1. Cấu tạo của một định mức dự toán

Công việc lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình như: chiết tính đơn giá, lập hay thẩm tra dự toán, lập giá dự thầu… đều cần phải sử dụng số liệu rất quan trọng đó là định mức. Nắm chắc cấu tạo của 1 định mức là kỹ năng rất quan trọng của kỹ sư quản lý chi phí.

Thông thường các tập định mức sẽ bao gồm:

- Văn bản công bố, thuyết minh của tập định mức (trong thuyết minh sẽ nói về kết cấu định mức gồm các chương phần…),
- Thuyết minh đầu mỗi chương, thuyết minh trong các phần trong tập định mức, tên công việc hoặc nhóm công việc, thành phần công việc cần làm
- Bảng mức (trị số định mức)
- Các ghi chú bổ sung và các bảng tra, phụ lục…

AF.10000 VỮA BÊ TÔNG SẢN XUẤT BẰNG MÁY TRỘN VÀ ĐỔ BẰNG THỦ CÔNG

Thành phần công việc:

- Chuẩn bị, trộn, vận chuyển vật liệu trong phạm vi 30m. Đổ và bảo dưỡng bê tông đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.
- Gia công, lắp dựng và tháo dỡ cầu công tác.

AF.11000 BÊ TÔNG LÓT MÓNG, MÓNG, NỀN, BỆ MÁY
AF.11100 BÊ TÔNG LÓT MÓNG

Đơn vị tính: $1m^3$

Mã hiệu	Công tác xây lắp	Thành phần hao phí	Đơn vị	Chiều rộng (cm)	
				≤250	>250
AF.111	Bê tông lót móng	*Vật liệu*			
		Vữa	m^3	1,030	1,030
		Nhân công 3/7	công	1,42	1,18
		Máy thi công			
		Máy trộn 250*l*	ca	0,095	0,095
		Máy đầm bàn 1KW	ca	0,089	0,089
				10	20

3.2. Nguyên tắc đánh mã định mức dự toán của Bộ Xây dựng

Việc đánh mã phục vụ công tác tra cứu, sử dụng định mức và tin học hóa các công việc liên quan. Sau đây ta cùng tìm hiểu việc đánh mã hiệu định mức, đơn giá phục vụ công tác lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Hiểu biết và nhớ được mã hiệu định mức, đơn giá sẽ giúp tăng tốc cho việc tra cứu định mức, đơn giá khi lập dự toán, tính toán đơn giá hoặc những công việc lập và quản lý chi phí có liên quan khác. May mắn được tham gia tổ biên soạn định mức của Bộ Xây dựng và mã hóa dữ liệu cho phần mềm Dự toán GXD nên tôi có một số kinh nghiệm chia sẻ với bạn. Dưới đây là một số điều cần biết về ý nghĩa của việc đánh mã hiệu sẽ giúp bạn ghi nhớ dễ dàng hơn và thao tác tra cứu áp dụng sẽ nhanh và thuận lợi hơn.

Các công tác trong các tập định mức do Bộ Xây dựng công bố hiện nay được đánh mã theo nguyên tắc kết hợp chữ và số, được phân định vùng và mỗi một ký tự trong mã có một vai trò cố định. Các ký tự có ý nghĩa như sau:

- Ký tự đầu tiên thể hiện Phần của tập định mức dự toán xây dựng công trình. Giải pháp dùng chữ cái để đánh mã hiệu định mức cho phép sử dụng 26 ký tự thể hiện được

26 phần. Trung Quốc hiện có đến 11 tập định mức (11 phần định mức). Hiện chúng ta đang sử dụng mã hiệu gồm 7 ký tự cho các Phần như sau:

Ax.00000 - Phần Xây dựng

Bx.00000 - Phần Lắp đặt

Cx.00000 - Phần Khảo sát xây dựng

Sx.00000 - Phần Sửa chữa

...

- Chữ cái thứ hai thể hiện Chương trong Phần. Bảng chữ cái có 26 ký tự, nếu sử dụng hết sẽ thể hiện được 26 chương. Trong tương lai những người làm định mức mong muốn công bố được nhiều bộ định mức cho các loại công tác hơn so với hiện nay, nên cần phải tính toán để dự trữ.

- Nhóm hai chữ số đầu thể hiện nhóm - loại công tác (từ 00-99 nhóm loại công tác)

- Nhóm ba chữ số còn lại thể hiện loại công tác cụ thể (từ 000-999 công tác)

Ví dụ: Mã hiệu AF.12110 Công tác đổ bê tông tường trộn bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, chiều dày <45cm, chiều cao <4m.

Ý nghĩa của Mã hiệu và Nội dung của ký tự trong mã hiệu như sau:

A - Phần xây dựng

F - Chương 6: Công tác bê tông tại chỗ

Dấu chấm (.) thể hiện phân cách giữa vùng số và chữ. Thực ra ký tự này cũng không cần thiết lắm, chỉ trường hợp đánh mã hiệu toàn bộ bằng số như định mức, đơn giá xây dựng đường dây, trạm biến áp 01.xxxx thì cần phân cách cho dễ nhìn. Bản thân việc dùng dấu chấm hiện nay gây khó khăn khi gõ trên bàn phím. Các chương trình phần mềm dự toán có thể chủ động bỏ ký tự này.

1 - Nhóm công tác: Vữa bê tông trộn bằng máy trộn vữa, đổ bằng thủ công.

2 - Loại công tác: Thi công bê tông cho các cấu phần thân công trình.

1 - Công tác bê tông tường.

1, 0 - Điều kiện thi công, điều kiện kỹ thuật: Chiều dầy < 45cm, chiều cao < 4m, mác vữa bê tông.

Đối với các công tác có sử dụng vữa, vữa bê tông, định mức có số cuối là 0 và đơn giá cho cùng một công tác nhưng sử dụng các mác vữa khác nhau được đánh số khác 0.

Ví dụ: ĐM AF.12110 Công tác đổ bê tông tường

AF.12112 Công tác đổ bê tông tường, vữa bê tông mác 150

AF.12113 Công tác đổ bê tông tường, vữa bê tông mác 200

AF.12114 Công tác đổ bê tông tường, vữa bê tông mác 250

AF.12115 Công tác đổ bê tông tường, vữa bê tông mác 300

Để ý rằng trong bảng định mức cấp phối vật liệu cho bê tông, như sau:

C2122 Mác bê tông 150

C2123 Mác bê tông 200

C2124 Mác bê tông 250

C2125 Mác bê tông 300

Ta thấy rằng các con số cuối của mã hiệu cấp phối về cơ bản được đánh trùng với con số cuối của mã hiệu đơn giá của công tác sử dụng mác vữa tương ứng.

Với việc nắm được sơ lược ý nghĩa của việc đánh mã hiệu định mức, đơn giá như trên giúp cho việc hình dung tổng thể cả quyển định mức, đơn giá. Tạo điều kiện cho việc tăng tốc tra cứu đơn giá lập dự toán. Ví dụ: khi làm dự toán phần xây dựng, bạn không cần nhớ ký tự A nữa, nghĩ đến B là đào đắp, C là công tác liên quan đến cọc, F là công tác bê tông tại chỗ, G là công tác bê tông đúc sẵn,... ký tự cuối là 3 vữa mác 200, 4 mác 250...

3.3. Cách tra định mức

Để tra được định mức cần biết tên công việc, quy cách công việc (đặc điểm, tính chất…) và đối chiếu với tập định mức để lựa chọn. Có 3 tình huống thường xảy ra trong thực tế là: Áp dụng, Vận dụng và Tạm tính.

- Áp dụng: Đối với những công tác có tên và quy cách công việc phù hợp với định mức đã có thì áp dụng.

- Vận dụng: có 2 trường hợp

+ Đối với những công tác có tên gần giống hoặc khác tên, nhưng quy cách công việc là tương tự thì vận dụng "nguyên xi".

+ Đối với những công tác có tên gần giống hoặc khác tên, nhưng quy cách công việc gần giống hoặc gần tương tự thì vận dụng có điều chỉnh. Việc điều chỉnh này phải có kinh nghiệm hoặc số liệu từ các công trình tương tự, thực tế thị trường...

- Tạm tính: Đối với những công tác chưa có định mức được công bố trong hệ thống định mức hiện hành. Người lập dự toán có thể tạm tính dựa trên kinh nghiệm, ý kiến chuyên gia hoặc số liệu có được từ các công trình tương tự, thực tế thị trường hoặc khả năng ước đoán…

Nếu không sử dụng được 1 trong 3 cách trên thì còn 1 giải pháp khác là lập định mức mới để áp dụng.

4. Phương pháp lập định mức dự toán xây dựng công trình

4.1. Trình tự lập định mức dự toán xây dựng công trình

- Lập danh mục định mức dự toán xây dựng các công tác xây dựng công trình phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, điều kiện, biện pháp thi công của công trình.

- Rà soát, đối chiếu các yêu cầu, điều kiện nói trên giữa danh mục định mức dự toán xây dựng của công trình với hệ thống thông tin định mức dự toán xây dựng đã có để:

+ Áp dụng định mức dự toán công tác xây dựng đã có.

+ Vận dụng có điều chỉnh các định mức dự toán công tác xây dựng đã có.

+ Lập định mức dự toán mới cho công tác xây dựng chưa có định mức.

4.2. Lập định mức kinh tế - kỹ thuật đối với công tác hoặc kết cấu xây dựng mới của công trình

4.2.1. *Các bước tiến hành*

- Bước 1: Xác lập rõ yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công và biện pháp thi công của từng loại công tác cần xây dựng định mức dự toán.

- Bước 2: Xác định thành phần công việc.

- Bước 3: Tính toán xác định hao phí vật liệu, nhân công, máy thi công.

- Bước 4: Lập các tiết định mức trên cơ sở tổng hợp các hao phí về vật liệu, lao động, máy thi công. Mỗi tiết định mức gồm 2 phần:

+ Thành phần công việc:

+ Bảng định mức các khoản mục hao phí:

Các tiết định mức xây dựng được tập hợp theo nhóm, loại công tác hoặc kết cấu xây dựng và thực hiện mã hoá thống nhất.

4.2.2. *Các phương pháp tính toán*

Tính toán định mức hao phí của các công tác xây dựng mới thực hiện theo một trong ba phương pháp sau:

- Phương pháp 1: Theo các thông số kỹ thuật trong dây chuyền công nghệ

+ Hao phí vật liệu: Xác định theo thiết kế và điều kiện, biện pháp thi công công trình hoặc trên cơ sở tham khảo hoặc sử dụng định mức cơ sở.

+ Hao phí nhân công: Xác định theo tổ chức lao động trong dây chuyền công nghệ phù hợp với điều kiện, biện pháp thi công của công trình hoặc trên cơ sở tham khảo hoặc sử dụng định mức cơ sở.

+ Hao phí máy thi công: Xác định theo thông số kỹ thuật của từng máy trong dây chuyền hoặc trên cơ sở tham khảo hoặc sử dụng định mức cơ sở và có tính đến hiệu suất do sự phối hợp của các máy thi công trong dây chuyền.

- Phương pháp 2: Theo số liệu thống kê - phân tích

+ Phân tích, tính toán xác định các mức hao phí vật liệu, nhân công, máy thi công từ các số liệu tổng hợp, thống kê như sau:

+ Từ số lượng hao phí về vật liệu, nhân công, máy thi công thực hiện một khối lượng công tác theo một chu kỳ hoặc theo nhiều chu kỳ của công trình đã và đang thực hiện.

+ Từ hao phí vật tư, sử dụng lao động, năng suất máy thi công đã được tính toán từ các công trình tương tự.

+ Từ số liệu theo kinh nghiệm của các chuyên gia hoặc tổ chức chuyên môn nghiệp vụ.

- Phương pháp 3: Theo khảo sát thực tế

+ Tính toán xác định các mức hao phí từ tài liệu thiết kế, số liệu khảo sát thực tế của công trình (theo thời gian, địa điểm, khối lượng thực hiện trong một hoặc nhiều chu kỳ...) và tham khảo đối chứng thêm với định mức cơ sở.

+ Hao phí vật liệu: tính toán theo số liệu khảo sát thực tế và đối chiếu với thiết kế, quy phạm, quy chuẩn kỹ thuật.

+ Hao phí nhân công: tính theo số lượng nhân công từng khâu trong dây chuyền sản xuất và tổng số lượng nhân công trong cả dây chuyền, tham khảo các quy định về sử dụng lao động.

+ Hao phí máy thi công: tính toán theo số liệu khảo sát về năng suất của từng loại máy và hiệu suất phối hợp giữa các máy thi công trong cùng một dây chuyền, tham khảo các quy định về năng suất kỹ thuật của máy.

4.3. Điều chỉnh các thành phần hao phí khi vận dụng định mức

Khi vận dụng các định mức dự toán đã có, nhưng do yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công hoặc biện pháp thi công của công trình có sự khác biệt so với yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công, biện pháp thi công đã nêu trong định mức dự toán đã có thì tiến hành điều chỉnh các thành phần hao phí vật liệu hoặc hao phí nhân công hoặc hao phí máy thi công có liên quan cho phù hợp.

4.3.1. *Điều chỉnh hao phí vật liệu*

Đối với hao phí vật liệu cấu thành nên sản phẩm theo thiết kế thì căn cứ qui định, tiêu chuẩn thiết kế của công trình để tính toán hiệu chỉnh.

Đối với vật liệu biện pháp thi công thì hiệu chỉnh các yếu tố thành phần trong định mức đã có theo tính toán hao phí từ thiết kế biện pháp thi công hoặc theo kinh nghiệm của chuyên gia và các tổ chức chuyên môn.

4.3.2. *Điều chỉnh hao phí nhân công*

Tăng, giảm thành phần nhân công trong định mức công bố và tính toán hao phí theo điều kiện tổ chức thi công hoặc theo kinh nghiệm của chuyên gia và các tổ chức chuyên môn.

4.3.3. *Điều chỉnh hao phí máy thi công*

- Trường hợp thay đổi do điều kiện thi công thì tính toán điều chỉnh tăng, giảm trị số định mức theo điều kiện tổ chức thi công.

- Trường hợp thay đổi công suất máy thi công thì điều chỉnh theo nguyên tắc: công suất tăng thì giảm trị số và ngược lại.

4.4. Áp dụng định mức dự toán công tác xây dựng đã có

Đối với các công tác xây dựng, lắp đặt,… của công trình có yêu cầu kỹ thuật, điều

kiện thi công, biện pháp thi công tương tự với yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công, biện pháp thi công của định mức dự toán đã có thì áp dụng các định mức đã có.

5. Những tài liệu cần thiết phục vụ lập định mức dự toán xây dựng công trình

Khi lập định mức dự toán xây dựng công trình người làm công tác định giá cần có những tài liệu gồm:

- Hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế tổ chức thi công, biện pháp thi công, tiêu chuẩn kỹ thuật của công trình, quy trình thi công, trình tự các bước thực hiện công việc, công tác…

- Các định mức dự toán đã được công bố, đã có ở các công trình khác.

- Tham khảo định mức thi công (định mức vật tư, định mức lao động, định mức năng suất máy thi công) công bố.

6. Ví dụ lập định mức dự toán xây dựng công trình

6.1. Định mức xây dựng mới

6.1.1. *Ví dụ 1: Lập định mức theo thông số kỹ thuật trong dây chuyền công nghệ*

Lập định mức dự toán 1m³ bê tông cột hình hộp có cạnh lớn nhất 30cm thi công bằng phương pháp thủ công và phương pháp thi công bằng cơ giới.

Trình tự lập định mức dự toán như sau:

Bước 1: Xác định danh mục công tác để xây dựng định mức

1. Đổ bê tông cột có cạnh lớn nhất 30cm bằng thủ công.

2. Đổ bê tông cột có cạnh lớn nhất 30cm bằng cơ giới.

Bước 2: Xác định thành phần công việc

Chuẩn bị, trộn, vận chuyển vật liệu trong phạm vi 30m. Đổ và bảo dưỡng bê tông đảm bảo yêu cầu kỹ thuật.

- ***Tính hao phí vật liệu trong định mức***

Theo quy định của định mức sử dụng vật tư thì số lượng vật liệu cần thiết trong 1m³ bê tông hệ số luân chuyển ván khuôn, tre chống và tỷ lệ hao hụt vật liệu trong thi công như sau:

Số hiệu	Tên công việc	Đơn vị	Số lượng vật liệu	Hệ số luân chuyển	Tỷ lệ hao hụt thi công
	Ván khuôn dày 3cm	m²	10,37	0,252	5%
	Nẹp gông	m³	0,068	0,280	5%
	Đinh các loại bình quân 6cm	kg	1,100		0,5%
	Tre chống	Cây	9,200	0,367	0.5%
	Hao hụt bê tông				2,5%

Căn cứ vào lượng vật liệu quy định và công thức tính ở trên ta có:

- Khối lượng ván khuôn được sử dụng luân chuyển trong 1m³ bê tông là:

$$Q_{VK} = 10,370 \times 0,252 \times 1,05 \times 0,03 = 0,0823 \text{ m}^3$$

$$Q_{NG} = 0,068 \times 0,280 \times 1,05 = 0,02 \text{ m}^3$$

$$\text{Tổng cộng} = 0,102 \text{ m}^3$$

- Khối lượng đinh được sử dụng trong 1m³ bê tông là:

$$1,100 \times 1,005 = 1,1055$$

- Khối lượng tre chống được sử dụng luân chuyển trong 1m³ bê tông là:

$$9,20 \times 0,367 \times 1.05 = 3,55 \text{ cây}$$

- Khối lượng vữa bê tông được sử dụng trong 1m³ bê tông thành khí:

$$1 \times 1,025 = 1,025 \text{ m}^3$$

- ***Tính các hao phí nhân công trong định mức***

Trong công tác đổ bê tông cột có 04 thành phần công việc chủ yếu sau đây:

- Công tác đổ bê tông
- Công tác sản xuất và lắp dựng ván khuôn
- Công tác tháo dỡ ván khuôn
- Công tác gia công sàng cát rửa sỏi

Các khâu công việc trên đây trong định mức lao động đã quy định như sau:

Số hiệu	Tên công việc	Đơn vị	Thủ công hoàn toàn	
			Mức giờ	Hệ số điều chỉnh thời gian
	Đổ bê tông	m³	19,80	3h
	SX lắp dựng ván khuôn	m²	2,11	
	Tháo dỡ ván khuôn	m²	0,34	
	Sàng cát	m³	1,20	
	Rửa sỏi	m³	6,10	0,0863

Số hiệu	Tên công việc	Đơn vị	Cơ giới + thủ công	
			Mức giờ	Hệ số điều chỉnh thời gian

	Đổ bê tông	m^3	14,00	
	SX lắp dựng ván khuôn	m^2	2,11	
	Tháo dỡ ván khuôn	m^2	0,34	0,03
	Sàng cát	m^3	1,20	
	Rửa sỏi	m^3	6,10	

Căn cứ vào định mức và công thức tính toán trên ta có định mức ngày công của từng công việc như sau:

Tên công việc	Phương pháp tính	Số ngày công
I. Thi công bằng thủ công		
Công đổ bê tông	(19,8+3)x1,1x1/8 =	3,1350
Công làm ván khuôn	10,37x2,11x1,1x1/8 =	3,0086
Công tháo ván khuôn	10,37x(0,34+0,0863)x1,1x1/8 =	0,6078
Công sàng cát, rửa sỏi	(6,1x 0,75)+(1,2x0,45)1,1x1/8 =	0,7033
	Tổng số ngày công trong 1m³ BT	**7,4547**
II- Thi công bằng cơ giới + thủ công		
Công đổ bê tông	14,00x1,1x1/8 =	1,9250
Công làm ván khuôn	10,37x2,11x1,1x1/8 =	3,0086
Công tháo ván khuôn	10,37x0,34+0,03)x1,1x1/8 =	0,5276
Công sàng cát, rửa sỏi	(6,1x0,75)+(1,2x0,45)x1,1x1/8 =	0,7033
	Tổng số ngày công trong 1m³ BT	**6,1645**

- ***Tính chi phí máy thi công***

a. Tính định mức thời gian sử dụng máy:

Trong thực tế thi công bê tông, các máy trộn bê tông 400L và 250L là 2 loại máy được sử dụng cho công tác thủ công trên các công trường, nên chọn 2 loại máy này để tính định mức dự toán. Sau đây là cách tính định mức thời gian sử dụng máy bê tông (tính bằng ca).

Loại máy trộn bê tông 400L

Loại máy	Năng suất ca		Cách tính ĐM thời gian sử dụng máy	ĐM thời gian sử dụng
	Từng máy	Bình quân		
Loại máy 400L				

Máy 400L (Tiệp) Máy 400L (TQ) Máy 400L (LX) Cộng	23m³ 23m³ 24m³ 70m³	70/3 = 23,333 m³/ca	1/23,333x1,43	0,061ca/m³

Loại máy trộn bê tông 250L

Loại máy	Năng suất ca		Cách tính định mức thời gian sử dụng máy	ĐM thời gian sử dụng
	Từng máy	Bình quân		
Máy 250L (LX) Máy 250L (TQ) Máy 250L (Tiệp) Cộng	15m³ 15m³ 15 m³ 45m³	45/3 = 15m³/ca	1/15 x 1,43	0,095ca/m³

b. Tính định mức hao phí các loại máy đầm bê tông

Căn cứ vào định mức máy thi công tính định mức hao phí máy đầm cho 1m³ bê tông.

Tính định mức chi phí sử dụng các loại máy đầm dùi cho 1m³ bê tông.

Loại máy	Năng suất ca		Cách tính định mức thời gian sử dụng máy	ĐM thời gian sử dụng
	Từng máy	Bình quân		
Máy đầm (LX) Máy đầm (TQ) Máy đầm (Tiệp) Cộng	10 m³ 14 m³ 24 m³ 48 m³	48/3 = 16 m³/ca	1/16x1,43	0,089ca/m³

Sau khi tính toán tất cả các yếu tố cấu thành của định mức dự toán cho tất cả các loại cột vuông có kích thước khác nhau chúng tôi lập được bảng bê tông cột vuông cho các cỡ như sau:

Định mức đổ 1m³ bê tông cột hình hộp cao ≤ 16m hoặc đến nhà 5 tầng, thi công bằng thủ công:

Stt	Thành phần hao phí	Đơn vị tính	Kích thước cạnh lớn nhất của tiết diện cột (cm)		
			≤30	≤50	>50

1	*Vật liệu*				
	Vữa bê tông	m^3	1,025	1,025	1,025
	Ván khuôn + nẹp gông	m^3	0,102	0,102	0,102
	Tre chống Φ8	cây	3,55	3,55	3,55
	Đinh các loại dài bq 6cm	kg	1,106	1,106	1,106
2	*Nhân công*				
	Ngày công	công	7,455	6,806	6,416

Định mức đổ 1m^3 bê tông cột hình hộp thi công bằng cơ giới kết hợp với thủ công cho tất cả các loại nhà cao tầng và tất cả các độ cao:

Stt	Thành phần hao phí	Đơn vị tính	Kích thước cạnh lớn nhất của tiết diện cột (cm)		
			≤30	≤50	>50
1	*Vật liệu*				
	Vữa bê tông	m^3	1,025	1,025	1,025
	Ván khuôn + nẹp gông	m^3	0,102	0,102	0,102
	Tre chống Φ8	cây	3,55	3,55	3,55
	Đinh các loại dài bq 6cm	kg	1,106	1,106	1,106
2	*Nhân công*				
	Ngày công	công	6,164	5,405	5,084
3	*Máy thi công*				
	Máy trộn bê tông 400L	ca	0,061	0,061	0,061
	Nếu sử dụng máy 250L	ca	0,095	0,095	0,095
	Máy đầm dùi	ca	0,089	0,089	0,089

6.1.2. *Ví dụ 2: Lập định mức theo phương pháp 3 khảo sát thực tế*

- ***Lập định mức dự toán cho công tác đổ bê tông đầm lăn (RCC)***

Xây dựng quy trình của công tác đổ bê tông RCC của công trình thủy điện, thủy lợi (theo thiết kế).

Nội dung: Sản xuất vữa RCC có cấp phối sử dụng ít xi măng, đá dăm có cỡ từ nhỏ (mạt) đến cỡ 4x6 cm và puzơlan hoặc tro nhà máy điện… có nhiệt độ sau khi trộn và đổ tương đương nhiệt độ môi trường, vận chuyển bằng ô tô tự đổ, san từng lớp có độ dày 30cm bằng máy ủi, đầm bằng đầm tĩnh, đầm rung, rải bù vữa bằng thủ công, bảo dưỡng bằng phun sương, đánh xờm làm sạch và rải vữa dính kết giữa hai lớp bằng thủ công và cơ giới nhỏ. Đặc điểm kỹ thuật

là từ khi trộn xong vữa đến khi kết thúc công việc chỉ thực hiện trong thời gian theo quy định với nhiệt độ môi trường tương đương nhiệt độ vữa bê tông.

Trình tự lập định mức dự toán công trình.

Bước 1: *Xác định danh mục công tác để xây dựng định mức*

Việc xác định các danh mục định mức phụ thuộc vào các bước trong dây truyền công nghệ thi công và nội dung công việc của công tác đo bóc khối lượng đưa ra.

1. Sản suất vữa bê tông đầm lăn bằng trạm trộn.

2. Vận chuyển vữa bê tông từ trạm trộn bằng ôtô tự đổ có rửa lốp trước khi vào khối đổ.

3 . Công tác rải lớp vữa xi măng dính bám.

4 . Công tác đổ, san vữa, đầm bê tông từng lớp, hoàn thiện

Hoặc

1. Sản suất, vận chuyển vữa bê tông đầm lăn từ trạm trộn bằng ôtô tự đổ có rửa lốp trước khi vào khối đổ.

2. Công tác rải lớp vữa xi măng dính bám, đổ, san vữa, đầm bê tông từng lớp, hoàn thiện

Bước 2: *Xác định thành phần công việc*

Ví dụ: Tính định mức cho danh mục công tác 4 của bước 1.

Đánh xờm bề mặt bê tông, xử lý khe dãn nhiệt, vệ sinh bề mặt bê tông theo từng lớp đổ dày 30cm bằng máy nén khí, quét hót vữa rời, xử lý phân tầng sau khi đổ vữa từ ôtô tự đổ, san vữa bằng máy ủi, làm khe giãn nhiệt, đầm vữa bằng máy đầm bánh thép tĩnh 14 tấn (rung 27 tấn), bù phụ vữa bê tông trong quá trình san đầm bằng thủ công, đầm xử lý chỗ tiếp giáp với bê tông biến thái, mái ta luy bằng đầm 1 tấn. Phun sương bảo dưỡng và hoàn thiện theo đúng yêu cầu kỹ thuật.

Bước 3: *Xây dựng định mức dự toán đổ bê tông RCC từng lớp có chiều dày 30cm (theo yêu cầu kỹ thuật) bằng phương pháp khảo sát thực tế.*

a. Tổng hợp số liệu khảo sát

Thực hiện việc xác định mức hao phí lao động qua khảo sát như sau: vị trí khảo sát theo các độ cao khác nhau của đập, thời điểm thực hiện khảo sát trong các giờ khác nhau của các ca, thống kê từ số phiếu phát ra và thu về từ chụp ảnh, bấm giờ... sau khi sử lý số liệu, kết quả tổng hợp như sau:

- Số lớp đắp RCC khảo sát	4 lớp
- Tổng số chuyến ôtô vận chuyển	108 chuyến

- Tổng khối lượng RCC của 4 lớp đắp:	810 m^3
- Diện tích vệ sinh bề mặt (67,215m x 30m)	2.016 m^2
- Tổng số ca thi công	1,86 ca
- Khối lượng thực hiện bình quân một ca	432 m^3/ca
- Nhân công phục vụ san đầm, làm khe giãn nhiệt, xử lý phân tầng, phun nước bảo dưỡng	21.458 phút
- Nhân công phục vụ xử lý khe lạnh, vệ sinh bề mặt bằng thủ công và phun nước	43.702 phút
- San rải vữa RCC bằng máy ủi 180cv	904 phút
- Đầm chặt trong thời gian 10 phút bằng đầm rung bánh thép tự trọng 14tấn (rung 27tấn), đầm phải cho tới khi bê tông đạt được dung trọng 2,41 T/m^3. Mỗi lớp bê tông RCC đầm 6 lần rung và 2 lần tĩnh	1.406 ph
- Phun sương làm giảm nhiệt độ bề mặt bê tông RCC bằng máy bơm nước 2,8kW	900 phút

b. Tính toán định mức hao phí đổ bê tông RCC từng lớp dày 30cm

b.1. Tính hao phí vật liệu:

$$VL = (Q^V x\ K_{hh}) \times K^V_{cd} \times K_{tđ}$$

Trong đó:

+ Q^V : Số lượng vật liệu chính theo cấp phối của thiết kế đối với 1 m^3 vữa bêtông RCC như trong bảng sau

- Xi măng PC40	90kg/m^3
- Puzơlan	150kg/m^3
- Phụ gia chậm ninh kết SDR	2,4kg/m^3
- Nước	150lít/m^3
- Cát	376kg/m^3
- Mạt đá mịn	389kg/m^3
- Đá dăm 4x6cm	398kg/m^3
- Đá dăm 2x4cm	530kg/m^3
- Đá dăm 0,5x2cm	398kg/m^3

+K_{hh}: Định mức hao hụt 1m3 vữa tính bằng 1,5% là tỷ lệ hao hụt thi công qui định trong định mức vật tư (có thể tham khảo tập định mức vật tư Bộ Xây dựng công bố hiện hành hoặc tập định mức vật tư số 22/2001/BXD-VKT).

+ K^{V}_{cd} : Hệ số chuyển đổi đơn vị tính vật liệu, tính = 1.

+ K_{td} : Hệ số sử dụng thời gian do tiến độ thi công công trình, tính = 1.

+ Hao phí vật liệu phụ (khác): Gồm vật liệu làm khe giãn nhiệt được tạo bởi thép tấm dày 5cm bọc bằng PVC, ống thu nước... được tính bằng 0,5% chi phí vữa bê tông RCC.

b.2. Tính hao phí nhân công

$$NC = \sum (t^{g}_{đm} \times K_{cđđ} \times K^{V}_{cđ} \times K_{td}) \times 1/8$$

Trong đó:

+ $t^{g}_{đm}$: Định mức lao động cơ sở: là mức hao phí lao động trực tiếp xây dựng cho một đơn vị tính khối lượng công tác hoặc kết cấu xây dựng cụ thể.

+ Kcđđ: Hệ số chuyển đổi định mức xây dựng, tính = 1,3

+ $K^{V}_{cđ}$: Hệ số chuyển đổi đơn vị tính, tính = 1

+ 1/8: Hệ số chuyển đổi từ định mức giờ công sang định mức ngày công.

+ K_{td}: Hệ số sử dụng thời gian, tính = 1

Nhân công phục vụ san đầm, làm khe giãn nhiệt, xử lý phân tầng, phun nước bảo dưỡng:

+ Tổng khối lượng RCC của 4 lớp đắp: 810 m^3

+ Tổng thời gian nhân công: 21.458 phút

+ Định mức lao động cơ sở: thợ bậc 3,5/7

$$t^{g}_{đm} = 21.458 / 60 / 810 = 0,4415 \text{giờ công/} m^3$$

+ Trị số định mức dự toán

$$NC = 0,4415 \times 1,3 / 8 = 0,0717 \text{ công/ } m^3$$

Nhân công phục vụ xử lý khe lạnh, vệ sinh bề mặt bằng thủ công và phun nước như sau:

+ Diện tích vệ sinh bề mặt (67,215m x 30m): 2.016 m^2

+ Tổng thời gian nhân công: 43.702 phút

+ Định mức lao động cơ sở (sau khi phân bổ):

$$t^{g}_{đm} = 43.702 / 60 / (2.016 \times 0,9) = 0,4014 \text{giờ công/} m^3$$

+ Trị số định mức dự toán:

$$NC = 0,4014 \times 1,3 / 8 = 0,0653 \text{ công/} m^3$$

b.3. Tính hao phí máy thi công

$$M = \frac{1}{Q_{CM}} \times K_{cđđ} \times K^{V}_{cđ} \times K_{cs}$$

Trong đó:

+ Q_{CM}: Năng suất thi công 1 ca máy.

+ $K_{cđđ}$: Hệ số chuyển đổi định mức xây dựng, tính = 1,3
+ $K^{V}_{cđ}$: Hệ số chuyển đổi đơn vị tính, tính = 1
+ K_{cs}: Hệ số sử dụng năng suất, tính = 1
+ $K_{tđ}$: Hệ số sử dụng thời gian, tính = 1

- Máy chính xác định để tính hao phí là: Máy ủi 180 CV, Máy đầm 14 tấn, máy bơm 2,8 Kw, máy nén khí 360m3/h.
- Máy khác xác định để tính bằng tỷ lệ là: Đầm cóc, máy quét tẩy nền, vòi khí nén.

Tính định mức hao phí của máy đầm 14 tấn như sau:

+ Khối lượng vữa RCC phải đầm: 810 m^3
+ Số lớp đắp RCC khảo sát: 4 lớp
+ Tổng thời gian tính toán: 1.406 phút
+ Năng suất 1 ca máy là:

$$Q_{CM} = 810\ m^3 \times 480\ ph / 1406 = 276{,}53 m^3/\ ca$$

+ Định mức dự toán hao phí máy đầm là:

$$M_{đàm} = 1/ 276{,}53 \times 1{,}3 = 0{,}0047\ ca/m^3$$

Tính định mức hao phí máy ủi 180cv san vữa RCC :

+ Khối lượng vữa RCC san: 810 m^3
+ Số lớp đắp RCC khảo sát: 4 lớp
+ Tổng thời gian tính theo khảo sát: 904 phút
+ Năng suất 1 ca máy là:

$$Q_{CM} = 810\ m^3 \times 480\ ph / 904 = 430 m^3/\ ca$$

+ Định mức dự toán hao phí máy ủi là:

$$M_{ủi} = 1/ 430 \times 1{,}3 = 0{,}003\ ca/m^3$$

Tính định mức hao phí máy bơm nước 2,8kw phun sương làm giảm nhiệt độ bề mặt bê tông RCC:

+ Khối lượng vữa RCC phải phun: 810 m^3
+ Số lớp đắp RCC khảo sát: 4 lớp
+ Tổng thời gian tính toán: 900 phút
+ Diện tích bề mặt (67,215m x 30m) cần phun: 2.016 m^2
+ Năng suất 1 ca máy là:

$$Q_{CM} = 810\ m^3 \times 480\ ph / 900ph = 432 m^3/\ ca$$

+ Định mức dự toán hao phí máy ủi là:

$$M_{ph/sương} = 1/ 432 \times 1,3 = 0,003 \text{ ca/m}^3$$

Tính định mức hao phí máy nén khí 360m^3/h vệ sinh bề mặt bê tông theo từng lớp đổ dày 30cm:

+ Diện tích vệ sinh bề mặt (67,215m x 30m): 2.016 m2
+ Số lớp đắp RCC khảo sát: 4 lớp
+ Tổng thời gian tính toán: 900 phút
+ Năng suất 1 ca máy là:

$$Q_{CM} = 810 \text{ m}^3 \times 480 \text{ ph} / 900\text{ph} = 432\text{m}^3/\text{ ca}$$

+ Định mức dự toán hao phí máy ủi là:

$$M_{nénkhí} = 1/ 432 \times 1,3 = 0,003 \text{ ca/m}^3$$

- Máy khác gồm: xử lý những chỗ tiếp giáp với bê tông thường, mái ta luyvà vệ sịnh bề mặt bê tông được tính bằng 10% chi phí máy thi công chính (theo kinh nghiệm).

Bước 4: *Lập tiết định mức*

Định mức dự toán đổ bê tông đầm lăn (RCC) từng lớp 30cm như sau:

Thành phần công việc: Chuẩn bị, đánh xờm bề mặt bê tông, xử lý khe dãn nhiệt, vệ sinh bề mặt bê tông theo từng lớp đổ dày 30cm bằng máy nén khí, quét hót vữa rời, xử lý phân tầng sau khi đổ vữa từ ôtô tự đổ, san vữa bằng máy ủi, làm khe giãn nhiệt, đầm vữa bằng máy đầm bánh thép tĩnh 14 tấn (rung 27 tấn), bù phụ vữa bê tông trong quá trình san đầm bằng thủ công, đầm xử lý chỗ tiếp giáp với bê tông biến thái, mái ta luy bằng đầm 1 tấn. Phun sương bảo dưỡng và hoàn thiện theo đúng yêu cầu kỹ thuật.

Bảng định mức các khoản mục hao phí

Đơn vị tính: m^3

Stt	Thành phần công việc	Đơn vị	Định mức dự toán
1	**Vật liệu**		
	Vữa bê tông RCC	m^3	1,0150
	Vật liệu khác	%	0,5
2	**Nhân công**		
	Nhân công 3,5/7	công	0,1371
	+ Phục vụ san đầm, làm khe giãn nhiệt, xử lý phân tầng, phun nước bảo dưỡng	*công*	*0,0718*
	+ Xử lý khe lạnh, vệ sinh bề mặt bằng thủ công và phun nước	*công*	*0,0653*
3	**Máy thi công**		

	Máy đầm bánh thép tự trọng 14 tấn (rung 27T)	ca	0,0047
	Máy ủi 180 Cv	ca	0,0030
	Máy bơm nước 2,8 kw (phun sương)	ca	0,0030
	Máy nén khí 360 m3/h	ca	0,0030
	Máy khác	%	10

K^{V}_{cd}: là hệ số chuyển đổi dự toán đã tính chung cho các điều kiện, năng suất thi công và sự phối hợp không đồng bộ…

6.2. Điều chỉnh các thành phần hao phí vật liệu, nhân công, máy thi công khi vận dụng các định mức xây dựng công bố

6.2.1. *Ví dụ 3: Điều chỉnh hao phí vật liệu theo yêu cầu thiết kế*

Công tác làm và thả rọ đá có tăng cường khung thép tròn F14. Trên cơ sở mã hiệu định mức AL.15112 quy định mức hao phí cho công tác làm và thả rọ đá (trên cạn) có kích thước 2x1x1m (Định mức dự toán xây dựng công trình công bố kèm theo văn bản số 1776/BXD-VP ngày 16/8/2007 của Bộ Xây dựng).

Theo yêu cầu thiết kế Rọ đá có kích thước 2x1x1 được tăng cường thêm thép tròn Φ14 làm khung:

- Bổ sung lượng hao phí thép tròn: Khối lượng theo thiết kế x tỷ lệ hao hụt trong thi công
- Bổ sung hao phí nhân công: Hao phí nhân công tại mã hiệu định mức AF.61100 x khối lượng thép tròn bổ sung theo thiết kế:

Đơn vị tính: 1 rọ

Công tác xây lắp	Thành phần hao phí	Đơn vị	Định mức công bố	Định mức điều chỉnh
Làm và thả rọ đá, kích thước 2x1x1(m) Có khung tăng cường thép tròn	**Vật liệu**			
	Thép tròn F14	kg		22,58
	Dây thép F3mm	kg	13,5	-
	Đá hộc	m3	2,2	2,2
	Nhân công 3,5/7	Công	4,0	4,19

6.2.2. *Ví dụ 4: Do biện pháp thi công, điều kiện thi công thực tế của công trình thay đổi*

Công tác bê tông lót móng đổ bằng máng.

Hệ thống định mức hiện hành phản ảnh mức hao phí vật liệu, nhân công và máy thi công cho một đơn vị sản phẩm là 1 m3 bê tông lót móng (mã hiệu định mức AF.42110) theo biện pháp thi công đổ bằng cần cẩu 25 tấn.

Về tiêu hao vật liệu: bổ sung vật liệu khác 1% (hao phí vật liệu làm hệ thống máng) bao gồm thép hình, thép tấm, que hàn.

Về tiêu hao nhân công: Bổ sung 30% hao phí nhân công bao gồm các tác nghiệp gia công, lắp dựng di chuyển tháo dỡ hệ thống máng và xúc bê tông xuống hệ thống máng …(AF.42140)

Về máy thi công: Bỏ cần trục 25 tấn theo biện pháp thi công -> Mã hiệu định mức AF.42140

Đơn vị tính: m^3

Công tác xây lắp	Thành phần hao phí	Đơn vị	Định mức công bố	Định mức điều chỉnh
Bê tông lót móng đổ bằng máng	**Vật liệu**			
	Vữa bê tông	m^3	1,025	1,025
	Vật liệu khác	%		1,0
	Nhân công 3,5/7	Công	0,38	0,494
	Máy thi công			
	Cần cẩu 25T	ca	0,015	-
	Đầm dùi 1,5kw	ca	0,089	0,089

6.2.3. *Ví dụ 5: Điều chỉnh hao phí máy thi công do tăng hoặc giảm công suất máy thi công*

Công tác đắp đá công trình bằng đá hỗn hợp dùng máy ủi 240Cv

Định mức dự toán xây dựng công trình đã công bố, Mã hiệu AB.67100 phản ảnh công tác đắp đá công trình bằng đá hỗn hợp dùng máy ủi 180 Cv và 320Cv. Để xác định mức hao phí máy ủi 240CV cho công tác trên bằng phương pháp tính nội suy từ mã hiệu định mức AB.55221 và AB.55201 -> xác định được hệ số điều chỉnh: K = 0,97 / 1,21 = 0,801; Mức hao phí máy ủi 240Cv: 1,12 x 0,801 = 0,898 ca/100m^3

Đơn vị tính: m^3

Công tác xây lắp	Thành phần hao phí	Đơn vị	Định mức công bố	Định mức điều chỉnh
Đắp đá	**Nhân công 3,5/7**	Công	5,0	5,0
	Máy thi công			

công trình bằng đá hỗn hợp; ủi 240 CV	Máy ủi 180 Cv	ca	1,210	-
	Máy ủi 240 Cv	ca	-	0,898

7. Bài tập về tra cứu, áp dụng định mức

Bài tập 1: Cho móng dưới cột M2 như hình vẽ ở dưới. Anh/chị chọn mã hiệu định mức phù hợp cho công việc, sau đó bóc khối lượng cấu kiện trên để hoàn thành các câu hỏi sau. (Biết đất cấp II, bê tông móng đá 1x2, mác 250).

Câu 1.1: Chọn công tác thi công đào đất hố móng phù hợp:

A. *AB. 11332 – Đào móng băng, bằng thủ công, rộng ≤3m, sâu ≤3m, đất cấp II*

B. *AB.11432 – Đào móng cột, trụ, hố kiểm tra rộng >1m, sâu <=1m, đất cấp II*

C. *AB. 11442 – Đào móng cột, trụ, hố kiểm tra rộng >1m, sâu >1m, đất cấp II*

D. *Cả hai đáp án B và C*

Câu 1.2: Chọn công tác thi công bê tông lót móng phù hợp:

A. *AF.11111 – Bê tông sản xuất bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, bê tông lót móng, đá 4x6, chiều rộng <250cm, vữa BT mác 100*

B. *AF.11121 – Bê tông sản xuất bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, bê tông lót móng, đá 4x6, chiều rộng >250cm, vữa BT mác 100*

C. *AF.11123 – Bê tông sản xuất bằng máy trộn - đổ bằng thủ công, bê tông lót móng, đá 2x4, chiều rộng >250 cm, vữa BT mác 100*

D. *Cả hai đáp án A và B*

Câu 1.3: Mã hiệu đơn giá công tác ván khuôn móng:

A. *AF.81111- Ván khuôn cho bê tông đổ tại chỗ, ván khuôn gỗ, ván khuôn móng dài, bệ máy*

B. *AF.81122 – Ván khuôn cho bê tông đổ tại chỗ, ván khuôn gỗ, móng cột, móng vuông, chữ nhật*

C. *AF.81132 – Ván khuôn cho bê tông đổ tại chỗ, ván khuôn gỗ, cột vuông, cột chữ nhật*

D. *Đáp án khác*

Câu 1.4: Mã hiệu đơn giá công tác bê tông móng:

A. *AF.11223 – Bê tông sản xuất bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, bê tông móng, đá 1x2, chiều rộng >250cm, mác 250*

B. *AF.11264 – Bê tông sản xuất bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, bê tông móng rộng >250cm, đá 4x6 vữa BT mác 250*

C. *AF.11214 – Bê tông sản xuất bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, bê tông móng rộng ≤250cm, đá 1x2 vữa BT mác 250*

D. SB.21134b – Công tác đổ bê tông gia cố móng, chiều rộng >250cm, vữa BT đá 1x2 mác 250

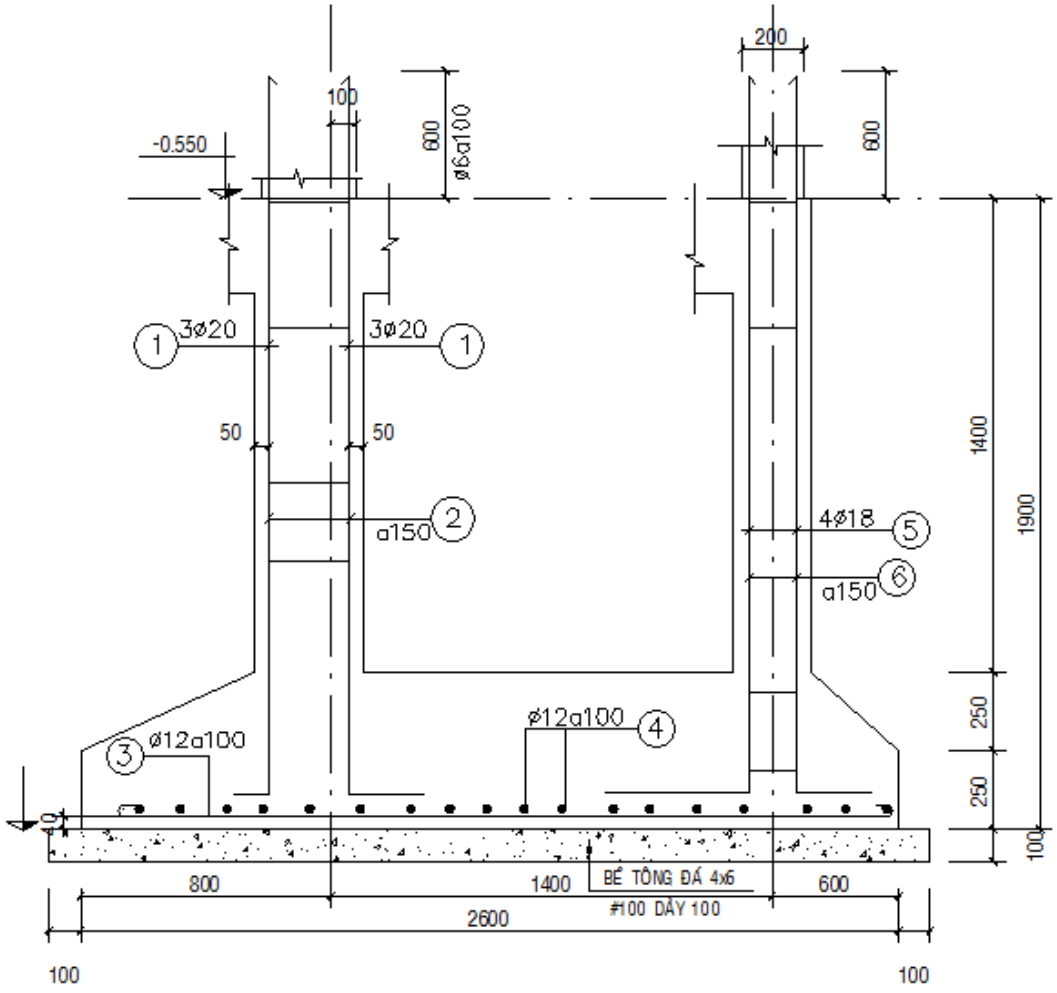
Câu 1.5: Từ hình vẽ móng M1, hãy bóc tách khối lượng các công tác "Đào đất hố móng bằng thủ công với hệ hệ số taluy bằng 1,2" và "bê tông lót móng" tương ứng theo thứ tự với các giá trị X, Y theo các đáp án sau đây:

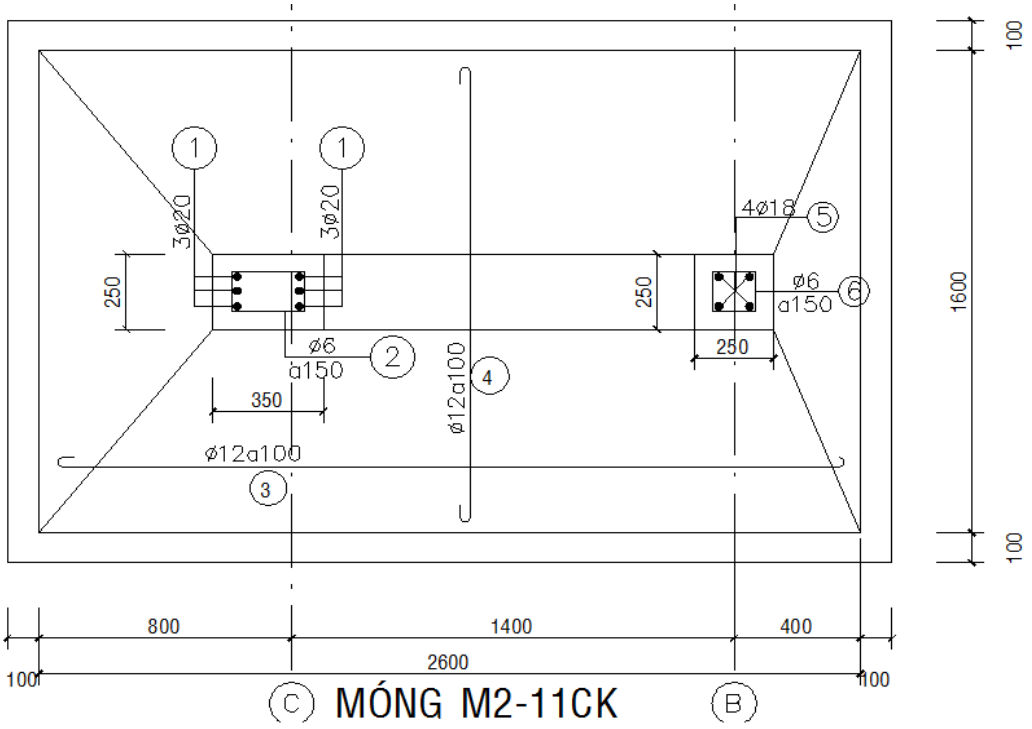
A. X = 1,5422 (m^3); Y = 0,605 (m^3)

B. X = 15,422 (m^3); Y = 0,504 (m^3)

C. X = 15,422 (m^3); Y = 0,605 (m^3)

D. X = 1,5422 (m^3); Y = 0,504 (m^3)





Bài tập 2: Cho Cột BTCT (C1) của một công trình. Các kích thước như hình vẽ dưới. Anh/chị chọn mã hiệu định mức phù hợp cho công việc. Biết rằng công trình có chiều cao là 48,5m, sử dụng bê tông đổ thủ công, bê tông đá 1x2 mác 200, ván khuôn gỗ).

Câu 2.1: Những mã hiệu định mức nào phù hợp cho công tác sản xuất cốt thép chủ trong công tác cốt thép cột C1

A. *AF.61413 Sản xuất lắp dựng cốt thép bê tông tại chỗ, cốt thép cột, trụ, đường kính ≤10mm, cột, trụ cao ≤50m*

B. *AF.61423 Sản xuất lắp dựng cốt thép bê tông tại chỗ, cốt thép cột, trụ, đường kính ≤18mm, cột, trụ cao ≤50m*

C. *AF.61433 Sản xuất lắp dựng cốt thép bê tông tại chỗ, cốt thép cột, trụ, đường kính >18mm, cột, trụ cao ≤50m*

D. *Cả đáp án A và đáp án B đều phù hợp*

Câu 2.2: Những mã hiệu định mức nào phù hợp cho công tác cốt thép cột C1

A. *AF.61413 Sản xuất lắp dựng cốt thép bê tông tại chỗ, cốt thép cột, trụ, đường kính ≤10mm, cột, trụ cao ≤50m*

B. *AF.61423 Sản xuất lắp dựng cốt thép bê tông tại chỗ, cốt thép cột, trụ, đường kính ≤18mm, cột, trụ cao ≤50m*

C. *AF.61433 Sản xuất lắp dựng cốt thép bê tông tại chỗ, cốt thép cột, trụ, đường kính >18mm, cột, trụ cao ≤50m*

D. *Sử dụng cả đáp án A và đáp án B cho công tác cốt thép cột C1*

Câu 2.3: Mã hiệu định mức nào phù hợp cho công tác ván khuôn cột C1

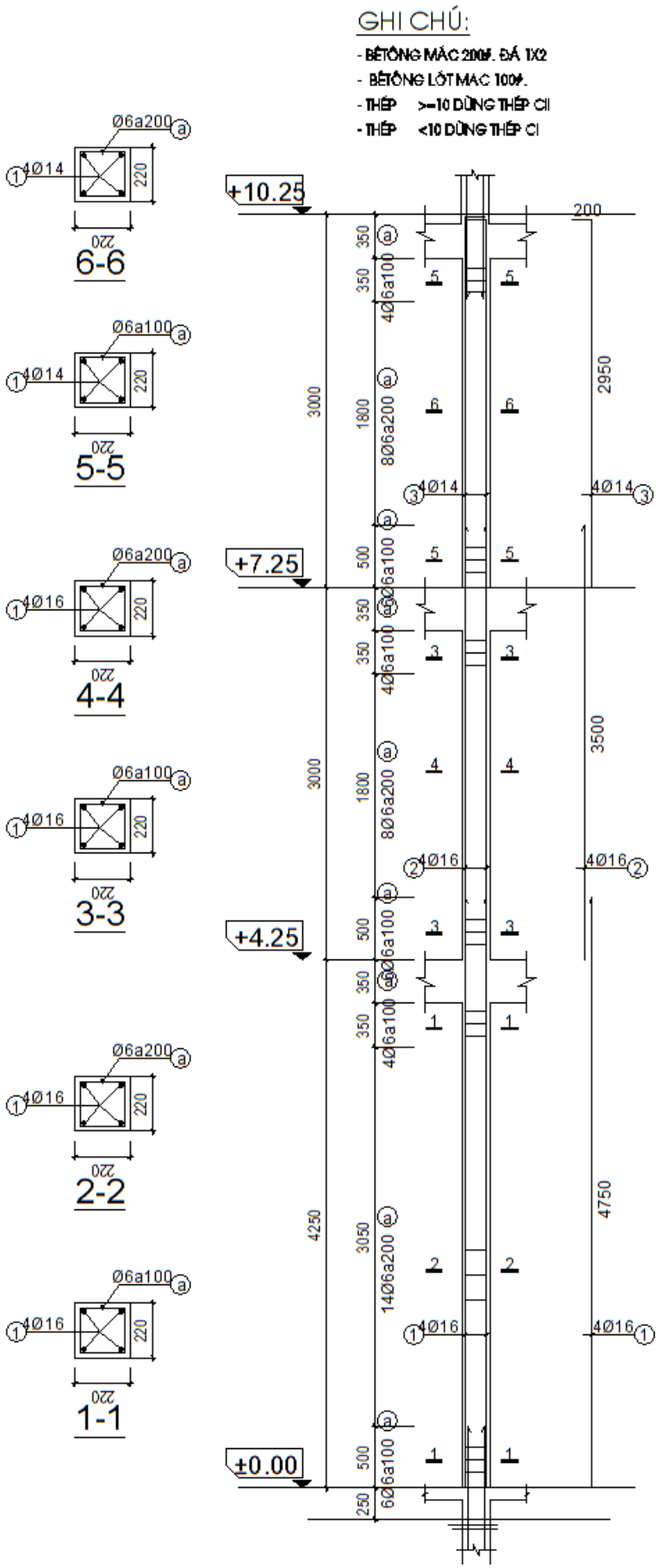
A. *AF.81122 Sản xuất lắp dựng tháo dỡ ván khuôn cho bê tông đổ tại chỗ, ván khuôn*

gỗ, ván khuôn móng cột vuông, chữ nhật

B. *AF.81132 Sản xuất lắp dựng tháo dỡ ván khuôn cho bê tông đổ tại chỗ, ván khuôn gỗ, ván khuôn cột vuông, chữ nhật*

C. *AG.31121 Sản xuất, lắp dựng, tháo dỡ ván khuôn bê tông đúc sẵn, ván khuôn gỗ, ván khuôn cọc, cột*

D. *AF.61433 Sản xuất lắp dựng ván khuôn trụ cao ≤50m*



Bài tập 3: Cho hình vẽ dầm BTCT sau. Hãy chọn mã đơn giá và tính toán khối lượng cho các công tác theo yêu cầu dưới đây biết rằng cấu kiện này thuộc biết công

trình cao 12m, sử dụng ván khuôn gỗ, bê tông sàn dày 100mm, bê tông dầm đổ bằng thủ công đá 1x2 mác M250. *(chú ý: khối lượng cột tính tới đáy dầm)*

Câu 3.1: Mã hiệu đơn giá cho công tác bê tông dầm:

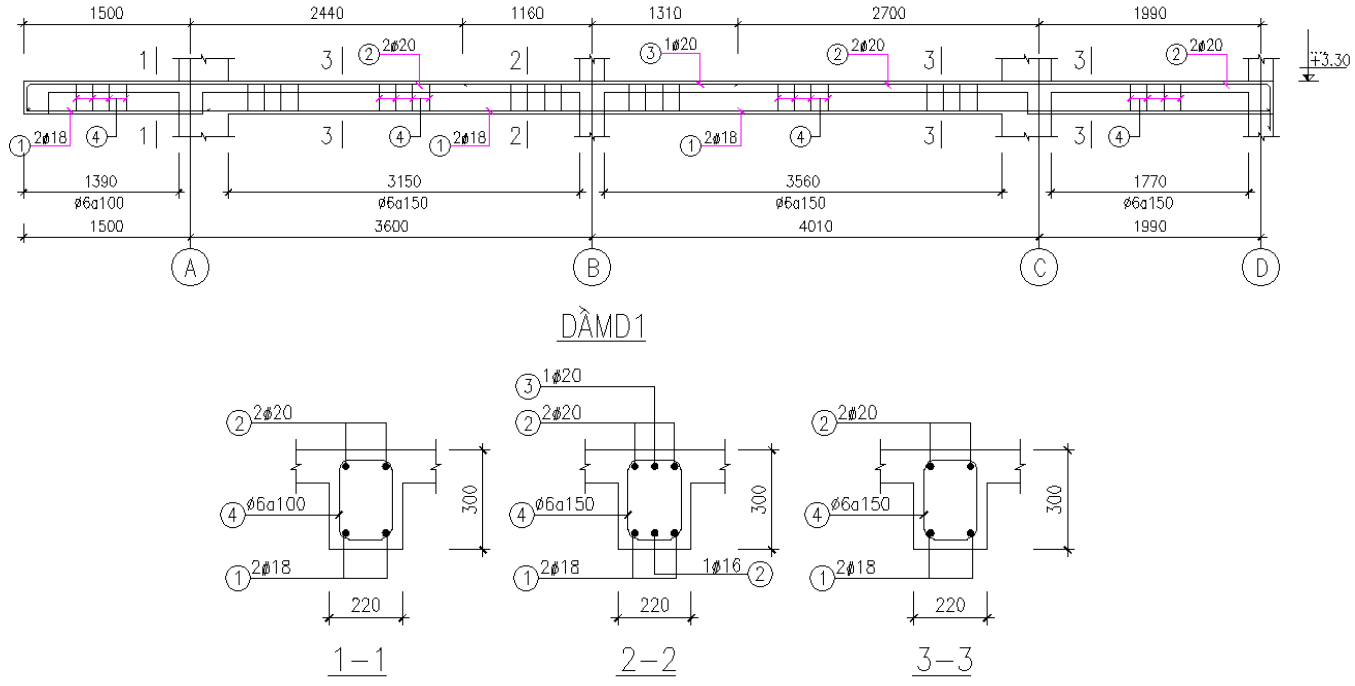
A. *AF.12314 - Bê tông sản xuất bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, bê tông xà dầm, giằng nhà, đá 1x2 vữa BT mác 250*
B. *AF.22313 - Bê tông sản xuất qua dây chuyền trạm trộn tại hiện trường hoặc thương phẩm, đổ bằng cần cẩu, đá 1x2, bê tông dầm, cao ≤ 4 m, mác 200.*
C. *AF.22324 - Bê tông sản xuất qua dây chuyền trạm trộn tại hiện trường hoặc thương phẩm, đổ bằng cần cẩu, đá 1x2, bê tông dầm, cao ≤ 16m, mác 250.*

Câu 3.2: Mã hiệu đơn giá cho công tác ván khuôn dầm:

A. *AF.82111 - Ván khuôn cho bê tông đổ tại chỗ, ván khuôn kim loại, ván khuôn dầm, cao ≤ 16 m*
B. *AG.31211 - Sản xuất, lắp dựng, tháo dỡ ván khuôn bê tông đúc sẵn, ván khuôn gỗ, ván khuôn dầm*
C. *AF.81141 - Ván khuôn cho bê tông đổ tại chỗ, ván khuôn gỗ, ván khuôn dầm*

Câu 3.3: Mã hiệu đơn giá nào phù hợp với công tác sản xuất, lắp dựng cốt thép cho dầm trên:

A. *AF.61512, AF.61522, AF.61532*
B. *AF.61511, AF.61522, AF.51532*
C. *AF.61512, AF.61522, AF.51532*



Bài tập 4: Anh/chị hãy sử dụng phần mềm Dự toán GXD thực hiện:

+ Tra mã hiệu định mức phục vụ chiết tính đơn giá của các công tác có nội dung công việc như bảng đi kèm.

+ Tổng hợp danh mục và tính khối lượng vật tư.

+ Anh/chị thấy vấn đề gì khi tra và áp định mức chỉ có bảng danh mục công việc, khối lượng mà không có bản vẽ thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật, biện pháp thi công?

STT	Nội dung công việc	Đơn vị	Khối lượng
HM1	**ĐƯỜNG ỐNG THOÁT NƯỚC**		
1	Đào đất đặt đường ống có mở mái ta luy, đất cấp III	m^3	24,6
2	Lắp đặt ống nhựa PVC nối bằng phương pháp hàn, đoạn ống dài 6m, đường kính ống d=100mm	100m	0,265
3	Lắp đặt ống nhựa PVC nối bằng phương pháp hàn, đoạn ống dài 6 m, đường kính ống d=150mm	100m	0,1
4	Lắp đặt ống nhựa PVC nối bằng phương pháp hàn, đoạn ống dài 6 m, đường kính ống d=300mm	100m	0,66
5	Đắp đất móng đường ống, độ chặt yêu cầu K=0,85	m^3	7,38
HM2	**HỐ GA**		
1	Đào móng cột, rộng >1 m, sâu ≤1 m, đất cấp III	m^3	20,48
2	Đắp đất nền móng công trình, độ chặt yêu cầu K=0,90	m^3	6,144
3	Bê tông sản xuất bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, bê tông lót móng, đá 4x6, chiều rộng >250cm, mác 100	m^3	2,048
4	Bê tông sản xuất bằng máy trộn - đổ bằng thủ công, bê tông nền, đá 1x2, mác 200	m^3	1,568
5	Xây gạch chỉ 6,5x10,5x22, xây tường thẳng, chiều dày ≤11 cm, cao ≤4 m, vữa XM mác 75	m^3	6,4
6	Bê tông sản xuất bằng máy trộn, đổ bằng thủ công, bê tông lanh tô, đá 1x2 vữa BT mác 200	m^3	0,64
7	Trát tường trong, dày 1,5 cm, vữa XM mác 75	m^2	20,480
8	Công tác sản xuất lắp dựng cốt thép bê tông tại chỗ, cốt thép lanh tô, đường kính ≤10 mm, cao ≤4 m	tấn	0,112

Bài tập 5: Hãy tìm tư liệu, căn cứ để lý luận và trình bày xử lý các vấn đề nêu ra trong phần ví dụ đặt vấn đề mục 1 phần này một cách thấu đáo và thuyết phục.

II. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

1. Khái niệm, yêu cầu và phân loại giá xây dựng công trình

1.1. Khái niệm giá xây dựng công trình

Hệ thống giá xây dựng công trình bao gồm: đơn giá xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp được dùng để lập, điều chỉnh chi phí xây dựng trong tổng mức đầu tư, dự toán công trình.

Đơn giá xây dựng công trình là chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tổng hợp bao gồm các chi phí trực tiếp về vật liệu, nhân công, máy thi công để hoàn thành một đơn vị công tác

xây dựng của công trình như 1m3 bê tông, 1 tấn cốt thép hoặc 1 cái móng cột, 1m2 đường bê tông asphalt,…từ khâu chuẩn bị đến khâu kết thúc công tác xây dựng, bộ phận kết cấu.

Giá xây dựng tổng hợp là chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để hoàn thành một nhóm loại công tác xây dựng, một đơn vị kết cấu, bộ phận của công trình.

Giá xây dựng công trình được tính toán riêng phù hợp với yêu cầu công việc, điều kiện thi công, biện pháp thi công, thích hợp với đặc thù của công trình, điều kiện sản xuất cung cấp vật tư, vật liệu xây dựng cho từng loại công trình, làm cơ sở để lập dự toán theo thiết kế của công trình, giá gói thầu và quản lý chi phí DAĐT XDCT.

1.2. Yêu cầu đối với giá xây dựng công trình

Giá xây dựng công trình phải thể hiện đầy đủ đặc điểm công trình, vị trí thi công, yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công, biện pháp thi công, chế độ chính sách và mặt bằng giá cả thị trường tại thời điểm thi công xây dựng công trình.

1.3. Phân loại giá xây dựng công trình

Theo mức độ chi tiết hoặc tổng hợp của giá xây dựng công trình, hệ thống giá xây dựng công trình bao gồm:

- Đơn giá xây dựng công trình
- Giá xây dựng tổng hợp

Theo nội dung chi phí của giá xây dựng công trình có thể chia thành:

- Đơn giá xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp không đầy đủ (chỉ bao gồm các thành phần chi phí trực tiếp: vật liệu, nhân công, máy thi công).

- Đơn giá xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp đầy đủ (bao gồm cả chi phí trực tiếp và các thành phần chi phí như trong dự toán như chi phí trực tiếp khác, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước).

2. Phương pháp lập giá xây dựng công trình

Giá xây dựng công trình bao gồm đơn giá xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp. Đơn giá xây dựng công trình là chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, bao gồm toàn bộ chi phí trực tiếp cần thiết về vật liệu, nhân công và máy thi công để hoàn thành một đơn vị khối lượng công tác xây dựng. Giá xây dựng tổng hợp là chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để hoàn thành một một nhóm loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận của công trình.

2.1. Đối với đơn giá chi tiết xây dựng công trình

2.1.1. *Cơ sở lập đơn giá xây dựng công trình*

Cơ sở lập đơn giá xây dựng công trình:

- Danh mục các công tác xây dựng của công trình cần lập đơn giá;

- Định mức dự toán xây dựng theo danh mục cần lập đơn giá;

- Giá vật liệu (chưa bao gồm thuế giá trị tăng) đến hiện trường công trình;

- Giá nhân công của công trình;

- Giá ca máy và thiết bị thi công của công trình (hoặc giá thuê máy và thiết bị thi công).

2.1.2. *Lập đơn giá xây dựng công trình*

- ***Xác định chi phí vật liệu (VL)***

Chi phí vật liệu được xác định theo công thức:

$$VL = \sum_{i=1}^{n} (D_i x G^{vl})(1 + K_{vl})$$

Trong đó:

- Di: lượng vật liệu thứ i (i=1-n) tính cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng trong định mức dự toán xây dựng công trình;

- G_{VLi}: giá của một đơn vị vật liệu thứ i (i=1-n) được xác định phù hợp với tiêu chuẩn, chủng loại và chất lượng vật liệu sử dụng cho công trình xây dựng trên trị trường do tổ chức có chức năng cung cấp, báo giá của nhà sản xuất, thông tin giá của nhà cung cấp hoặc giá của loại vật liệu có tiêu chuẩn, chất lượng tương tự đã và đang được sử dụng ở công trình khác và được tính đến hiện trường công trình;

Trường hợp giá vật liệu chưa được tính đến hiện trường công trình thì giá vật liệu đến hiện trường công trình được xác định theo hướng dẫn bên dưới.

- K_{VL}: hệ số tính chi phí vật liệu khác so với tổng chi phí vật liệu chủ yếu xác định trong định mức dự toán xây dựng công trình.

Đối với công trình sử dụng nguồn vốn ODA cần sử dụng những loại vật liệu mà thị trường trong nước không có thì giá các loại vật liệu, sản phẩm xây dựng nhập khẩu xác định theo giá thị trường phù hợp với tiêu chuẩn chất lượng và xuất xứ hàng hóa.

- ***Xác định chi phí nhân công (NC)***

Chi phí nhân công được xác định theo công thức:

$$NC = B \; x \; gNC$$

Trong đó:

- B: lượng hao phí lao động tính bằng ngày công trực tiếp theo cấp bậc bình quân cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng trong định mức dự toán xây dựng công trình;

- gNC: đơn giá ngày công của công nhân trực tiếp xây dựng được xác định theo mặt bằng thị trường lao động phổ biến của từng khu vực, tỉnh, thành phố.

Riêng đối với công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước thực hiện theo phương thức chỉ định thầu thì có thể sử dụng phương pháp xác định mức đơn giá ngày công

của công nhân trực tiếp xây dựng (gNC) trên cơ sở lương tối thiểu vùng, lương cấp bậc, các khoản phụ cấp lương; khoản lương phụ tính bằng 12% lương cơ bản; một số chi phí có thể khoán trực tiếp cho người lao động tính bằng 4% lương cơ bản; các phụ cấp khác nếu có.

Đối với công trình sử dụng nguồn vốn ODA có những công việc phải sử dụng nhân công nước ngoài (công việc đòi hỏi kỹ thuật đặc biệt hoặc các công việc phải có giám sát, kiểm tra) đơn giá ngày công được xác định theo tiền lương nhân công có chức danh tương đương tại các nước trong khu vực hoặc các công trình tương tự đã và đang thực hiện ở Việt Nam.

- ***Xác định chi phí máy thi công (MTC)***

Chi phí máy thi công được xác định bằng công thức sau:

$$MTC = \sum_{i=1}^{n} (M_i x g_i^{MTC})(1 + K^{MTC})$$

Trong đó:

- Mi: lượng hao phí ca máy của loại máy, thiết bị thi công chính thứ i (i=1-n) tính cho một đơn vị khối lượng công tác xây dựng trong định mức dự toán xây dựng công trình;

- giMTC: giá ca máy của loại máy, thiết bị thi công chính thứ i (i=1-n) theo bảng giá ca máy và thiết bị thi công của công trình hoặc giá thuê máy xác định theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng;

- K^{MTC}: hệ số tính chi phí máy khác (nếu có) so với tổng chi phí máy, thiết bị thi công chủ yếu xác định trong định mức dự toán xây dựng công trình.

Đối với công trình sử dụng nguồn vốn ODA cần sử dụng những loại máy đặc biệt mà ở Việt Nam chưa có, cần tạm nhập khẩu để thi công xây dựng công trình thì giá ca máy xác định theo giá thuê máy trên thị trường khu vực hoặc giá ca máy đã và đang thực hiện có tính chất tương tự ở Việt Nam.

Đơn giá xây dựng công trình nói trên chỉ bao gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công gọi là đơn giá xây dựng công trình không đầy đủ.

Đơn giá xây dựng công trình đầy đủ bao gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công, trực tiếp phí khác, chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước.

- ***Phương pháp xác định giá vật liệu đến hiện trường công trình (Gvl)***

Giá vật liệu đến hiện trường công trình được xác định theo công thức:

$$Gvl = Gcct + Cht$$

Trong đó:

- Gcct: giá vật liệu đến công trình;

- Cht: chi phí tại hiện trường bao gồm: bốc xếp, vận chuyển trong nội bộ công trình, hao hụt bảo quản tại kho, bãi.

Giá vật liệu đến công trình được xác định bằng công thức:

$$Gcct = Gg + Cvc$$

Trong đó:

- Gg: giá vật liệu gốc;

- Cvc: chi phí vận chuyển đến công trình (bao gồm cả chi phí trung chuyển, nếu có).

Chi phí vận chuyển đến công trình

Chi phí vận chuyển đến công trình có thể xác định theo phương án, cự ly, loại phương tiện và giá thuê phương tiện vận chuyển hoặc tính trên cơ sở các định mức vận chuyển và các phương pháp khác phù hợp với điều kiện thực tế.

Chi phí vận chuyển tính theo cước vận chuyển

Chi phí vận chuyển đến công trình theo cước vận chuyển được tính theo công thức:

$$C_{VC} = \sum_{i=1}^{n} (L_i x f_i) + C_{ctc} + C_{ltk}$$

Trong đó:

- Li: cự ly của cung đường thứ i;

- fi: giá cước vận chuyển trên cung đường thứ i;

- Cctc: chi phí trung chuyển (nếu có);

- Cltk: chi phí lưu thông khác.

+ Giá cước vận chuyển có thể dựa vào công bố của các địa phương, giá thị trường, báo giá của đơn vị vận tải đảm bảo được khối lượng, tiến độ của công trình;

+ Chi phí trung chuyển vật liệu được tính khi có thay đổi phương thức hoặc phương tiện vận chuyển, bao gồm chi phí bốc xếp và hao hụt trung chuyển. Chi phí hao hụt trung chuyển được tính theo định mức tỉ lệ trên giá vật liệu gốc trên cơ sở định mức vật tư do Bộ Xây dựng công bố;

+ Chi phí lưu thông khác: là những chi phí cho việc buộc, kê, che chắn, lệ phí cầu đường,...

Chi phí vận chuyển tính trên cơ sở các định mức vận chuyển

Chi phí vận chuyển có thể được tính toán trên cơ sở sử dụng những định mức vận chuyển phù hợp trong định mức dự toán xây dựng công trình, giá nhân công và ca máy công trình, theo công thức sau:

$$C_{vc} = (M_i \; x \; g_i^{MTC}) + C_{ttc} + C_{ltk}$$

Trong đó:

- M_i: lượng hao phí ca máy của loại máy dùng vận chuyển;

- g_i^{MTC}: giá ca máy của loại máy dùng vận chuyển;

- C_{ttc} và C_{ltk}: như trong mục trên

Ví dụ xác định chi phí vận chuyển theo định mức vận chuyển:

Xác định chi phí vận chuyển khối lượng 100m3 cát xây dựng với cự ly vận chuyển 50km thì có thể sử dụng định mức vận chuyển đất bằng ô tô tự đổ 12 tấn được tính toán như sau:

- Hao phí ca máy trong phạm vi 1 km đầu: 0,610 ca
- Hao phí ca máy cho 6 km tiếp theo: 6 x 0,171 ca
- Hao phí ca máy cho 43 km (ngoài 7 km): 43 x 0,106 ca

Tổng cộng hao phí ca máy: 6,194 ca

Số ca máy nhân với đơn giá ca máy công trình (hoặc giá ca máy địa phương công bố) sẽ xác định được chi phí vận chuyển bằng ô tô tự đổ cho cự ly 50 km đến công trình.

Chi phí ca máy cho vận chuyển cần xác định đúng cho thời điểm tính, khi có biến động về giá cần có sự diều chỉnh phù hợp. Thí dụ khi giá ca máy điều chỉnh với hệ số 1,2 thì chi phí cũng được điều chỉnh trên cơ sở hệ số này.

Giá ca máy ô tô tự đổ (sau điều chỉnh) là: 1.157.110 đồng/ca

Chi phí vận chyển bằng ô tô cho 100 m3 cát đoạn đường 50 km là:

6,194 ca x 1.157.110 đồng/ca = 7.167.139 đồng

Trường hợp những vật liệu tính theo đơn vị tính khác thì có thể sử dụng trọng lượng riêng để tính chuyển đơn vị và vận dụng định mức vận chuyển cho phù hợp.

Nếu một loại vật liệu phải mua ở nhiều nguồn khác nhau thì giá vật liệu đến công trình bình quân (Gcctbq) được xác định bằng công thức:

$$G_{cct}^{bq} = \frac{\sum_{i=1}^{n} T_i x G_{ccti}}{\sum_{i=1}^{n} T_i}$$

Trong đó:

- Gccti: giá vật liệu đến công trình từ nguồn i;
- Ti: khối lượng vật liệu mua từ nguồn i.

Chi phí tại hiện trường (Cht)

Chi phí tại hiện trường bao gồm chi phí bốc xếp (Cbx), chi phí vận chuyển trong nội bộ công trình (Cvcht), chi phí hao hụt bảo quản (Chh) và được xác định theo công thức sau:

Cht = Cbx + Cvcht + Chh

Chi phí bốc xếp tính trên cơ sở định mức lao động bốc xếp và đơn giá nhân công công trình; Chi phí vận chuyển bằng phương tiện thô sơ trong nội bộ công trình tính bình quân trong phạm vi 300m trên cơ sở định mức lao động vận chuyển vật liệu bằng phương tiện thô sơ và đơn giá nhân công xây dựng công trình;

Chi phí hao hụt bảo quản vật liệu tại kho, bãi công trường được tính theo phần

trăm (%) so với giá vật liệu đến hiện trường.

Nội dung, trình tự tính toán giá vật liệu đến hiện trường công trình được xác định theo các nội dung như sau:

Bảng 1.1. TÍNH CHI PHÍ VẬN CHUYỂN

Stt	Loại vật liệu	Đơn vị tính	Nguồn mua	Phương tiện vận chuyển	Cự ly của cung đường với cấp đường tương ứng		Giá cước theo cấp đường (đ/T.km)	Chi phí vận chuyển
					Cự ly (km)	Cấp đường		
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]= ∑ ([6] x [8])
1								
2								
…								

BẢNG 1.2. TÍNH GIÁ VẬT LIỆU ĐẾN CHÂN CÔNG TRÌNH

Stt	Loại vật liệu	Đơn vị tính	Giá gốc	Chi phí vận chuyển	Chi phí trung chuyển (nếu có)				Giá vật liệu đến chân công trình
					Bốc xếp	Hao hụt trung chuyển		Cộng chi phí trung chuyển	
						Định mức (%)	Thành tiền		
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8] = [4] x [7]	[9] = [6]+[8]	[10] = [4]+[5]+[9]
1									
2									
3									
…									

Ghi chú:

- Cột [5]: lấy theo giá trị cột [9] tại Bảng 6.1;

- Cột [6] = (Định mức lao động bốc xếp) x (Đơn giá nhân công xây dựng công trình).

Bảng 1.3. TÍNH GIÁ VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐẾN HIỆN TRƯỜNG CÔNG TRÌNH

Stt				Chi phí tại hiện trường	

	Loại vật liệu	Đơn vị tính	Giá vật liệu đến chân công trình	Chi phí bốc xếp	Chi phí hao hụt bảo quản	Chi phí vận chuyển trong nội bộ công trình	Cộng chi phí tại hiện trường	Giá vật liệu đến hiện trường công trình
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6] = [4] x Định mức tỷ lệ	[7]	[8] = [5]+[6]+[7]	[9] = [4]+[8]
1								
2								
3								
…								

Ghi chú

- Cột [4]: lấy theo kết quả tình toán từ cột [10] tại Bảng 6.2;

- Cột [5] = (Định mức lao động bốc xếp) x (Đơn giá nhân công xây dựng công trình);

- Cột [7] = (Định mức lao động vận chuyển trong phạm vi 300m) x (Đơn giá nhân công xây dựng công trình).

2.2. Đối với giá tổng hợp xây dựng công trình

2.2.1. *Cơ sở lập giá xây dựng tổng hợp*

- Danh mục nhóm loại công tác xây dựng, đơn vị kết cấu, bộ phận của công trình;

- Đơn giá xây dựng công trình tương ứng với nhóm loại công tác, đơn vị kết cấu, bộ phận của công trình.

2.2.2. *Lập giá xây dựng tổng hợp*

- Bước 1. Xác định danh mục nhóm loại công tác xây lắp, đơn vị kết cấu, bộ phận của công trình cần lập giá xây dựng tổng hợp, một số chỉ tiêu kỹ thuật chủ yếu, đơn vị tính và nội dung thành phần công việc phù hợp.

- Bước 2. Tính khối lượng xây lắp (q) của từng loại công tác xây dựng cấu thành giá xây dựng tổng hợp.

- Bước 3. Xác định chi phí vật liệu (VL), nhân công (NC), máy thi công (M) tương ứng với khối lượng xây dựng (q) của từng loại công tác xây lắp cấu thành giá xây dựng tổng hợp theo công thức:

$$VL = q \times vl \; ; \quad NC = q \times nc \; ; \quad M = q \times m$$

- Bước 4. Tổng hợp kết quả theo từng khoản mục chi phí trong giá xây dựng tổng hợp theo công thức:

$$VL = \sum_{i=1}^{n} VL_i \quad NC = \sum_{i=1}^{n} NC_i \qquad M = \sum_{i=1}^{n} M_i$$

Trong đó:

- VLi, NCi, Mi: là chi phí vật liệu, chi phí nhân công và chi phí máy thi công của công tác xây dựng thứ i (i=1-n) cấu thành trong giá xây dựng tổng hợp.

Giá xây dựng tổng hợp có thể lập thành giá đầy đủ, bao gồm chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công và chi phí trực tiếp khác, chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước.

III. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ CA MÁY, GIÁ THUÊ MÁY VÀ THIẾT BỊ THI CÔNG CÔNG TRÌNH

1. Một số khái niệm chung

1.1. Khái niệm máy và thiết bị thi công

Máy và thiết bị thi công là các loại máy và thiết bị được truyền chuyển động bằng động cơ, chạy bằng xăng, dầu, điện, khí nén được sử dụng cho công tác xây dựng và lắp đặt thiết bị ở các công trường xây dựng. Một số loại thiết bị không có động cơ như rơ moóc, sà lan,... nhưng tham gia vào các công tác nói trên thì cũng được coi là máy và thiết bị thi công.

1.2. Khái niệm và vai trò của giá ca máy, giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựng

Giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng là mức chi phí dự tính cần thiết cho máy và thiết bị thi công làm việc trong một ca phù hợp với các yêu cầu về kỹ thuật, điều kiện thi công cụ thể của công trình.

Giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựngcông trình là số tiền bên thuê trả (hoặc dự kiến sẽ trả) cho bên cho thuê theo phương thức thuê phù hợp với thời gian cần thuê để hoàn thành khối lượng công trình.

Giá ca máy, giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựng công trình là cơ sở để xác định chi phí máy thi công trong đơn giá, dự toán chi phí xây dựng công trình.

Giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựng công trình do hai bên thoả thuận trong hợp đồng theo nguyên tắc bên cho thuê chào giá, bên đi thuê xem xét quyết định.

2. Phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng

2.1. Trình tự xác định

- Lập danh mục máy và thiết bị cần sử dụng của công trình.

- Rà soát, đối chiếu danh mục máy và thiết bị cần sử dụng của công trình với danh mục giá ca máy đã có để:

+ Vận dụng giá ca máy đã có.

+ Xây dựng giá ca máy mới cho những máy và thiết bị chưa có giá ca máy.

2.2. Phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng công trình

Nội dung chi phí trong giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng bao gồm: chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nhiên liệu, năng lượng; chi phí tiền lương thợ điều khiển máy và chi phí khác của máy.

2.2.1. ***Xác định chi phí khấu hao***

Trong quá trình sử dụng máy, máy bị hao mòn, giảm dần giá trị sử dụng và giá trị của máy do tham gia vào hoạt động sản xuất kinh doanh, do bào mòn của tự nhiên.

Khấu hao máy là việc tính toán và phân bổ một cách có hệ thống nguyên giá của máy vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong thời gian trích khấu hao của máy để thu hồi vốn đầu tư máy. Khấu hao của máy được tính trong giá ca máy.

Chi phí khấu hao trong giá ca máy được xác định theo công thức:

$$C_{KH} = \frac{(G - G_{TH}) \times Đ_{KH}}{N_{CA}} \qquad (6.2)$$

Trong đó:

+ C_{KH}: chi phí khấu hao trong giá ca máy (đồng/ca)
+ G: nguyên giá máy trước thuế (đồng)
+ G_{TH}: giá trị thu hồi (đồng)
+ $Đ_{KH}$: định mức khấu hao của máy (%/năm)
+ N_{CA}: số ca làm việc của máy trong năm (ca/năm)

• ***Xác định nguyên giá của máy***

- + Nguyên giá của máy để tính giá ca máy công trình được xác định theo nguyên tắc phù hợp với mặt bằng giá máy trên thị trường của loại máy sử dụng để thi công xây dựng công trình.

- Nguyên giá của máy là toàn bộ các chi phí để đầu tư mua máy tính đến thời điểm đưa máy vào trạng thái sẵn sàng sử dụng gồm giá mua máy (không kể chi phí cho vật tư, phụ tùng thay thế mua kèm theo), thuế nhập khẩu (nếu có), chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản, chi phí lưu kho, chi phí lắp đặt (lần đầu tại 1 công trình), chi phí chuyển giao công nghệ (nếu có), chạy thử, các khoản chi phí hợp lệ khác có liên quan trực tiếp đến việc đầu tư máy.

- Nguyên giá để tính giá ca máy công trình được xác định theo báo giá của nhà cung cấp, theo hợp đồng mua bán máy và các chi phí khác liên quan để đưa máy vào trạng thái sẵn sàng hoạt động hoặc tham khảo nguyên giá máy từ các công trình tương tự đã và đang thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với mặt bằng giá máy trên thị trường tại thời điểm tính giá ca máy.

- Nguyên giá của máy không bao gồm các chi phí như quy định tại khoản 2 Điều 26 Thông tư số 06/2016/TT-BXD và các chi phí như: chi phí lắp đặt, tháo dỡ trạm trộn bê tông xi măng, trạm trộn bê tông nhựa, cần trục di chuyển trên ray, cần trục tháp và các thiết bị, máy thi công xây dựng tương tự khác từ lần thứ 2 trở đi. Các chi phí này được xác định bằng cách lập dự toán và được tính vào chi phí hạng mục chung trong dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu xây dựng.

• ***Giá trị thu hồi là giá trị phần còn lại của máy sau khi thanh lý. Giá trị thu hồi được tính như sau:***

- Đối với máy có nguyên giá từ 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) trở lên giá trị thu hồi tính bằng 10% nguyên giá;

- Không tính giá trị thu hồi với máy có nguyên giá nhỏ hơn 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

• ***Xác định số ca làm việc của máy trong năm:***

Số ca làm việc của máy trong năm được xác định như sau:

- Thu thập, tổng hợp các số liệu thống kê về thời gian sử dụng máy trong thực tế;

- Xử lý số liệu thống kê về thời gian sử dụng máy đã thu thập, xác định số ca làm việc trong năm của máy theo số liệu thống kê đã được xử lý.

- Bổ sung các yếu tố ảnh hưởng đến số ca làm việc của máy trong năm theo điều kiện cụ thể của công trình;

- Xác định số ca làm việc của máy trong năm theo điều kiện cụ thể của công trình.

Trong quá trình xác định số ca làm việc của máy trong năm theo số liệu thống kê đã được xử lý có thể tham khảo số ca làm việc của các loại máy tương tự do Bộ Xây dựng công bố.

Hồ sơ số liệu về thời gian sử dụng máy gồm: nhật ký công trình, báo cáo thống kê định kỳ về thời gian sử dụng máy, các quy định và yêu cầu kỹ thuật về thời gian bảo dưỡng, sửa chữa máy, số liệu thống kê về thời tiết ảnh hưởng đến thời gian làm việc của máy,...

Định mức khấu hao của máy được xác định trên cơ sở:

- Hướng dẫn của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;

- Định mức khấu hao của loại máy tương tự do Bộ Xây dựng công bố;

- Mức độ hao mòn của máy trong quá trình sử dụng máy theo điều kiện cụ thể của công trình.

3. Xác định chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa máy là các khoản chi phí để bảo dưỡng, sửa chữa máy định kỳ, sửa chữa máy đột xuất trong quá trình sử dụng máy nhằm duy trì và khôi phục năng lực hoạt động tiêu chuẩn của máy.

Chi phí sửa chữa trong giá ca máy được xác định theo công thức:

$$C_{SC} = \frac{G \times Đ_{SC}}{N_{CA}} \qquad (6.3)$$

Trong đó:

+ C_{SC}: chi phí sửa chữa trong giá ca máy (đồng/ca)

+ $Đ_{SC}$: định mức sửa chữa của máy (% năm)

+ G: nguyên giá máy trước thuế (đồng)

+ N_{CA}: số ca làm việc của máy trong năm (ca/năm)

Định mức sửa chữa cho một năm sử dụng máy được xác định trên cơ sở quy định về bảo dưỡng kỹ thuật, sửa chữa định kỳ, quy trình vận hành máy, chất lượng máy, điều kiện sử dụng máy và mặt bằng giá bảo dưỡng, sửa chữa máy trên thị trường.

Định mức sửa chữa của máy được xác định trên cơ sở:

- Ước tính tổng số các chi phí bảo dưỡng, sửa chữa máy tương ứng với tổng số ca máy định mức trong cả đời máy;
- Quy đổi tổng số chi phí bảo dưỡng, sửa chữa máy thành tỷ lệ phần trăm (%) so với nguyên giá máy;
- Phân bổ đều tỷ lệ % chi phí bảo dưỡng, sửa chữa máy theo số năm đời máy.
- Định mức sửa chữa của loại máy tương tự do Bộ Xây dựng công bố;

Trong chi phí sửa chữa máy chưa bao gồm chi phí thay thế các loại phụ tùng thuộc bộ phận công tác của máy có giá trị lớn mà sự hao mòn của chúng phụ thuộc chủ yếu tính chất của đối tượng công tác.

4. Xác định chi phí nhiên liệu, năng lượng

Nhiên liệu, năng lượng cho một ca làm việc của máy là xăng, dầu, điện, gas hoặc khí nén tiêu hao trong thời gian làm việc của máy để tạo ra động lực cho máy hoạt động gọi là nhiên liệu chính.

Các loại dầu mỡ bôi trơn, dầu truyền động,…gọi là nhiên liệu phụ trong một ca làm việc của máy được xác định bằng hệ số so với chi phí nhiên liệu chính.

Chi phí nhiên liệu, năng lượng trong giá ca máy được xác định theo công thức:

$$C_{NL} = \sum_{i=1}^{n} Đ_{NLi} \text{x } G_{NLi} \text{ x } K_{Pi} \qquad (6.4)$$

Trong đó:

+ C_{NL}: chi phí nhiên liệu, năng lượng trong giá ca máy (đồng/ca).

+ $Đ_{NL}$: định mức tiêu hao nhiên liệu, năng lượng loại i của thời gian máy làm việc trong một ca.

+ G_{NL}: giá nhiên liệu loại i.

+ K_P: hệ số chi phí nhiên liệu phụ loại i.

+ n: số loại nhiên liệu sử dụng trong một ca máy.

Định mức tiêu hao nhiên liệu, năng lượng trong một ca làm việc của máy được xác định theo nguyên tắc phù hợp với thời gian làm việc thực tế của máy trong ca, suất tiêu

hao nhiên liệu, năng lượng của máy và điều kiện cụ thể của công trình hoặc theo loại máy tương tự do Bộ Xây dựng công bố;

Hệ số chi phí nhiên liệu phụ cho một ca máy làm việc có giá trị tùy theo từng loại máy và điều kiện cụ thể của công trình. Hệ số chi phí nhiên liệu phụ có giá trị trong khoảng như sau:

+ Động cơ xăng: 1,01 đến 1,03
+ Động cơ diesel: 1,02 đến 1,05
+ Động cơ điện: 1,03 đến 1,07

Trường hợp xác định giá ca máy của các loại máy để thực hiện một số loại công tác (như khảo sát, thí nghiệm và một số loại công tác khác) mà chi phí nhiên liệu, năng lượng đã tính vào chi phí vật liệu trong đơn giá thì không tính trong giá ca máy.

Định mức tiêu hao nhiên liệu chính của các loại máy nhưng tham gia thực hiện các loại công tác có thời gian (số giờ) làm việc thực tế của máy trong ca khác nhau thì xây dựng các định mức tiêu hao nhiên liệu theo nguyên tắc phù hợp với số giờ thời gian làm việc thực tế của máy trong ca của từng loại công tác.

4.1. Xác định chi phí nhân công điều khiển

Chi phí nhân công điều khiển trong một ca làm việc của máy được xác định trên cơ sở quy định về số lượng, thành phần, nhóm, cấp bậc công nhân điều khiển máy theo quy trình vận hành máy và các quy định về đơn giá nhân công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo hướng dẫn của Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân cấp tỉnh.

Chi phí nhân công điều khiển trong giá ca máy được xác định theo công thức:

$$C_{NC} = \sum_{i=1}^{n} N_i \times C_{TLi} \qquad (6.5)$$

Trong đó:

- N: số lượng công nhân theo cấp bậc điều khiển máy loại i trong 1 ca máy.
- C_{TL}: đơn giá ngày công cấp bậc công nhân điều khiển máy loại i.
- n: số lượng, loại công nhân điều khiển máy trong 1 ca máy.

Số lượng, thành phần, nhóm, cấp bậc công nhân điều khiển máy xác định theo loại máy tương tự do Bộ Xây dựng công bố;

Trường hợp xác định giá ca máy của các loại máy để thực hiện một số loại công tác (như khảo sát, thí nghiệm và một số loại công tác khác) mà chi phí nhân công điều khiển máy đã tính vào chi phí nhân công trong đơn giá thì không tính chi phí nhân công điều khiển trong giá ca máy.

4.2. Xác định chi phí khác

Chi phí khác trong giá ca máy là các khoản chi phí cần thiết đảm bảo để máy hoạt

động bình thường, có hiệu quả tại công trình, gồm bảo hiểm máy, thiết bị trong quá trình sử dụng; bảo quản máy và phục vụ cho công tác bảo dưỡng kỹ thuật trong bảo quản máy; đăng kiểm các loại; di chuyển máy trong nội bộ công trình và các khoản chi phí có liên quan trực tiếp đến quản lý máy và sử dụng máy tại công trình chưa được tính trong các nội dung chi phí khác trong giá xây dựng công trình, dự toán xây dựng.

Chi phí khác trong giá ca máy được xác định theo công thức:

$$C_K = \frac{G \times G_K}{N_{CA}} \qquad (6.6)$$

Trong đó:

+ C_K: chi phí khác trong giá ca máy (đồng/ca).
+ G_K: định mức chi phí khác của máy (% năm).
+ G: nguyên giá máy trước thuế (đồng).
+ N_{CA}: số ca làm việc của máy trong năm (ca/năm).

Định mức chi phí khác của máy được xác định trên cơ sở:

- Tổng hợp các khoản chi phí quản lý máy theo tài liệu thu thập được trong thực tế của loại máy cần tính.
- Rà soát để loại bỏ các khoản chi không hợp lý, bổ sung các khoản chi cần thiết nhưng chưa có do đặc thù của thời điểm phát sinh số liệu trong các tài liệu.
- Phân bổ chi phí cho từng máy, loại máy.
- Quy đổi giá trị khoản chi phí này theo tỷ lệ % so với giá tính khấu hao của máy.
- Phân bổ chi phí quản lý máy cho số năm đời máy.
- Định mức chi phí khác của loại máy tương tự do Bộ Xây dựng công bố;

Định mức chi phí khác của máy được xác định theo nguyên tắc phù hợp với từng loại máy, cỡ máy và điều kiện khai thác, sử dụng máy tương ứng với điều kiện cụ thể của công trình.

5. Phương pháp xác định giá thuê máy và thiết bị thi công

Giá ca máy chờ đợi là giá ca máy của các loại máy đã được huy động đến công trình để thi công xây dựng công trình nhưng chưa có việc để làm nhưng không do lỗi của nhà thầu.

Giá ca máy chờ đợi gồm chi phí khấu hao (được tính 50% chi phí khấu hao), chi phí nhân công điều khiển (được tính 50% chi phí nhân công điều khiển) và chi phí khác của máy.

5.1. Trình tự xác định

- Xác định loại công việc, khối lượng công việc và thời gian cần thuê máy thực hiện.

- Lập danh mục các loại máy cần thuê theo điều kiện cụ thể của công trình.

- Lựa chọn hình thức thuê, đơn vị thuê, số lượng đơn vị cần thuê của từng loại máy phù hợp với loại, khối lượng công việc và thời gian cần thuê máy.

- Làm rõ nội dung các khoản mục chi phí trong giá thuê máy của loại máy cần thuê.

- Xác định mức giá thuê máy phù hợp với hình thức thuê máy.

5.2. Nội dung và phương pháp xác định giá thuê máy và thiết bị thi công

5.2.1. *Nội dung chi phí trong giá thuê máy và thiết bị thi công*

Nội dung chi phí trong giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựng công trình xác định theo thoả thuận trong hợp đồng giữa bên đi thuê và bên cho thuê. Trong trường hợp tổng quát, giá thuê máy công trình bao gồm các nội dung chi phí sau:

- Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nhiên liệu, năng lượng; tiền lương thợ điều khiển máy; chi phí khác của máy.

- Chi phí chung: là khoản chi phí để duy trì hoạt động quản lý và điều hành sản xuất của bên cho thuê máy.

- Thu nhập chịu thuế tính trước: là mức lợi nhuận (trước thuế) của bên cho thuê máy tính trong giá thuê máy.

- Thuế: là mức thuế giá trị gia tăng (VAT) tính trong giá thuê máy.

- Chi phí vận chuyển máy: là các khoản chi phí phục vụ cho việc vận chuyển máy đến và đi khỏi công trình, lắp đặt, tháo dỡ, chạy thử (nếu có);

5.2.2. *Phương pháp xác định giá thuê máy và thiết bị thi công*

- Tuỳ theo hình thức thuê máy, giá thuê máy và thiết bị thi công xây dựng công trình có thể bao gồm toàn bộ hoặc một số khoản mục chi phí tính trong giá thuê máy.

- Các khoản mục chi như chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nhiên liệu, năng lượng; tiền lương thợ điều khiển máy; chi phí khác của máy có thể dựa trên cơ sở phương pháp xác định giá ca máy công trình nêu trong mục 2 nói trên để xác định. Đối với các khoản mục chi phí như chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước, thuê và chi phí vận chuyển máy do bên thuê máy và bên cho thuê máy thống nhất xác định.

- Khi sử dụng giá thuê máy để tính đơn giá, dự toán xây dựng công tình thì chỉ bao gồm các khoản chi phí chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nhiên liệu, năng lượng; tiền lương thợ điều khiển máy; chi phí khác của máy.

6. Ví dụ tính toán giá ca máy và giá thuê máy công trình

Vi dụ xác định giá ca máy

Xác định giá ca máy của cần trục bánh hơi - sức nâng 110 T

STT	Nội dung tính giá ca máy	Đơn vị tính	Giá trị
I	**Xác định các nội dung chi phí trong giá ca máy**		
1	Chi phí khấu hao	đ/ca	
2	Chi phí sửa chữa	đ/ca	
3	Chi phí nhiên liệu, năng lượng	đ/ca	
4	Chi phí tiền lương thợ điều khiển máy	đ/ca	
5	Chi phí khác	đ/ca	
II	**Công thức xác định giá ca máy, mức chi phí của từng nội dung chi phí trong giá ca máy**		
-	Công thức: Theo các công thức trong phần phương pháp.		
III	**Xác định giá trị các thông số tính giá ca máy trong các công thức**		
1	Nguyên giá	1000 đ	7.953.000
2	Giá trị thu hồi	%	5
3	Số ca làm việc trong năm	ca	200
4	Định mức khấu hao năm	%	12
4	Định mức sửa chữa năm	%	3,36
5	Định mức chi phí khác năm	%	4,5
6	Định mức tiêu hao nhiên liệu, năng lượng 1 ca (nlc)	lít Diezel	77,5
7	Định mức tiêu hao nhiên liệu phụ 1 ca	% nlc	5
8	Giá dầu Diezel	đ/lít	12709
9	Thành phần - cấp bậc thợ điều khiển máy	người, cấp bậc/ca	2x4/7+1x7/7
10	Tiền lương thợ điều khiển máy 4/7	đ	75.072
12	Tiền lương thợ điều khiển máy 7/7	đ	119.298
IV	**Xác định mức chi phí của các nội dung chi phí trong giá ca máy**		
1	Chi phí khấu hao	đ/ca	4.533.210
2	Chi phí sửa chữa	đ/ca	1.336.104
3	Chi phí nhiên liệu, năng lượng	đ/ca	1.034.195
4	Chi phí tiền lương thợ điều khiển máy	đ/ca	269.442
5	Chi phí khác	đ/ca	1.789.425
V	**Xác định giá ca máy**		
	Giá ca máy	**đ/ca**	**8.962.376**

7. Phần mềm Giá ca máy GXD

Công ty Giá Xây Dựng đã phát triển phần mềm Giá ca máy GXD, các bạn có thể truy cập địa chỉ sau sẽ có các video và tài liệu hướng dẫn chuyên sâu hơn về giá ca máy. Bạn cũng có thể tải phần mềm Giá ca máy GXD miễn phí để tìm hiểu. Một điều rất hay là trong phần mềm Giá ca máy GXD có cả tên giá ca máy tiếng Anh:

http://dutoangxd.vn/threads/phan-mem-tinh-toan-tra-cuu-gia-ca-may-hoan-toan-mien-phi.3944/

Danh sách các video về phần mềm Giá ca máy GXD:

https://youtube.com/playlist?list=PLW21vt8mSLvcpC7N55AZjMNDftGgSeQMS

IV. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

1. Một số khái niệm liên quan đến chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình

1.1. Khái niệm về hoạt động tư vấn đầu tư xây dựng công trình

Hoạt động tư vấn đầu tư xây dựng công trình là hoạt động trí tuệ của những người có kiến thức chuyên môn, có kinh nghiệm để cung cấp cho khách hàng các lời khuyên, những đề xuất, kiến nghị và biện pháp thực hiện trong quá trình đầu tư xây dựng công trình. Người thực hiện công việc tư vấn có trình độ, năng lực càng cao, kinh nghiệm càng nhiều thì càng tạo ra những sản phẩm có chất lượng tốt.

1.2. Phân loại hoạt động tư vấn

1.2.1. *Theo thông lệ quốc tế*

a. Giai đoạn chuẩn bị dự án

- Đề xuất ý tưởng của dự án;
- Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi;
- Lập báo cáo nghiên cứu khả thi bao gồm cả thiết kế cơ sở.

b. Giai đoạn thực hiện dự án

- Thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công;
- Lập hồ sơ mời thầu;
- Đánh giá hồ sơ dự thầu;
- Giám sát thi công xây dựng, giám sát lắp đặt thiết bị;
- Quản lý hợp đồng.

c. Giai đoạn kết thúc dự án

- Tư vấn bảo hành, bảo trì;
- Đánh giá giá trị tài sản đưa vào sử dụng;
- Tư vấn kỹ thuật vận hành dự án.

d. Các hoạt động tư vấn khác có liên quan

- Đánh giá hiện trạng công trình;
- Tư vấn hỗ trợ pháp lý;
- Quản lý dự án;
- Quản lý xây dựng, chất lượng;
- Tư vấn về tiêu chuẩn kỹ thuật;

- Kiểm soát chi phí xây dựng;
- Thu xếp tài chính của dự án;
- Đào tạo, chuyển giao công nghệ xây dựng;
- Kiểm toán giá trị của dự án;
- Đánh giá tác động môi trường của dự án;
- Các hoạt động tư vấn khác.

1.2.2. *Theo quy định hiện hành ở Việt Nam*

➢ ***Theo luật đấu thầu***

- Dịch vụ chuẩn bị dự án bao gồm:
  + Lập, đánh giá các quy hoạch, tổng sơ đồ phát triển, kiến trúc;
  + Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi;
  + Lập báo cáo nghiên cứu khả thi.
- Dịch vụ tư vấn thực hiện dự án bao gồm:
  + Khảo sát xây dựng;
  + Thiết kế, lập tổng dự toán, tổng dự toán;
  + Lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu;
  + Giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị.
- Dịch vụ tư vấn khác
  + Tư vấn điều hành QLDA;
  + Tư vấn thu xếp tài chính;
  + Đào tạo, chuyển giao công nghệ;
  + Các dịch vụ tư vấn khác.

➢ ***Theo luật xây dựng***

- Giai đoạn chuẩn bị dự án gồm:
  + Lập báo cáo đầu tư, lập dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật;
  + Lập phương án đền bù giải phóng mặt bằng;
  + Thẩm định (thẩm tra) dự án;
  + Đánh giá tác động môi trường (đối với dự án có yêu cầu phải có đánh giá riêng);
  + Tổ chức thi tuyển phương án kiến trúc (đối với một số công trình có yêu cầu phải tổ chức thi tuyển).
- Giai đoạn thực hiện dự án gồm:
  + Thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công;
  + Thẩm định (thẩm tra) thiết kế;

+ Thẩm định (thẩm tra) dự toán;

+ Lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu;

+ Giám sát thi công xây dựng, giám sát lắp đặt thiết bị;

+ Lập định mức, đơn giá;

+ Quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

+ Kiểm tra chất lượng vật liệu, kiểm định chất lượng công trình theo yêu cầu của chủ đầu tư;

+ Kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp chất lượng công trình.

- Giai đoạn kết thúc đầu tư gồm:

+ Thẩm định (thẩm tra) giá trị thanh toán vốn đầu tư;

+ Quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình đối với dự án có thời gian thực hiện trên 3 năm.

- Các hoạt động tư vấn khác có liên quan gồm:

+ Lập quy hoạch xây dựng (trước khi có DAĐT XDCT);

+ Khảo sát xây dựng;

+ Tư vấn QLDA;

+ Kiểm toán xây dựng;

+ Khảo sát đánh giá hiện trạng công trình;

+ Các hoạt động tư vấn khác.

1.3. Nội dung chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình

Chi phí tư vấn là những khoản chi phí cần thiết chi trả cho những người thực hiện công việc tư vấn để hoàn thành công việc được giao. Chi phí tư vấn được cấu thành bởi các khoản mục chi phí: chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp, chi phí khác, chi phí bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp, thu nhập chịu thuế tính trước và giá trị gia tăng. Nội dung các khoản mục chi phí như sau:

- Chi phí trực tiếp là khoản chi phí trả cho các chuyên gia (kiến trúc sư, kỹ sư...) thực tiếp thực hiện công việc tư vấn. Chi phí trực tiếp bao gồm chi phí trả theo thời gian làm việc của chuyên gia tương ứng với mức tiền lương của chuyên gia. Mức tiền lương chuyên gia gồm tiền lương cơ bản, chi phí xã hội (bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, nghỉ lễ, nghỉ phép...) và phụ cấp lương khác theo quy định.

- Chi phí gián tiếp (còn gọi là chi phí quản lý) là khoản chi phí trả cho bộ máy quản lý của tổ chức tư vấn tham gia quản lý, điều hành quá trình thực hiện công việc tư vấn. Chi phí gián tiếp bao gồm khoản chi phí trả lương cho bộ phận gián tiếp tham gia quản lý, điều hành quá trình thực hiện công việc tư vấn, chi phí khấu hao và duy trì hoạt động của văn phòng làm việc, chi phí đào tạo....

- Chi phí khác là khoản chi phí cần thiết phục vụ quá trình thực hiện công việc tư vấn như chi phí đi lại, chi phí hội họp, hội thảo, chi phí kiểm toán...

- Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp là khoản chi phí sử dụng để mua bảo hiểm sản phẩm tư vấn theo quy định.

- Thu nhập chịu thuế tính trước là khoản chi phí được dự tính trước để đảm bảo mức lợi nhuận nhất định cho những người thực hiện công việc tư vấn để đóng góp nghĩa vụ thuế liên quan đến thu nhập theo quy định.

- Thuế giá trị gia tăng là khoản thuế nộp theo quy định.

1.4. Các văn bản hiện hành liên quan đến lập và quản lý chi phí tư vấn

- Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/08/2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng (thay Nghị định số 32/2015/NĐ-CP, hiệu lực từ 01/10/2019)

- Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng (thay Nghị định số 112/2009/NĐ-CP)

- Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10/03/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng

- Thông tư số 23/2015/TT-BLĐTBXH ngày 23/6/2015 của Bộ Lao động-Thương binh và Xã hội Hướng dẫn thực hiện một số điều về tiền lương của Nghị định số 05/2015/NĐ-CP ngày 12/01/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số nội dung của Bộ luật Lao động

- Thông tư số 02/2015/TT-BLĐTBXH ngày 12/01/2015 của Bộ Lao động - Thương binh và xã hội Quy định mức lương đối với chuyên gia tư vấn trong nước làm cơ sở dự toán gói thầu cung cấp dịch vụ tư vấn áp dụng hình thức hợp đồng theo thời gian sử dụng vốn nhà nước

- Quyết định số 79/QĐ-BXD ngày 15/02/2017 về việc công bố Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng

- Một số văn bản khác có liên quan

2. Phương pháp xác định chi phí tư vấn

2.1. Xác định theo định mức chi phí tư vấn (tỉ lệ %) được công bố

2.1.1. *Nguyên tắc xác định*

- Sử dụng định mức chi phí tư vấn do Bộ Xây dựng công bố để xác định chi phí cho các loại công việc tư vấn này.

- Sử dụng phương pháp nội suy để xác định định mức chi phí tư vấn hoặc phương pháp ngoại suy nếu quy mô cần tính toán nằm ngoài khung quy mô trong bảng định mức chi phí tư vấn được công bố.

2.1.2. *Cách xác định*

- Công thức tổng quát xác định chi phí tư vấn:

$$C_{itv} = G_{itt}.N_{it}.K_{đc}.(1+T_{GTGT}) \quad (1)$$

Trong đó:

+ Citv: Chi phí của công việc tư vấn thứ i cần tính.

+ Gitt: Chi phí xây dựng, chi phí thiết bị (hoặc chi phí xây dựng và chi phí thiết bị) trong dự toán của dự án (công trình) cần tính.

+ Nit: Định mức chi phí của công việc tư vấn thứ i được công bố.

+ Kđc: Hệ số điều chỉnh (tăng hoặc giảm) định mức chi phí tư vấn (nếu có).

+ TGTGT: Thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành.

- Cách xác định cụ thể:

+ Chi phí lập dự án, lập báo cáo kinh tế kỹ thuật: Xác định theo tỷ lệ % của chi phí xây dựng và chi phí thiết bị chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (TGTGT) trong tổng mức đầu tư của dự án hoặc trong dự toán của báo cáo kinh tế kỹ thuật được duyệt.

+ Chi phí thiết kế: Xác định theo tỷ lệ % của chi phí xây dựng chưa có thuế giá trị gia tăng (TGTGT) trong dự toán công trình được duyệt. Trình tự xác định chi phí thiết kế của một công trình như sau:

Bước 1: Nhận diện công trình trong dự án

Bước 2: Xác định loại công trình và cấp công trình

Bước 3: Xác định chi phí xây dựng (chưa có thuế giá trị gia tăng). Đối chiếu với quy mô trong bảng định mức chi phí được công bố. Nội suy định mức chi phí thiết kế nếu chi phí xây dựng thuộc quy mô chi phí xây dựng trong bảng định mức. Xác định các yêu tố điều chỉnh định mức chi phí thiết kế (nếu có).

Bước 4: Chi phí thiết kế công trình bằng tỷ lệ % định mức chi phí thiết kế nhân với chi phí xây dựng (chưa có thuế giá trị gia tăng) và nhân với các hệ số điều chỉnh định mức chi phí thiết kế (nếu có).

+ Chi phí thẩm tra thiết kế, thẩm tra dự toán: Xác định theo tỷ lệ % của chi phí xây dựng chưa có thuế giá trị gia tăng trong dự toán xây dựng công trình được duyệt hoặc dự toán gói thầu được duyệt.

+ Chi phí lập hồ sơ mời thầu và phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng: Xác định theo tỷ lệ % của chi phí xây dựng chưa có thuế giá trị gia tăng trong dự toán xây dựng công trình được duyệt hoặc dự toán gói thầu được duyệt.

+ Chi phí lập hồ sơ mời thầu và phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu cung cấp vật tư, thiết bị: Xác định theo tỷ lệ % của chi phí thiết bị chưa có thuế giá trị gia tăng trong dự toán xây dựng công trình được duyệt hoặc dự toán gói thầu được duyệt.

+ Chi phí lập giám sát thi công xây dựng: Xác định theo tỷ lệ % của chi phí xây dựng chưa có thuế giá trị gia tăng trong dự toán xây dựng công trình được duyệt hoặc dự toán gói thầu được duyệt.

+ Chi phí lập giám sát lắp đặt thiết bị: Xác định theo tỷ lệ % của chi phí thiết bị chưa có thuế giá trị gia tăng trong dự toán xây dựng công trình được duyệt hoặc dự toán gói thầu được duyệt.

2.1.3. *Cách nội, ngoại suy từ định mức chi phí tư vấn được công bố*

- Nội suy định mức chi phí tư vấn:

$$Nitt = Nbi - \left[\frac{Nib - Nia}{Gia - Gib} x(Gitt - Gib)\right] \quad (2)$$

Trong đó:

+ Nitt: Định mức chi phí của công việc tư vấn thứ i cần tính.

+ Gitt: Quy mô chi phí cần tính định mức.

+ Gia: Quy mô chi phí cận trên (quy mô chi phí được công bố) so với quy mô chi phí cần tính định mức.

+ Gib: Quy mô chi phí cận dưới (quy mô chi phí được công bố) so với quy mô cần chi phí tính định mức.

+ Nia: Định mức chi phí của công việc tư vấn thứ i tương ứng với quy mô chi phí cận trên (Gia).

+ Nib: Định mức chi phí của công việc tư vấn thứ i tương ứng với quy mô chi phí cận dưới (Gib).

- Ngoại suy định mức chi phí tư vấn:

+ Cách 1: Ngoại suy theo công thức:

$$Nitt = \frac{Nia}{Gia} xGitt \quad (3)$$

Trong đó:

+ Nitt: Định mức chi phí của công việc tư vấn thứ i cần tính.

+ Gitt: Quy mô chi phí cần tính định mức.

+ Nia: Định mức chi phí của công việc tư vấn thứ i tương ứng với quy mô chi phí lớn nhất được công bố.

+ Gia: Quy mô chi phí lớn nhất được công bố.

+ Cách 2: Vẽ đồ thị kết hợp với kinh nghiệm chuyên gia: Trường hợp xác định định mức chi phí tư vấn theo phương pháp ngoại suy theo công thức (3) không phù hợp thì sử dụng phương pháp vẽ đồ thị kết hợp kinh nghiệm chuyên gia để xác định định mức chi phí tư vấn, cụ thể:

Vẽ đồ thị biểu diễn sự biến thiên của định mức chi phí tư vấn được công bố (trục tung: biểu diễn định mức chi phí, trục hoành: biểu diễn quy mô chi phí).

Sử dụng kinh nghiệm chuyên gia để phân tích quy luật biến thiên của đồ thị và xử lý khi quy luật biến thiên của đồ thị có xu hướng bất thường.

2.2. Xác định theo dự toán

2.2.1. *Nguyên tắc xác định*

- Chi phí cho các công việc tư vấn không có định mức chi phí được công bố.

- Trường hợp vận dụng định mức chi phí được công bố không phù hợp với yêu cầu thực hiện công việc tư vấn của dự án.

- Dự toán chi phí được xác định phải phù hợp với phạm vi, nội dung công việc, thời gian thực hiện và sản phẩm tư vấn hoàn thành.

2.2.2. *Cách xác định dự toán chi phí tư vấn*

- Công thức dự toán chi phí tư vấn:

$$C_{tvi} = C_{cg} + C_{ql} + C_k + C_{bh} + TN + T_{GTGT} + C_{dp} \quad (4)$$

Trong đó:

+ Ctvi: Chi phí của công việc tư vấn thứ i cần lập dự toán.

+ Ccg: Chi phí chuyên gia.

+ Cql: Chi phí quản lý.

+ Ck: Chi phí khác.

+ Cbh: Chi phí bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp.

+ TN: Thu nhập chịu thuế tính trước.

+ TGTGT: Thuế giá trị gia tăng.

+ Cdp: Chi phí dự phòng.

- Cách xác định các thành phần chi phí trong công thức:

a) Ccg: Xác định theo số lượng chuyên gia, thời gian làm việc của chuyên gia và tiền lương của chuyên gia.

- Số lượng chuyên gia (gồm các kỹ sư, kiến trúc sư, chuyên gia, kỹ thuật viên...) xác định theo yêu cầu cụ thể của từng loại công việc tư vấn, yêu cầu về tiến độ thực hiện, khả năng của từng loại chuyên gia... Việc dự kiến số lượng, loại chuyên gia và thời gian thực hiện của từng chuyên gia phải thể hiện trong đề cương phương án thực hiện công việc tư vấn cần tính toán.

- Tiền lương chuyên gia bao gồm lương cơ bản, chi phí xã hội, phụ cấp tiền lương khác (nếu có). Lương cơ bản căn cứ mức lương của tổ chức tư vấn đã chi trả theo kết quả hoạt động kinh doanh trong báo cáo tài chính của 02 năm liền kề đã được kiểm toán hoặc được cơ quan tài chính cấp trên xác nhận. Chi phí xã hội, các khoản phụ cấp tiền lương khác (nếu có) xác định bằng tỉ lệ % so với tiền lương cơ bản, cụ thể:

+ Chi phí xã hội: là khoản chi phí liên quan đến chế độ mà người lao động được hưởng (hoặc phải đóng góp) theo quy định gồm: nghỉ lễ, nghỉ phép, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, chi phí công đoàn, chi phí xã hội khác. Các khoản chi phí xã hội này xác định theo các văn bản hướng dẫn hiện hành.

b) Cql: Chi phí quản lý bao gồm tiền lương của bộ phận quản lý (chỉ tính cho bộ phận quản lý thực hiện công việc tư vấn cần tính toán), khấu hao văn phòng, khấu hao thiết bị và chi phí quản lý khác. Chi phí tiền lương của bộ phận quản lý xác định theo số lượng lao động gián tiếp tham gia quản lý và mức tiền lương tương ứng. Chi phí khấu hao xác định theo quy định hiện hành.

c) Ck: Gồm chi phí đi lại (nếu có), chi phí văn phòng phẩm, chi phí hội nghị, hội họp và chi phí khác. Chi phí văn phòng phẩm xác định theo số lượng của từng loại văn phòng và giá tương ứng. Chi phí hội nghị, hội xác định theo quy định.

d) Cbh: là khoản chi phí mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp theo quy định. Chi phí này được dự tính theo số liệu đã có của các công việc tư vấn tương tư.

e) Cdp: Chi phí dự phòng là khoản chi phí cho những phát sinh trong quá trình thực hiện công việc tư vấn. Chi phí dự phòng xác định tối đa không quá 10% so với toàn bộ các khoản mục chi phí nói trên.

2.2.3. *Một ví dụ xác định chi phí tư vấn theo dự toán*

Tác giả đề mục này để nhắc nhớ mình sẽ sưu tầm tài liệu và bổ sung thêm ví dụ từ hợp đồng tư vấn của GXD JSC trong phiên bản sau.

3. Xác định chi phí tư vấn trong tổng mức đầu tư, dự toán công trình

Ở phần này ta sẽ ứng dụng các phương pháp trình bày ở trên để xác định chi phí tư vấn trong tổng mức đầu tư, dự toán công trình.

3.1. Xác định chi phí tư vấn trong tổng mức đầu tư của dự án

3.1.1. *Nội dung chi phí tư vấn trong tổng mức đầu tư*

- Là những chi phí tư vấn cần thiết để thực hiện các công việc tư vấn liên quan đến toàn bộ dự án.

- Là một trong số các thành phần chi phí cấu thành tổng mức đầu tư của dự án.

3.1.2. *Cách xác định*

- Cách 1: Xác định theo định mức chi phí được công bố (đối với các công việc tư vấn có định mức chi phí được công bố) kết hợp với ước tính chi phí tư vấn (đối với các công việc tư vấn không có định mức chi phí được công bố), gồm:

+ Bước 1: Xác định chi phí tư vấn theo tỷ lệ % đối với các công việc tư vấn có định mức chi phí được công bố, gồm:

Chi phí lập dự án: theo tỷ lệ % so với chi phí xây dựng và thiết bị của dự án.

Chi phí thiết kế: theo tỷ lệ % só với chi phí xây dựng hoặc chi phí thiết bị của dự án.

Chi phí QLDA: theo tỷ lệ % so với chi phí xây dựng và chi phí thiết bị của dự án.

Chi phí thẩm tra thiết kế, dự toán: theo tỷ lệ % so với chi phí xây dựng của từng công trình trong dự án.

Đối với chi phí lựa chọn nhà thầu, giám sát thi công XDCT: các chi phí này tính theo tỷ lệ % so với chi phí xây dựng hoặc chi phí thiết bị trong dự toán công trình của dự án.

+ Bước 2: Ước chi phí đối với các công việc tư vấn không có định mức chi phí được công bố, bao gồm:

Tập hợp chi phí của các công việc tư vấn đã thực hiện trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư (ví dụ: chi phí thi tuyển phương án kiến trúc (nếu có); chi phí khảo sát phục vụ lập dự án, đánh giá tác động môi trường (nếu có);...).

Ước tính chi phí cho các công việc tư vấn còn lại (ví dụ: khảo sát địa chất phục vụ thiết kế; kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp của chất lượng công trình (nếu có;...) trên cơ sở kinh nghiệm của người tính toán và số liệu của các dự án đã thực hiện.

+ Bước 3: Tổng hợp các chi phí tư vấn đã tính toán ở bước 1 và bước 2.

- Cách 2: Ước tính theo chi phí tư vấn của các dự án có chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật tương tự đã thực hiện: Sử dụng chi phí tư vấn của các dự án đã thực hiện nhưng có cùng các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật để xác định chi phí tư vấn trong tổng mức đầu tư của dự án cần tính toán. Theo cách này cần kiểm tra mức độ tương tự của các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật, thời điểm thực hiện dự án, đặc điểm điều kiện thực hiện dự án để điều chỉnh chi phí tư vấn cho phù hợp với dự án cần tính toán.

3.1.3. *Xác định chi phí thuê tư vấn nước ngoài trong tổng mức đầu tư*

Cách dự tính chi phí thuê tư vấn nước ngoài trong tổng mức đầu tư của dự án như sau:

Tính theo chi phí của loại công việc tư vấn của các dự án tương tự đã thực hiện;

Tính theo tỷ lệ % của chi phí xây dựng và thiết bị trong tổng mức đầu tư dựa trên cơ sở phạm vi, nội dung công việc cần thiết và các thông tin liên quan đến chi phí tư vấn của các dự án tương tự đã thực hiện;

Tính theo dự toán tháng - người.

3.2. Xác định chi phí tư vấn trong dự toán công trình

3.2.1. *Nội dung chi phí tư vấn trong dự toán công trình*

- Là những chi phí để thực hiện các công việc liên quan chủ yếu đến công trình trong dự án.

- Là một trong số các thành phần chi phí cấu thành dự toán xây dựng công trình.

3.2.2. *Cách xác định*

- Đối với các công việc tư vấn có định mức chi phí được công bố: Xác định theo tỷ lệ % của chi phí xây dựng hoặc thiết bị trong dự toán công trình.

- Đối với các công việc tư vấn không có định mức chi phí được công bố: ước tính theo số liệu về chi phí của các công việc tư vấn của các công trình tương tự đã được thực hiện.

4. Phần mềm GXD trong xác định chi phí Tư vấn

Có 2 phần mềm GXD có chức năng hỗ trợ xác định chi phí Tư vấn đầu tư xây dựng:

4.1. Phần mềm Dự toán GXD

- Bạn có thể dùng phần mềm để tra cứu, nội suy định tỷ lệ để xác định các chi phí Tư vấn đầu tư xây dựng theo các bảng định mức do Bộ Xây dựng công bố (Quyết định số 79/QĐ-BXD năm 2017, Quyết định số 957/QĐ-BXD năm 2009).

- Bạn cũng có thể sử dụng phần mềm để lập dự toán (chi tiết) chi phí tư vấn đầu tư xây dựng theo phương pháp Man-Month.

4.2. Phần mềm QLCL GXD

Kế thừa toàn bộ chức năng tra cứu, nội suy định mức tỷ lệ của phần mềm Dự toán GXD. Phần mềm QLCL GXD còn được cải tiến thêm và tối ưu hơn. Mục tiêu là dành cho các Chủ đầu tư, Tư vấn giám sát xác định chi phí Tư vấn giám sát (xây dựng và thiết bị) để từ đó thực hiện công tác lập và quản lý chi phí và chào thầu – đấu thầu các gói thầu Tư vấn giám sát.

CHUYÊN ĐỀ 5: PHƯƠNG PHÁP ĐO BÓC KHỐI LƯỢNG VÀ KIỂM SOÁT CHI PHÍ

Chuyên đề này đề cập những vấn đề chính sau:

- Phương pháp đo bóc khối lượng: Khái niệm, vai trò, nguyên tắc đo bóc, trình tự triển khai và một số quy định cụ thể khi đo bóc khối lượng xây dựng công trình.

- Kiểm soát chi phí theo từng giai đoạn đầu tư xây dựng công trình.

Về đọc bản vẽ và đo bóc khối lượng, tác giả đã có giáo trình đọc bản vẽ, đo bóc khối lượng phiên bản 5 gửi tặng các bạn đồng nghiệp, các bạn hãy tìm đọc thêm tài liệu đó.

I. PHƯƠNG PHÁP ĐO BÓC KHỐI LƯƠNG

1. Khái niệm và vai trò của việc đo bóc khối lượng

1.1. Khái niệm

Đo bóc khối lượng là quá trình đo bóc số liệu từ hồ sơ thiết kế (bản vẽ, thuyết minh biện pháp thi công, báo cáo khảo sát…) và điền chúng vào các tờ ghi kích thước theo danh mục các công tác. Các số liệu này sau đó sẽ được xử lý để lập ra Bảng tiên lượng theo quy định.

Đo bóc khối lượng xây dựng công trình là việc xác định khối lượng của công trình, hạng mục công trình theo khối lượng công tác xây dựng cụ thể, được thực hiện theo phương thức đo, đếm, tính toán, kiểm tra trên cơ sở kích thước, số lượng quy định trong bản vẽ thiết kế (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công) và các khối lượng khác trên cơ sở các yêu cầu cần thực hiện của dự án, chỉ dẫn kỹ thuật của thiết kế và các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

1.2. Vai trò của việc đo bóc khối lượng

- Đo bóc khối lượng xây dựng theo bản vẽ thiết kế cơ sở để xác định tổng mức đầu tư xây dựng công trình.

- Đo bóc khối lượng xây dựng theo bản vẽ thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công để: xác định dự toán; lập Bảng khối lượng trong hồ sơ mời thầu; xác định giá gói thầu (chủ đầu tư), giá dự thầu (nhà thầu); xác định giá hợp đồng trong trường hợp chỉ định thầu; xác định giá thanh toán trong trường hợp chỉ định thầu và áp dụng phương thức hợp đồng trọn gói.

2. Phương pháp đo bóc khối lượng

2.1. Nguyên tắc đo bóc khối lượng

- Khối lượng xây dựng công trình phải được đo, đếm, tính toán theo trình tự phù hợp với quy trình công nghệ, trình tự thi công xây dựng công trình. Khối lượng đo bóc cần thể hiện được tính chất, kết cấu công trình, vật liệu chủ yếu sử dụng và phương pháp

thi công thích hợp đảm bảo đủ điều kiện để xác định được chi phí xây dựng.

- Tùy theo đặc điểm và tính chất từng loại công trình xây dựng, khối lượng xây dựng đo bóc có thể phân định theo bộ phận công trình như: phần ngầm (cốt 00 trở xuống), phần nổi (cốt 00 trở lên), phần hoàn thiện và phần xây dựng khác) hoặc theo hạng mục công trình. Khối lượng xây dựng đo bóc của bộ phận công trình hoặc hạng mục công trình được phân thành công tác xây dựng và công tác lắp đặt.

- Các thuyết minh, ghi chú hoặc chỉ dẫn liên quan tới quá trình đo bóc cần nêu rõ ràng, ngắn gọn, dễ hiểu và đúng quy phạm, phù hợp với hồ sơ thiết kế công trình xây dựng. Khi tính toán những công việc cần diễn giải thì phải có diễn giải cụ thể như độ cong vòm, tính chất của các chất liệu (gỗ, bê tông, kim loại...), điều kiện thi công (trong, ngoài nhà, trên cạn, dưới nước...).

- Các kích thước đo bóc được ghi theo thứ tự chiều dài, chiều rộng, chiều cao (hoặc chiều sâu); Khi không theo thứ tự này phải diễn giải cụ thể.

- Các ký hiệu dùng trong bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình, hạng mục công trình phải phù hợp với ký hiệu đã thể hiện trong bản vẽ thiết kế. Các khối lượng lấy theo thống kê của thiết kế thì phải ghi rõ lấy theo số liệu thống kê của thiết kế và chỉ rõ số hiệu của bản vẽ thiết kế có thống kê đó.

- Đơn vị tính: Tuỳ theo yêu cầu quản lý và thiết kế được thể hiện, mỗi một khối lượng xây dựng sẽ được xác định theo một đơn vị đo phù hợp. Đơn vị đo theo thể tích là m3; theo diện tích là m2; theo chiều dài là m; Theo số lượng là cái, bộ, đơn vị...; theo trọng lượng là tấn, kg...

Trường hợp sử dụng đơn vị tính khác với đơn vị tính thông dụng (Inch, Foot, Square foot...) thì phải có thuyết minh bổ sung.

2.2. Trình tự đo bóc khối lượng

- Nghiên cứu, kiểm tra nắm vững các thông tin trong bản vẽ thiết kế và tài liệu chỉ dẫn kèm theo. Trường hợp cần thiết yêu cầu nhà thiết kế giải thích rõ các vấn đề có liên quan đến đo bóc khối lượng xây dựng công trình.

- Lập Bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình, hạng mục công trình. Bảng tính toán này phải phù hợp với bản vẽ thiết kế, trình tự thi công xây dựng công trình, thể hiện được đầy đủ khối lượng xây dựng công trình và chỉ rõ được vị trí các bộ phận công trình, công tác xây dựng thuộc công trình. Bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình, hạng mục công trình cần lập theo trình tự từ ngoài vào trong, từ dưới lên trên theo trình tự thi công (móng ngầm, khung, sàn bên trên, hoàn thiện, lắp đặt).

- Thực hiện đo bóc khối lượng xây dựng công trình theo Bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình, hạng mục công trình.

- Tổng hợp các khối lượng xây dựng đã đo bóc vào Bảng khối lượng xây dựng công trình sau khi khối lượng đo bóc đã được xử lí theo nguyên tắc làm tròn các trị số.

2.3. Một số quy định cụ thể khi đo bóc khối lượng

Tuỳ theo yêu cầu, chỉ dẫn từ thiết kế mà công trình, bộ phận công trình, hạng mục công trình có thể gồm một số nhóm loại công tác xây dựng và lắp đặt dưới đây. Khi đo bóc các công tác xây dựng và lắp đặt này cần chú ý tới các quy định cụ thể sau:

2.3.1. *Công tác đào, đắp*

Khối lượng đào phải được đo bóc theo nhóm, loại công tác, loại bùn, cấp đất, đá, điều kiện thi công và biện pháp thi công (thủ công hay cơ giới).

Khối lượng đắp phải được đo bóc theo nhóm, loại công tác, theo loại vật liệu đắp (đất, đá, cát...), độ chặt yêu cầu khi đắp, điều kiện thi công, biện pháp thi công (thủ công hay cơ giới).

Khối lượng đào, đắp khi đo bóc phải trừ khối lượng các công trình ngầm (đường ống kỹ thuật, cống thoát nước...).

2.3.2. *Công tác xây*

Khối lượng công tác xây được đo bóc, phân loại riêng theo loại vật liệu xây (gạch, đá…), mác vữa xây, chiều dày khối xây, chiều cao khối xây, theo bộ phận công trình và điều kiện thi công.

Khối lượng xây dựng được đo bóc bao gồm cả các phần nhô ra và các chi tiết khác gắn liền với khối xây và phải trừ khối lượng các khoảng trống không phải xây trong khối xây, chỗ giao nhau và phần bê tông chìm trong khối xây.

2.3.3. *Công tác bê tông*

Khối lượng bê tông được đo bóc, phân loại riêng theo phương thức sản xuất bê tông (bê tông trộn tại chỗ, bê tông thương phẩm), theo loại bê tông sử dụng (bê tông đá dăm, bê tông at phan, bê tông chịu nhiệt, bê tông bền sunfat...), kích thước vật liệu (đá, sỏi, cát…), mác xi măng, mác vữa bê tông, theo chi tiết bộ phận kết cấu (móng, tường, cột...), theo chiều dày khối bê tông, theo cấu kiện bê tông (bê tông đúc sẵn), theo điều kiện thi công và biện pháp thi công. Đối với một số công tác bê tông đặc biệt còn phải được đo bóc, phân loại theo cấu kiện, chiều cao cấu kiện, đường kính cấu kiện.

Khối lượng bê tông được đo bóc là toàn bộ kết cấu bê tông kể cả các phần nhô ra, không trừ các kết cấu kim loại dạng lập thể, cốt thép, dây buộc, các chi tiết tương tự và phải trừ đi các khe co giãn, lỗ rỗng trên bề mặt kết cấu bê tông và chỗ giao nhau được tính một lần.

Những yêu cầu đặc biệt về các biện pháp đầm, bảo dưỡng hoặc biện pháp kỹ thuật xử lý đặc biệt theo thiết kế hoặc tiêu chuẩn quy phạm cần được ghi rõ trong Bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình, hạng mục công trình.

2.3.4. *Công tác ván khuôn*

Khối lượng ván khuôn được đo bóc, phân loại riêng theo chất liệu sử dụng làm ván khuôn (thép, gỗ, gỗ dán phủ phin...)

Khối lượng ván khuôn được đo bóc theo bề mặt tiếp xúc giữa ván khuôn và bê tông (kể cả các phần ván khuôn nhô ra theo tiêu chuẩn kỹ thuật hoặc chỉ dẫn) và phải trừ các khe co giãn, các lỗ rỗng trên bề mặt kết cấu bê tông có diện tích >1m2 hoặc chỗ giao nhau giữa móng và dầm, cột với tường, dầm với dầm, dầm với cột, dầm và cột với sàn, đầu tấm đan ngàm tường...được tính một lần.

2.3.5. *Công tác cốt thép*

Khối lượng cốt thép phải được đo bóc, phân loại theo loại thép (thép thường và thép dự ứng lực, thép trơn, thép vằn), mác thép, nhóm thép, đường kính cốt thép theo chi tiết bộ phận kết cấu (móng, cột, tường...) và điều kiện thi công. Một số công tác cốt thép đặc biệt còn phải được đo bóc, phân loại theo chiều cao cấu kiện.

Khối lượng cốt thép được đo bóc bao gồm khối lượng cốt thép và khối lượng dây buộc, mối nối chồng, miếng đệm, con kê, bu lông liên kết (trường hợp trong bản vẽ thiết kế có thể hiện).

Các thông tin cường độ tiêu chuẩn, hình dạng bề mặt và các đặc điểm về nhận dạng khác cần được ghi rõ trong Bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình, hạng mục công trình.

2.3.6. *Công tác cọc*

Khối lượng cọc phải được đo bóc, phân loại theo loại vật liệu chế tạo cọc (cọc tre, gỗ, bê tông cốt thép, thép), kích thước cọc (chiều dài mỗi cọc, đường kính, tiết diện), phương pháp nối cọc, độ sâu đóng cọc, cấp đất đá, điều kiện thi công (trên cạn, dưới nước, môi trường nước ngọt, nước lợ, nước mặn) và biện pháp thi công (thủ công, thi công bằng máy).

Các thông tin liên quan đến công tác đóng cọc như các yêu cầu cần thiết khi đóng cọc cần được ghi rõ trong Bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình, hạng mục công trình.

Đối với cọc khoan nhồi, kết cấu cọc Barrete, việc đo bóc khối lượng công tác bê tông, cốt thép cọc như hướng dẫn về khối lượng công tác bê tông (mục 2.3.3) và cốt thép (mục 2.3.5) nói trên.

2.3.7. *Công tác khoan*

Khối lượng công tác khoan phải được đo bóc, phân loại theo đường kính lỗ khoan, chiều sâu khoan, điều kiện khoan (khoan trên cạn hay khoan dưới nước, môi trường nước ngọt, nước lợ, nước mặn), cấp đất, đá; phương pháp khoan (khoan thẳng, khoan xiên) và thiết bị khoan (khoan xoay, khoan guồng xoắn, khoan lắc…), kỹ thuật sử dụng bảo vệ thành lỗ khoan (ống vách, bentonit...).

Các thông tin về công tác khoan như số lượng và chiều sâu khoan và các yêu cầu cần thiết khi tiến hành khoan... cần được ghi rõ trong Bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình, hạng mục công trình.

2.3.8. ***Công tác làm đường***

Khối lượng công tác làm đường phải được đo bóc, phân loại theo loại đường (bê tông xi măng, bê tông át phan, láng nhựa, cấp phối...), theo trình tự của kết cấu (nền, móng, mặt đường), chiều dày của từng lớp, theo biện pháp thi công.

Khối lượng làm đường khi đo bóc phải trừ các khối lượng lỗ trống trên mặt đường (hố ga, hố thăm) và các chỗ giao nhau.

Các thông tin về công tác làm đường như cấp kỹ thuật của đường, mặt cắt ngang đường, lề đường, vỉa hè, dải phân cách, lan can phòng hộ, sơn kẻ, diện tích trồng cỏ, biển báo hiệu...cần được ghi rõ trong Bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình, hạng mục công trình.

Các công tác xây, bê tông, cốt thép…thuộc công tác làm đường, khi đo bóc như hướng dẫn về đo bóc khối lượng công tác xây, công tác bê tông và công tác cốt thép nói trên.

2.3.9. ***Công tác kết cấu thép***

Khối lượng kết cấu thép phải được đo bóc, phân loại theo chủng loại thép, đặc tính kỹ thuật của thép, kích thước kết cấu, các kiểu liên kết (hàn, bu lông...), các yêu cầu kỹ thuật cần thiết khi gia công, lắp dựng, biện pháp gia công, lắp dựng (thủ công, cơ giới, trụ chống tạm khi lắp dựng kết cấu thép…).

Khối lượng kết cấu thép được đo bóc theo khối lượng các thanh thép, các tấm thép tạo thành. Khối lượng kết cấu thép bao gồm cả mối nối chồng theo quy định của tiêu chuẩn kỹ thuật, khối lượng cắt xiên, cắt vát các đầu hoặc các khối lượng khoét bỏ để tạo ra các rãnh, lỗ cũng như khối lượng hàn, bu lông, đai ốc, con kê và các lớp mạ bảo vệ.

2.3.10. ***Công tác hoàn thiện***

Khối lượng công tác hoàn thiện được đo bóc, phân loại theo công việc cần hoàn thiện (trát, láng, ốp, lát, sơn...), theo chủng loại vật liệu sử dụng hoàn thiện (loại vữa, mác vữa, gỗ, đá...), theo chi tiết bộ phận kết cấu (dầm, cột, tường, trụ...), theo điều kiện thi công và biện pháp thi công.

Khối lượng công tác hoàn thiện khi đo bóc phải trừ đi khối lượng các lỗ rỗng, khoảng trống không phải hoàn thiện trên diện tích phần hoàn thiện (nếu có) và các chỗ giao nhau được tính một lần.

Các thông tin về đặc tính kỹ thuật của vật liệu cần được ghi rõ trong Bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình, hạng mục công trình.

2.3.11. ***Công tác lắp đặt hệ thống kỹ thuật công trình***

Khối lượng lắp đặt hệ thống kỹ thuật công trình như cấp điện, nước, thông gió, cấp nhiệt, điện nhẹ... được đo bóc, phân loại theo từng loại vật tư, phụ kiện của hệ thống kỹ thuật công trình theo thiết kế sơ đồ của hệ thống, có tính đến các điểm cong, gấp khúc theo chi tiết bộ phận kết cấu...

2.3.12. ***Công tác lắp đặt thiết bị công trình***

Khối lượng lắp đặt thiết bị công trình được đo bóc, phân loại theo loại thiết bị, tổ hợp, hệ thống thiết bị cần lắp đặt, biện pháp thi công và điều kiện thi công (chiều cao, độ sâu lắp đặt)....

Khối lượng lắp đặt thiết bị công trình phải bao gồm tất cả các phụ kiện để hoàn thiện tại chỗ các thiết bị, tổ hợp, hệ thống thiết bị.

II. KIỂM SOÁT CHI PHÍ THEO CÁC GIAI ĐOẠN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

1. Khái niệm, vai trò của việc kiểm soát chi phí

1.1. Khái niệm

- Khái niệm chung về kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình (sau đây gọi tắt là kiểm soát chi phí), thông qua phương pháp kiểm soát chi phí người ta thực hiện giám sát sự hình thành chi phí, chi tiêu chi phí trong suốt quá trình đầu tư xây dựng công trình và đưa ra các giải pháp cần thực hiện nhằm bảo đảm chi phí đầu tư xây dựng công trình nằm trong ngân sách đã được chấp thuận (mà bằng việc bảo đảm ngân sách này công trình đạt được các mục tiêu hiệu quả như dự tính).

- Kiểm soát chi phí là một quá trình liên tục của chủ đầu tư thực hiện các hành động quản lý nhằm bảo đảm mục tiêu cụ thể là chi phí đầu tư của dự án nằm trong giới hạn tổng mức đầu tư được phê duyệt.

1.2. Vai trò

Quá trình quản lý xây dựng nói chung và quản lý chi phí đầu tư xây dựng nói riêng trên thế giới đã trải qua nhiều giai đoạn. Giai đoạn đầu, các điều kiện liên quan đến chi phí đầu tư xây dựng chưa liên kết với nhau chặt chẽ và giá cả khá ổn định thì Chi phí chỉ đứng hàng thứ ba trong mối quan hệ bộ ba: Chi phí, Chất lượng và Tiến độ. Vị trí số một là Chất lượng (đáp ứng yêu cầu cần thực hiện) với bất cứ giá nào và tiến độ xếp ở vị trí số hai. Thông thường các dự án phải tuân theo tiến độ và để đáp ứng yêu cầu tiến độ, thiết kế thường ổn định, không thay đổi so với ban đầu và khả năng thi công xây dựng nhanh đã trở nên phổ biến. Chi phí xây dựng không được đặt ngang tầm quan trọng như lợi ích, thu nhập có được từ công trình hoặc các tiện ích theo yêu cầu cần đạt được vào thời điểm đó. Những người QLDA đánh giá cao hơn yếu tố thời gian bàn giao đưa vào sử dụng (Tiến độ). Tuy nhiên, theo thời gian người ta đã đánh giá cao yếu tố Chi phí. Từ chỗ không được chú trọng, Chi phí đã được đặt ngang hàng, thậm chí quan trọng hơn cả Yêu cầu cần thực hiện và Tiến độ. Chủ đầu tư đôi khi yêu cầu phải đạt được sự cân bằng trong giữa 3 yếu tố này để đạt được sự kết hợp tốt nhất. Các nhà thiết kế đôi khi cũng tạo ra được sự cân bằng giữa yêu cầu cần thực hiện và kiểm soát chi phí. Các chi phí không kiểm soát được ảnh hưởng tới tiến độ thông qua việc phải trì hoãn các cuộc đấu thầu do giá thầu quá cao, thiếu vốn hoặc suất thu hồi vốn của dự án trở nên quá thấp so với tính toán nguồn vốn ban đầu. Các giá trị xã hội cũng thay đổi, chi phí

tăng lên làm nhiều thứ dường như miễn cưỡng phải chấp nhận bé hơn, thấp hơn yêu cầu thực hiện và các điểm đặc trưng, chất lượng, tiện nghi của dự án đôi khi phải chấp nhận bỏ đi để đạt được việc quản lý chi phí không vượt chi phí được duyệt. Một khi TMĐT hay dự toán được duyệt thì vấn đề chỉ còn là kiểm soát để chi phí nằm trong giới hạn TMĐT hay dự toán được duyệt.

Ở nước ta hiện nay, cùng với sự đổi mới cơ chế quản lý đầu tư xây dựng, cơ chế quản lý chi phí đầu tư xây dựng trong thời gian qua cũng đã có những đổi mới, bước đầu phát huy tác dụng trong việc quản lý các HĐXD hướng tới nền thị trường có sự quản lý của nhà nước. Nhà nước đã ban hành các quy định, hướng dẫn và kiểm tra về quản lý chi phí đầu tư xây dựng nhằm bảo đảm sử dụng hiệu quả vốn, tránh lãng phí thất thoát vốn đầu tư xây dựng, đồng thời đã chủ động phân cấp quản lý phù hợp với nguồn vốn đầu tư xây dựng công trình, giảm dần sự can thiệp trực tiếp của nhà nước, tạo sự chủ động cho các chủ thể tham gia HĐXD đối với việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình. Mặc dù đã có những đổi mới rất thuận lợi và cơ bản song việc thực hiện đầu tư xây dựng công trình cho thấy còn có những hạn chế trong việc quản lý, kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng. Tình trạng các công trình xây dựng thường xuyên phải điều chỉnh tổng mức đầu tư, dự toán và phát sinh chi phí so trong quá trình thực hiện còn khá phổ biến đặc biệt là các công trình xây dựng sử dụng vốn nhà nước. Có nhiều nguyên nhân liên quan đến tình trạng trên song có một nguyên nhân là công tác quản lý, kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng thực hiện không tốt.

Mặt khác, cùng với quá trình toàn cầu hoá nền kinh tế thế giới, những yêu cầu về hiệu quả đầu tư xây dựng công trình đã tạo ra những áp lực lực tạo ra sự cần thiết phải kiểm soát chi phí. Đó là:

Xã hội đang phải đương đầu với những thay đổi về công nghệ và xã hội học nhanh chóng chưa từng thấy. Kiểm soát rủi ro, tránh những phát sinh không mong muốn, đảm bảo giá trị đồng tiền và đẩy nhanh thời gian hoàn thành công trình là điều quan trọng đối với những nhà đầu tư;

Dự án đầu tư xây dựng trở nên phức tạp hơn do yêu cầu của khách hàng để đạt được những điều họ mong muốn. Sự phức tạp về công nghệ xây dựng nghĩa là có rất nhiều cơ hội để chi phí của một công trình vượt ra ngoài tầm kiểm soát. Do vậy cần một hệ thống hiệu quả để kiểm soát chặt chẽ chi phí từ giai đoạn ý tưởng cho đến khi hoàn thành và trong suốt thời gian sử dụng công trình;

Sự gia tăng áp lực của các nhóm có quyền lợi từ dự án đầu tư xây dựng. Thực hiện một dự án đầu tư xây dựng là một quá trình phức tạp có liên quan đến nhiều cơ quan và tổ chức. Việc phối hợp hiệu quả giữa các đơn vị khác nhau là điều rất quan trọng đối với việc hoàn thành tốt công tác thiết kế và xây dựng. Chi tiêu cho xây dựng thực tế phải đúng theo chi tiêu dự toán. Các nhà tư vấn chi phí thường chỉ dẫn việc dự tính và lập ngân sách chi phí cho dự án ngay từ giai đoạn lập ý tưởng, trước khi hoàn thành thiết kế và thuyết minh kỹ thuật, và các chi phí thường được duy trì trong phạm vi chi phí dự

toán ban đầu này. Các nhà đầu tư ngày càng hay sử dụng việc kiện tụng khi có những sai sót xảy ra;

Các ý tưởng, kỹ thuật, vật liệu và dạng kết cấu mới được áp dụng từ thực tế công tác thiết kế hiện nay. Phương pháp xây dựng và lắp đặt thiết bị ngày càng tiến bộ. Cải tiến các máy móc thiết bị trên công trường, từ loại lớn đến nhỏ, đã làm thay đổi các quá trình thi công trên công trường. Kiến thức của các kiến trúc sư, kỹ sư đã có nhiều thay đổi và các thiết kế ngày càng tiến bộ, đến mức hiện nay không thể sử dụng các cơ sở dữ liệu của các dự án trước để tính dự toán cho công trình. Việc gia tăng sự lựa chọn vật liệu, loại công trình và phong cách kiến trúc trong thiết kế làm cho dự toán ban đầu là không thực tế và chi phí quyết toán cuối cùng rất ít khi ngang bằng với dự toán. Trong điều kiện đó, việc kiểm soát chi phí liên tục là điều cần thiết.

Những áp lực trên cùng với những yêu cầu của nhà đầu tư đối với chi phí đầu tư xây dựng công trình như: yêu cầu phải có sự chắc chắn về khi đưa ra ngân sách của dự án; dự án được xây dựng trong phạm vi ngân sách đã định trước; công trình hoàn thành đúng thời hạn, chất lượng tốt nhất tương ứng với mức giá và không có những phát sinh. Cùng khi đó, nhà thầu xây dựng và các nhà thầu chuyên ngành khác một mặt muốn xây dựng công trình đáp ứng được yêu cầu của khách hàng trong phạm vi giá thầu, nhưng cũng muốn đảm bảo một khoản lợi nhuận hợp lý. Tất cả những đặc điểm trên đã đẩy công việc kiểm soát chi phí trở thành sự cần thiết cấp bách và là trọng tâm của công tác quản lý trong quá trình đầu tư xây dựng công trình.

Để giải quyết vấn đề trên, Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ về Quản lý chi phí DAĐT XDCT đã xác định rõ một trong các nhiệm vụ của chủ đầu tư xây dựng công trình là "Tổ chức kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình theo quy định" (điểm e khoản 2 Điều 31).

2. Mục đích và yêu cầu của việc kiểm soát chi phí

- Bảo đảm đúng giá trị cho đồng tiền của chủ đầu tư bỏ ra phù hợp cho mục đích đầu tư xây dựng công trình, cân bằng giữa chất lượng và ngân quỹ đầu tư

- Đảm bảo rằng chi phí phân bổ vào các bộ phận phù hợp với yêu cầu của chủ đầu tư và nhà thiết kế.

- Giữ cho chi phí nằm trong ngân sách của chủ đầu tư.

3. Điều kiện cần thiết để thực hiện kiểm soát chi phí

- Có cách thức (phương pháp) kiểm soát chi phí phù hợp với đặc điểm, nội dung chi phí theo từng giai đoạn, công việc của quá trình đầu tư xây dựng.

- Có công cụ hỗ trợ thích hợp cho việc thực hiện công tác kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình.

- Có các cá nhân, tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện việc kiểm soát chi phí.

4. Nội dung kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình

4.1. Kiểm soát chi phí ở giai đoạn trước khi thi công xây dựng

Giai đoạn trước khi thi công được xác định từ khi lập Tổng mức đầu tư xây dựng (TMĐT) đến khi ký kết hợp đồng với nhà thầu để thực hiện việc xây dựng công trình. Trong giai đoạn này, trong từng nội dung chi phí hoặc công việc sau cần thực hiện kiểm soát.

4.1.1. *Trong việc xác định TMĐT*

- Yêu cầu: Việc kiểm soát chi phí phải bảo đảm TMĐT được tính đúng, tính đủ và tạo tiền đề cho việc kiểm soát các thành phần chi phí ở bước sau.

- Trình tự và những nội dung những công việc sau cần kiểm soát và thực hiện:

a. Kiểm tra sự phù hợp của phương pháp xác định TMĐT

Căn cứ vào tính chất kỹ thuật và yêu cầu công nghệ của công trình, mức độ thể hiện thiết kế cơ sở và các tài liệu liên quan để đánh giá sự phù hợp của phương pháp xác định TMĐT.

Theo quy định hiện hành có 4 phương pháp xác định TMĐT và sự chính xác của TMĐT phụ thuộc vào việc lựa chọn phương pháp xác định. Ví dụ phương pháp xác định theo Suất đầu tư có thể có kết quả rất nhanh chóng và đơn giản nhưng độ sai lệch có thể lớn cũng như khó xác định các thành phần chi phí của TMĐT tạo điều kiện cho các bước quản lý chi phí tiếp theo... Do vậy, việc lựa chọn phương pháp xác định TMĐT cần phải căn cứ trên những điều kiện cụ thể về mức độ thể hiện thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và công nghệ, thời gian và các tài liệu liên quan.

Báo cáo chủ đầu tư có ý kiến với tổ chức tư vấn lập TMĐT (nếu cần thiết).

b. Kiểm tra tính đầy đủ, hợp lý của TMĐT

Kiểm tra tính đầy đủ các thành phần chi phí tạo nên TMĐT.

Các thành phần chi phí tạo thành TMĐT và nội dung chi phí của các thành phần chi phí đó đã được quy định. Tuy nhiên, tùy theo từng công trình cần thiết phải bổ sung các chi phí phù hợp với yêu cầu, đặc điểm của công trình hoặc loại bỏ bớt các chi phí không cần thiết. Nhiệm vụ kiểm soát chi phí là phải phát hiện các chi phí cần thiết này và kiến nghị bổ sung hoặc loại bỏ nó trong TMĐT trước khi trình chủ đầu tư.

Kiến nghị chủ đầu tư để yêu cầu tư vấn lập TMĐT xem xét, bổ sung các chi phí còn thiếu (nếu có) hoặc kiến nghị điều chỉnh chi phí nếu các thành phần chi phí tính toán chưa hợp lý khi xem xét đến các yếu tố tác động lên chi phí công trình.

Những yếu tố cơ bản tác động lên chi phí công trình cần phải lưu ý là: Diện tích (ví dụ: diện tích sàn) hoặc diện tích xây dựng; chất lượng (tiêu chuẩn tiện nghi); hình dạng và vẻ thẩm mỹ của công trình; các quy định phải tuân theo do quy hoạch của nhà chức trách; thời hạn chủ đầu tư muốn đưa vào sử dụng; dự cân đối giữa chi phí xây dựng ban đầu và chi phí sử dụng lâu dài sau này và giá cả thị trường.

Lập báo cáo đánh giá về tính đầy đủ, hợp lý của TMĐT để chủ đầu tư xem xét, quyết định các bước công việc tiếp theo.

Để kiểm tra sự hợp lý giá trị TMĐT có thể sử dụng ngân hàng dữ liệu về chi phí xây dựng, theo đó phương pháp truyền thống nhất và nhanh chóng nhất chính là việc sử dụng phương pháp so sánh với các công trình tương tự. Khi sử dụng phương pháp này các yếu tố mang tính đặc điểm riêng của công trình và yếu tố trượt giá của thời điểm tính toán cần được lưu ý để việc phân tích, so sánh được chính xác và bảo đảm khách quan.

c. Lập kế hoạch chi phí sơ bộ

- Lập báo cáo đánh giá về những thay đổi giá trị trong các thành phần của TMĐT sau khi được thẩm định, phê duyệt.

Sau khi TMĐT của dự án đã được phê duyệt, có thể có những thay đổi, biến động do vậy cần có báo cáo đánh giá về những thay đổi đó và những tác động có thể có của nó đối với dự án (nếu có).

- Lập Kế hoạch chi phí sơ bộ.

Kế hoạch chi phí sơ bộ được hiểu là phân bổ TMĐT cho các phần của dự án (giải phóng mặt bằng, quản lý, tư vấn đầu tư xây dựng, thiết bị và xây dựng công trình. Đối với chi phí xây dựng còn được phân bổ chi phí cho các bộ phận chủ yếu của công trình (ví dụ như phần ngầm, phần trên, hoàn thiện nội thất, lắp đặt thiết bị, cấp thoát nước, dịch vụ điện, các công việc bên ngoài, chuẩn bi mặt bằng hoặc theo các bộ phận công trình) hoặc hạng mục công trình).

Kế hoạch chi phí sơ bộ đóng vai trò như trần khống chế chi phí không chỉ toàn bộ công trình mà còn khống chế các phần của dự án, bộ phận chủ yếu của công trình hoặc hạng mục công trình.

4.1.2. *Trong việc xác định dự toán xây dựng, dự toán gói thầu*

- Yêu cầu: Việc kiểm soát chi phí phải bảo đảm cho việc xác định Kế hoạch chi phí có cơ sở, độ tin cậy cao làm cơ sở cho việc khống chế chi phí ở các giai đoạn tiếp theo.

- Trình tự và những nội dung những công việc sau cần kiểm soát và thực hiện:

a. Kiểm tra tính đầy đủ, hợp lý của các dự toán bộ phận công trình, hạng mục công trình

Việc kiểm tra bao gồm:

+ Sự phù hợp giữa khối lượng công việc trong dự toán và thiết kế;

+ Việc áp dụng giá xây dựng và tính toán các khoản mục chi phí khác trong dự toán.

Trong giai đoạn này, thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công được thực hiện cho từng bộ phận, hạng mục công trình. Tất cả thiết kế phải hoàn chỉnh, vật liệu và các

cấu kiện đã được lựa chọn và các vấn đề về chỉ dẫn kỹ thuật đã có. Trên cơ sở thiết kế và chỉ dẫn kỹ thuật đã có, các dự toán đã lập phải đầy đủ, hợp lý và được thực hiện trên cơ sở khối lượng được đo bóc cho mỗi bộ phận, hạng mục công trình và giá tương ứng. Giá sử dụng là giá xây dựng được lập phù hợp với công trình, giá của một số công việc đặc biệt có thể do nhà thầu chuyên ngành cung cấp.

Có thể sử dụng hệ thống cơ sở dữ liệu đã có để đối chiếu so sánh với các chi phí các bộ phận, hạng mục công trình cần tính toán, qua đó phát hiện những bất thường (quá cao hoặc quá thấp) và có biện pháp kiểm tra, tính toán lại các chi phí này.

b. Kiểm tra sự phù hợp giữa dự toán bộ phận, hạng mục công trình với giá trị tương ứng trong kế hoạch chi phí sơ bộ

- Dự toán các bộ phận, hạng mục công trình sau khi được kiểm tra ở bước 1 sẽ được đối chiếu với giá trị của nó đã được dự kiến trong Kế hoạch chi phí sơ bộ (đã xác định ở giai đoạn trước).

- Sau khi kiểm tra, so sánh có thể kiến nghị chủ đầu tư:

+ Đề nghị tư vấn thiết kế thay đổi các chi tiết thiết kế, vật liệu sử dụng... nếu dự toán các bộ phận, hạng mục công trình theo thiết kế lớn hơn giá trị trong kế hoạch chi phí sơ bộ.

+ Điều chỉnh giá trị các bộ phận, hạng mục công trình trong Kế hoạch chi phí sơ bộ nếu sau khi kiểm tra thấy giá trị trong Kế hoạch chi phí sơ bộ là không thực tế.

+ Phê duyệt dự toán các bộ phận, hạng mục công trình.

c. Lập kế hoạch chi phí trên cơ sở dự toán để phê duyệt, xác định dự toán gói thầu (giá gói thầu) trước khi đấu thầu

- Trên cơ sở phê duyệt dự toán các bộ phận, hạng mục công trình, tiến hành lập Kế hoạch chi phí. Trong Kế hoạch chi phí, giá trị các bộ phận, hạng mục công trình sẽ được xác định căn cứ theo giá trị dự toán đã được chủ đầu tư phê duyệt và các điều chỉnh, bổ sung khác (nếu có). Giá trị toàn bộ công trình theo Kế hoạch chi phí phải bảo đảm không vượt giá trị công trình ghi trong Kế hoạch chi phí sơ bộ.

- Căn cứ trên kế hoạch chi phí lập giá gói thầu dự kiến (các bộ phận, hạng mục công trình).

4.2. Trong việc đấu thầu và lựa chọn nhà thầu

- Yêu cầu: Việc kiểm soát chi phí phải bảo đảm lựa chọn được nhà thầu có giá dự thầu hợp lý (thấp hơn giá gói thầu được duyệt sẽ thuận lợi cho việc thực hiện bước tiếp theo, nếu không sẽ phải đấu thầu lại hoặc quay lại bước thiết kế - dự toán, điều chỉnh và phê duyệt lại rất phức tạp và mất thời gian).

- Trình tự và những nội dung những công việc sau cần kiểm soát và thực hiện:

a. Kiểm tra giá gói thầu và các điều kiện liên quan đến chi phí trong Hồ sơ mời thầu

- Kiểm tra sự đầy đủ, phù hợp giữa khối lượng của trong hồ sơ mời thầu các gói thầu bộ phận, hạng mục công trình (sau đây gọi là gói thầu) với khối lượng đã đo bóc để lập dự toán ở giai đoạn trước.

- Kiểm tra các hình thức hợp đồng, phương thức thanh toán và các điều khoản khác liên quan tới chi phí trong hợp đồng phù hợp cho các gói thầu gói thầu của công trình.

- Dự kiến giá gói thầu trên cơ sở khối lượng, các điều kiện của hồ sơ mời thầu và thời điểm đấu thầu. Kiến nghị chủ đầu tư có biện pháp điều chỉnh giá gói thầu dự kiến trong kế hoạch đấu thầu nếu cần thiết.

Có thể sử dụng các cá nhân hay tổ chức tư vấn về đo bóc khối lượng (Quantity Serveyor-QS) độc lập để kiểm tra sự đầy đủ, phù hợp của khối lượng mời thầu.Việc kiểm tra này bao gồm cả kiểm tra các chỉ dẫn, thuyết minh cần thiết để bảo đảm cho việc định giá của các nhà thầu được chuẩn xác và không có những sai lệch về chi phí khi bỏ giá thầu. Để kiến nghị áp dụng các hình thức hợp đồng thích hợp cho việc mua sắm, thi công xây dựng công trình sử dụng phương pháp phân tích các hình thức hợp đồng, xác định các rủi ro khi áp dụng các hình thức này cho người mua (chủ đầu tư) người cung cấp (nhà thầu) và lựa chọn hình thức thích hợp nhất, hiệu quả nhất.

Việc lựa chọn loại hợp đồng, giá hợp đồng với phương thức thanh toán phù hợp với đối tượng, mục tiêu cần đạt được trong gói thầu sẽ chi phối giá dự thầu của nhà thầu do vậy cần phải có những lựa chọn thích hợp để giá dự thầu phù hợp với giá gói thầu và như vậy mới có khả năng khống chế giá dự thầu thấp hơn giá gói thầu dự kiến.

b. Chuẩn bị giá ký hợp đồng

- Kiểm tra, phân tích giá dự thầu của các nhà thầu và sự tuân thủ các các hướng dẫn và điều hiện hợp đồng đưa ra trong hồ sơ mời thầu. Kiến nghị chủ đầu tư hình thức xử lý trong trường hợp giá dự thầu của các nhà thầu vượt giá gói thầu dự kiến.

- Lập Báo cáo kết quả chi phí các gói thầu trúng thầu và giá ký hợp đồng.

- Kiểm tra giá hợp đồng chuẩn bị ký kết, kiến nghị đàm phán điều chỉnh các điều kiện hợp đồng nếu thấy có các khả năng phát sinh chi phí và không thể kiểm soát chi phí trong quá trình thực hiện hợp đồng.

4.3. Kiểm soát chi phí trong giai đoạn thực hiện xây dựng công trình

Giai đoạn thực hiện xây dựng công trình được xác định từ sau khi ký kết hợp đồng với nhà thầu để thực hiện việc xây dựng công trình đến khi công trình được hoàn thành và thực hiện quyết toán vốn đầu tư. Trong giai đoạn này, trong từng nội dung chi phí hoặc công việc sau cần thực hiện, kiểm soát:

4.3.1. *Trong việc thanh toán hợp đồng xây dựng*

- Yêu cầu: Việc kiểm soát chi phí phải bảo đảm giá trị thanh toán hợp đồng (kể cả các khoản thanh toán do các yếu tố, phát sinh hợp lý, nếu có) nằm trong giới hạn giá gói thầu hoặc không được vượt Kế hoạch chi phí đã xác định.

- Trình tự và những nội dung những công việc sau cần kiểm soát và thực hiện:

a. Kiểm tra các khối lượng thanh toán cho nhà thầu (tư vấn, cung cấp vật tư thiết bị, xây dựng) trên cơ sở khối lượng hoàn thành và các điều kiện hợp đồng

Căn cứ khối lượng dự toán và tiến độ thực hiện để kiểm tra, đối chiếu và so sánh khối lượng hoàn thành đề nghị thanh toán, phát hiện những bất hợp lý trong khối lượng đề nghị thanh toán.

b. Kiểm tra giá trị đề nghị thanh toán và sự hợp lý của các khoản đề nghị thanh toán cho các nhà thầu và giá trị thanh toán cho các phần công việc phục vụ dự án và chi phí QLDA

Căn cứ trên các điều khoản về phương thức thanh toán, điều kiện thanh toán đã quy định trong các hợp đồng đã ký kết với nhà thầu và khối lượng hoàn thành (hoặc mốc tiến độ thanh toán) để kiểm tra giá trị đề nghị thanh toán cũng như sự hợp lý của các đề nghị thanh toán.

Kiểm tra các giá trị thanh toán liên quan đến hoạt động QLDA và các chi phí phục vụ cho dự án.

c. Kiểm tra và giám sát các thay đổi trong nội dung công việc cần thực hiện của dự án, các phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng. Lập báo cáo, đánh giá và đề xuất xử lý phát sinh về chi phí (nếu có).

d. Lập báo cáo tiến độ và giá trị đã thanh toán theo từng thời điểm đã xác định và đối chiếu với kế hoạch chi phí. Kiến nghị xử lý khi xuất hiện khả năng giá trị thanh toán vượt Kế hoạch chi phí đã xác định.

Kiểm soát chi phí trong các công việc này thực hiện thông qua các hệ thống các báo cáo, bảng biểu theo dõi. Các báo cáo này được lập định kỳ và phản ánh các số liệu chi phí của dự án theo các phần công việc đã thực hiện có đối chiếu so sánh với kế hoạch chi phí. Các báo cáo này thường xuyên được cập nhật và thông tin cho chủ đầu tư cũng như người QLDA để có các biện pháp khống chế một khi thành phần chi phí nào đó của dự án có khả năng phát sinh chi phí ngoài kế hoạch đã dự định.

e. Lập báo cáo đánh giá giá trị quyết toán cuối cùng của các hợp đồng đối với các nhà thầu. Lập báo cáo về giá trị các chi phí mà nhà thầu, chủ đầu tư còn cần phải thực hiện sau khi kết thúc hợp đồng và đề xuất các giải pháp giải quyết các chi phí bổ sung, phát sinh trong việc thực hiện hợp đồng.

Báo cáo này thực hiện trên cơ sở rà soát các trách nhiệm, nghĩa vụ cần giải quyết liên quan đến chi phí của các nhà thầu và của cả chủ đầu tư theo hợp đồng.

Trong giai đoạn này có thể thực hiện việc điều chỉnh các phần chi phí của bộ phận công trình, hạng mục công trình hoặc các phần chi phí khác nhưng vẫn bảo đảm không vượt Kế hoạch chi phí.

4.3.2. *Kiểm soát chi phí khi quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình*

Yêu cầu: Việc kiểm soát chi phí phải bảo đảm các chi phí đưa vào giá trị quyết toán vốn đầu tư phải là các chi phí hợp pháp đã thực hiện cho đầu tư xây dựng công trình (kể cả các khoản chi phí do điều chỉnh, phát sinh).

- Trình tự và những nội dung những công việc sau cần kiểm soát và thực hiện:

a. Kiểm tra các tính hợp lý, hợp pháp và giá trị các khoản mục, nội dung chi phí trong hồ sơ quyết toán.

Toàn bộ các nội dung, khoản mục chi phí trong hồ sơ quyết toán sẽ được kiểm tra, đối chiếu bảo đảm các chi phí đã thực hiện đúng nội dung chi phí, hợp pháp và hợp lý.

b. Lập báo cáo cuối cùng về giá trị quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình. So sánh với Kế hoạch chi phí và giá trị TMĐT phê duyệt.

Việc kiểm soát được coi là đạt mục tiêu khi giá trị quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình nằm trong Kế hoạch chi phí, không vượt TMĐT đã được phê duyệt.

c. Lập kế hoạch lưu trữ số liệu về chi phí.

5. Tổ chức quản lý việc kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình

5.1. Hình thức tổ chức kiểm soát chi phí

Tuỳ theo quy mô và tính chất công trình, chủ đầu tư quyết định việc tổ chức kiểm soát chi phí theo một trong các hình thức sau:

- Chỉ định cá nhân là người kiểm soát chi phí. Cá nhân này có thể là người thuộc tổ chức của chủ đầu tư hoặc thuê từ các tổ chức tư vấn quản lý chi phí nhưng phải có chứng chỉ Kỹ sư định giá xây dựng.

- Chỉ định tổ chức tư vấn quản lý chi phí thực hiện nhiệm vụ kiểm soát chi phí. Tổ chức tư vấn quản lý chi phí này phải có đủ điều kiện năng lực theo quy định của pháp luật.

5.2. Trách nhiệm của chủ đầu tư đối với việc kiểm soát chi phí

Để bảo đảm cho việc kiểm soát chi phí đạt được mục đích cũng như tạo hành lang cho việc xác định trách nhiệm thì quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư cần được xác định cụ thể. Các quyền và nghĩa vụ cơ bản này bao gồm:

Chủ đầu tư có các quyền sau:

- Chỉ định người kiểm soát chi phí ngay khi tiến hành thực hiện DAĐT XDCT; ký kết hợp đồng với tổ chức tư vấn kiểm soát chi phí hoặc cá nhân thực hiện kiểm soát chi phí không thuộc tổ chức của chủ đầu tư;

- Xem xét, phê duyệt các hệ thống các báo cáo cần thiết lập trong quá trình kiểm soát chi phí do người kiểm soát chi phí lập để áp dụng trong quá trình kiểm soát chi phí;

- Được quyền yêu cầu cá nhân, tư vấn kiểm soát chi phí đưa ra các đánh giá, phân tích và đề xuất liên quan tới bất cứ vấn đề chi phí nào trong các giai đoạn thực hiện đầu tư xây dựng công trình;

- Không chấp thuận đề xuất của cá nhâ, tư vấn kiểm soát chi phí và tự chịu trách

nhiệm về những quyết định của mình.

Chủ đầu tư có các nghĩa vụ sau:

- Đưa ra các yêu cầu, nội dung làm cơ sở cho việc lập hệ thống các báo cáo cần thiết lập trong quá trình kiểm soát chi phí;

- Xem xét và có ý kiến về những đề xuất, báo cáo giám sát của các cá nhân, tổ chức tư vấn kiểm soát chi phí thực hiện theo các thủ tục đã quy định;

- Xem xét và tổ chức thực hiện các đề xuất của cá nhân, tổ chức kiểm soát chi phí nhằm khống chế và tiết kiệm chi phí đầu tư xây dựng công trình nếu chấp thuận.

- Thanh toán chi phí cho các cá nhân, tổ chức kiểm soát chi phí theo hợp động đã ký kết.

5.3. Trách nhiệm của cá nhân, tổ chức tư vấn kiểm soát chi phí

Để bảo đảm tính độc lập, khách quan cũng như xác định rõ trách nhiệm của cá nhân, tổ chức tư vấn kiểm soát chi phí thì quyền và nghĩa vụ của cá nhân, tổ chức tư vấn này trong quá trình thực hiện nhiệm vụ kiểm soát chi phí cũng cần được xác định rõ. Các quyền và nghĩa vụ cơ bản này bao gồm:

5.3.1. ***Cá nhân, tổ chức tư vấn kiểm soát chi phí có các quyền sau:***

- Được tham gia vào tất cả các vấn đề trong HĐXD công trình có liên quan tới chi phí dự án đầu tư xây dựng;

- Duy trì vị trí kiểm soát xây dựng trong suốt quá trình thực hiện dự án từ khi lập dự án, thực hiện dự án và đưa công trình hoàn thành vào khai thác, sử dụng;

- Thực hiện đúng phương pháp kiểm soát chi phí, hệ thống các báo cáo cần thiết lập trong quá trình kiểm soát chi phí để thống nhất với chủ đầu tư áp dụng trong quá trình kiểm soát chi phí;

- Độc lập và không chịu tác động từ bất cứ chủ thể nào tham gia DAĐT XDCT;

- Các báo cáo, phân tích và đề xuất với chủ đầu tư phải chính xác và trung thực.

5.3.2. ***Cá nhân, tổ chức tư vấn kiểm soát chi phí có các nghĩa vụ sau:***

- Thực hiện phương pháp kiểm soát chi phí xây dựng công trình theo quy trình thống nhất với chủ đầu tư. Các nội dung, yêu cầu kiểm soát chi phí cần đạt được trong từng giai đoạn được thể hiện chi tiết, cụ thể trong hợp đồng ký kết giữa chủ đầu tư và cá nhân, tổ chức tư vấn thực hiện việc kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình;

- Lập các hệ thống các báo cáo cần thiết lập trong quá trình kiểm soát chi phí để thống nhất với chủ đầu tư áp dụng trong quá trình kiểm soát chi phí;

- Các hệ thống báo cáo, phân tích, đề xuất với chủ đầu tư phải được trình bày dưới dạng phù hợp với kiến thức của chủ đầu tư kể cả khi chủ đầu tư không có chuyên môn trong lĩnh vực xây dựng;

- Bảo đảm mục tiêu quyết toán của dự án luôn thấp hơn TMĐT đã được phê duyệt;

- Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho chủ đầu tư do lỗi của mình trong quá trình thực hiện công việc theo mức bồi thường được xác định trong hợp đồng ký kết với chủ đầu tư.

CHUYÊN ĐỀ 6: PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Chuyên đề này bao gồm các nội dung cơ bản sau:

- Khái niệm, nội dung và vai trò của dự toán xây dựng công trình
- Phương pháp xác định dự toán công trình
- Quản lý dự toán xây dựng công trình.

I. KHÁI NIỆM, NỘI DUNG, VAI TRÒ CỦA DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

1. Khái niệm

Dự toán xây dựng công trình là chi phí dự kiến mà chủ đầu tư phải bỏ ra để có được công trình mà mình kỳ vọng, chi phí dự kiến đó được xác định trên cơ sở thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công.

Dự toán xây dựng công trình biểu thị giá xây dựng công trình được xác định trên cơ sở thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công ở giai đoạn thực hiện DAĐT XDCT.

2. Nội dung

Nội dung dự toán xây dựng công trình bao gồm 6 khoản mục chi phí: 1. Chi phí xây dựng, 2. Chi phí thiết bị, 3. Chi phí QLDA, 4. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, 5. Chi phí khác và 6. Chi phí dự phòng.

3. Vai trò

Dự toán xây dựng công trình có vai trò giúp Chủ đầu tư dự trù kinh phí, lập kế hoạch thi công xây dựng công trình, cơ sở để xác định giá gói thầu, giá xây dựng công trình, là căn cứ để đàm phán, ký kết hợp đồng, kiểm soát thanh toán với nhà thầu trong trường hợp chỉ định thầu. Trong nhiều dự án đầu tư xây dựng công trình, dự toán còn có thể sử dụng để lựa chọn phương án thiết kế, lập kế hoạch huy động vốn.

Do dự toán xây dựng công trình có vị trí và vai trò quan trọng trong quá trình thực hiện DAĐT XDCT nói chung, quá trình quản lý chi phí DAĐT XDCT nói riêng nên việc xác định dự toán xây dựng công trình phải đảm bảo chất lượng, tiến độ, giảm thiểu (tiết kiệm) chi phí nhưng đạt hiệu quả chung cao nhất.

II. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

1. Nguyên tắc xác định

Các nguyên tắc xác định dự toán tuân thủ theo các nguyên tắc về quản lý chi phí đầu tư xây dựng hiện hành như: tính đúng, tính đủ, xác định theo mặt bằng giá tại thời

điểm lập dự toán, tuân thủ theo các quy định, hướng dẫn, phương pháp của Nhà nước.

2. Phương pháp xác định dự toán xây dựng công trình

Dự toán xây dựng công trình xác định bằng cách xác định từng khoản mục chi phí trong nội dung dự toán xây dựng công trình.

Để xác định từng khoản mục chi phí thuộc dự toán xây dựng công trình thì tuỳ thuộc vào đặc điểm, tính chất, nội dung của từng khoản mục chi phí để lựa chọn cách thức xác định cho phù hợp như: Theo khối lượng và đơn giá xây dựng công trình, định mức tỷ lệ, số liệu của công trình tương tự đã thực hiện, hoặc suất vốn đầu tư, hoặc bằng cách tạm tính...

Trong đó, khoản mục chi phí xây dựng được xác định phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, chỉ dẫn kỹ thuật, điều kiện thi công cụ thể, biện pháp thi công hợp lý trên cơ sở khối lượng các loại công tác xây dựng hoặc nhóm công tác, bộ phận kết cấu từ hồ sơ thiết kế ở giai đoạn thực hiện DAĐT XDCT.

2.1. Xác định chi phí xây dựng

Chi phí xây dựng bao gồm: Chi phí trực tiếp, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước và thuế giá trị gia tăng đầu ra và được xác định bằng lập dự toán theo các cách sau:

2.1.1. *Cách thứ nhất: Xác định theo khối lượng và giá xây dựng của công trình*

Dự toán chi phí xây dựng xác định trên cơ sở khối lượng của từng công tác xây dựng hoặc nhóm công tác, bộ phận kết cấu và đơn giá xây dựng tương ứng với từng loại khối lượng, đơn vị tính thích hợp và các khoản mục chi phí tính theo tỷ lệ %.

- Về khối lượng: Được xác định theo hồ sơ thiết kế kỹ thuật hoặc hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công. Việc xác định khối lượng thực hiện theo hướng dẫn tại chuyên đề 4 của Tài liệu này.

- Giá xây dựng công trình bao gồm đơn giá xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp. Việc xác định giá xây dựng công trình được thực hiện theo hướng dẫn tại mục II Chuyên đề 3 của tài liệu này.

- Xác định các khoản mục chi phí trong dự toán chi phí xây dựng:

+ Chi phí trực tiếp bao gồm: Chi phí vật liệu (kể cả vật liệu do chủ đầu tư cấp), chi phí nhân công, chi phí sử dụng máy thi công và chi phí trực tiếp khác.

+ Chi phí vật liệu, chi phí nhân công và chi phí máy thi công trong chi phí trực tiếp xác định theo khối lượng và đơn giá xây dựng tổng hợp của một nhóm công tác xây lắp tạo thành một đơn vị kết cấu, bộ phận công trình hoặc theo khối lượng và đơn giá xây dựng chi tiết của loại công tác xây lắp hoặc kết hợp các loại đơn giá này.

+ Chi phí trực tiếp khác trong chi phí trực tiếp là chi phí cho những công tác cần thiết phục vụ trực tiếp việc thi công xây dựng công trình những không xác định được khối lượng từ thiết kế. Để xác định chi phí trực tiếp phí khác, thông thường sử dụng

phương pháp xác định theo tỷ lệ.

+ Chi phí chung bao gồm các nội dung: Chi phí quản lý của doanh nghiệp, chi phí điều hành sản xuất tại công trường, chi phí phục vụ công nhân, chi phí phục vụ thi công tại công trường và một số chi phí khác. Chi phí chung được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên chi phí trực tiếp hoặc bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên chi phí nhân công trong dự toán đối với từng loại công trình.

+ Thu nhập chịu thuế tính trước: Được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên chi phí trực tiếp và chi phí chung đối với từng loại công trình.

+ Thuế giá trị gia tăng cho công tác xây dựng được áp dụng theo quy định của Nhà nước.

+ Chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công: Chi phí nhà tạm hiện trường để ở và điều hành thi công được xác định bằng định mức tỷ lệ hoặc trong những trường hợp đặc biệt cũng có thể lập dự toán theo khối lượng và đơn giá xây dựng công trình.

BẢNG 1. TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG XÁC ĐỊNH THEO GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH KHÔNG ĐẦY ĐỦ

Đơn vị tính: …..

STT	Khoản mục chi phí	Cách tính	Ký hiệu
I	Chi phí trực tiếp		
1	Chi phí vật liệu	$\sum_{i=1}^{n} Q_i.D_i^{vl}$	VL
2	Chi phí nhân công	$\sum_{i=1}^{n} Q_i.D_i^{nc}.(1+K_{nc})$	NC
3	Chi phí máy thi công	$\sum_{i=1}^{n} Q_i.D_i^{m}.(1+K_{mtc})$	M
4	Chi phí trực tiếp khác	(VL+NC+M) x tỷ lệ	TT
	Chi phí trực tiếp	VL+NC+M+TT	T
II	Chi phí chung	T x tỷ lệ	C
III	Thu nhập chịu thuế tính trước	(T+C) x tỷ lệ	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	(T+C+TL)	G
IV	Thuế giá trị gia tăng	G x TGTGT-XD	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	GXD
V	Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường và điều hành thi công	G x tỷ lệ x (1+ TGTGT-XD)	GXDNT
	Tổng cộng	GXD + GXDNT	GXD

Trong đó:

+ Trường hợp chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công được xác định theo khối lượng và đơn giá xây dựng tổng hợp:

- Qi là khối lượng một nhóm công tác hoặc một đơn vị kết cấu, bộ phận thứ i của công trình (i=1÷n).

- D_i^{vl} ; D_i^{nc} ; D_i^{m} là chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công trong đơn giá xây dựng tổng hợp một nhóm công tác hoặc một đơn vị kết cấu, bộ phận thứ i của công trình.

+ Trường hợp chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công được xác định theo cơ sở khối lượng và đơn giá xây dựng chi tiết:

- Qi là khối lượng công tác xây dựng thứ i (i=1÷n).

- D_i^{vl} ; D_i^{nc} ; D_i^{m} là chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công trong đơn giá xây dựng chi tiết của công tác xây dựng thứ i.

+ Knc, Kmtc: hệ số điều chỉnh nhân công, máy thi công (nếu có).

+ G: chi phí xây dựng công trình trước thuế.

+ TGTGT-XD: mức thuế suất thuế giá trị gia tăng quy định cho công tác XD.

+ GXD: chi phí xây dựng công trình sau thuế.

+ GXDNT: chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

+ GXD: chi phí xây dựng công trình sau thuế và chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

BẢNG 2. TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ XÂY DỰNG XÁC ĐỊNH THEO GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ĐẦY ĐỦ

Đơn vị tính: …..

STT	Khoản mục chi phí	Cách tính	Ký hiệu
1	Chi phí xây dựng trước thuế	Σ Qi x Di	G
2	Thuế giá trị gia tăng	G x TGTGT-XD	GTGT
3	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	GXD
4	Chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công	G x tỷ lệ x (1+ TGTGT-XD)	GXDNT
5	Tổng cộng	GXD + GXDNT	GXD

Trong đó:

+ Trường hợp chi phí xây dựng được xác định trên cơ sở khối lượng và đơn giá xây dựng tổng hợp đầy đủ:

- Qi là khối lượng một nhóm công tác hoặc một đơn vị kết cấu, bộ phận thứ i của công trình (i=1÷n).

- Di là đơn giá xây dựng công trình tổng hợp đầy đủ (bao gồm chi phí trực tiếp, chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước) để thực hiện một nhóm công tác hoặc một đơn vị kết cấu, bộ phận thứ i của công trình.

+ Trường hợp chi phí xây dựng được xác định trên cơ sở khối lượng và đơn giá xây dựng chi tiết đầy đủ:

- Qi là khối lượng công tác xây dựng thứ i của công trình (i=1÷n).

- Di là đơn giá xây dựng công trình chi tiết đầy đủ (bao gồm chi phí trực tiếp, chi phí chung và thu nhập chịu thuế tính trước) để thực hiện công tác xây dựng thứ i của công trình.

+ G: chi phí xây dựng công trình trước thuế.

+ TGTGT-XD: mức thuế suất thuế giá trị gia tăng quy định cho công tác XD.

+ GXD: chi phí xây dựng công trình sau thuế.

+ GXDNT: chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

+ GXD: chi phí xây dựng công trình sau thuế và chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

2.1.2. *Cách thứ hai: theo tổng khối lượng hao phí của từng loại vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công và các bảng giá tương ứng*

- Chi phí vật liệu, nhân công và máy thi công được xác định trên cơ sở khối lượng hao phí của từng loại vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công được tổng hợp từ các công tác xây dựng theo hồ sơ thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật, các tiêu chuẩn xây dựng hoặc định mức dự toán xây dựng xây dựng của công trình hoặc các chỉ tiêu, định mức cơ sở

hoặc trên hao phí của công tác xây dựng tương tự ở công trình khác đã thực hiện.

- Các khoản mục chi phí trực tiếp khác, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng, chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công trong dự toán chi phí xây dựng như nội dung tại mục 2.1.1 nêu trên.

2.1.3. *Cách thứ ba: tính trên cơ sở công trình có các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tương tự đã thực hiện*

Dự toán chi phí xây dựng có thể xác định dựa trên cơ sở dự toán chi phí xây dựng của các công trình có chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tương tự đã thực hiện và quy đổi các chi phí về địa điểm, thời điểm lập dự toán.

Các công trình xây dựng có chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tương tự là những công trình xây dựng có cùng loại, cấp công trình, quy mô, công suất của dây chuyền thiết bị, công nghệ (đối với công trình sản xuất) tương tự nhau.

Chi phí xây dựng của công trình, hạng mục công trình (G_{XD}) theo phương pháp này được xác định như sau:

$$G_{XD} = G_{XD}^{*} \times H_T \times H_{KV} \pm G_{CT\text{-}XD}^{*}$$

Trong đó:

+ G_{XD}^{*}: là chi phí xây dựng công trình, hạng mục công trình tương tự đã thực hiện.

+ H_T: là hệ số quy đổi về thời điểm lập dự toán.

+ H_{KV}: là hệ số quy đổi về địa điểm xây dựng dự toán.

+ $G_{CT\text{-}XD}^{*}$: là tổng các chi phí chưa tính hoặc đã tính trong chi phí xây dựng công trình, hạng mục công trình tương tự đã thực hiện.

2.1.4. *Cách thứ tư: Xác định theo suất chi phí xây dựng trong suất vốn đầu tư hoặc của công trình có các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tương tự đã thực hiện*

Đối với các công trình thông dụng, đơn giản, dự toán chi phí xây dựng có thể xác định theo diện tích hoặc công suất sử dụng và suất chi phí xây dựng trong suất vốn đầu tư xây dựng công trình.

Chi phí xây dựng của công trình, hạng mục công trình (G_{XD}) theo phương pháp này được xác định như sau:

$$G_{XD} = S_{XD}.N + G_{CT-SXD}$$

Trong đó:

+ S_{XD}: là suất chi phí xây dựng trong suất vốn đầu tư xây dựng công trình tính cho một đơn vị năng lực sản xuất, năng lực phục vụ hoặc tính cho một đơn vị diện tích của công trình, hạng mục công trình.

+ N: là diện tích hoặc công suất sử dụng của công trình, hạng mục công trình.

+ $G_{CT\text{-}SXD}$: là tổng các chi phí chưa được tính trong suất chi phí xây dựng trong

suất vốn đầu tư xây dựng công trình tính cho một đơn vị năng lực sản xuất, năng lực phục vụ hoặc tính cho một đơn vị diện tích của công trình, hạng mục công trình.

2.2. Xác định chi phí thiết bị

Chi phí thiết bị bao gồm: chi phí mua sắm thiết bị công nghệ (kể cả thiết bị công nghệ phi tiêu chuẩn cần sản xuất, gia công), chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ, chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh.

Chi phí thiết bị được xác định theo công thức sau:

$G_{TB} = G_{MS} + G_{ĐT} + G_{LĐ}$

Trong đó:

+ G_{TB}: chi phí thiết bị trong dự toán xây dựng công trình.

+ G_{MS}: chi phí mua sắm thiết bị công nghệ.

+ $G_{ĐT}$: chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ.

+ $G_{LĐ}$: chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh.

2.2.1. *Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ*

Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ bao gồm giá mua (gồm cả chi phí thiết kế và giám sát chế tạo), chi phí vận chuyển từ nơi mua hay từ cảng Việt Nam đến công trình, chi phí lưu kho, lưu bãi, lưu Container tại cảng Việt Nam đối với thiết bị nhập khẩu, chi phí bảo quản, bảo dưỡng tại hiện trường, thuế và phí bảo hiểm thiết bị.

Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ được xác định theo công thức:

$$G_{MS} = \sum_{i=1}^{n}\left[Q_i.M_i.(1+T_i^{GTGT-TB})\right]$$

Trong đó:

- Qi: là trọng lượng (tấn) hoặc số lượng (cái) thiết bị (nhóm thiết bị) thứ i (i=1÷n).

- Mi: là giá tính một tấn hoặc một cái thiết bị (nhóm thiết bị) thứ i (i=1÷n), bao gồm: giá thiết bị ở nơi mua hay giá tính đến cảng Việt Nam đã gồm cả chi phí thiết kế và giám sát chế tạo; chi phí vận chuyển từ nơi mua hay từ cảng Việt Nam đến công trình; chi phí lưu kho, lưu bãi, lưu Container tại cảng Việt Nam đối với thiết bị nhập khẩu; chi phí bảo quản, bảo dưỡng tại hiện trường; thuế và phí bảo hiểm thiết bị.

Đối với các loại thiết bị công nghệ phi tiêu chuẩn cần sản xuất, gia công có thể xác định trên cơ sở khối lượng thiết bị cần sản xuất, gia công và giá sản xuất, gia công một tấn (hoặc một đơn vị tính) theo hợp đồng.

Đối với những thiết bị chưa xác định được giá có thể tạm tính theo giá thiết bị tương tự trên thị trường tại thời điểm tính toán hoặc giá thiết bị của công trình có thiết bị tương tự đã thực hiện.

Đối với các loại thiết bị công nghệ phi tiêu chuẩn cần sản xuất, gia công có thể xác định trên cơ sở giá sản xuất, gia công thiết bị tương tự của công trình đã thực hiện.

2.2.2. *Xác định chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ*

Chi phí đào tạo chuyển giao công nghệ thông thường được xác định bằng cách lập dự toán như đối với chi phí xây dựng tuỳ theo yêu cầu cụ thể của công trình.

2.2.3. *Xác định chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh*

Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh thông thường được xác định bằng cách lập dự toán như đối với chi phí xây dựng.

2.3. Xác định chi phí quản lý dự án

Chi phí QLDA được xác định theo công thức:

$$G_{QLDA} = (G_{XDtt} + G_{TBtt}) \text{ x định mức tỷ lệ}$$

Trong đó:

- G_{XD} trước thuế: là chi phí xây dựng trước thuế trong dự toán công trình.

- G_{TB} trước thuế: là chi phí thiết bị trước thuế trong dự toán công trình.

Chi phí QLDA xác định bằng cách vận dụng định mức tỷ lệ do Bộ Xây dựng công bố hoặc xác định theo dự toán.

2.4. Xác định chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình

Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng được xác định theo công thức:

$$G_{TV} = \sum_{i=1}^{n} C_i x(1+T_i^{GTGT-TV}) + \sum_{j=1}^{m} D_j x(1+T_j^{GTGT-TV})$$

Trong đó:

- C_i: chi phí tư vấn đầu tư xây dựng thứ i tính theo định mức tỷ lệ (i=1÷n);

- D_j: chi phí tư vấn đầu tư xây dựng thứ j tính bằng lập dự toán (j=1÷m);

- $T_{iGTGT-TV}$: mức thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành đối với khoản mục chi phí tư vấn đầu tư xây dựng thứ i tính theo định mức tỷ lệ;

- $T_{jGTGT-TV}$: mức thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành đối với khoản mục chi phí tư vấn đầu tư xây dựng thứ j tính bằng lập dự toán.

2.5. Xác định chi phí khác

Khoản chi phí khác cũng có thể xác định trên cơ sở công trình tương tự hoặc tạm tính để đảm bảo tiến độ và lập kế hoạch dự trù vốn.

Chi phí khác được xác định theo công thức:

$$G_K = \sum_{i=1}^{n} C_i x(1+T_i^{GTGT-K}) + \sum_{j=1}^{m} D_j x(1+T_j^{GTGT-K}) + \sum_{k=1}^{l} E_k$$

Trong đó:

- C_i: chi phí khác thứ i tính theo định mức tỷ lệ (i=1÷n);

- D_j: chi phí khác thứ j tính bằng lập dự toán (j=1÷m);

- E_k: chi phí khác thứ k có liên quan khác (k=1÷l);

- $T_{iGTGT-K}$: mức thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành đối với khoản mục chi phí khác thứ i tính theo định mức tỷ lệ;

- $T_{jGTGT-K}$: mức thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành đối với khoản mục chi phí khác thứ j tính bằng lập dự toán.

2.6. Xác định chi phí dự phòng

Chi phí dự phòng được xác định theo công thức sau:

$G_{DP} = G_{DP1} + G_{DP2}$

2.6.1. *Nội dung của chi phí dự phòng*

Chi phí dự phòng theo quy định hiện nay được tính bao gồm: 1) Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh và 2) Chi phí phí dự phòng cho yếu tố trượt giá.

2.6.2. *Cách xác định chi phí dự phòng*

Chi phí dự phòng gồm chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian xây dựng công trình. Về xác định chi phí dự phòng bạn đọc có thể xem hướng dẫn tại khoản 6, mục I, Phụ lục số 2, Thông tư số 06/2016/TT-BXD. Sau đây xin giới thiệu ứng dụng **phần mềm Dự toán GXD** để xác định chi phí dự phòng.

Bài toán: Xác định chi phí dự phòng cho dự án đầu tư xây dựng công trình chung cư cho người thu nhập thấp, quy mô chung cư 15 tầng.

- Địa điểm xây dựng: Thành phố Hà Nội.

Trong đó:

- Chi phí xây dựng : 27.500.000.000 đồng
- Chi phí thiết bị : 2.000.000.000 đồng
- Chi phí quản lý dự án : 525.750.000 đồng
- Chi phí tư vấn : 1.788.765.000 đồng
- Chi phí khác : 348.929.000 đồng

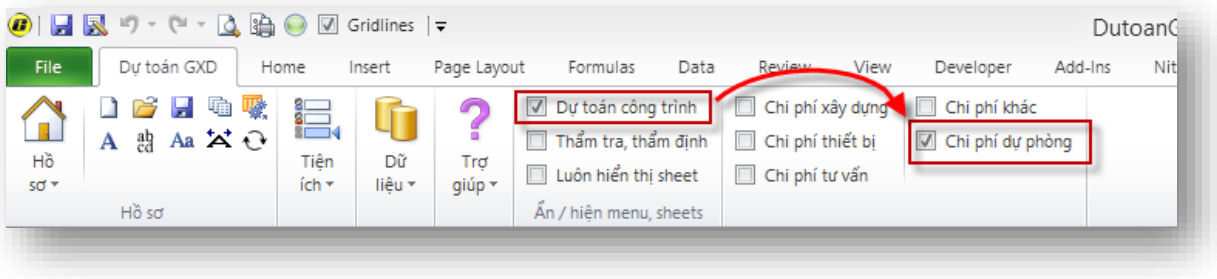
Các chi phí trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng. Giả thiết thời gian thực hiện Dự án dự kiến khoảng 3 quý, tính từ Quý III/2016 với mức phân bổ vốn lần lượt là 30%; 40% và 30%.

3. Sử dụng phần mềm Dự toán GXD tính toán chi phí dự phòng

Bước 1: Tính toán chi phí dự phòng khối lượng công việc phát sinh

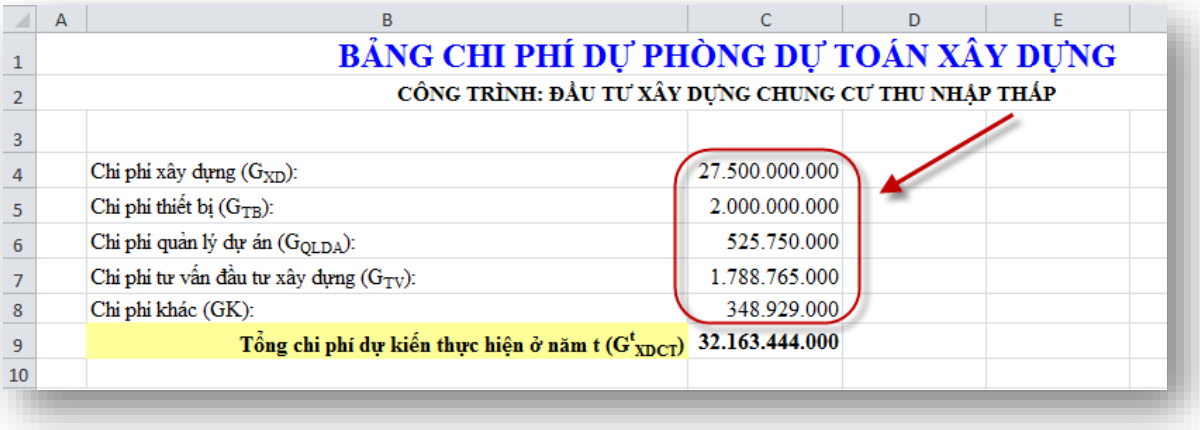
Bước 1.1: Nhập Các thành phần chi phí của Dự án

- Tiến hành mở phần mềm Dự toán GXD
- Tích chọn Dự toán công trình(1)
- Tích tiếp vào lựa chọn "Chi phí dự phòng" (2)
- Chọn Bảng tính toán chi phí dự phòng tại *sheet CP Du phong* (3)



Hình 1. Nhập Các thành phần chi phí của Dự án

- Nhập 5 thành phần chi phí đã tính được trước dự phòng(4)



	A	B	C	D	E
1		**BẢNG CHI PHÍ DỰ PHÒNG DỰ TOÁN XÂY DỰNG**			
2		**CÔNG TRÌNH: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CHUNG CƯ THU NHẬP THẤP**			
3					
4		Chi phí xây dựng (G_{XD}):	27.500.000.000		
5		Chi phí thiết bị (G_{TB}):	2.000.000.000		
6		Chi phí quản lý dự án (G_{QLDA}):	525.750.000		
7		Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (G_{TV}):	1.788.765.000		
8		Chi phí khác (GK):	348.929.000		
9		**Tổng chi phí dự kiến thực hiện ở năm t (G^t_{XDCT})**	**32.163.444.000**		
10					

Hình 2. Nhập các thành phần chi phí đã tính được trước dự phòng

➢ ***Bước 1.2: Tính toán chi phí dự phòng khối lượng công việc phát sinh***

- Dự phòng khối lượng công việc phát sinh theo công thức tính (2.10) - Phụ lục số 02 theo Thông tư 06/2016/TT-BXD:

$$G_{DP1} = (G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) \times k_{ps} \qquad (2.10)$$

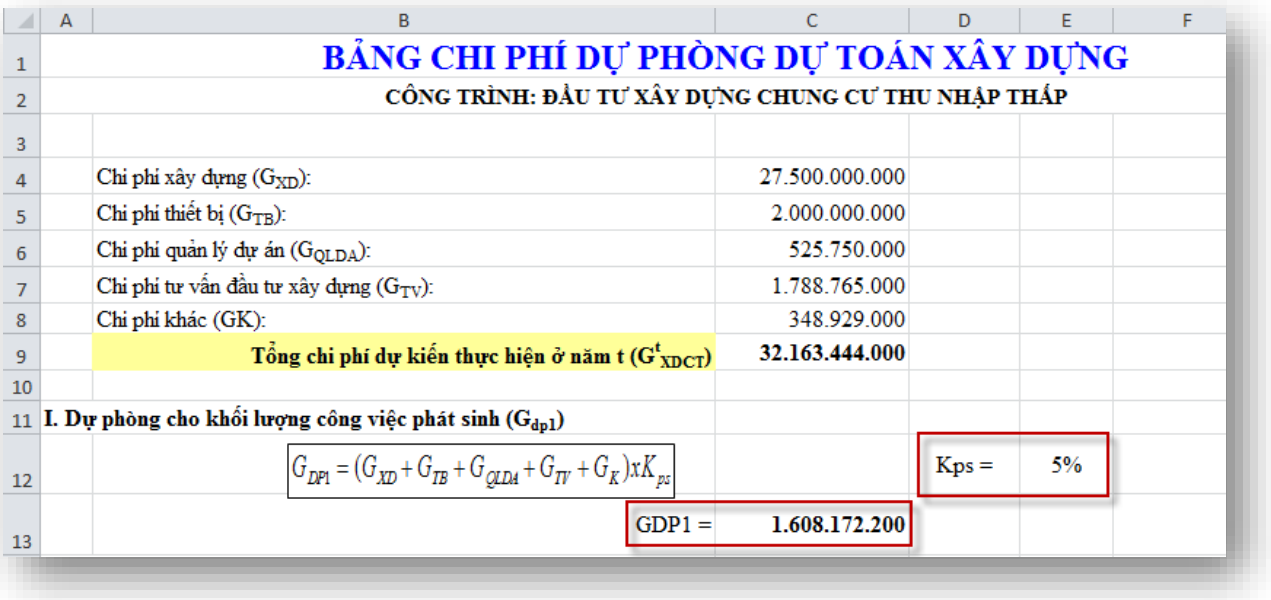
+ G_{DP1} là Chi phí dự phòng khối lượng công việc phát sinh;

+ $G_{XD}, G_{TB}, G_{QLDA}, G_{TV}, G_K$ là các giá trị chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn và chi phí khác đã có dữ liệu được tính toán hoặc trong trường hợp này là đầu bài cho trước;

+ k_{ps} là hệ số dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh, mức tỷ lệ này phụ thuộc vào mức độ phức tạp của công trình thuộc dự án và Điều kiện địa chất công trình nơi xây dựng công trình và mức tỷ lệ là $k_{ps} \leq 5\%$.

Nhập hệ số dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh k_{ps}, mặc định phần mềm để là 5%. Phần mềm Dự toán GXD đã thiết lập sẵn công thức tính toán G_{DP1} tương ứng với tỷ lệ k_{ps} mà bạn nhập.

Kết quả thu được G_{DP1} = **1.608.172.200 đ**



	A	B	C	D	E	F
1		**BẢNG CHI PHÍ DỰ PHÒNG DỰ TOÁN XÂY DỰNG**				
2		**CÔNG TRÌNH: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CHUNG CƯ THU NHẬP THẤP**				
3						
4		Chi phí xây dựng (G_{XD}):	27.500.000.000			
5		Chi phí thiết bị (G_{TB}):	2.000.000.000			
6		Chi phí quản lý dự án (G_{QLDA}):	525.750.000			
7		Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (G_{TV}):	1.788.765.000			
8		Chi phí khác (GK):	348.929.000			
9		**Tổng chi phí dự kiến thực hiện ở năm t (G^t_{XDCT})**	**32.163.444.000**			
10						
11	**I. Dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh (G_{dp1})**					
12		$G_{DP1} = (G_{XD} + G_{TB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_K) x K_{ps}$		Kps =	5%	
13			GDP1 =	**1.608.172.200**		

Hình 2. Tính Dự phòng khối lượng công việc phát sinh

➢ ***Bước 2: Tính toán chi phí dự phòng trượt giá và tổng chi phí dự phòng***

Dự phòng trượt giá được phần mềm Dự toán GXD xác định theo công thức (2.11) tại Phụ lục số 02 theo Thông tư 06/2010/TT-BXD:

$$G_{DP2} = \sum_{t=1}^{T} G^t_{XDCT} \times [(I_{XDCTbq} \pm \Delta I_{XDCT})^t - 1]$$

Trong đó:

+ G^t_{XDCT}: giá trị dự toán xây dựng công trình trước chi phí dự phòng thực hiện trong Khoảng thời gian thứ t; (có thể hiểu là vốn trước chi phí dự phòng được phân bổ ở thời đoạn thứ t)

+ I_{XDCTbq}: Chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định bằng cách tính bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn theo loại công trình của tối thiểu 3 năm (trường hợp này ta tính cho 3 quý) gần nhất so với thời điểm tính toán (không tính đến những thời điểm có biến động bất thường về giá nguyên liệu, nhiên liệu và vật liệu xây dựng), được xác định theo công thức sau:

$$I_{XDCTbq} = \frac{\sum_{n=1}^{T} \frac{I_{n+1}}{I_n}}{T}$$

Trong đó:

+ I_n: Chỉ số giá xây dựng quý thứ n được lựa chọn;

+ I_{n+1}: Chỉ số giá xây dựng quý thứ n+1;

Chỉ số giá xây dựng liên hoàn được hiểu là tỷ số của chỉ số giá xây dựng thời đoạn tính toán sau (năm, quý) chia cho chỉ số giá xây dựng thời đoạn tính toán trước (năm,

quý).

+ $\pm \Delta I_{XDCT}$: mức biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng theo thời gian dựng công trình so với mức độ trượt giá bình quân của đơn vị thời gian (quý, năm) đã tính và được xác định trên cơ sở dự báo xu hướng biến động của các yếu tố chi phí giá cả trong khu vực và quốc tế bằng kinh nghiệm chuyên gia.

+ T: thời gian xây dựng công trình xác định theo quý hay năm (ở đây là theo quý);

+ t: số thứ tự thời gian phân bổ vốn theo kế hoạch xây dựng công trình (t = 1÷T) ;

• ***Bước 2.1 Xác định vốn đầu tư phân bổ theo từng thời đoạn (quý) đầu tư***

Đầu tiên cần nhập số thời đoạn tính toán (năm, quý), khi ta nhập số thời đoạn phần mềm dự toán GXD sẽ tự động thiết lập mở rộng hay thu hẹp bảng tính cho phù hợp với số thời đoạn tính toán mà ta nhập. Ở bài này ta nhập 3 thời đoạn (đầu bài cho công trình thi công trong 3 quý).

Tiếp theo ta nhập mức mức phân bổ vốn từng thời đoạn tính theo giá trị % (đầu bài cho mức phân bổ vốn lần lượt là 30%; 40%; 30%). Tương ứng với mức phân bổ vốn đó phần mềm đã thiết lập công thức tính toán xác định giá trị vốn dự kiến (chưa kể dự phòng) được phân bổ ở từng thời đoạn:

BẢNG 1: PHÂN BỔ VỐN ĐẦU TƯ THEO TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

STT	Nội dung	Tiến độ thực hiện (Quý)			
		1	2	3	3
1	Mức phân bổ vốn từng Quý (%)	30%	40%	30%	
2	Vốn phân bổ (tỷ đồng)	9.649.033.200	12.865.377.600	9.649.033.200	

Hình 3. Xác định vốn phân bổ trong từng thời đoạn

• ***Bước 2.2 Xác định chỉ số giá xây dựng sử dụng để tính dự phòng cho yếu tố trượt giá I_{XDCTbq}***

Để xác định chỉ số giá xây dựng sử dụng để tính dự phòng cho yếu tố trượt giá I_{XDCTbq} ta cần xác định chỉ số giá xây dựng liên hoàn tương ứng với loại công trình của ít nhất 3 quý gần nhất. Để làm được điều đó trước tiên ta cần tìm chỉ số giá xây dựng của ít nhất 3 quý gần nhất, thời điểm tính toán là Quý III/2016 do đó cần tìm văn bản xác định chỉ số giá cho các thời đoạn: Quý II/2016; Quý I/2016 và Quý IV/2015. Những giá trị này có trong văn bản sau:

- Quyết định số 1223/QĐ-SXD ngày 13/7/2016 của Sở Xây dựng Hà Nội về công bố chỉ số giá xây dựng tháng 4, 5, 6 và Quý II năm 2016

- Quyết định số 680/QĐ-SXD ngày 03/6/2016 của Sở Xây dựng Hà Nội về công bố chỉ số giá xây dựng tháng 01, 02, 3 và Quý I năm 2016

- Quyết định số 159/QĐ-SXD ngày 04/02/2016 của Sở Xây dựng Hà Nội về công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11, 12, Quý IV và năm 2015.

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Chỉ số giá năm 2015 = 100

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Tháng 4/2016	Tháng 5/2016	Tháng 6/2016	Quý II/2016	Quý II/2016 so với Quý I/2016
I	CÔNG TRÌNH NHÀ Ở CHUNG CƯ	99,25	99,18	99,10	99,18	99,82
1	Nhà ở dưới 8 tầng	99,32	99,30	99,27	99,30	99,93
2	Nhà ở từ 9 đến 15 tầng	99,33	99,22	99,12	99,22	99,79
3	Nhà ở từ 16 đến 19 tầng	99,25	99,19	99,12	99,19	99,83
4	Nhà ở từ 20 đến 25 tầng	99,15	99,03	98,92	99,03	99,74
II	CÔNG TRÌNH NHÀ Ở RIÊNG LẺ	99,42	99,31	99,22	99,32	99,83
1	Nhà ở 1 tầng tường xây gạch mái tôn	99,66	99,52	99,41	99,53	99,80

Hình 4. Chỉ số giá Quý II năm 2016

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Chỉ số giá năm 2015 = 100

Đơn vị tính: %

STT	Loại công trình	Tháng 01/2016	Tháng 02/2016	Tháng 03/2016	Quý I/2016	Quý I/2016 so với Quý IV/2015 (Chỉ số giá 2011=100)
I	CÔNG TRÌNH NHÀ Ở CHUNG CƯ	99,56	99,31	99,21	99,36	104,06
1	Nhà ở dưới 8 tầng	99,57	99,33	99,19	99,36	104,66
2	Nhà ở từ 9 đến 15 tầng	99,61	99,40	99,29	99,43	103,90
3	Nhà ở từ 16 đến 19 tầng	99,54	99,31	99,21	99,35	103,70
4	Nhà ở từ 20 đến 25 tầng	99,51	99,24	99,12	99,29	103,98
II	CÔNG TRÌNH NHÀ Ở RIÊNG LẺ	99,66	99,47	99,33	99,49	104,79
1	Nhà ở 1 tầng tường xây gạch mái tôn	99,82	99,72	99,64	99,73	104,91

Hình 5. Chỉ số giá Quý I năm 2016

Bảng 1

CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Chỉ số giá năm 2011 = 100

Đơn vị tính: %

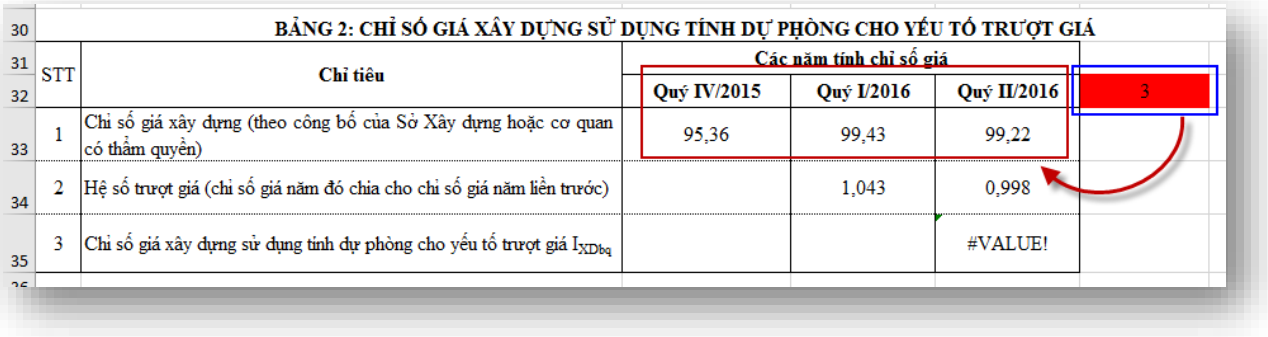
STT	Loại công trình	Tháng 10/2015	Tháng 11/2015	Tháng 12/2015	Quý IV/2015	Năm 2015	Quý IV/2015 so với Quý III/2015
I	CÔNG TRÌNH NHÀ Ở CHUNG CƯ	94,99	94,57	93,83	94,46	95,87	98,37
1	Nhà ở dưới 8 tầng	95,79	95,39	94,76	95,31	96,54	98,58
2	Nhà ở từ 9 đến 15 tầng	94,43	93,95	93,14	93,84	95,36	98,20
3	Nhà ở từ 16 đến 19 tầng	94,11	93,62	92,76	93,50	95,09	98,11
4	Nhà ở từ 20 đến 25 tầng	95,58	95,25	94,59	95,14	96,41	98,57
II	CÔNG TRÌNH NHÀ Ở RIÊNG LẺ	96,89	96,65	96,30	96,61	97,32	99,20
1	Nhà ở 1 tầng tường xây gạch mái tôn	97,56	97,41	97,19	97,39	97,84	99,48

Hình 4. Chỉ số giá Quý IV năm 2015

Nhập chỉ số giá xác định được vào bảng tính:

- Đầu tiên cần nhập thời đoạn có chỉ số giá xây dựng để đưa vào tính toán chỉ số giá liên hoàn làm cơ sở tính "chỉ số giá xây dựng sử dụng để tính dự phòng cho yếu tố trượt giá I_{XDCTbq}"; Trường hợp này ta dùng 3 thời đoạn từ Quý IV/2015; Quý I/2016 và Quý II/2016 nên ta nhập số "3" vào ô màu đỏ

- Tiếp theo nhập chỉ số giá xây dựng ứng với loại công trình và thời đoạn tương ứng như ở trên vào Bảng 2.

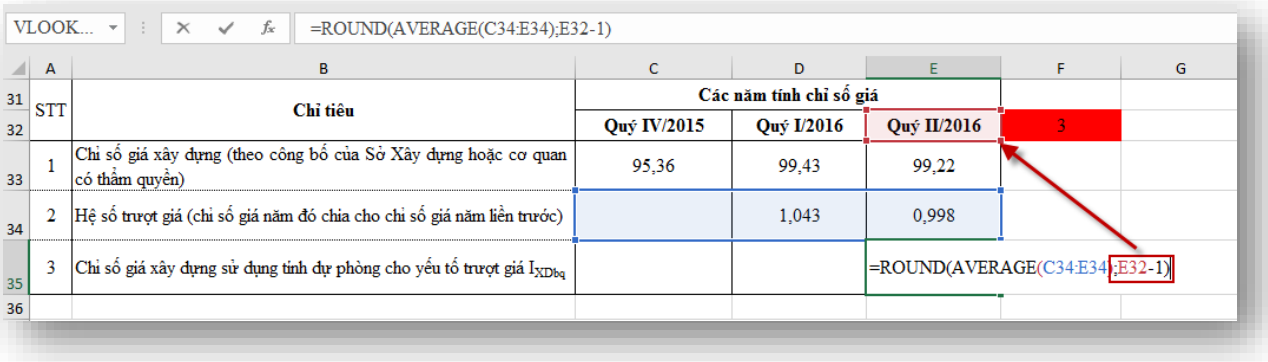


BẢNG 2: CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG SỬ DỤNG TÍNH DỰ PHÒNG CHO YẾU TỐ TRƯỢT GIÁ					
STT	Chỉ tiêu	Các năm tính chỉ số giá			
		Quý IV/2015	Quý I/2016	Quý II/2016	3
1	Chỉ số giá xây dựng (theo công bố của Sở Xây dựng hoặc cơ quan có thẩm quyền)	95,36	99,43	99,22	
2	Hệ số trượt giá (chỉ số giá năm đó chia cho chỉ số giá năm liền trước)		1,043	0,998	
3	Chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá I_{XDbq}			#VALUE!	

Hình 5. Mức độ trượt giá bình quân I_{XDCTbq}

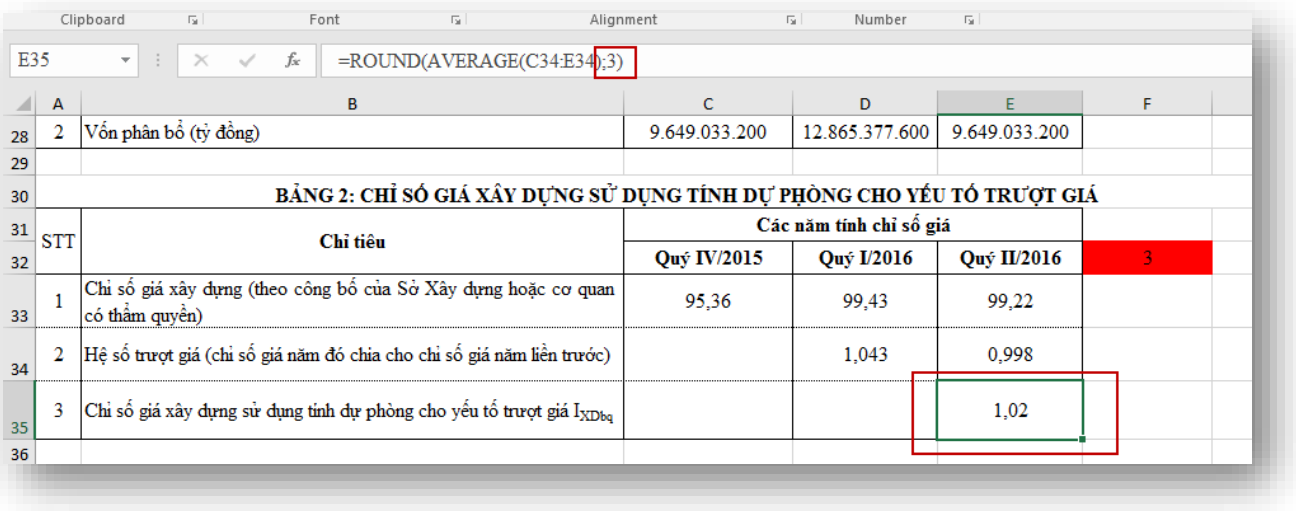
Phần mềm Dự toán GXD đã tự động thiết lập các công thức tính toán chỉ số giá xây dựng liên hoàn (hay còn gọi là hệ số trượt giá, bằng chỉ số giá thời đoạn đó chia cho chỉ số giá thời đoạn trước); chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá I_{XDCTbq} bằng cách tính bình quân các chỉ số giá liên hoàn (hệ số trượt giá).

Trường hợp này có thể bạn thấy ô giá trị I_{XDCTbq} đang bị lỗi #VALUE, đó không phải là lỗi phần mềm mà do ở công thức tính I_{XDCTbq} bằng bình quân các chỉ số giá xây dựng liên hoàn có sử dụng thêm hàm làm tròn Round, ở thành phần lựa chọn số chữ số thập phân được làm tròn đang được liên kết đến ô E32 là Quý II/2016 đó không phải là số mà là ký tự nên xảy ra lỗi. Trường hợp nếu chúng ta tính trượt giá theo năm khi ô E32 là một số ví dụ 2016 thì sẽ không xảy ra lỗi như trên. Để sửa lỗi ta xóa "E32-1" và thay bằng điền trực tiếp số chữ số thập phân bạn muốn làm tròn, ví dụ 2 hoặc 3.



	A	B	C	D	E	F	G
31	STT	Chỉ tiêu	Các năm tính chỉ số giá				
32			Quý IV/2015	Quý I/2016	Quý II/2016	3	
33	1	Chỉ số giá xây dựng (theo công bố của Sở Xây dựng hoặc cơ quan có thẩm quyền)	95,36	99,43	99,22		
34	2	Hệ số trượt giá (chỉ số giá năm đó chia cho chỉ số giá năm liền trước)		1,043	0,998		
35	3	Chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá I_{XDbq}			=ROUND(AVERAGE(C34:E34);E32-1)		
36							

Hình 6. Lỗi Value xảy ra khi ô điền tên thời đoạn không phải là số



	A	B	C	D	E	F
28	2	Vốn phân bổ (tỷ đồng)	9.649.033.200	12.865.377.600	9.649.033.200	
29						
30	BẢNG 2: CHỈ SỐ GIÁ XÂY DỰNG SỬ DỤNG TÍNH DỰ PHÒNG CHO YẾU TỐ TRƯỢT GIÁ					
31	STT	Chỉ tiêu	Các năm tính chỉ số giá			
32			Quý IV/2015	Quý I/2016	Quý II/2016	3
33	1	Chỉ số giá xây dựng (theo công bố của Sở Xây dựng hoặc cơ quan có thẩm quyền)	95,36	99,43	99,22	
34	2	Hệ số trượt giá (chỉ số giá năm đó chia cho chỉ số giá năm liền trước)		1,043	0,998	
35	3	Chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá I_{XDbq}			1,02	
36						

Hình 7. Sau khi sửa lại thành phần số chữ số thập phân được làm tròn.

• ***Bước 2.3 Xác định mức dự báo biến động của các yếu tố chi phí, giá cả trong khu vực và quốc tế so với mức độ trượt giá bình quân quý đã tính*** ($\pm \Delta I_{XDCT}$)

Mức dự báo biến động của các yếu tố chi phí, giá cả $\pm \Delta I_{XDCT}$ là một giá trị giúp làm tăng độ chính xác của việc xác định mức độ trượt giá, sau khi xác định mức độ trượt giá bình quân trên cơ sở bình quân các chỉ số giá ở ***Bước 2.2***.

Tham số này được xác định phụ thuộc vào số liệu, trình độ, khả năng dự báo của chuyên gia tư vấn.

Tuy nhiên tôi xin đưa ra một số nhóm yếu tố ảnh hưởng đến mức biến động giá cả sau:

Nhóm yếu tố về kinh tế - xã hội:

- *Lạm phát*
- *Lãi suất*
- *Tỷ giá ngoại tệ*
- *Giá cả vật liệu xây dựng*
- *Nhu cầu tiêu dùng*

Nhóm yếu tố về chính sách:

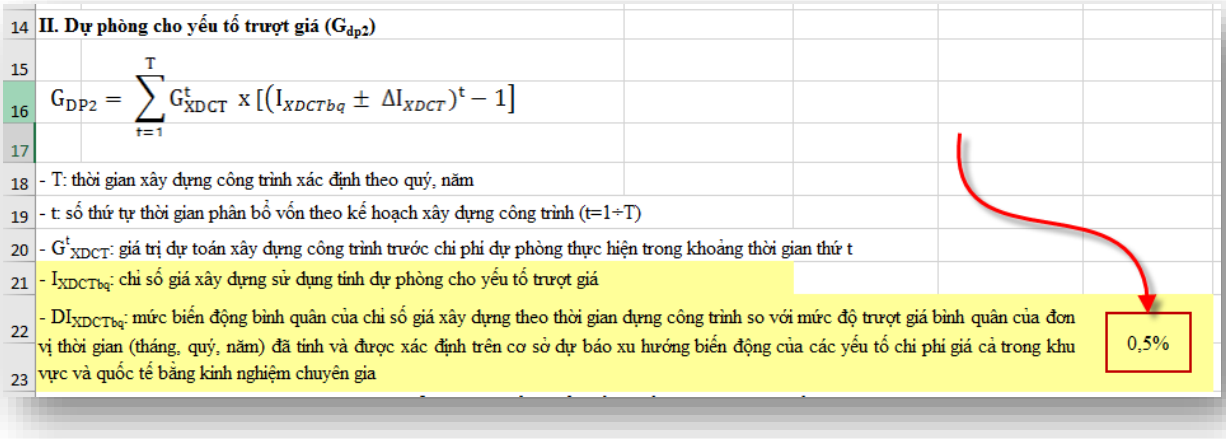
- *Chính sách thuế*
- *Cơ chế, luật xây dựng*
- *Chính sách lương bổng và tuyển dụng lao động*

Nhóm yếu tố về tự nhiên:

- *Thời tiết*
- *Thiên tai*
- *Địa chất tại công trình*

Tùy thuộc vào số liệu thu thập được và khả năng phân tích để xác định giá trị $\pm \Delta I_{XDCT}$ phù hợp và có căn cứ lý luận.

Ở đây giả định ta xác định được mức chênh lệch giữa trượt giá trên thực tế so với mức trượt giá bình quân đã tính toán so với công bố là +0,5%/quý.



II. Dự phòng cho yếu tố trượt giá (G_{dp2})

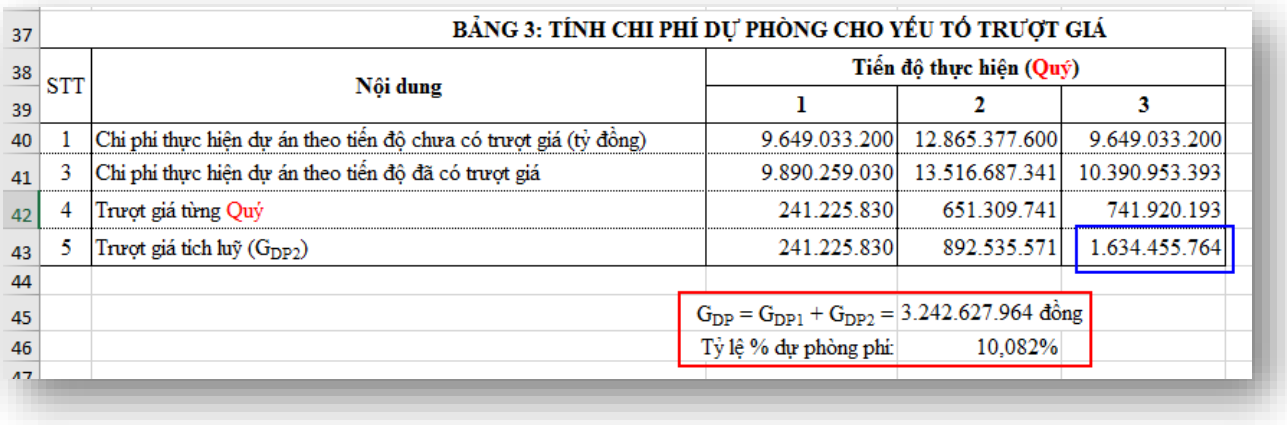
$$G_{DP2} = \sum_{t=1}^{T} G^{t}_{XDCT} \times [(I_{XDCTbq} \pm \Delta I_{XDCT})^{t} - 1]$$

- T: thời gian xây dựng công trình xác định theo quý, năm
- t: số thứ tự thời gian phân bổ vốn theo kế hoạch xây dựng công trình (t=1÷T)
- G^{t}_{XDCT}: giá trị dự toán xây dựng công trình trước chi phí dự phòng thực hiện trong khoảng thời gian thứ t
- I_{XDCTbq}: chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá
- DI_{XDCTbq}: mức biến động bình quân của chỉ số giá xây dựng theo thời gian dựng công trình so với mức độ trượt giá bình quân của đơn vị thời gian (tháng, quý, năm) đã tính và được xác định trên cơ sở dự báo xu hướng biến động của các yếu tố chi phí giá cả trong khu vực và quốc tế bằng kinh nghiệm chuyên gia

0,5%

Hình 6. Mức dự báo biến động của các yếu tố chi phí, giá cả so với mức độ trượt giá bình quân quý đã tính $\pm \Delta I_{XDCT}$

Với các công thức, số liệu và kết quả tính toán trên, phần mềm Dự toán GXD sẽ tính toán ra ***chi phí dự phòng trượt giá và tổng chi phí dự phòng*** như sau:



BẢNG 3: TÍNH CHI PHÍ DỰ PHÒNG CHO YẾU TỐ TRƯỢT GIÁ

STT	Nội dung	Tiến độ thực hiện (Quý)		
		1	2	3
1	Chi phí thực hiện dự án theo tiến độ chưa có trượt giá (tỷ đồng)	9.649.033.200	12.865.377.600	9.649.033.200
3	Chi phí thực hiện dự án theo tiến độ đã có trượt giá	9.890.259.030	13.516.687.341	10.390.953.393
4	Trượt giá từng Quý	241.225.830	651.309.741	741.920.193
5	Trượt giá tích luỹ (G_{DP2})	241.225.830	892.535.571	1.634.455.764

$G_{DP} = G_{DP1} + G_{DP2}$ = 3.242.627.964 đồng

Tỷ lệ % dự phòng phí: 10,082%

Hình 7. Chi phí dự phòng trượt giá và tổng chi phí dự phòng

Chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá **G_{DP2} = 1.634.455.764** đồng.

Tổng chi phí dự phòng gồm cả 2 yếu tố phát sinh khối lượng và trượt giá là

$G_{DP} = G_{DP1} + G_{DP2}$ = 3.242.627.964 đồng. Chiếm tỷ lệ 10,082%.

Bạn làm tương tự để xác định Gdp cho các công trình tại các địa phương trên phạm vi cả nước.

III. QUẢN LÝ DỰ TOÁN XÂY DỰNG

1. Thẩm tra, phê duyệt dự toán xây dựng

1.1. Nội dung thẩm tra, phê duyệt dự toán công trình gồm

- Kiểm tra sự phù hợp giữa khối lượng dự toán chủ yếu và khối lượng thiết kế;

- Kiểm tra tính đúng đắn, hợp lý của việc áp dụng, vận dụng đơn giá xây dựng công trình, định mức xây dựng...

- Xác định giá trị dự toán công trình.

1.2. Thẩm quyền thẩm tra, phê duyệt dự toán xây dựng công trình

- Chủ đầu tư tổ chức việc thẩm định dự toán xây dựng công trình.

- Chủ đầu tư cũng có thể thuê các tổ chức, cá nhân có đủ năng lực, kinh nghiệm thẩm tra dự toán công trình.

- Dự toán công trình do chủ đầu tư phê duyệt.

2. Điều chỉnh dự toán xây dựng công trình

Dự toán công trình được điều chỉnh trong các trường hợp dưới đây:

- Xuất hiện các yếu tố bất khả kháng.

- Điều chỉnh quy hoạch đã phê duyệt ảnh hưởng trực tiếp tới công trình.

- Người quyết định đầu tư quyết định thay đổi, điều chỉnh quy mô công trình để có hiệu quả kinh tế - xã hội cao hơn.

- Được phép thay đổi, bổ sung thiết kế không trái với thiết kế cơ sở hoặc thay đổi cơ cấu chi phí trong dự toán (kể cả sử dụng chi phí dự phòng) nhưng không vượt dự toán công trình đã được phê duyệt.

Chủ đầu tư tự tổ chức thẩm tra, phê duyệt dự toán công trình điều chỉnh.

IV. GIỚI THIỆU PHẦN MỀM DỰ TOÁN GXD

Có câu: “Successful projects have two main ingradients: right people and right tools” tạm dịch là: Để một dự án thành công cần có 2 nhân tố chính: Sử dụng đúng con người có kỹ năng và có các công cụ tốt, phù hợp. Chương trình định giá đào tạo bạn các kiến thức, kỹ năng nghiệp vụ - yếu tố con người. Lựa chọn sử dụng phần mềm Dự toán GXD sẽ giúp bạn thêm yếu tố thứ 2.

1. Lịch sử phát triển của phần mềm Dự toán GXD

Dự toán GXD được tác giả là ThS. Nguyễn Thế Anh, Giám đốc Trung tâm thông tin Viện Kinh tế xây dựng – Bộ Xây dựng, admin diễn đàn giaxaydung.vn và các cộng sự tại công ty CP Giá Xây Dựng nghiên cứu phát triển.

Chính thức bắt đầu từ khoảng giữa năm 2008, Dự toán GXD có tuổi đời khá trẻ. Chỉ trong thời gian ngắn, Dự toán GXD đã trở thành phần mềm top đầu và được ưa chuộng sử dụng rộng rãi. Yếu tố cốt lõi dẫn đến thành công của Dự toán GXD là do sự kết tinh của đủ các yếu tố Thiên thời + Địa lợi + Nhân hòa:

+ Tác giả có chuyên ngành kinh tế xây dựng, dày dặn kinh nghiệm tư vấn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình, am hiểu về CNTT do đó việc xây dựng thuật toán, nắm bắt nhanh các vấn đề, truyền đạt giao tiếp tốt với các chuyên gia lập trình phần mềm.

+ Các kiến thức chuyên môn sâu của tác giả khi tham gia công tác nghiên cứu soạn thảo các văn bản quy phạm pháp luật về đầu tư xây dựng công trình; Biên soạn các tập định mức dự toán; Tính toán các bộ đơn giá địa phương, đơn giá công trình; Soạn thảo văn bản ở Viện Kinh tế xây dựng để trả lời, giải đáp và hướng dẫn các đơn vị cơ sở…

+ Kiến thức, kinh nghiệm và hệ cơ sở dữ liệu tích lũy được về: *định mức, đơn giá, giá ca máy, bảng lương nhân công, giá vật liệu hiện trường…* khi tham gia các đề tài khoa học, dự án sự nghiệp cấp Bộ tại Viện Kinh tế xây dựng và quản trị giaxaydung.vn.

+ Kiến thức và kinh nghiệm tư vấn đầu tư xây dựng công trình của rất nhiều công trình, dự án lớn nhỏ;

+ Kiến thức và kinh nghiệm đúc kết từ việc tham gia giảng dạy hàng nghìn học viên lớp dự toán – dự thầu, thanh quyết toán khắp mọi miền đất nước;

+ Kiến thức, kinh nghiệm đúc kết từ các bài viết hỗ trợ, giải đáp chuyên môn trên diễn đàn www.giaxaydung.vn;

+ Đúc kết tinh hoa từ các ý kiến chuyên môn của rất nhiều đồng nghiệp từ nhiều đơn vị Chủ đầu tư, Tư vấn, Nhà thầu xây dựng và cơ quan quản lý trong cả nước;

+ Dự toán GXD được nhân viên công ty CP Giá Xây Dựng lập trình cùng với các chuyên gia lập trình rất giỏi, trẻ trung, sáng tạo và nhiệt huyết đến từ nhiều công ty và cơ sở nghiên cứu khoa học, giảng dạy.

+ Trên tất cả là sự say mê nghiên cứu và tâm huyết với nghề, những trăn trở mong muốn làm những điều tốt đẹp giúp đỡ đồng nghiệp và cống hiến xã hội, đất nước.

2. Phạm vi ứng dụng của Dự toán GXD

Dự toán GXD là ứng dụng phát triển trên Excel phục vụ cho công tác lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

2.1. Ứng dụng cho chủ đầu tư và tư vấn

Chủ đầu tư và tư vấn có thể sử dụng Dự toán GXD để:

- Lập tổng mức đầu tư cho dự án đầu tư xây dựng công trình.
- Lập dự toán xây dựng công trình, hạng mục công trình.
- Lập dự toán gói thầu.
- Tính toán, kiểm tra, kiểm soát khối lượng.
- Lập bảng khối lượng hồ sơ mời thầu. Xác định giá gói thầu.
- Tính bảng giá vật liệu đến hiện trường, bảng lương nhân công, bảng giá ca máy.
- Tính đơn giá công trình phục vụ lập dự toán, thanh quyết toán khối lượng hoàn thành.
- Bù trừ, điều chỉnh chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công khi có sự thay đổi về chế độ chính sách, tiền lương, giá cả vật liệu, nhiên liệu...
- Thẩm tra dự toán, thanh quyết toán công trình.

2.2. Ứng dụng cho nhà thầu, doanh nghiệp xây lắp

Nhà thầu sử dụng Dự toán GXD để:

- Tính toán kiểm tra lại khối lượng phục vụ lập hồ sơ dự thầu.
- Lập bảng giá dự thầu trong hồ sơ dự thầu.
- Phân tích, tổng hợp lượng vật tư (VL, NC, M) phục vụ lập kế hoạch sản xuất.
- Chuẩn bị kế hoạch khối lượng thi công cho các tháng.
- Có thể ứng dụng để tính bù trừ, điều chỉnh đơn giá – thanh toán, quyết toán.

… và nhiều ứng dụng khác.

2.3. Ứng dụng cho các đơn vị khác

Các Sở có xây dựng chuyên ngành hoặc liên quan đến dự án đầu tư như: Sở Kế hoạch đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở NN&PTNN, Sở Công thương, Sở Giao thông vận tải… có thể sử dụng Dự toán GXD để phục vụ kiểm tra, kiểm soát đơn giá, thẩm định dự toán công trình, tổng mức đầu tư của dự án...

Dự toán GXD cũng có thể sử dụng cho các đơn vị khác như: Kiểm toán, Thanh tra, Kho bạc… thực hiện công việc liên quan đến thẩm tra, thẩm định, kiểm tra, kiểm soát, quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

3. Các chức năng chính của Dự toán GXD

Sử dụng Dự toán GXD kết hợp với Excel có thể giúp các cán bộ định giá giải quyết khối lượng lớn công việc phức tạp trong thời gian ngắn với chất lượng cao và chi phí thấp.

3.1. Lập tổng mức đầu tư

Dự toán GXD có thể sử dụng để **tính đủ 7 nội dung chi phí** của Tổng mức đầu tư: Chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí bồi thường hỗ trợ và tái định cư,chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác, chi phí dự phòng.

Bảng liệt kê danh mục đầu việc thường có của một dự án (được đúc kết từ rất nhiều dự án lớn nhỏ trong cả nước).

Công thức tính toán nội suy tự động các chi phí Quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác và tự động kết nối vào bảng tổng hợp chi phí TMĐT của dự án.

Thuật toán tính chi phí dự phòng lần đầu tiên được các tác giả vào phần mềm Dự toán GXD. Vì am hiểu kiến thức chuyên môn nên tác giả có thể đưa ra ý kiến tư vấn và giải đáp cho người dùng về vấn đề rất trừu tượng này.

3.2. Lập và thẩm tra dự toán

Lập dự toán chi tiết theo đơn giá công trình hay đơn giá địa phương đều dễ dàng. Phương pháp lập theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Tính toán đủ 6 nội dung chi phí của Dự toán xây dựng công trình: Chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác, chi phí dự

phòng.

Số liệu, báo cáo được sắp xếp trong các bảng riêng biệt và rõ ràng.

Chức năng so sánh giá địa phương và giá chiết tính.

Hồ sơ dự toán được trình bày chuẩn mực, in ấn đẹp và tiện.

3.3. Lập hồ sơ dự thầu

Nhà thầu có thể ứng dụng phần lập dự toán để dự đoán giá gói thầu. Sau đó kết xuất bảng giá dự thầu, chỉnh sửa, in ấn - hoàn thiện hồ sơ dự thầu phục vụ công tác đấu thầu thi công xây dựng công trình.

Bảng giá dự thầu có thể chỉnh sửa, tùy biến theo mẫu hồ sơ mời thầu đề ra.

3.4. Chiết tính đơn giá xây dựng, thanh quyết toán, kiểm soát khối lượng

Chủ đầu tư, tư vấn và nhà thầu có thể sử dụng Dự toán GXD để chiết tính các bộ đơn giá công trình, lập bảng thanh toán khối lượng thực hiện, tính toán khối lượng phục vụ kiểm soát, nghiệm thu…

4. Các ưu điểm của Dự toán GXD

4.1. Ưu điểm về mặt tin học

- **Giao diện quen thuộc, đơn giản, dễ dùng**: Làm việc trong lĩnh vực đầu tư xây dựng công trình, hầu hết đều biết Excel. Vì thế bạn sẽ không mất nhiều thời gian để học cách sử dụng Dự toán GXD nữa.

- **Chạy trực tiếp trên Excel** (2003, 2007, 2010). Các lệnh của Dự toán GXD có thể sử dụng cùng các tính năng của Excel: Hàm Vlookup, AutoFilter, Sum, Sumif, Count, Round... và các tính năng Cut, Paste, in ấn... làm cho năng suất lao động tăng cao, giúp bạn sớm hoàn thành hồ sơ, dành thời gian cho gia đình, bạn bè và các việc khác.

- File hồ sơ Dự toán **là file Excel**. **Không phải xuất sang Excel**, gửi file sang máy tính của Chủ đầu tư, Tư vấn chấm thầu… không cài Dự toán GXD vẫn **dùng Excel để mở xem, sửa, in ấn, copy, cut và paste dữ liệu dễ dàng**.

- **Bộ cài gọn nhẹ**: Chỉ chừng 2Mb nên gửi, nhận và lưu trữ dễ dàng qua mạng Internet, qua email, tiết kiệm không gian lưu trữ (USB, ổ cứng…). **Cài đặt nhanh và dễ dàng**: Thời gian cài đặt thường không quá 10 giây.

- **Tương thích với:** WinXP, Win Vista, Win7 - Office 2003, 2007 và 2010.

- **Tốc độ xử lý dữ liệu nhanh, phần mềm chạy nhẹ nhàng, ổn định**: Do phần mềm được lập trình bằng ngôn ngữ bậc thấp C++ (gần sát ngôn ngữ máy) nên tốc độ xử lý nhanh, kết hợp với VBA + Macro4 trong Excel.

- **File Dự toán làm ra rất nhẹ**: Vì dữ liệu và thuật toán tối ưu nên file rất nhẹ, sao chép lưu trữ dễ dàng. Hồ sơ gửi đi cho chủ đầu tư, tư vấn thẩm tra nhanh chóng, thuận lợi.

- Các dữ liệu tính toán được **kết nối chủ yếu bằng địa chỉ trực tiếp** (không dùng hàm Vlookup) nên tiện cho việc kiểm tra ngược với tổ hợp phím Ctrl+[và F5+Enter. Đây là tính năng cực kỳ quý giá được các chuyên gia nhiều kinh nghiệm đánh giá cao, giảm thiểu bao công sức và thời gian làm việc.

- **In ấn hồ sơ thầu đẹp, chuẩn và nhanh**. Làm xong dự toán hầu như bạn chỉ cần bấm lệnh in là xong. Ai cũng biết khả năng căn chỉnh, in ấn của Excel là rất tuyệt.

- **Khả năng tùy biến, chỉnh sửa giao diện dễ dàng**: Chỉ việc mở file template DutoanGXD.xltm hoặc DutoanGXD.xlt ra và định dạng màu sắc, font chữ, bìa, logo, thuyết minh theo form IZO của công ty mình sau đó lưu lại. Điều này cho phép cả phòng hay công ty tham gia tạo mẫu Dự toán và chia sẻ.

- **Cơ sở dữ liệu và file hồ sơ có Font chữ dùng bảng mã Unicode**: Không còn khó khăn do trao đổi giữa công ty, chi nhánh, văn phòng ở Miền Bắc dùng bảng mã TCVN3 với bộ phận ở Miền Nam dùng bảng mã VNI.

- **Dữ liệu - thông tin mọi lúc mọi nơi**: Dự toán GXD gắn liền với website giaxaydung.vn là kho tư liệu về giá và chi phí xây dựng. Dù ngồi ở văn phòng, bên chủ đầu tư, văn phòng nhà thầu, công trường hay quán cà phê bạn đều có thể download dễ dàng file CSDL về chạy.

4.2. Ưu điểm về mặt chuyên môn

Ngoài các chức năng lập dự toán, dự thầu thông thường, Dự toán GXD có các ưu điểm nổi bật sau về mặt chuyên môn:

Các số liệu được liên kết với nhau từ đầu đến cuối: Trong quá trình thiết kế + lập dự toán công trình việc chỉnh sửa hồ sơ thiết kế, khối lượng bóc tách là không thể tránh khỏi. Việc số liệu liên kết này giúp cho người sử dụng giảm thiểu công việc tính toán lại. Chỉ cần chỉnh sửa số liệu là tất cả những phép tính có liên quan sẽ tự điều chỉnh theo tương ứng.

Tra cứu tìm kiếm định mức, đơn giá, vật tư, vữa, giá ca máy theo từ khóa (ý tưởng từ Google) dễ dàng, trực quan, đơn giản: Gõ trực tiếp mã hiệu, gõ từ có trong tên công tác, gõ giá… để tra mã hiệu, bắt lỗi do bộ gõ tiếng Việt. Quá trình làm việc có thể xây dựng hệ từ khóa để tiện tra cứu áp dụng sau này.

Kết xuất bảng tính giá trị vật liệu, nhân công, máy thi công tự động. Dự toán GXD là phần mềm đầu tiên và cũng duy nhất hiện nay giải quyết được vấn đề nhân công, máy thi công hoàn chỉnh, triệt để theo quy định hiện hành.

Kết nối các dữ liệu (vật liệu, nhân công, máy – đơn giá chiết tính – dự toán) chỉ sau vài lệnh bấm. Việc này thường khó khăn và tốn rất nhiều thời gian của người lập dự toán. Với Dự toán GXD việc này thật là dễ dàng, nhanh và đơn giản.

Tích hợp bảng lương nhân công và bảng giá ca máy: Đủ các loại nhân công, máy và thiết bị thi công theo các định mức hiện hành.

Bù chênh lệch vật liệu, nhân công, máy thi công dễ dàng. Đặc biệt **tính năng bù**

giá ca máy (bù nhiên liệu, bù tiền lương…) mạnh mẽ, độc đáo – chỉ có ở Dự toán GXD.

Bộ cơ sở dữ liệu giá ca máy các địa phương: Bộ dữ liệu này do Công ty CP Giá Xây Dựng nghiên cứu xây dựng, sưu tầm, biên tập và công bố. Dữ liệu này được đăng ký bản quyền – duy nhất có ở Dự toán GXD. Ngoài dữ liệu còn có văn bản công bố hướng dẫn phương pháp bù giá ca máy.

Có thể dùng kết hợp nhiều bộ đơn giá, định mức trong cùng một bản dự toán.

Chuyển đổi nhóm nhân công, loại xi măng, loại vữa bê tông chính xác.

Bảng nội suy chi phí QLDA và chi phí Tư vấn tự động, rõ ràng, đầy đủ công thức.

Dự toán GXD có bảng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá với hướng dẫn chi tiết chuẩn mực về chuyên môn (tác giả tham gia tập huấn và phổ biến về chỉ số giá cho Sở Xây dựng các địa phương).

Bộ dữ liệu chuẩn xác và được cập nhật thường xuyên, download dễ dàng, **dữ liệu - thông tin mọi lúc mọi nơi**: Giaxaydung.vn có nhiều kinh nghiệm về lưu trữ và truyền tải dữ liệu (qua diễn đàn và thư viện). Dù ngồi ở văn phòng, bên chủ đầu tư, văn phòng nhà thầu, công trường hay quán cà phê bạn đều có thể download dễ dàng file CSDL về chạy phần mềm.

Người sử dụng dễ dàng quản lý dữ liệu đấu thầu nội bộ của mình: File cơ sở dữ liệu mở (không khóa hay mã hóa), dữ liệu định mức, đơn giá, giá vật tư, giá ca máy, phụ lục vữa, từ điển vật tư lưu trữ dạng .csv có thể mở bằng Excel để chỉnh sửa, thêm bớt… dễ dàng.

Chuẩn xác về chuyên môn, thuật toán: Tác giả tham gia vào công tác nghiên cứu, soạn thảo các văn bản quản lý nhà nước về lập và quản lý chi phí, tham gia giảng dạy các lớp KSĐG, dự toán, dự thầu; tham gia nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các tập định mức dự toán XDCT, tham gia làm nhiều bộ đơn giá địa phương; tham gia chấm thầu nhiều gói thầu; tham gia đấu thầu nhiều công trình khi làm còn ở doanh nghiệp thi công – được sự góp ý hoàn thiện của các đồng nghiệp làm hồ sơ thầu.

Các lớp học lập dự toán, lập hồ sơ dự thầu, định giá xây dựng và các phần mềm chuyên ngành rất bài bản, chuyên nghiệp.

Sự hỗ trợ chia sẻ kinh nghiệm, dữ liệu, thông tin của cả cộng đồng người làm nghề trên diễn đàn www.giaxaydung.vn.

Và rất nhiều ưu điểm, tính năng hay nữa đợi bạn khám phá.

Tất nhiên, Dự toán GXD cũng có những nhược điểm và những lỗi. Phần mềm là như vậy, tác giả và các cộng sự vẫn không ngừng nghiên cứu, cải tiến và cập nhật.

5. Tài liệu và giáo trình học tập, thực hành Dự toán GXD

5.1. Địa chỉ các tài liệu, thông tin cập nhật

Tài liệu, video và giáo trình để học lập dự toán, thực hành Dự toán GXD rất nhiều, các bạn có thể tải tại địa chỉ sau: https://gxd.vn hoặc trên diễn đàn http://giaxaydung.vn

hoặc http://dutoangxd.vn.

5.2. Kênh video hướng dẫn

Địa chỉ **http://youtube.com/giaxaydung.**

5.3. Giáo trình thực hành đo bóc khối lượng, lập dự toán

Hầu hết các tài liệu và giáo trình này tác giả viết đã và công bố trên mạng, chia sẻ với bạn bè đồng nghiệp đã lâu, bạn có thể sưu tầm, tìm đọc, tham khảo nhé.

Tập 1 Hướng dẫn các tính năng Dự toán GXD

Tập 2 Các bài thực hành Đọc bản vẽ, bóc khối lượng, lập dự toán sử dụng Dự toán GXD

Tập 3 Các bài tập thực hành Lập Dự toán công trình sử dụng Dự toán GXD

Tập 4 Lập dự toán công trình đường, đọc bản vẽ công trình đường và san nền

.v.v.

CHUYÊN ĐỀ 7: LỰA CHỌN NHÀ THẦU TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Chuyên đề này đề cập những nội dung chính sau:

- Mục đích yêu cầu của lựa chọn nhà thầu trong HĐXD;
- Các hình thức lựa chọn nhà thầu trong HĐXD;
- Trình tự, thủ tục lựa chọn nhà thầu trong HĐXD.

I. MỤC ĐÍCH YÊU CẦU CỦA LỰA CHỌN NHÀ THẦU TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

1. Các văn bản pháp quy có liên quan

- Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013 của Quốc hội
- Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/06/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu
- Thông tư số 01/2015/TT-BKHĐT Quy định chi tiết lập Hồ sơ mời quan tâm, HSMT, HSYC dịch vụ tư vấn (15/4/2015)
- Thông tư số 03/2015/TT-BKHĐT ngày 6/5/2015 Qui định chi tiết lập hồ sơ mời thầu xây lắp (1/7/2015)
- Thông tư số 05/2015/TT-BKHĐT ngày 16/6/2015 Qui định chi tiết lập HSMT mua sắm hàng hóa (1/8/2015)
- Thông tư số 07/2015/TTLT-BKHĐT-BTC ngày 8/9/2015 Quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin về ĐT và LCNT qua mạng (1/11/2015)
- Thông tư số 10/2015/TT-BKHĐT ngày 26/10/2015 Quy định chi tiết về kế hoạch lựa chọn nhà thầu (10/12/2015)
- Thông tư số 11/2015/TT-BKHĐT ngày 27/10/2015 Quy định chi tiết lập hồ sơ yêu cầu đối với chỉ định thầu, chào hàng cạnh tranh (22/12/2015)
- Thông tư số 19/2015/TT-BKHĐT ngày 27/11/2015 Quy định chi tiết lập báo cáo thẩm định trong quá trình lựa chọn nhà thầu
- Thông tư số 23/2015/TT-BKHĐT ngày 21/12/2015 Quy định chi tiết lập báo cáo đánh giá hồ sơ dự thầu
- Thông tư số 58/2016/TT-BTC ngày 29/3/2016 Quy định chi tiết việc sử dụng vốn NN để mua sắm nhằm duy trì hoạt động thường xuyên của cơ quan nhà nước, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang nhân dân, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức chính trị, tổ chức CTr-XH, tổ chức CTr-XH nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức XH-NN
- Quyết định số 08/2016/QĐ-TTg ngày 26/02/2016 của Thủ tướng Chính phủ quy định việc mua sắm tài sản nhà nước theo phương thức tập trung

- Thông tư số 35/2016/TT-BTC ngày 26/2/2016 về hướng dẫn việc mua sắm tài sản nhà nước theo phương thức tập trung
- Thông tư số 11/2016/TT-BKHĐT ngày 26/7/2016 hướng dẫn lập hồ sơ mời thầu thiết kế, cung cấp hàng hóa và xây lắp (EPC)
- Một số văn bản khác có liên quan

2. Yêu cầu đối với lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng

Việc lựa chọn nhà thầu trong HĐXD nhằm chọn được nhà thầu có đủ điều kiện năng lực để cung cấp sản phẩm, dịch vụ xây dựng phù hợp với tính chất công việc, loại và cấp công trình, đáp ứng các yêu cầu của dự án, gói thầu và mang lại hiệu quả cao nhất cho bên mời thầu, dự án.

Việc lựa chọn nhà thầu, trong đó có đấu thầu, trong HĐXD phải đáp ứng được các yêu cầu sau:

- Đảm bảo được hiệu quả của DAĐT XDCT;
- Chọn được nhà thầu có đủ điều kiện năng lực HĐXD, năng lực hành nghề xây dựng phù hợp với yêu cầu của gói thầu, có phương án kỹ thuật, công nghệ tối ưu, có giá dự thầu hợp lý;
- Khách quan, công khai, công bằng, minh bạch, đảm bảo tính cạnh tranh;
- Nhà thầu trong nước được hưởng ưu đãi khi tham dự đấu thầu quốc tế tổ chức tại Việt Nam;
- Không vi phạm các hành vi bị pháp luật cấm.

II. CÁC HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ THẦU TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Có nhiều cách để lựa chọn nhà thầu như đấu thầu rộng rãi, đấu thầu hạn chế, chỉ định thầu, chào hàng cạnh tranh, mua sắm trực tiếp, tự thực hiện, trong đó các hình thức chào hàng cạnh tranh chỉ áp dụng đối với gói thầu mua sắm hàng hóa. Người quyết định đầu tư quyết định hình thức lựa chọn nhà thầu cho từng gói thầu trong kế hoạch đấu thầu tùy thuộc vào đặc điểm của gói thầu, điều kiện cụ thể của bên mời thầu về nguồn vốn, chi phí, thời gian cho lựa chọn nhà thầu. Luật Xây Dựng quy định 05 hình thức lựa chọn nhà thầu trong HĐXD gồm: đấu thầu rộng rãi, đấu thầu hạn chế, chỉ định thầu, thi tuyển và tuyển chọn phương án thiết kế kiến trúc công trình xây dựng và quy định hình thức tự thực hiện.

1. Đấu thầu rộng rãi

1.1. Phạm vi áp dụng

Đấu thầu rộng rãi là hình thức lựa chọn nhà thầu không hạn chế số lượng nhà thầu tham dự. Bên mời thầu thông báo mời thầu trên báo đấu thầu, trang thông tin điện tử về đấu thầu và các phương tiện thông tin đại chúng khác để các nhà thầu nếu muốn và có khả năng đều được tham dự. Đây là hình thức lựa chọn nhà thầu được ưu tiên áp dụng

trong mọi trường hợp do khả năng đem lại mức độ cạnh tranh cao nhất, đặc biệt đối với các gói thầu sử dụng vốn của các nhà tài trợ quốc tế, họ thường khuyến khích áp dụng hình thức này.

Đấu thầu rộng rãi thường được áp dụng trong các trường hợp sau: Bên mời thầu có đủ thời gian để lựa chọn nhà thầu trong phạm vi rộng nhất; Không bắt buộc phải áp dụng các hình thức lựa chọn nhà thầu khác; Bên mời thầu mong muốn tạo điều kiện cạnh tranh cao nhất trong việc lựa chọn nhà thầu.

1.2. Qui trình tổ chức

Đối với hình thức đấu thầu rộng rãi, quy trình đấu thầu được tiến hành như sau:

- Sơ tuyển nhà thầu (nếu có)

- **Lập, phê duyệt hồ sơ mời thầu**: Hồ sơ mời thầu được lập theo mẫu do nhà nước quy định. Hồ sơ mời thầu do bên mời thầu lập và phải được chủ đầu tư phê duyệt.

- **Thông báo mời thầu**: Bên mời thầu thông báo mời thầu trên tờ báo về đấu thầu, trang thông tin điện tử về đấu thầu của cơ quan quản lý nhà nước về đấu thầu và các phương tiện thông tin đại chúng khác để mời các nhà thầu muốn thực hiện gói thầu đến tham dự (không hạn chế số lượng nhà thầu).

- **Phát hành hồ sơ mời thầu**: Hồ sơ mời thầu sẽ được bán cho các nhà thầu giá tối đa là 1 triệu đồng. Đối với đấu thầu quốc tế, mức giá bán hồ sơ mời thầu được xác định theo thông lệ quốc tế.

- **Tiếp nhận, quản lý hồ sơ dự thầu**: Bên mời thầu phải tiếp nhận hồ sơ dự thầu trước thời điểm đóng thầu và quản lý hồ sơ dự thầu theo chế độ quản lý hồ sơ "Mật".

- **Mở thầu**: Lễ mở thầu được tiến hành công khai, với sự có mặt của đại diện các bên có liên quan trong quá trình lựa chọn nhà thầu. Thông tin chủ yếu của từng nhà thầu được công bố trong lễ mở thầu và được ghi trong biên bản mở thầu.

- **Đánh giá hồ sơ dự thầu**: Đánh giá hồ sơ dự thầu được tiến hành theo hai bước: đánh giá sơ bộ và đánh giá chi tiết. Đánh giá sơ bộ nhằm chọn được những nhà thầu đáp ứng điều kiện tiên quyết, đáp ứng các yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm theo quy định nêu trong hồ sơ mời thầu. Đánh giá chi tiết nhằm chọn được nhà thầu có khả năng cung cấp dịch vụ, sản phẩm XD tốt nhất cho chủ đầu tư, dự án.

- **Lập báo cáo đánh giá hồ sơ dự thầu, trình phê duyệt kết quả đấu thầu**: Bên mời thầu lập báo cáo về kết quả đấu thầu, kiến nghị nhà thầu trúng thầu để chủ đầu tư xem xét quyết định. Chủ đầu tư phê duyệt kết quả đấu thầu dựa trên báo cáo thẩm định kết quả đấu thầu của cơ quan tổ chức thẩm định và báo cáo kết quả đấu thầu của bên mời thầu.

- **Thông báo kết quả đấu thầu**: Việc thông báo kết quả đấu thầu được thực hiện ngay sau khi có quyết định phê duyệt kết quả đấu thầu của chủ đầu tư.

- **Thương thảo, hoàn thiện hợp đồng và ký kết hợp đồng**: Cơ sở để thương thảo hợp đồng là kết quả đấu thầu được duyệt, mẫu hợp đồng, các nội dung nêu trong hồ sơ

dự thầu và giải thích làm rõ của nhà thầu, các nội dung cần được thương thảo hoàn thiện hợp đồng. Trường hợp thương thảo, hoàn thiện hợp đồng không thành thì chủ đầu tư xem xét, quyết định hủy kết quả đấu thầu trước đó và quyết định lựa chọn nhà thầu xếp hạng tiếp theo trúng thầu để có cơ sở pháp lý mời vào thương thảo, hoàn thiện hợp đồng.

Đối với gói thầu tư vấn thêm bước đàm phán hợp đồng trước khi lập báo cáo đánh giá hồ sơ dự thầu, trình phê duyệt kết quả đấu thầu. Đối với gói thầu xây lắp phức tạp nếu thấy cần thiết thêm bước thương thảo sơ bộ hợp đồng trước khi lập báo cáo đánh giá hồ sơ dự thầu, trình phê duyệt kết quả đấu thầu.

2. Đấu thầu hạn chế

2.1. Phạm vi áp dụng

Đấu thầu hạn chế là hình thức lựa chọn nhà thầu có hạn chế về số lượng nhà thầu tham dự. Bên mời thầu xác định danh sách ngắn gồm tối thiểu 5 nhà thầu có đủ năng lực, kinh nghiệm (theo quy định điều 19 của Luật Đấu thầu) và có nhu cầu tham gia đấu thầu trình chủ đầu tư phê duyệt.

Đấu thầu hạn chế thường được áp dụng trong các trường hợp sau: Gói thầu xây lắp có yêu cầu kỹ thuật cao, chỉ có một số nhà thầu nhất định quan tâm và đủ điều kiện năng lực thực hiện gói thầu; gói thầu tư vấn XD; theo yêu cầu của nhà tài trợ.

2.2. Quy trình tổ chức

Đấu thầu hạn chế được thực hiện theo các bước sau:

- Chủ đầu tư phê duyệt danh sách các nhà thầu được mời tham dự đấu thầu và gửi thư mời thầu;
- Các bước tiếp theo gồm:
  + Phát hành hồ sơ mời thầu cho các nhà thầu trong danh sách;
  + Tiếp nhận, quản lý hồ sơ dự thầu;
  + Mở thầu;
  + Đánh giá hồ sơ dự thầu;
  + Lập báo cáo đánh giá hồ sơ dự thầu;
  + Trình phê duyệt kết quả đấu thầu;
  + Thông báo kết quả đấu thầu;
  + Thương thảo, hoàn thiện hợp đồng và ký kết hợp đồng, được tiến hành như đối với đấu thầu rộng rãi.

3. Chỉ định thầu

3.1. Phạm vi áp dụng

Chỉ định thầu là hình thức lựa chọn nhà thầu trong đó bên mời thầu chọn trực tiếp một nhà thầu có đủ điều kiện năng lực HĐXD, năng lực hành nghề xây dựng và đáp ứng

được các yêu cầu của gói thầu. Hình thức chỉ định thầu áp dụng cho các gói thầu, công trình sau:

Gói thầu mang tính chất bí mật quốc gia cần chỉ định thầu để đảm bảo yêu cầu về bảo mật thông tin theo qui định của pháp luật về bảo mật; gói thầu thuộc dự án cấp bách vì lợi ích quốc gia, an ninh an toàn năng lượng do Thủ tướng quyết định chỉ định thầu cho từng trường hợp;

Công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp; sự cố bất khả kháng do thiên tai, địch hoạ; sự cố cần khắc phục ngay: Trong trường hợp này chủ đầu tư hoặc cơ quan chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng công trình có quyền chỉ định một nhà thầu thực hiện mà không cần phải được người quyết định đầu tư cho phép;

Công trình tạm: Đây là công trình chỉ được xây dựng và tồn tại trong một thời gian ngắn, bao gồm công trình tạm phục vụ thi công xây dựng công trình chính, công trình và nhà ở riêng lẻ được phép xây dựng có thời hạn nằm trong quy hoạch nhưng chưa giải phóng mặt bằng xây dựng;

Công trình có tính chất nghiên cứu thử nghiệm;

Tu bổ, tôn tạo, phục hồi các công trình di sản văn hóa, di tích lịch sử - văn hóa;

Gói thầu thi công xây dựng tượng đài, phù điêu, tranh hoành tráng, tác phẩm nghệ thuật gắn với quyền tác giả từ khâu sáng tác đến thi công công trình;

Gói thầu tư vấn và xây lắp có giá trị trong hạn mức được chỉ định thầu hoặc do yêu cầu đặc biệt khác theo quy định của Chính phủ. Đối với các gói thầu này phải bảo đảm việc chỉ định thầu hiệu quả hơn đấu thầu;

Gói thầu dịch vụ tư vấn lập báo cáo đầu tư; gói thầu tư vấn lập dự án đầu tư trong trường hợp cấp bách và chủ đầu tư đảm bảo xác định rõ được năng lực và kinh nghiệm của nhà thầu đáp ứng được yêu cầu của gói thầu; gói thầu dịch vụ tư vấn lập qui hoạch;

Đối với gói thầu thuộc chương trình mục tiêu quốc gia, các chương trình hỗ trợ giảm nghèo cho các huyện, xã miền núi, vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn: trường hợp cộng đồng dân cư địa phương có thể đảm nhiệm thì giao cho người dân ở địa phương đó thực hiện; trường hợp có nhiều tổ chức đoàn thể tại địa phương có nhu cầu tham gia thì lựa chọn tổ chức đoàn thể đề xuất phương án thực hiện hiệu quả nhất;

Rà phá bom mìn vật nổ để chuẩn bị mặt bằng thi công xây dựng công trình theo quy định của Thủ tướng Chính phủ;

Các gói thầu thực hiện theo yêu cầu của nhà tài trợ;

Tác giả của thiết kế kiến trúc công trình trúng tuyển hoặc được tuyển chọn được bảo hộ quyền tác giả, được chỉ định để thực hiện gói thầu dịch vụ tư vấn lập dự án đầu tư và thiết kế xây dựng khi có đủ điều kiện năng lực theo qui định.

Các trường hợp đặc biệt khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định trên cơ sở đề xuất của các Bộ, ngành, địa phương, doanh nghiệp có dự án liên quan và báo cáo thẩm định của Bộ Kế hoạch và Đầu tư.

3.2. Qui trình tổ chức chỉ định thầu

Quy trình chỉ định thầu đối với gói thầu thông thường (trừ các gói thầu quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 41-Nghị định 85/2009)

Lập và phê duyệt hồ sơ yêu cầu

Hồ sơ yêu cầu do bên mời thầu lập không cần nêu tiêu chuẩn đánh giá tổng hợp đối với gói thầu dịch vụ tư vấn; không cần nêu các yếu tố để xác định giá đánh giá đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp và gói thầu lựa chọn tổng thầu xây dựng (trừ gói thầu lựa chọn tổng thầu thiết kế). Căn cứ quy mô, tính chất của từng gói thầu mà đưa ra yêu cầu cụ thể trong hồ sơ yêu cầu song cần bảo đảm có các nội dung sau đây:

Đối với gói thầu dịch vụ tư vấn: yêu cầu về tiêu chuẩn năng lực, số lượng chuyên gia; kinh nghiệm của nhà thầu; yêu cầu về nội dung, phạm vi và chất lượng công việc; yêu cầu về thời gian và địa điểm thực hiện; yêu cầu đề xuất về giá; yêu cầu về thời gian chuẩn bị và nộp hồ sơ đề xuất, thời hạn hiệu lực hồ sơ đề xuất và các nội dung cần thiết khác;

Đối với gói thầu mua sắm hàng hóa, xây lắp, gói thầu lựa chọn tổng thầu (trừ tổng thầu thiết kế): yêu cầu về kinh nghiệm, năng lực; yêu cầu về mặt kỹ thuật như số lượng hàng hóa, phạm vi, khối lượng công việc, tiêu chuẩn và giải pháp kỹ thuật, chất lượng công việc, thời gian thực hiện; yêu cầu đề xuất về giá; yêu cầu về thời gian chuẩn bị và nộp hồ sơ đề xuất, thời hạn hiệu lực của hồ sơ đề xuất và các nội dung cần thiết khác; không nêu yêu cầu về bảo đảm dự thầu.

Việc đánh giá các yêu cầu về mặt kỹ thuật được thực hiện theo tiêu chí "đạt", "không đạt" và được thể hiện trong hồ sơ yêu cầu.

Chủ đầu tư phê duyệt hồ sơ yêu cầu và xác định một nhà thầu có đủ năng lực và kinh nghiệm đáp ứng yêu cầu của gói thầu được nhận hồ sơ yêu cầu.

Bên mời thầu phát hành hồ sơ yêu cầu cho nhà thầu đã được chủ đầu tư xác định. Nhà thầu được đề nghị chỉ định thầu chuẩn bị hồ sơ đề xuất trên cơ sở hồ sơ yêu cầu, bao gồm đề xuất về kỹ thuật và đề xuất về tài chính, thương mại;

Đánh giá hồ sơ đề xuất và đàm phán về các đề xuất của nhà thầu.

Bên mời thầu tiến hành đánh giá hồ sơ đề xuất của nhà thầu và đàm phán về các đề xuất của nhà thầu theo yêu cầu trong hồ sơ yêu cầu. Trong quá trình đánh giá, bên mời thầu có thể mời nhà thầu đến đàm phán, giải thích, làm rõ hoặc sửa đổi, bổ sung các nội dung thông tin cần thiết của hồ sơ đề xuất nhằm chứng minh sự đáp ứng của nhà thầu theo yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm, tiến độ, chất lượng, giải pháp kỹ thuật và biện pháp tổ chức thực hiện của hồ sơ yêu cầu.

Nhà thầu được đề nghị trúng chỉ định thầu khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

Có đủ năng lực và kinh nghiệm theo hồ sơ yêu cầu;

Có đề xuất về kỹ thuật được đánh giá là đáp ứng yêu cầu của hồ sơ yêu cầu căn cứ

theo tiêu chuẩn đánh giá;

Có giá đề nghị chỉ định thầu không vượt dự toán được duyệt cho gói thầu.

Trình, thẩm định về phê duyệt kết quả chỉ định thầu

Trên cơ sở báo cáo kết quả chỉ định thầu và báo cáo thẩm định, chủ đầu tư phê duyệt kết quả chỉ định thầu.

Thương thảo, hoàn thiện hợp đồng và ký kết hợp đồng

Trên cơ sở quyết định phê duyệt kết quả chỉ định thầu, bên mời thầu tiến hành thương thảo, hoàn thiện hợp đồng với nhà thầu được chỉ định thầu để chủ đầu tư ký kết hợp đồng.

Quy trình chỉ định thầu rút gọn đối với gói thầu tư vấn, mua sắm hàng hóa và xây lắp có giá gói thầu không quá 500 triệu đồng được thực hiện theo trình tự sau đây:

Bên mời thầu căn cứ vào mục tiêu, phạm vi công việc và giá gói thầu được phê duyệt trong kế hoạch đấu thầu chuẩn bị và gửi dự thảo hợp đồng cho một nhà thầu được chủ đầu tư xác định có đủ năng lực và kinh nghiệm đáp ứng yêu cầu của gói thầu. Nội dung dự thảo hợp đồng bao gồm các yêu cầu về phạm vi, nội dung công việc cần thực hiện, thời gian thực hiện, chất lượng công việc cần đạt được và giá trị tương ứng;

Trên cơ sở dự thảo hợp đồng, bên mời thầu và nhà thầu được đề nghị chỉ định thầu tiến hành thương thảo, hoàn thiện hợp đồng làm cơ sở để ký kết hợp đồng;

Sau khi thương thảo, hoàn thiện hợp đồng, bên mời thầu trình chủ đầu tư phê duyệt kết quả chỉ định thầu và ký kết hợp đồng với nhà thầu.

Đối với các gói thầu thuộc trường hợp sự cố bất khả kháng do thiên tai, địch họa, sự cố cần khắc phục ngay theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 20 của Luật Đấu thầu thì việc chỉ định thầu không phải thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày chỉ định thầu, chủ đầu tư hoặc cơ quan chịu trách nhiệm quản lý công trình, tài sản đó và nhà thầu phải tiến hành các thủ tục xác định khối lượng và giá trị công việc để hai bên ký kết hợp đồng làm cơ sở cho việc thực hiện và thanh toán.

Trường hợp áp dụng hình thức chỉ định thầu đối với gói thầu được thực hiện trước khi có quyết định đầu tư thì chủ đầu tư, đơn vị được giao nhiệm vụ chuẩn bị dự án tiến hành việc lập và phê duyệt dự toán theo quy định tại khoản 4 Điều 2 của Luật sửa đổi, phê duyệt hồ sơ yêu cầu và kết quả chỉ định thầu.

4. Thi tuyển thiết kế kiến trúc công trình xây dựng

4.1. Về phạm vi áp dụng

Các công trình công cộng có quy mô lớn, có yêu cầu kiến trúc đặc thù phải được người quyết định đầu tư quyết định lựa chọn hình thức thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình, bao gồm:

a. Các công trình công cộng có quy mô cấp I, cấp đặc biệt;

b. Các công trình có yêu cầu kiến trúc đặc thù bao gồm:

- Công trình mang tính biểu tượng, công trình điểm nhấn, công trình được xây dựng tại vị trí có ảnh hưởng trực tiếp đến diện mạo, cảnh quan kiến trúc đô thị hoặc các công trình có yêu cầu đặc thù như cửa khẩu quốc tế, tượng đài, trung tâm phát thanh truyền hình, nhà ga đường sắt trung tâm, ga hàng không;

- Công trình có yêu cầu kiến trúc trang trọng, thể hiện quyền lực như trụ sở cơ quan Đảng, Nhà nước, trung tâm hành chính – chính trị cấp tỉnh trở lên;

- Công trình giao thông trong đô thị có yêu cầu thẩm mỹ cao;

- Công trình là biểu tượng về truyền thống văn hóa và lịch sử có ý nghĩ đặc biệt quan trọng đối với địa phương.

Ngoài các công trình quy định trên, đối với các công trình khác thì chủ đầu tư tự quyết định việc thi tuyển hoặc tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình.

Chi phí cho việc thực hiện thi tuyển, tuyển chọn thiết kế kiến trúc công trình được tính vào TMĐT của dự án.

Tác giả của thiết kế kiến trúc công trình được lựa chọn thông qua thi tuyển hoặc được tuyển chọn được bảo hộ quyền tác giả và ưu tiên đàm phán, ký kết hợp đồng để lập DAĐT XDCT và thiết kế xây dựng khi tác giả của thiết kế kiến trúc có đủ điều kiện năng lực theo quy định. Trường hợp tác giả của thiết kế kiến trúc không đủ điều kiện năng lực thì có thể liên danh với tổ chức tư vấn thiết kế có đủ điều kiện năng lực để đàm phán ký kết hợp đồng với chủ đầu tư.

Nếu tác giả của thiết kế kiến trúc được lựa chọn từ chối thực hiện lập DAĐT XDCT và thiết kế xây dựng thì chủ đầu tư tổ chức lựa chọn nhà thầu khác theo quy định của pháp luật.

4.2. Qui trình thi tuyển

Chuẩn bị thi tuyển: Hoàn tất các thủ tục pháp lý về chủ trương đầu tư, địa điểm xây dựng,…Chủ đầu tư trình người quyết định đầu tư phê duyệt hình thức thi tuyển, kế hoạch tổ chức thi tuyển, nhiệm vụ thiết kế, kinh phí thi tuyển, danh sách tổ chức, cá nhân được mời tham gia thi tuyển hạn chế.

Tổ chức thi tuyển: Chủ đầu tư chịu trách nhiệm tổ chức thi tuyển.

Lập hồ sơ mời thi tuyển bao gồm các với nội dung chủ yếu sau: Quy chế thi tuyển; Nhiệm vụ thiết kế; Tiêu chuẩn đánh giá, xét chọn hồ sơ dự thi tuyển

Lập hồ sơ dự thi tuyển: Tuỳ theo yêu cầu kiến trúc của công trình xây dựng và yêu cầu cụ thể của chủ đầu tư, hồ sơ dự thi tuyển có thể gồm 3 phần: Phần thuyết minh, phần bản vẽ và mô hình

Đánh giá hồ sơ dự thi tuyển

4.3. Trình và phê duyệt kết quả thi tuyển

Việc lựa chọn nhà thầu thiết kế kiến trúc công trình xây dựng được thực hiện thông

qua hình thức thi tuyển theo các quy định tại Thông tư của Bộ Xây dựng hướng dẫn thi tuyển thiết kế kiến trúc công trình xây dựng số 05/2005/TT-BXD ngày 12/4/2005.

5. Tự thực hiện

Hình thức tự thực hiện được áp dụng trong trường hợp chủ đầu tư là nhà thầu có đủ năng lực và kinh nghiệm để thực hiện gói thầu thuộc dự án do mình quản lý và sử dụng

Chủ đầu tư là nhà thầu có đủ điều kiện năng lực để thực hiện các công việc thuộc dự án:

+ Đối với doanh nghiệp hoạt động theo mô hình công ty mẹ, công ty con thì công ty mẹ hoặc công ty con được tự thực hiện các gói thầu do mình làm chủ đầu tư;

+ Doanh nghiệp có thể giao cho đơn vị thành viên tự thực hiện các gói thầu do mình làm chủ đầu tư khi đơn vị thành viên có đủ điều kiện năng lực theo quy định;

+ Doanh nghiệp có thể tự thực hiện nhiệm vụ tổng thầu xây dựng. Trường hợp tự thực hiện nhiệm vụ tổng thầu có thiết kế thì phải thuê tư vấn thẩm tra hồ sơ thiết kế do mình lập.

Trường hợp chủ đầu tư không phải là nhà thầu nhưng có đơn vị trực thuộc có đủ điều kiện năng lực theo quy định thì được tự thực hiện phần công việc tương ứng với năng lực của đơn vị trực thuộc.

Chủ đầu tư được tự tổ chức thực hiện các công việc xây dựng nhỏ lẻ hoặc sửa chữa thường xuyên.

III. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC LỰA CHỌN NHÀ THẦU TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

1. Lập, trình và phê duyệt kế hoạch đấu thầu

Kế hoạch đấu thầu do chủ đầu tư lập và trình người quyết định đầu tư phê duyệt trước khi tổ chức lựa chọn nhà thầu. Kế hoạch đấu thầu được lập cho toàn bộ dự án. Riêng đối với các dự án có qui mô lớn, phức tạp, kéo dài nhiều năm, đối với trường hợp thực hiện các công việc tư vấn ở giai đoạn chuẩn bị dự án như lập quy hoạch xây dựng, khảo sát phục vụ lập dự án, lập báo cáo đầu tư, lập dự án,…thì có thể lập kế hoạch đấu thầu cho một hoặc số gói thầu để thực hiện trước. Kế hoạch đấu thầu được phê duyệt là căn cứ pháp lý để chủ đầu tư tổ chức lựa chọn nhà thầu.

2. Nội dung kế hoạch đấu thầu

2.1. Nội dung

Kế hoạch đấu thầu là tài liệu phân chia toàn bộ dự án thành các gói thầu và nội dung đối với mỗi gói thầu bao gồm: tên gói thầu; giá gói thầu; nguồn vốn; sơ tuyển (nếu có), hình thức lựa chọn nhà thầu, phương thức đấu thầu; đấu thầu trong nước hoặc quốc tế; thời gian lựa chọn nhà thầu; hình thức hợp đồng/ loại giá hợp đồng; thời gian thực

hiện hợp đồng.

Kế hoạch đấu thầu giai đoạn chuẩn bị dự án: đối với trường hợp thực hiện các công việc trước khi phê duyệt dự án như lập quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 phục vụ lập dự án, khảo sát phục vụ lập dự án, lập báo cáo đầu tư, lập DAĐT XDCT,... thì có thể lập kế hoạch đấu thầu cho các gói này nhưng vẫn phải đầy đủ các nội dung theo quy định của kế hoạch đấu thầu như: tên gói thầu; giá gói thầu; nguồn vốn; hình thức lựa chọn nhà thầu, phương thức đấu thầu; đấu thầu trong nước hoặc quốc tế; thời gian lựa chọn nhà thầu; hình thức hợp đồng; thời gian thực hiện hợp đồng.

Kế hoạch đấu thầu sau khi phê duyệt dự án: Kế hoạch đấu thầu phải được lập cho toàn bộ dự án (kể cả tổng giá trị các phần công việc đã thực hiện), bao gồm nội dung phân chia toàn bộ dự án thành các gói thầu và nội dung đối với từng gói thầu như: tên gói thầu; giá gói thầu; nguồn vốn; sơ tuyển (nếu có), hình thức lựa chọn nhà thầu, và phương thức đấu thầu; đấu thầu trong nước hoặc quốc tế; thời gian lựa chọn nhà thầu; hình thức hợp đồng (loại giá hợp đồng xây dựng dự kiến áp dụng); thời gian thực hiện hợp đồng.

2.2. Căn cứ lập kế hoạch đấu thầu

Kế hoạch đấu thầu được lập căn cứ vào báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, thiết kế cơ sở, TMĐT, dự toán được duyệt, các định mức chi phí, định mức kinh tế kỹ thuật do nhà nước công bố, quy định về thời gian trong đấu thầu, các quy định áp dụng từng hình thức lựa chọn nhà thầu, các chế độ chính sách của nhà nước về thang lương, bảng lương, đơn giá nhân công, máy máy thi công...và các tài liệu có liên quan khác.

2.3. Phân chia dự án thành các gói thầu

Việc phân chia dự án thành các gói thầu phải đảm bảo hiệu quả của dự án, phù hợp với năng lực quản lý của chủ đầu tư và khả năng tham gia thực hiện gói thầu của các nhà thầu. Việc phân chia gói thầu trong kế hoạch đấu thầu phải căn cứ vào quy mô, tính chất, thời gian thực hiện dự án; trình tự, đặc điểm, yêu cầu kỹ thuật của loại công việc cần thực hiện để đảm bảo tính đồng bộ của dự án và sự hợp lý về quy mô của gói thầu. Do đó gói thầu có thể là toàn bộ dự án hoặc một phần công việc của dự án; một công trình xây dựng có thể là một gói thầu hoặc bao gồm một số gói thầu. Dự án có thể được phân chia thành các gói thầu lựa chọn tổng thầu xây dựng, tạo điều kiện thuận lợi trong QLDA, nâng cao hiệu quả đầu tư của dự án.

Số lượng, quy mô và thời gian thực hiện các gói thầu trong kế hoạch đấu thầu phải bảo đảm các yêu cầu sau: Sự hợp lý về trình tự thực hiện; Sự đồng bộ giữa các phần công việc của dự án hoặc giữa các công trình chính với các công trình liên quan; Đáp ứng được yêu cầu về tiến độ vận hành khai thác sử dụng công trình; Phù hợp với khả năng bố trí vốn theo tiến độ; Tạo điều kiện để các nhà thầu có cơ hội tham gia; Phạm vi, tính chất công việc của từng gói thầu phải rõ, tương đối độc lập với các gói thầu khác.

Xác định tính chất kỹ thuật của gói thầu: do người quyết định đầu tư quyết định

trong kế hoạch đấu thầu. Có thể xác định tính chất kỹ thuật của gói thầu như sau:

Gói thầu tư vấn xây dựng có yêu cầu kỹ thuật cao gồm: Gói thầu thiết kế xây dựng công trình chính thuộc dự án quy mô lớn, phức tạp, thiết kế xây dựng công trình cấp đặc biệt, công trình áp dụng công nghệ mới (như xây dựng nhà máy lọc dầu, nhà máy điện nguyên tử, xây dựng công trình ngầm...), công trình có điều kiện, môi trường xây dựng khó khăn.

Gói thầu thi công xây dựng có yêu cầu kỹ thuật cao gồm: Gói thầu thi công xây dựng công trình chính thuộc dự án quy mô lớn, phức tạp; công trình cấp đặc biệt; gói thầu thi công xây dựng công trình lần đầu áp dụng công nghệ mới, phức tạp (thi công kết cấu nhịp lớn, lắp ghép kết cấu yêu cầu độ chính xác cao,...); Gói thầu thi công xây dựng trong điều kiện môi trường xây dựng khó khăn.

2.4. Xác định hình thức hợp đồng (giá hợp đồng xây dựng)

Mỗi gói thầu, tùy thuộc vào tính chất phức tạp của công việc thực hiện, quy mô của gói thầu, thời gian dự kiến thực hiện mà các phần việc của gói thầu có thể dự kiến áp dụng các loại giá hợp đồng khác nhau (giá trọn gói, đơn giá cố định, giá điều chỉnh, giá kết hợp). Vấn đề này phải được xác định ngay trong kế hoạch đấu thầu. Do vậy trong từng gói thầu, chủ đầu tư cần cân nhắc để chọn loại giá hợp đồng phù hợp, không nên cứng nhắc xác định một loại giá duy nhất cho các gói thầu hoặc cho các phần khác nhau trong một gói thầu. Vì thời gian từ khi lập kế hoạch đấu thầu đến khi tổ chức lựa chọn nhà thầu thường khá dài, khi có biến động lớn về giá cả có thể loại giá hợp đồng được xác định trước trong kế hoạch đấu thầu không còn phù hợp nữa. Cần nghiên cứu thêm chuyên đề về hợp đồng trong HĐXD.

3. Xác định giá gói thầu

3.1. Nguyên tắc xác định giá gói thầu

Giá gói thầu tính cho toàn bộ thời gian thực hiện gói thầu, được xác định trên cơ sở TMĐT (khi chưa có thiết kế kỹ thuật, thiết kế Bản vẽ thi công, dự toán được duyệt), dự toán xây dựng công trình và các quy định về lập và quản lý chi phí DAĐT XDCT.

Giá gói thầu tư vấn xây dựng được xác định căn cứ vào chi phí tư vấn trong TMĐT, dự toán chi phí tư vấn được duyệt. Đối với các gói thầu tư vấn được thực hiện trước khi dự án được phê duyệt thì căn cứ vào chi phí tư vấn trong sơ bộ TMĐT, chi phí tư vấn của gói thầu tương tự đã thực hiện, tham khảo định mức chi phí tư vấn do nhà nước công bố và các căn cứ tham khảo khác phù hợp với đặc điểm dự án, công trình xây dựng để lập dự toán gói thầu làm cơ sở xác định giá gói thầu. Xác định giá gói thầu tư vấn ở giai đoạn chuẩn bị dự án (khi chưa có quy mô, mức vốn cụ thể cho các công trình) cần phải lưu ý kết hợp đồng thời các phương pháp để đối chiếu, so sánh xác định giá phù hợp. Đặc biệt quan tâm tới việc áp dụng phương pháp tương tự, dự toán chi phí, kinh nghiệm của tư vấn, những đặc điểm, yêu cầu cụ thể của dự án làm cơ sở để tính toán, xác định giá phù hợp.

Giá gói thầu thi công xây dựng được xác định căn cứ vào chi phí xây dựng trong TMĐT, dự toán xây dựng công trình được duyệt (đối với trường hợp dự án chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế kỹ thuật). Thực tế thời gian qua cho thấy, theo quy định của pháp luật về đấu thầu, kế hoạch đấu thầu phải được lập cho toàn bộ dự án ngay sau khi dự án được duyệt để trình người quyết định đầu tư xem xét, phê duyệt. Do vậy hầu như các gói thầu xây lắp, khi xác định giá gói thầu mới chỉ xác định từ thiết kế cơ sở được duyệt mà chưa có thiết kế chi tiết. Mặt khác từ khi phê duyệt kế hoạch đấu thầu tới khi tổ chức đấu thầu cho các gói thầu của dự án có thể sau vài năm (đặc biệt đối với dự án lớn, vấn đề này càng phức tạp). Do đó xác định chuẩn xác giá của từng gói thầu có ý nghĩa hết sức quan trọng. Điều này đòi hỏi tư vấn khi giúp chủ đầu tư lập giá gói thầu phải có năng lực, kinh nghiệm, am hiểu kỹ về dự án để tính toán giá gói thầu sao cho dự kiến đủ chi phí tính cho gói thầu, tránh việc điều chỉnh nhiều lần giá gói thầu, phát sinh nhiều thủ tục, kéo dài tiến độ, giảm hiệu của dự án.

Giá gói thầu tổng thầu xây dựng được xác định căn cứ vào chi phí thực hiện các công việc của tổng thầu nêu trong TMĐT được duyệt kể cả các khoản chi phí về đào tạo, chuyển giao công nghệ (nếu có) và chi phí QLDA của tổng thầu xây dựng. Riêng đối với gói thầu tổng thầu chìa khoá trao tay, việc xác định giá gói thầu có thể căn cứ vào sơ bộ TMĐT tính theo suất vốn đầu tư hoặc chi phí của dự án tương tự đã thực hiện và các yêu cầu khác của chủ đầu tư.

3.2. Điều chỉnh kế hoạch đấu thầu, giá gói thầu

Trước khi tổ chức lựa chọn nhà thầu, chủ đầu tư phải xem xét về sự phù hợp của kế hoạch đấu thầu được duyệt với điều kiện thực hiện. Trường hợp thấy cần thiết phải điều chỉnh kế hoạch đấu thầu thì chủ đầu tư báo cáo người quyết định đầu tư và thực hiện việc điều chỉnh theo quy định nếu được chấp thuận. Việc điều chỉnh kế hoạch đấu thầu có thể bao gồm: nhập, tách hoặc bổ sung các gói thầu, điều chỉnh giá gói thầu, thay đổi hình thức lựa chọn nhà thầu

3.3. Dự toán gói thầu khi tổ chức đấu thầu

Dự toán gói thầu có thể là toàn bộ hoặc một phần dự toán xây dựng công trình hoặc kết hợp từ một số dự toán khác nhau, do đó khi lập dự toán gói thầu cần lưu ý đến phạm vi công việc, thời gian thực hiện, biện pháp và điều kiện thực hiện của gói thầu để lập dự toán gói thầu đảm bảo hợp lý. Như các phân tích nêu các phần trước, thông thường các gói thầu xây lắp ở các dự án quy mô lớn, công trình phức tạp khi lập giá gói thầu trong kế hoạch đấu thầu hầu như chưa có thiết kế kỹ thuật hay thiết kế Bản vẽ thi công được phê duyệt. Do vậy khi tổ chức đấu thầu xây lắp (khi đã có thiết kế chi tiết được phê duyệt) có thể xảy ra các tình huống dự toán gói thầu khi đấu thầu khác với giá gói thầu. Trường hợp dự toán của gói thầu được duyệt thấp hơn hoặc cao hơn giá gói thầu đã duyệt thì dự toán sẽ thay thế giá gói thầu để làm cơ sở xem xét kết quả lựa chọn nhà thầu mà không phải làm thủ tục điều chỉnh giá gói thầu trong kế hoạch đấu thầu đã duyệt. Dự toán gói thầu do chủ đầu tư phê duyệt.

4. Đánh giá hồ sơ dự thầu

4.1. Đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu tư vấn xây dựng

4.1.1. *Đánh giá sơ bộ hồ sơ đề xuất kỹ thuật (áp dụng cho mọi gói thầu tư vấn xây dựng)*

Kiểm tra tính hợp lệ của các hồ sơ dự thầu.

Kiểm tra sự đáp ứng về điều kiện tiên quyết.

Chủ đầu tư đối chiếu giữa quy định về tính hợp lệ của hồ sơ mời thầu với kê khai của nhà thầu. Nhà thầu có trách nhiệm giải trình và cung cấp thêm các thông tin, Các hồ sơ dự thầu không vi phạm điều kiện tiên quyết sẽ được đánh giá chi tiết.

4.1.2. *Đánh giá chi tiết hồ sơ dự thầu đối với gói thầu không yêu cầu kỹ thuật cao*

Đánh giá chi tiết bao gồm đánh giá về mặt kỹ thuật, đánh giá về mặt tài chính và đánh giá tổng hợp.

Đánh giá về mặt kỹ thuật:

+ Nội dung tiêu chuẩn đánh giá về mặt kỹ thuật gồm: kinh nghiệm, năng lực thực hiện gói thầu (số lượng và trình độ của chuyên gia tư vấn; trang thiết bị, phòng thí nghiệm, phần mềm ứng dụng, tình trạng tài chính,…); bố trí nhân sự và giải pháp thực hiện gói thầu. Đối với từng tiêu chuẩn phải quy định cụ thể số điểm tối đa cho từng nội dung đánh giá theo thang điểm 100 hoặc 1000 điểm.

+ Việc đánh giá về mặt kỹ thuật được thực hiện theo tiêu chuẩn đánh giá nêu trong hồ sơ mời thầu. Hồ sơ dự thầu có điểm đánh giá về mặt kỹ thuật đạt mức yêu cầu tối thiểu về mặt kỹ thuật(quy định trong hồ sơ mời thầu) trở lên được coi là đáp ứng yêu cầu về mặt kỹ thuật. Mức yêu cầu tối thiểu tuỳ thuộc vào tính chất, quy mô gói thầu nhưng không thấp hơn 70% tổng số điểm về mặt kỹ thuật. Chủ đầu tư phê duyệt danh sách các nhà thầu đạt mức yêu cầu tối thiểu về mặt kỹ thuật trở lên để đánh giá tiếp hồ sơ đề xuất tài chính của các nhà thầu này. Nhà thầu không đạt mức yêu cầu tối thiểu về mặt kỹ thuật sẽ bị loại.

- Đánh giá về mặt tài chính:

Đánh giá về mặt tài chính bao gồm việc xem xét sự hợp lý của đề xuất giá dự thầu (về hợp lý số công của chuyên gia, các yếu tố chi phí đặc biệt là chi phí tiền lương chuyên gia, đơn giá chào, các biểu giá chi tiết, biểu giá tổng hợp); sửa lỗi, hiệu chỉnh sai lệch giá dự thầu; xác địnhchuẩn xác giá dự thầu; xác định điểm về mặt tài chính đối với từng hồ sơ đề xuất tài chính. Xác định điểm về mặt tài chính đối với từng hồ sơ dự thầu thống nhất với điểm tối đa đánh giá về kỹ thuật.

- Đánh giá tổng hợp:

Việc đánh giá tổng hợp được thực hiện theo tiêu chuẩn đánh giá tổng hợp. Tổng tỷ trọng điểm đánh giá về mặt kỹ thuật và mặt tài chính là 100% với tỷ trọng điểm đánh giá mặt kỹ thuật không thấp hơn 70% và tỷ trọng điểm đánh giá mặt tài chính không cao

hơn 30%.

Trường hợp đấu thầu quốc tế, nhà thầu thuộc đối tượng ưu đãi được cộng thêm 7,5% điểm tổng hợp được đánh giá cho hồ sơ của nhà thầu đó.

Nhà thầu tư vấn có điểm đánh giá tổng hợp cao nhất được mời thương thảo hợp đồng.

4.1.3. *Đánh giá chi tiết hồ sơ dự thầu đối với gói thầu có yêu cầu kỹ thuật cao*

Đối với gói thầu có yêu cầu kỹ thuật cao việc đánh giá chi tiết bao gồm đánh giá về mặt kỹ thuật đối với các hồ sơ dự thầu và xem xét đề xuất tài chính đối với hồ sơ dự thầu có tổng điểm kỹ thuật cao nhất (không đánh giá về mặt tài chính cũng như không đánh giá tổng hợp).

- Đánh giá về mặt kỹ thuật

Thực hiện như quy định trong phần đánh giá về mặt kỹ thuật gói thầu tư vấn thông thường, yêu cầu tối thiểu về mặt kỹ thuật quy định trong hồ sơ mời thầu không được thấp hơn 80% tổng số điểm đánh giá về kỹ thuật. Trường hợp đấu thầu quốc tế, nhà thầu thuộc đối tượng ưu đãi được cộng thêm 7,5% tổng số điểm kỹ thuật theo tiêu chuẩn đánh giá về mặt kỹ thuật. Các nhà thầu không đạt mức yêu cầu tối thiểu về mặt kỹ thuật sẽ bị loại.

- Xếp hạng các nhà thầu theo tổng điểm kỹ thuật

Nhà thầu có điểm kỹ thuật cao nhất được xếp thứ nhất và được mời đến để xem xét hồ sơ đề xuất tài chính, thương thảo hợp đồng.

Trường hợp hai nhà thầu có tổng điểm kỹ thuật bằng nhau thì chọn nhà thầu có điểm kỹ thuật theo tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật cao nhất để xem xét hồ sơ đề xuất tài chính và thương thảo hợp đồng.

- Xem xét đề xuất tài chính, thương thảo hợp đồng:

Nhà thầu có tổng điểm kỹ thuật cao nhất được mở hồ sơ đề xuất tài chính để xem xét. Giá dự thầu của nhà thầu này được sửa lỗi và hiệu chỉnh sai lệch. Chủ đầu tư mời nhà thầu đến thương thảo về phạm vi, khối lượng công việc, chi phí dịch vụ tư vấn, tiến độ chi tiết thực hiện công việc và các nội dung cần thiết khác của hợp đồng. Trường hợp không thương thảo được, chủ đầu tư mời nhà thầu xếp liền kề tới thương thảo hợp đồng. Quy trình này được thực hiện tiếp tục cho đến khi chọn được nhà thầu trúng thầu.

4.2. Đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu xây lắp

4.2.1. *Đánh giá sơ bộ*

- Kiểm tra tính hợp lệ, sự đáp ứng các điều kiện tiên quyết của hồ sơ dự thầu so với yêu cầu của hồ sơ mời thầu. Các hồ sơ dự thầu không vi phạm điều kiện tiên quyết được tiếp tục đánh giá chi tiết.

- Đánh giá về kinh nghiệm, năng lực kỹ thuật, năng lực tài chính của nhà thầu theo các yêu cầu quy định trong hồ sơ mời thầu bằng các phương pháp chấm điểm hoặc

phương pháp đạt/không đạt. Những nhà thầu đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời thầu sẽ được tiếp tục đánh giá chi tiết. Đây là bước sơ tuyển nhà thầu.

4.2.2. *Đánh giá chi tiết*

Việc đánh giá chi tiết hồ sơ dự thầu xây lắp là xem xét, đánh giá các đề xuất của nhà thầu về giải pháp kỹ thuật kê khai, đề xuất tiến độ, đề xuất giá và các đề xuất cạnh tranh của nhà thầu nhằm chọn được nhà thầu có đề xuất mang lại hiệu quả cao nhất cho chủ đầu tư, dự án. Theo yêu cầu đổi mới quy định về đấu thầu, đáp ứng yêu cầu, mục tiêu lựa chọn nhà thầu xây lắp, đồng thời phù hợp với việc đẩy mạnh phân cấp, tự chịu trách nhiệm của chủ đầu tư, phương pháp đánh giá hồ sơ dự thầu do chủ đầu tư quyết định lựa chọn và quy định rõ trong hồ sơ mời thầu. Đánh giá chi tiết hồ sơ dự thầu xây lắp được thực hiện theo một trong các phương pháp sau:

- Phương pháp đánh giá đồng thời về giải pháp kỹ thuật, giá, tiến độ.

Phương pháp này được tiến hành theo các bước cụ thể như sau:

Đối chiếu, so sánh đồng thời các nội dung kê khai của giải pháp kỹ thuật (về giải pháp huy động sử dụng vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị xe máy thi công, nhân lực, giải pháp bố trí nhà xưởng phụ trợ phục vụ cho thi công, phương án sử dụng hạ tầng kỹ thuật...) với đề xuất giá dự thầu (về thời gian, mức độ, khối lượng huy động tương ứng của vật tư, vật liệu, nhân công, máy thi công và các nguồn lực khác) và đề xuất tiến độ (biểu đồ tiến độ, các biện pháp quản lý tiến độ, thời gian thực hiện, các mốc tiến độ thi công). Bên mời thầu sử dụng các tiêu chí đánh giá đạt/ không đạt hoặc chấp nhận được để đánh giá cho sự phù hợp đồng thời các nội dung trên và trường hợp cần thiết có thể nêu mức tối thiểu số các tiêu chí phải đạt yêu cầu trong tổng số các tiêu chí xác định cho gói thầu.Việc xem xét nêu trên được thực hiện tuần tự cho từng phần việc chủ yếu của gói thầu, theo quá trình thực hiện kể từ khi bắt đầu tới khi kết thúc gói thầu.

Trường hợp các đề xuất kỹ thuật không hợp lý, không phù hợp với đề xuất về giá dự thầu, về tiến độ thì chủ đầu tư mời nhà thầu tới giải trình làm rõ. Nếu nhà thầu không giải trình được hoặc đưa ra giải trình không hợp lý thì tiến độ thực hiện gói thầu, các cơ sở tính giá dự thầu (như thời gian, mức độ khối lượng huy động vật liệu, nhân công, máy thi công, các nguồn lực khác và khối lượng công tác xây lắp thực hiện...) của nhà thầu do bên mời thầu tính toán chính xác lại để làm cơ sở thực hiện bước đánh giá tiếp theo.Trường hợp nhà thầu có quá nhiều tiêu chí không đáp ứng và quá mức yêu cầu tối thiểu đã nêu trong hồ sơ mời thầu thì sẽ bị loại và không được đánh giá ở các bước tiếp theo.

- Phương pháp đánh giá theo tuần tự về kỹ thuật, giá dự thầu, giá đánh giá.

Đánh giá về mặt kỹ thuật:

Đánh giá sự hợp lý, khả thi đối với các nội dung về mặt kỹ thuật bao gồm: tính hợp lý, khả thi của giải pháp kỹ thuật; sự phù hợp giữa biện pháp thi công và tiến độ thi công; các biện pháp bảo đảm điều kiện vệ sinh môi trường, an toàn lao động; các biện

pháp bảo đảm chất lượng; tiến độ thi công; các nội dung khác nếu có….theo tiêu chuẩn đánh giá và phương pháp đánh giá bằng chấm điểm hoặc đạt/không đạt được nêu trong hồ sơ mời thầu. Nhà thầu đạt yêu cầu của hồ sơ mời thầu sẽ được đánh giá tiếp về giá dự thầu.

Bên mời thầu lập báo cáo trình chủ đầu tư xem xét phê duyệt danh sách nhà thầu đạt yêu cầu về mặt kỹ thuật.

Xác định giá đề nghị trúng thầu của các nhà thầu: Nội dung đánh giá như đã nêu ở phương pháp thứ nhất.

Các bước tiếp theo như: Đánh giá các đề xuất khác; Xác định giá đánh giá; Xếp hạng hồ sơ dự thầu và kiến nghị trúng thầu được thực hiện như phương pháp thứ nhất.

- Phương pháp theo kiến nghị của các tổ chức ngân hàng quốc tế.

Sau khi đã chọn được nhà thầu đủ năng lực và kinh nghiệm thì xem xét ngay đồng thời các đề xuất về giá dự thầu, tiến độ và các đề xuất mang lại hiệu quả cao nhất cho chủ đầu tư, dự án. Chọn nhà thầu có giá đánh giá thấp nhất để xem xét về giải pháp kỹ thuật thực hiện gói thầu. Giải pháp kỹ thuật của nhà thầu phải minh chứng cho sự phù hợp với các đề xuất về tiến độ, chất lượng, giá dự thầu. Trường hợp giải pháp kỹ thuật của nhà thầu chưa minh chứng được sự hợp lý của các đề xuất nêu trong hồ sơ dự thầu thì chủ đầu tư có thể mời nhà thầu đến giải trình làm rõ, bổ sung để thống nhất về nội dung các giải pháp kỹ thuật. Nếu nhà thầu không giải trình, chứng minh được sự hợp lý của giải pháp kỹ thuật, sự phù hợp với các đề xuất tiến độ, đề xuất giá, đề xuất cạnh tranh thi bên mời nhà xếp hạng tiếp theo về giá đánh giá tới xem xét. Sau khi chọn được nhà thầu đáp ứng, bên mời thầu lập báo cáo kết quả đấu thầu, kiến nghị nhà thầu trúng thầu tới người có thẩm quyền xem xét quyết định.

4.3. Đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng

4.3.1. *Đánh giá sơ bộ*

Việc đánh giá sơ bộ nhằm kiểm tra tính hợp lệ, sự đáp ứng các điều kiện tiên quyết của hồ sơ dự thầu so với yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

Nội dung đánh giá sơ bộ bao gồm:

- Kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ dự thầu.

- Kiểm tra sự đáp ứng về điều kiện tiên quyết và loại bỏ những hồ sơ dự thầu vi phạm chỉ một trong các điều kiện tiên quyết.

4.3.2. *Đánh giá chi tiết*

- Đánh giá về mặt kỹ thuật đối với phần công việc thiết kế.

Tùy thuộc yêu cầu, tính chất gói thầu, chủ đầu tư quy định mức yêu cầu tối thiểu về mặt kỹ thuật nhưng không thấp hơn 70 % tổng số điểm.

- Xem xét sự phù hợp giữa các nội dung của giải pháp kỹ thuật được đề xuất của phần thi công với đề xuất tiến độ, đề xuất giá dự thầu để thực hiện phần công việc thi

công xây dựng công trình.

Đối với việc xem xét sự phù hợp giữa các nội dung của giải pháp kỹ thuật với tiến độ còn bao gồm xem xét sự phù hợp về tiến độ thực hiện giữa phần thiết kế với phần thi công và nội dung xem xét được thực hiện như sau:Đánh giá sự hợp lý của đề xuất tiến độ: thông qua việc xem xét các dề xuất kỹ thuật cho từng hạng mục, từng công trình, từng giai đoạn thực hiện gói thầu để đánh giá sự hợp lý của đề xuất về tiến độ.; Xem xét các biện pháp quản lý tiến độ của từng hạng mục, từng công trình, từng giai đoạn thực hiện gói thầu.

- Đánh giá các đề xuất của nhà thầu có tính cạnh tranh mang lại hiệu quả cho chủ đầu tư, dự án và xác định giá đánh giá.

- Xem xét đề nghị trúng thầu.

Giá đề nghị trúng thầu của cả gói thầu là tổng giá dự thầu phần thiết kế sau sửa lỗi, hiệu chỉnh sai lệch tổng hợp với giá dự thầu phần thi công sau sửa lỗi, hiệu chỉnh sai lệch. Nhà thầu có giá đề nghị trúng thầu của cả gói thầu cao hơn giá gói thầu sẽ bị loại.

Hồ sơ dự thầu có giá đánh giá thấp nhất được xếp hạng thứ nhất. Nhà thầu có hồ sơ dự thầu xếp thứ nhất được kiến nghị trúng thầu. Nhà thầu có giá dự thầu hợp lý là nhà thầu có giá dự thầu không thấp hơn giá thành của nhà thầu và có giá đánh giá thấp nhất.

4.4. Đánh giá hồ sơ dự thầu tổng thầu EPC

Việc đánh giá hồ sơ dự thầu bao gồm đánh giá sơ bộ, đánh giá chi tiết, xếp hạng hồ sơ dự thầu và kiến nghị trúng thầu.

4.4.1. *Đánh giá sơ bộ*

- Kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ dự thầu.

- Kiểm tra sự đáp ứng về điều kiện tiên quyết và loại bỏ những hồ sơ dự thầu vi phạm điều kiện tiên quyết.

4.4.2. *Đánh giá chi tiết*

- Đánh giá về mặt kỹ thuật cho từng phần công việc thiết kế và phần cung ứng vật tư, thiết bị theo tiêu chuẩn đánh giá;

- Xem xét sự phù hợp của giải pháp kỹ thuật thực hiện gói thầu (gồm cả thi công xây lắp, cung ứng vật tư thiết bị cho công trình, dự án) với đề xuất tiến độ (Kể cả tiến độ cung cấp hồ sơ thiết kế, tiến độ cung ứng vật tư thiết bị) và đề xuất giá dự thầu của phần việc thi công xây dựng công trình.

- Xác định giá đề nghị trúng thầu của cả gói thầu EPC;

- Đánh giá các đề xuất của nhà thầu có tính cạnh tranh mang lại hiệu quả cho chủ đầu tư, dự án (gồm cả các đề xuất có liên quan tới phần thiết kế, thi công và cung ứng vật tư thiết bị);

- Xét giá đánh giá;

- Xếp hạng nhà thầu;

- Kiến nghị nhà thầu trúng thầu

4.5. Đánh giá hồ sơ dự thầu tổng thầu chìa khoá trao tay

Việc đánh giá hồ sơ dự thầu được tiến hành như đối với hồ sơ dự thầu tổng thầu EPC nhưng có xét thêm phần nội dung về công việc tư vấn lập dự án.

5. Phê duyệt và công bố kết quả đấu thầu

5.1. Phê duyệt kết quả đấu thầu

- Bên mời thầu lập báo cáo về kết quả đấu thầu trình chủ đầu tư xem xét, quyết định và gửi đến cơ quan, tổ chức có trách nhiệm thẩm định.

- Cơ quan, tổ chức thẩm định có trách nhiệm lập báo cáo thẩm định kết quả đấu thầu trên cơ sở báo cáo của bên mời thầu để trình chủ đầu tư xem xét, quyết định.

- Chủ đầu tư phê duyệt kết quả đấu thầu trên cơ sở báo cáo về kết quả đấu thầu và báo cáo thẩm định kết quả đấu thầu.

5.2. Thông báo (công bố) kết quả đấu thầu

Việc thông báo kết quả đấu thầu được thực hiện ngay sau khi có quyết định phê duyệt kết quả đấu thầu của chủ đầu tư.

6. Đàm phán, thương thảo và ký kết hợp đồng

- Chủ đầu tư mời nhà thầu trúng thầu đến thương thảo hợp đồng. Việc thương thảo, hoàn thiện hợp đồng để ký kết hợp đồng với nhà thầu trúng thầu phải dựa trên cơ sở: kết quả đấu thầu do chủ đầu tư phê duyệt, mẫu hợp đồng đã điền đủ các thông tin cụ thể của gói thầu; các yêu cầu nêu trong hồ sơ mời thầu; các nội dung nêu trong hồ sơ dự thầu và giải thích làm rõ hồ sơ dự thầu của nhà thầu trúng thầu (nếu có); các nội dung cần được thương thảo, hoàn thiện hợp đồng giữa bên mời thầu và nhà thầu trúng thầu.

- Kết quả thương thảo, hoàn thiện hợp đồng là cơ sở để chủ đầu tư và nhà thầu tiến hành ký kết hợp đồng.

- Trường hợp thương thảo, hoàn thiện hợp đồng không thành thì chủ đầu tư xem xét, quyết định hủy kết quả đấu thầu trước đó và quyết định lựa chọn nhà thầu xếp hạng tiếp theo trúng thầu để có cơ sở pháp lý mời vào thương thảo, hoàn thiện hợp đồng; trong trường hợp đó, phải yêu cầu nhà thầu gia hạn hiệu lực hồ sơ dự thầu và bảo đảm dự thầu nếu cần thiết.

IV. PHẦN MỀM ĐẤU THẦU GXD

1. Giới thiệu về phần mềm Đấu thầu GXD

Phần mềm Đấu thầu GXD (trước đây gọi là Dự thầu GXD) chạy trên nền Excel được thiết kế cho đối tượng sử dụng là các Công ty, Doanh nghiệp nhà thầu thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị. Đặc biệt hữu ích đối với các phòng Đấu thầu, phòng Kinh tế kế hoạch (chuyên đấu thầu), cá nhân… chuyên làm công tác lập hồ sơ thầu.

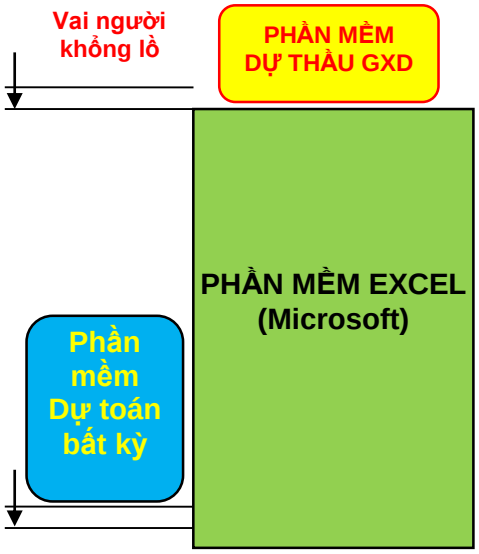
Ngoài chức năng chiết tính đơn giá chi tiết, đơn giá đầy đủ, đơn giá tổng hợp, lập biểu giá dự thầu trong hồ sơ mời thầu, lập dự toán. Phần mềm tích hợp trong file hồ sơ các biểu mẫu như: *Đơn dự thầu, giấy ủy quyền, thỏa thuận liên danh, danh mục máy móc chủ chốt*… tất cả tạo thành một bộ hồ sơ thầu hoàn chỉnh, không chỉ phục vụ nhóm đấu thầu hoàn thiện hồ sơ dự thầu mà còn giúp lưu trữ để tạo biểu giá hợp đồng khi ký hợp đồng, phục vụ việc thanh, quyết toán, điều chỉnh giá sau này thuận lợi.

2. Các ưu điểm của phần mềm Đấu thầu GXD

Khi sử dụng Đấu thầu GXD bạn sẽ đạt được cả 2 yếu tố **giá trị** và **giá trị sử dụng** thể hiện qua các ưu điểm dưới đây (đặc biệt là giá trị sử dụng, ví dụ: file dự thầu nhẹ giúp xử lý nhanh – *chỉ những ai đã từng ngồi đợi các bảng tính với dung lượng rất lớn, mỗi lần sửa một ô dữ liệu lại phải đợi rất lâu mới thấy giá trị này*).

Bạn chọn **giá trị** hay **sử dụng sử dụng**?

- **Bộ cài gọn nhẹ**: Gửi, nhận và lưu trữ dễ dàng qua mạng Internet, qua email, tiết kiệm không gian lưu trữ (USB, ổ cứng…).



- **File sản phẩm cũng gọn nhẹ**: Do được nghiên cứu tối ưu dữ liệu, nên file rất nhẹ. Hồ sơ làm ra cũng gửi đi (cho bên chấm thầu, cho đối tác), sao chép hay lưu trữ đều dễ dàng.

- **Tương thích với:** WinXP, Win Vista, Win7 - Office 2003, 2007 và 2010.

- **Cài đặt nhanh và dễ dàng**: Thời gian cài đặt thường không quá 10 giây.

- **Chạy trực tiếp trên Excel** (2003, 2007, 2010). Sử dụng kết hợp được tất cả các tính năng mạnh mẽ của Excel: hàm Product, Sum, If, Sumif… và các chức năng như Autofilter, Sort, Copy, Paste… nên năng suất lao động cao, đem lại ưu thế về thời gian hoàn thiện và nộp hồ sơ thầu. Người sử dụng biết Excel **không mất nhiều công sức** để học sử dụng phần mềm.

- **Tốc độ xử lý dữ liệu nhanh, phần mềm chạy nhẹ nhàng, ổn định**: Do phần mềm được lập trình bằng ngôn ngữ bậc thấp C++ (gần sát ngôn ngữ máy) nên tốc độ xử lý nhanh, kết hợp với VBA + Macro4 trong Excel.

- File sản phẩm hồ sơ thầu **chính là file Excel. Không phải kết xuất sang Excel** như phần mềm khác. Gửi file sang máy tính của Chủ đầu tư, Tư vấn chấm thầu… không cài Đấu thầu GXD vẫn **dùng Excel để mở xem, in ấn, sửa chữa, copy, cut và paste dữ liệu dễ dàng**.

- Kết xuất bảng tính giá vật liệu dự thầu tự động.

- **Tích hợp bảng lương nhân công và bảng giá ca máy**: Đủ các loại nhân công, máy và thiết bị thi công theo các định mức hiện hành.

- **Tính năng bù giá ca máy** (bù nhiên liệu, bù tiền lương…) mạnh mẽ, độc đáo. **Cơ sở dữ liệu giá ca máy các địa phương**: Bộ dữ liệu này do Công ty CP Giá Xây Dựng nghiên cứu, xây dựng kết hợp với hướng dẫn phương pháp bù giá ca máy.

- Các dữ liệu tính toán được **kết nối chủ yếu bằng địa chỉ trực tiếp** (hạn chế dùng hàm Vlookup) nên tiện cho việc kiểm tra.

- **In ấn hồ sơ thầu đẹp, chuẩn và nhanh**. Người sử dụng làm xong hồ sơ thầu hầu như chỉ cần bấm lệnh in là xong. Nếu muốn chỉnh sửa thì thao tác bằng công cụ của Excel rất dễ dàng.

- **Bộ dữ liệu chuẩn xác và được cập nhật thường xuyên**, download dễ dàng, **dữ liệu - thông tin mọi lúc mọi nơi**: Giaxaydung.vn có nhiều kinh nghiệm về lưu trữ và truyền tải dữ liệu (qua diễn đàn và thư viện). Dù ngồi ở văn phòng, bên chủ đầu tư, văn phòng nhà thầu, công trường hay quán cà phê bạn đều có thể download dễ dàng file CSDL về chạy phần mềm.

- **Người lập giá dự thầu dễ dàng quản lý dữ liệu đấu thầu nội bộ của mình:** File cơ sở dữ liệu mở (không khóa hay mã hóa), dữ liệu định mức, đơn giá, giá vật tư, giá ca máy, phụ lục vữa, từ điển vật tư lưu trữ dạng .csv có thể mở bằng Excel để chỉnh sửa, thêm bớt… dễ dàng.

- **Tra cứu định mức, đơn giá theo từ khóa rất dễ dàng, trực quan, đơn giản**: Gõ trực tiếp mã hiệu, gõ từ có trong tên công tác, gõ giá… để tra mã hiệu.

- **Khả năng tùy biến, chỉnh sửa giao diện dễ dàng**: Bạn chỉ việc mở file mẫu DauthauGXD.xlsm và định dạng màu sắc, font chữ, bìa, logo, thuyết minh theo form IZO của công ty mình sau đó lưu lại. Điều này cho phép cả cộng đồng tham gia tạo mẫu Dự thầu và chia sẻ.

- **Cơ sở dữ liệu và file hồ sơ có Font chữ dùng bảng mã Unicode**: Không còn khó khăn do trao đổi giữa công ty, chi nhánh, văn phòng ở Miền Bắc dùng bảng mã TCVN3 với bộ phận ở Miền Nam dùng bảng mã VNI.

- **Dữ liệu - thông tin mọi lúc mọi nơi**: Giaxaydung.vn có nhiều kinh nghiệm về lưu trữ và truyền tải dữ liệu (qua diễn đàn và thư viện). Dù ngồi ở văn phòng, bên chủ đầu tư, văn phòng nhà thầu, công trường hay quán cà phê bạn đều có thể download dễ dàng file CSDL về chạy.

- **Chuẩn xác về chuyên môn, thuật toán**: Tác giả tham gia vào công tác nghiên cứu, soạn thảo các văn bản quản lý nhà nước về lập và quản lý chi phí, tham gia giảng dạy các lớp KSĐG, dự toán, dự thầu; tham gia nghiên cứu sửa đổi, bổ sung các tập định mức dự toán XDCT, tham gia làm nhiều bộ đơn giá địa phương; tham gia chấm thầu nhiều gói thầu; tham gia đấu thầu nhiều công trình khi làm còn ở doanh nghiệp thi công – được sự góp ý hoàn thiện của các đồng nghiệp làm hồ sơ thầu.

- Các lớp học lập dự toán, lập hồ sơ dự thầu, định giá xây dựng và các phần mềm chuyên ngành rất bài bản, chuyên nghiệp.

- Sự hỗ trợ chia sẻ kinh nghiệm, dữ liệu, thông tin của cả cộng đồng người làm nghề trên diễn đàn www.giaxaydung.vn.
- Và rất nhiều ưu điểm, tính năng hay nữa đợi bạn khám phá.

3. Tài liệu học tập, thực hành Đấu thầu GXD

3.1. Địa chỉ các tài liệu, thông tin cập nhật

Tài liệu, video và giáo trình để học lập dự toán, thực hành Đấu thầu GXD rất nhiều, các bạn có tìm ở mục của phần mềm tại địa chỉ **http://giaxaydung.vn** hoặc trong hướng dẫn sử dụng phần mềm: Mở phần mềm, chạy lệnh Trợ giúp > Hướng dẫn sử dụng.

3.2. Kênh video hướng dẫn

Steve Jobs đồng sáng lập ra hãng Apple danh tiếng, cha đẻ siêu phẩm Iphone cho biết trong một buổi phỏng vấn năm 1995: "Tôi bị thuyết phục rằng gần một nửa lý do tạo nên sự khác biệt giữa người thành công và người không thành công chính là sự kiên trì".

Hãy kiên trì xem hết các video sau để vun đắp thêm vào thành công của bạn trong nghề xây dựng nhé:

https://youtube.com/playlist?list=PLW21vt8mSLvd4qqAQ8mayxs7P99ugF_WE

3.2.1. *Bài học lập dự toán dự thầu xây dựng căn bản*

Khi sếp giao nhiệm vụ lập giá thầu bạn sẽ bắt đầu từ đâu?

Link video: http://youtu.be/H7j10DYKy_g

3.2.2. *Tra định mức, đơn giá, tìm hiểu cách sử dụng từ khóa*

Video hướng dẫn cách tra mã hiệu định mức, đơn giá, cách sử dụng từ khóa để tìm nhanh công tác, chọn một hoặc nhiều công tác:

Link video: http://youtu.be/zI9HIj9CH0g

3.2.3. *Tra định mức, đơn giá theo một cách khác*

Bài này là một cách làm khác để tra mã, chiết tính đơn giá, lập giá thầu, lập bảng chào giá. Cách này các chuyên gia thường dùng hơn.

Link video: http://youtu.be/WZPvDCCvT0M

3.2.4. *Lập giá cho một hạng mục 15 đầu việc, dùng hàm Goal Seek*

Lập bảng chào giá cho một hạng mục 15 đầu việc. Dùng hàm Goal Seek trong Excel và Dự thầu GXD để dồn giá vật liệu để giá chào nhỏ hơn giá gói thầu được duyệt (nhà thầu qua kênh riêng của mình đã biết được giá gói thầu).

Link video: http://youtu.be/d5-P-ncYmBA

3.2.5. *Công tác Tạm tính, dồn giá vật liệu dùng hàm Goal Seek*

Video hướng dẫn làm công tác Tạm tính, dồn giá vật liệu để có giá thầu nhỏ hơn giá gói thầu, dự toán được duyệt.

Link video: http://youtu.be/WOo0k23YZ2Y

3.2.6. ***Xử lý công tác tạm tính, vận dụng, ước tính***

Khi tra định mức cho một công việc không thấy có mã, xử lý thế nào? Video này giải thích bản chất, minh họa chi tiết cách xử lý công tác không có định mức phải tạm tính, vận dụng, ước tính.

Link video: http://youtu.be/9CBDjap5FmE

3.2.7. ***Cập nhật giá vật tư, hao phí vật tư sau sửa đơn giá chi tiết, tạm tính***

Video này hướng dẫn một cách rất thú vị giúp bạn cập nhật bảng giá vật tư, bảng phân tích vật tư, hao phí vật tư sau khi sửa đơn giá chi tiết, tạm tính.

Link video: http://youtu.be/YGnOq27CqlY

3.2.8. ***Làm quen cách chỉnh sửa, thêm bớt CSDL csv***

Video hướng dẫn bạn cách copy dữ liệu đưa vào các file CSDL csv của phần mềm. Dù hiện tại CSDL tạm tính đã có sẵn trong phần mềm và bạn không phải copy nữa, nhưng cũng giúp bạn hiểu nhiều điều về cách chỉnh sửa, thêm bớt CSDL trong các phần mềm GXD.

Link video: http://youtu.be/uudnCPr3unA

3.2.9. ***Tìm hiểu về giá tổng hợp và cách làm giá tổng hợp***

Link video: http://youtu.be/S5Ig8MuhmlQ

3.2.10. ***Ứng dụng Replace và AutoFilter làm tròn số trong giá thầu***

Video này giới thiệu bạn cách ứng dụng lệnh Replace và tính năng AutoFilter để điều chỉnh làm tròn số trong giá thầu rất nhanh và thú vị. Qua đó bạn có thể ứng dụng cho nhiều tác nghiệp khác.

Link video: http://youtu.be/dX0UpZiuo08

3.2.11. ***Tùy biến mẫu, csv xây dựng, lắp đặt, khảo sát, sửa chữa, đường dây, trạm***

Link video: http://youtu.be/RknZyYsodjg

3.2.12. ***Bộ 16 video với nhiều thủ thuật rất hay trên Dự thầu GXD***

Link video: http://youtube.com/duthaugxd

CHUYÊN ĐỀ 8: QUẢN LÝ HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Chuyên đề này bao gồm các nội dung chủ yếu sau:

- Những vấn đề chung về hợp đồng trong HĐXD: Khái niệm, đặc điểm và khung pháp lý của hợp đồng xây dựng
- Các loại hợp đồng trong xây dựng
- Nguyên tắc ký kết hợp đồng xây dựng
- Những nội dung chủ yếu của hợp đồng xây dựng
- Xác định giá hợp đồng xây dựng
- Điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng
- Tạm ứng, thanh toán, quyết toán hợp đồng xây dựng
- Quản lý hợp đồng xây dựng.

Để hiểu về vai trò, tầm quan trọng và giá trị của một bản hợp đồng xây dựng thì tốt nhất cho người soạn hợp đồng đảm nhiệm công tác thanh quyết toán một dự án tương đối lớn. Trải qua các đau khổ và vất vả rồi, mới thấy việc phải soạn thảo, thương thảo thật kỹ, quy định rõ các nội dung, phạm vi công việc… trong hợp đồng xây dựng quan trọng thế nào.

I. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG VỀ HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

1. Khái niệm

Hợp đồng trong HĐXD (gọi tắt là hợp đồng xây dựng) là hợp đồng dân sự được thỏa thuận bằng văn bản giữa bên giao thầu và bên nhận thầu về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các bên để thực hiện một, một số hay toàn bộ công việc trong HĐXD.

2. Đặc điểm của hợp đồng xây dựng

- Là loại hợp đồng dân sự chứa đựng nhiều yếu tố kinh tế.
- Có quy mô lớn, thời gian thực hiện kéo dài.
- Nội dung hợp đồng và việc thực hiện gắn liền với quá trình lựa chọn nhà thầu.
- Các quyền, nghĩa vụ theo hợp đồng của các chủ thể hợp đồng có liên quan đến bên thứ ba.

3. Khung pháp lý về hợp đồng xây dựng

- Bộ Luật Dân sự (từ Điều 388 đến Điều 427 và từ Điều 518 đến Điều 526)
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 26/6/2014 của Quốc hội
- Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013 của Quốc hội

- Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/06/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu
- Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng
- Thông tư số 07/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng
- Thông tư số 08/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về hợp đồng tư vấn xây dựng
- Thông tư số 09/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn hợp đồng thi công xây dựng công trình
- Các văn bản pháp quy và tài liệu khác có liên quan

II. CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

1. Theo tính chất công việc thực hiện trong hợp đồng xây dựng

1.1. Hợp đồng tư vấn xây dựng

Hợp đồng tư vấn xây dựng là hợp đồng xây dựng để thực hiện một, một số hay toàn bộ công việc tư vấn trong HĐXD như: lập quy hoạch xây dựng; lập DAĐT XDCT, lập báo cáo đầu tư, lập báo cáo kinh tế kĩ thuật; khảo sát xây dựng; thiết kế xây dựng công trình; QLDA đầu tư xây dựng công trình; lựa chọn nhà thầu; giám sát thi công xây dựng công trình; giám sát lắp đặt thiết bị; giám sát khảo sát xây dựng; thẩm tra thiết kế, thẩm tra dự toán và các hoạt động tư vấn khác có liên quan đến xây dựng công trình.

1.2. Hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ

Hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ là hợp đồng xây dựng để thực hiện việc cung cấp thiết bị để lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế công nghệ; hợp đồng tổng thầu cung cấp thiết bị công nghệ là hợp đồng cung cấp thiết bị cho tất cả các công trình của một dự án đầu tư.

1.3. Hợp đồng thi công xây dựng công trình

Hợp đồng thi công xây dựng công trình (hợp đồng thi công xây dựng) là hợp đồng để thực hiện việc thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình hoặc phần việc xây dựng theo thiết kế xây dựng công trình; hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình là hợp đồng thi công xây dựng để thực hiện tất cả các công trình của một dự án đầu tư.

1.4. Hợp đồng thiết kế và thi công xây dựng công trình (viết tắt là EC)

Là hợp đồng để thực hiện việc thiết kế và thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình; hợp đồng tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng công trình là hợp đồng thiết kế và thi công xây dựng tất cả các công trình của một dự án đầu tư.

1.5. Hợp đồng thiết kế và cung cấp thiết bị công nghệ (viết tắt là EP)

Là hợp đồng để thực hiện việc thiết kế và cung cấp thiết bị để lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế công nghệ; hợp đồng tổng thầu thiết kế và cung cấp thiết bị công nghệ là hợp đồng thiết kế và cung cấp thiết bị công nghệ cho tất cả các công trình của một dự án đầu tư.

1.6. Hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình (viết tắt là PC)

Là hợp đồng để thực hiện việc cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình; hợp đồng tổng thầu cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình là hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng tất cả các công trình của một dự án đầu tư.

1.7. Hợp đồng thiết kế - cung cấp thiết bị công nghệ - thi công xây dựng (hợp đồng EPC)

Là hợp đồng để thực hiện các công việc từ thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ đến thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình; hợp đồng tổng thầu EPC là hợp đồng thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng tất cả các công trình của một dự án đầu tư.

1.8. Hợp đồng tổng thầu chìa khoá trao tay

Hợp đồng tổng thầu chìa khoá trao tay (viết tắt theo tiếng Anh là Turnkey) là hợp đồng xây dựng để thực hiện toàn bộ các công việc lập dự án, thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng các công trình của DAĐT XDCT.

2. Theo giá hợp đồng

Hợp đồng trọn gói: là hợp đồng xây dựng thực hiện theo giá trọn gói, giá hợp đồng không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng đối với khối lượng các công việc thuộc phạm vi hợp đồng đã kí kết

Hợp đồng theo đơng giá cố định: là hợp đồng xây dựng thực hiện theo đơn giá cố định không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng. Giá hợp đồng được xác định trên cơ sở đơn giá cố định cho các công việc nhân với khối lượng công việc tương ứng

Hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh: là hợp đồng xây dựng thực hiện theo đơn giá cho các công việc đã được điều chỉnh do trượt giá theo các thoả thuận trong hợp đồng. Giá hợp đồng được xác định trên cơ sở đơn giá điều chỉnh cho các công việc nhân với khối lượng công việc tương ứng

Hợp đồng theo thời gian: là hợp đồng xây dựng thực hiện theo thời gian làm việc của chuyên gia (theo tháng, tuần, ngày, giờ), mức thù lao cho chuyên gia (trên cơ sở mức lương của chuyên gia) và các khoản chi phí ngoài thù lao cho chuyên gia (chi phí đi lại, khảo sát, thuê văn phòng làm việc và chi phí hợp lý khác)

Hợp đồng theo giá kết hợp: là hợp đồng xây dựng thực hiện kết hợp từ 2 loại giá trở lên

3. Theo mối quan hệ quản lý

Hợp đồng thầu chính: là hợp đồng xây dựng được kí kết trực tiếp giữa chủ đầu tư và nhà thầu chính để thực hiện phần việc chính của một loại công việc của DAĐT XDCT. Chủ đầu tư có thể ký kết đồng thời nhiều hợp đồng thầu chính với nhiều nhà thầu chính khác nhau trong trường hợp công trình xây dựng có quy mô lớn, có yêu cầu đẩy nhanh tiến độ thực hiện các công việc.

Hợp đồng tổng thầu: là hợp đồng xây dựng được kí kết trực tiếp giữa chủ đầu tư và tổng thầu xây dựng để thực hiện toàn bộ một loại công việc hoặc toàn bộ công việc của dự án của DAĐT XDCT.

Hợp đồng thầu phụ là: hợp đồng xây dựng được kí kết giữa nhà thầu chính hoặc tổng thầu xây dựng và nhà thầu phụ để thực hiện một phần công việc của nhà thầu chính hoặc tổng thầu xây dựng.

III. NGUYÊN TẮC KÝ KẾT HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Hợp đồng xây dựng được ký kết dựa trên các nguyên tắc cơ bản sau:

Hợp đồng xây dựng được ký kết theo nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, hợp tác, không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

Hợp đồng xây dựng được ký kết sau khi bên giao thầu hoàn thành việc lựa chọn nhà thầu theo quy định và các bên tham gia đã kết thúc quá trình đàm phán hợp đồng.

Giá ký kết hợp đồng không vượt giá trúng thầu (đối với trường hợp đấu thầu), không vượt dự toán gói thầu được duyệt (đối với trường hợp chỉ định thầu); trường hợp bổ sung khối lượng công việc hoặc số lượng thiết bị nằm ngoài khối lượng hồ sơ mời thầu (hồ sơ yêu cầu) dẫn đến giá ký kết hợp đồng vượt giá trúng thầu (giá đề xuất) nhưng không làm thay đổi mục tiêu đầu tư hoặc không vượt TMĐT được phê duyệt thì chủ đầu tư được quyền quyết định; nếu làm thay đổi mục tiêu đầu tư hoặc vượt TMĐT đã được phê duyệt thì phải báo cáo Người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định.

Đối với hợp đồng để thực hiện các công việc, gói thầu đơn giản, quy mô nhỏ thì tất cả các nội dung liên quan đến hợp đồng có thể ghi ngay trong văn bản hợp đồng. Đối với hợp đồng để thực hiện các công việc, gói thầu phức tạp, quy mô lớn thì các nội dung của hợp đồng có thể được lập thành điều kiện chung, điều kiện riêng của hợp đồng.

Trường hợp trong một dự án, chủ đầu tư ký hợp đồng với nhiều nhà thầu để thực hiện các gói thầu khác nhau thì nội dung của các hợp đồng này phải thống nhất, đồng bộ về tiến độ, chất lượng trong quá trình thực hiện nội dung của từng hợp đồng, bảo đảm hiệu quả đầu tư chung của dự án.

Trường hợp bên nhận thầu là liên danh các nhà thầu thì các thành viên trong liên danh phải có thỏa thuận liên danh, trong hợp đồng phải có chữ ký của tất cả các thành

viên tham gia liên danh.

Bên giao thầu, bên nhận thầu phải cử người đại diện để đàm phán, ký kết hợp đồng xây dựng. Người đại diện của các bên phải được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm về các quyết định của mình.

IV. NGUYÊN TẮC THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Khi thực hiện hợp đồng xây dựng, các bên tham gia phải thực hiện dựa trên các nguyên tắc cơ bản sau:

1. Các bên tham gia hợp đồng xây dựng phải thực hiện đúng nội dung trong hợp đồng về phạm vi công việc, yêu cầu chất lượng, số lượng, chủng loại, thời hạn, phương thức và các thoả thuận khác trong hợp đồng.

2. Thực hiện hợp đồng xây dựng đúng pháp luật và trên tinh thần trung thực, hợp tác, bảo đảm tin cậy lẫn nhau và các bên cùng có lợi.

3. Khi thực hiện hợp đồng xây dựng, các bên không được xâm phạm đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác.

V. HIỆU LỰC VÀ TÍNH PHÁP LÝ CỦA HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

1. Hợp đồng xây dựng có hiệu lực khi đáp ứng đủ các điều kiện sau: Người tham gia ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; Đáp ứng các nguyên tắc ký kết hợp đồng; Trường hợp các bên tham gia hợp đồng là tổ chức thỡ bên đó phải ký tên và đóng dấu; Bên nhận thầu phải có đủ điều kiện năng lực hoạt động, năng lực hành nghề theo quy định của pháp luật.

2. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng xây dựng là thời điểm ký kết hợp đồng (đóng dấu nếu có) và bên giao thầu đó nhận được bảo đảm thực hiện hợp đồng của bên nhận thầu (đối với hợp đồng có quy định về bảo đảm thực hiện hợp đồng) hoặc thời điểm khác do các bên thoả thuận trong hợp đồng xây dựng.

3. Tính pháp lý của hợp đồng xây dựng:

a) Hợp đồng xây dựng có hiệu lực là cơ sở pháp lý mà bên giao thầu, bên nhận thầu và cỏc bên liờn quan cú nghĩa vụ thực hiện;

b) Hợp đồng xây dựng có hiệu lực là cơ sở để giải quyết tranh chấp giữa các bên. Các tranh chấp phát sinh ngoài hợp đồng xây dựng sẽ được giải quyết trên cơ sở các quy định của phỏp luật cú liờn quan;

c) Các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan kiểm soát, cấp phát, cho vay vốn, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan khác có liên quan phải căn cứ vào nội dung hợp đồng xây dựng có hiệu lực để thực hiện chức năng, nhiệm vụ của mỡnh theo quy định, không được xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia hợp đồng.

VI. QUẢN LÝ THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Mục tiêu của quản lý thực hiện hợp đồng là huy động tối đa các biện pháp, nguồn lực để tất cả các hợp đồng đã kí kết đều được thực hiện thuận lợi và kết thúc như mong

muốn và thoả thuận.

Nhiệm vụ của quản lý thực hiện hợp đồng là việc hỗ trợ thực hiện hợp đồng; giám sát, đánh giá thực hiện hợp đồng; phát hiện và giải quyết các xung đột, tranh chấp trong quá trình thực hiện hợp đồng và việc chia sẻ các thông tin về hợp đồng và quản lý hợp đồng.

Việc quản lý thực hiện hợp đồng có thể do các bên tự tổ chức thực hiện hoặc có thể thuê các tổ chứu tư vấn có đủ điều kiện năng lực thực hiện.

Các bên giao thầu, bên nhận thầu, trong phạm vi quyền và nghĩa vụ của mình có trách nhiệm lập kế hoạch và biện pháp tổ chức thực hiện phù hợp với nội dung của hợp đồng đã kí kết nhằm đạt được các thoả thuận trong hợp đồng. Nội dung quản lý thực hiện hợp đồng bao gồm:

1. Quản lý về chất lượng
2. Quản lý tiến độ thực hiện hợp đồng
3. Quản lý khối lượng và giá hợp đồng
4. Quản lý an toàn, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ
5. Quản lý điều chỉnh hợp đồng

VII. NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

1. Nội dung và khối lượng công việc của hợp đồng xây dựng

Nội dung và khối lượng công việc của hợp đồng xây dựng là những nội dung, khối lượng công việc mà bên giao thầu ký kết với bên nhận thầu và phải được các bên thỏa thuận rõ trong hợp đồng. Nội dung và khối lượng công việc được xác định căn cứ vào hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu, hồ sơ dự thầu hoặc hồ sơ đề xuất, các biên bản đàm phán và các văn bản pháp lý có liên quan. Tùy từng loại hợp đồng xây dựng cụ thể, nội dung công việc thực hiện được xác định như sau:

1.1- Đối với hợp đồng tư vấn xây dựng: là việc lập quy hoạch; lập DAĐT XDCT; thiết kế; khảo sát; giám sát thi công xây dựng; thẩm tra thiết kế, dự toán và các công việc tư vấn khác;

1.2- Đối với hợp đồng thi công xây dựng: là việc cung cấp vật liệu xây dựng, nhân lực, máy và thiết bị thi công và thi công xây dựng công trình;

1.3- Đối với hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ: là việc cung cấp thiết bị; hướng dẫn lắp đặt, sử dụng, vận hành thử, vận hành, đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có);

1.4- Đối với hợp đồng EPC: là việc thiết kế, cung cấp vật tư, thiết bị và thi công xây dựng công trình;

1.5- Đối với hợp đồng chìa khoá trao tay: nội dung chủ yếu là việc lập dự án đầu

tư; thiết kế; cung cấp thiết bị và thi công xây dựng công trình; đào tạo, hướng dẫn vận hành, bảo dưỡng, sửa chữa; chuyển giao công nghệ; vận hành thử.

2. Yêu cầu về chất lượng sản phẩm và nghiệm thu, bàn giao sản phẩm hợp đồng xây dựng

2.1. Yêu cầu về chất lượng sản phẩm của hợp đồng xây dựng

Chất lượng sản phẩm của hợp đồng xây dựng phải tuân thủ và đáp ứng các yêu cầu về chất lượng theo quy định của pháp luật. Quy chuẩn, tiêu chuẩn (Quốc tế, Việt Nam, Ngành), tiêu chuẩn dự án áp dụng cho sản phẩm các công việc phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng; Đối với thiết bị, hàng hoá nhập khẩu còn phải quy định về nguồn gốc, xuất xứ của hàng hoá.

2.2. Nghiệm thu, bàn giao sản phẩm các công việc hoàn thành

Việc nghiệm thu và bàn giao sản phẩm công việc phụ thuộc vào tính chất công việc trong hợp đồng xây dựng (loại hợp đồng). Các bên chỉ được nghiệm thu, bàn giao các sản phẩm đáp ứng yêu cầu về chất lượng. Cụ thể, các bên tham gia hợp đồng phải thoả thuận về:

- Quy trình nghiệm thu, bàn giao của các bên tham gia hợp đồng. Quy trình này phải tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

- Các công việc cần nghiệm thu, bàn giao; căn cứ nghiệm thu, bàn giao; quy trình, thời điểm nghiệm thu, bàn giao sản phẩm các công việc hoàn thành; thành phần nhân sự tham gia nghiệm thu, bàn giao; biểu mẫu nghiệm thu, bàn giao; các quy định về người ký, các biên bản, tài liệu nghiệm thu, bàn giao phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng;

- Đối với những công việc theo yêu cầu phải được nghiệm thu trước khi chuyển qua các công việc khác, bên nhận thầu phải thông báo trước cho bên giao thầu để nghiệm thu;

- Đối với các sản phẩm sai sót (chưa bảo đảm yêu cầu của hợp đồng) thì phải được sửa chữa, trường hợp không sửa chữa được thì phải loại bỏ. Bên nào gây ra sai sót thì bên đó phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến sửa chữa, kiểm định lại và các chi phí khác liên quan đến việc khắc phục sai sót, cũng như tiến độ thực hiện hợp đồng.

3. Thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng

Thời gian thực hiện hợp đồng được tính từ ngày hợp đồng có hiệu lực cho đến khi các bên hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng và phải phù hợp với tiến độ thực hiện của dự án. Tiến độ thực hiện hợp đồng phải thể hiện các mốc hoàn thành, bàn giao các công việc, sản phẩm chủ yếu. Bên nhận thầu có trách nhiệm lập tiến độ chi tiết thực hiện hợp đồng trình bên giao thầu chấp thuận để làm căn cứ thực hiện. Cụ thể các loại hợp đồng cần thoả thuận các nội dung cơ bản sau:

- Đối với hợp đồng thi công xây dựng có quy mô lớn, thời gian thực hiện dài, thì tiến độ thi công được lập cho từng giai đoạn.

- Đối với hợp đồng cung cấp thiết bị, tiến độ cung cấp thiết bị phải thể hiện các mốc bàn giao thiết bị, trong đó có quy định về số lượng, chủng loại thiết bị cho từng đợt bàn giao.

- Đối với hợp đồng EPC, hợp đồng chìa khoá trao tay, ngoài tiến độ thi công cho từng giai đoạn còn phải lập tiến độ cho từng loại công việc (lập dự án, thiết kế, cung cấp thiết bị và thi công xây dựng).

- Khuyến khích việc đẩy nhanh tiến độ hợp đồng trên cơ sở bảo đảm chất lượng sản phẩm của hợp đồng. Trường hợp đẩy nhanh tiến độ đem lại hiệu quả cao hơn cho dự án thì bên nhận thầu được xét thưởng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

- Các trường hợp điều chỉnh tiến độ của hợp đồng.

VIII. GIÁ HỢP ĐỒNG, TẠM ỨNG, THANH TOÁN, QUYẾT TOÁN VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

1. Giá hợp đồng xây dựng

Giá hợp đồng xây dựng là khoản kinh phí bên giao thầu cam kết trả cho bên nhận thầu để thực hiện công việc theo yêu cầu về khối lượng, chất lượng, tiến độ, điều kiện thanh toán và các yêu cầu khác theo thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng. Giá hợp đồng bao gồm các khoản chi phí, các loại thuế, phí (nếu có); Việc điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng phải phù hợp với loại hợp đồng, giá hợp đồng và được các bên thoả thuận trong hợp đồng xây dựng.

1.1. Các loại giá hợp đồng

- Giá hợp đồng trọn gói: Là giá hợp đồng không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng đối với khối lượng các công việc thuộc phạm vi hợp đồng đã ký kết, trừ trường hợp có bổ sung khối lượng.

- Giá hợp đồng theo đơn giá cố định: Được xác định trên cơ sở đơn giá cố định cho các công việc nhân với khối lượng công việc tương ứng. Đơn giá cố định là đơn giá không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng;

- Giá hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh: Được xác định trên cơ sở đơn giá cho các công việc đã điều chỉnh do trượt giá theo các thỏa thuận trong hợp đồng nhân với khối lượng công việc tương ứng. Điều chỉnh giá do trượt giá thực hiện theo phương pháp tại phần điều chỉnh giá hợp đồng;

- Giá hợp đồng theo thời gian: Được xác định trên cơ sở mức thù lao cho chuyên gia, các khoản chi phí ngoài mức thù lao cho chuyên gia và thời gian làm việc (khối lượng) tính theo tháng, tuần, ngày, giờ.

Mức thù lao cho chuyên gia là chi phí cho chuyên gia, được xác định trên cơ sở

mức lương cho chuyên gia và các chi phí liên quan do các bên thỏa thuận trong hợp đồng nhân với thời gian làm việc thực tế (theo tháng, tuần, ngày, giờ).

Các khoản chi phí ngoài mức thù lao cho chuyên gia bao gồm: chi phí đi lại, khảo sát, thuê văn phòng làm việc và chi phí hợp lý khác.

đ- Giá hợp đồng theo tỷ lệ (%) được tính theo tỷ lệ (%) giá trị của công trình hoặc giá trị khối lượng công việc. Khi bên nhận thầu hoàn thành tất cả các nghĩa vụ theo hợp đồng, bên giao thầu thanh toán cho bên nhận thầu số tiền bằng tỷ lệ (%) được xác định trong hợp đồng nhân với giá trị công trình hoặc giá trị khối lượng công việc.

e- Trong một hợp đồng xây dựng có nhiều công việc tương ứng với các loại giá hợp đồng, thì hợp đồng có thể áp dụng kết hợp các loại giá hợp đồng như trên.

1.2. Xác định giá hợp đồng

a. Trường hợp gói thầu thực hiện đấu thầu thì giá hợp đồng căn cứ vào giá trúng thầu và kết quả thương thảo hợp đồng giữa các bên;

b. Trường hợp gói thầu được chỉ định thầu thì giá hợp đồng căn cứ vào dự toán chi phí, giá gói thầu được duyệt, giá đề xuất và kết quả thương thảo hợp đồng giữa các bên.

2. Bảo đảm thực hiện hợp đồng xây dựng

Bảo đảm thực hiện hợp đồng là việc bên nhận thầu thực hiện một trong các biện pháp đặt cọc, ký quỹ hoặc nộp thư bảo lãnh để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời gian thực hiện hợp đồng.

2.1. Thời điểm nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng

Bảo đảm thực hiện hợp đồng phải được nộp cho bên giao thầu trước thời điểm hợp đồng có hiệu lực, được bên giao thầu chấp nhận và phải kéo dài cho đến khi chuyển sang thực hiện nghĩa vụ bảo hành; trừ hợp đồng tư vấn xây dựng và những hợp đồng xây dựng theo hình thức tự thực hiện.

2.2. Bảo đảm thực hiện hợp đồng đối với trường hợp liên danh

Trường hợp bên nhận thầu là nhà thầu liên danh thì từng thành viên phải nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng cho bên giao thầu, mức bảo đảm tương ứng với tỷ lệ giá trị hợp đồng mà mỗi thành viên thực hiện. Nếu liên danh có thoả thuận nhà thầu đứng đầu liên danh nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng thì nhà thầu đứng đầu liên danh nộp bảo đảm cho bên giao thầu, từng thành viên nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng cho nhà thầu đứng đầu liên danh tương ứng với giá trị hợp đồng do mình thực hiện, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2.3. Giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng

Giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng được quy định trong hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu và tối đa bằng 10% giá hợp đồng; trường hợp để phòng ngừa rủi ro cao thì giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng có thể cao hơn nhưng không quá 30% giá hợp đồng và phải được Người quyết định đầu tư chấp thuận.

2.4. Tịch thu, hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng

Bên nhận thầu không được nhận lại bảo đảm thực hiện hợp đồng trong trường hợp từ chối thực hiện hợp đồng sau khi hợp đồng có hiệu lực và các trường hợp vi phạm được quy định trong hợp đồng. Bên giao thầu phải hoàn trả cho bên nhận thầu bảo đảm thực hiện hợp đồng khi bên nhận thầu đã chuyển sang nghĩa vụ bảo hành và bên giao thầu đã nhận được bảo đảm bảo hành.

3. Tạm ứng hợp đồng xây dựng

Tạm ứng hợp đồng xây dựng là khoản kinh phí mà bên giao thầu ứng trước cho bên nhận thầu để triển khai thực hiện các công việc theo hợp đồng. Việc tạm ứng hợp đồng được thực hiện ngay sau khi hợp đồng xây dựng có hiệu lực và bên giao thầu đã nhận được bảo lãnh tiền tạm ứng (nếu có).

3.1. Mức tạm ứng

Mức tạm ứng hợp đồng không được vượt quá 50% giá trị hợp đồng tại thời điểm ký kết (bao gồm cả dự phòng nếu có), trường hợp đặc biệt thì phải được Người có thẩm quyền quyết định đầu tư cho phép hoặc Bộ trưởng, Chủ tịch UBND cấp tỉnh; Chủ tịch hội đồng thành viên, Chủ tịch hội đồng quản trị tập đoàn, tổng công ty đối với trường hợp Người có thẩm quyền quyết định đầu tư là Thủ tướng Chính phủ; mức tạm ứng tối thiểu được quy định như sau:

a) Đối với hợp đồng tư vấn:

- 15% giá hợp đồng đối với hợp đồng có giá trị trên 10 tỷ đồng.
- 20% giá hợp đồng đối với các hợp đồng có giá trị đến 10 tỷ đồng.

b) Đối với hợp đồng thi công xây dựng công trình:

- 10% giá hợp đồng đối với hợp đồng có giá trị trên 50 tỷ đồng.
- 15% giá hợp đồng đối với hợp đồng có giá trị từ 10 tỷ đồng đến 50 tỷ đồng.
- 20% giá hợp đồng đối với các hợp đồng có giá trị dưới 10 tỷ đồng.

c) Đối với hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ, hợp đồng EC, EP, PC và EPC, hợp đồng chìa khóa trao tay và các loại hợp đồng xây dựng khác: 10% giá hợp đồng.

d) Trường hợp các bên thỏa thuận tạm ứng ở mức cao hơn mức tạm ứng tối thiểu nêu tại Điểm a, b, c nói trên, thì phần giá trị hợp đồng tương ứng với mức tạm ứng hợp đồng vượt mức tạm ứng tối thiểu sẽ không được điều chỉnh giá kể từ thời điểm tạm ứng.

3.2. Thời điểm tạm ứng và thu hồi tạm ứng

Tiền tạm ứng được thu hồi dần qua các lần thanh toán, mức thu hồi của từng lần do hai bên thống nhất ghi trong hợp đồng nhưng phải bảo đảm tiền tạm ứng được thu hồi hết khi giá trị thanh toán đạt 80% giá hợp đồng đã ký kết.

3.3. Bảo lãnh tạm ứng hợp đồng

Bảo lãnh tạm ứng hợp đồng (trường hợp các bên thỏa thuận có bảo lãnh tiền tạm

ứng):

a) Trước khi bên giao thầu thực hiện việc tạm ứng hợp đồng cho bên nhận thầu, thì bên nhận thầu phải nộp cho bên giao thầu bảo lãnh tạm ứng hợp đồng với giá trị tương đương khoản tiền tạm ứng. Trường hợp bên nhận thầu là liên danh các nhà thầu thì từng thành viên trong liên danh phải nộp cho bên giao thầu bảo lãnh tạm ứng hợp đồng với giá trị tương đương khoản tiền tạm ứng cho từng thành viên;

b) Giá trị của bảo lãnh tạm ứng hợp đồng sẽ được khấu trừ tương ứng với phần giá trị giảm trừ tiền tạm ứng qua mỗi lần thanh toán theo thoả thuận của các bên.

4. Thanh toán hợp đồng xây dựng

4.1. Nguyên tắc thanh toán hợp đồng xây dựng

- Việc thanh toán hợp đồng xây dựng phải phù hợp với loại hợp đồng, giá hợp đồng và các điều kiện trong hợp đồng mà các bên đã ký kết.

- Các bên thỏa thuận trong hợp đồng về số lần thanh toán, giai đoạn thanh toán, thời điểm thanh toán, thời hạn thanh toán, hồ sơ thanh toán và điều kiện thanh toán.

- Bên giao thầu phải thanh toán đầy đủ (100%) giá trị của từng lần thanh toán cho bên nhận thầu sau khi đã giảm trừ tiền tạm ứng, tiền bảo hành công trình theo thỏa thuận trong hợp đồng, trừ trường hợp các bên có quy định khác.

4.2. Thanh toán đối các loại hợp đồng cụ thể

a- Đối với hợp đồng trọn gói: thanh toán theo tỷ lệ phần trăm (%) giá hợp đồng hoặc giá công trình, hạng mục công trình, khối lượng công việc tương ứng với các giai đoạn thanh toán mà các bên đã thoả thuận trong hợp đồng, khi thanh toán không cần có xác nhận khối lượng hoàn thành chi tiết.

b-. Đối với hợp đồng theo đơn giá cố định và đơn giá điều chỉnh: được thực hiện trên cơ sở khối lượng thực tế hoàn thành (kể cả khối lượng tăng hoặc giảm, nếu có) được nghiệm thu và đơn giá trong hợp đồng hoặc đơn giá đã điều chỉnh do trượt giá theo đúng các thỏa thuận trong hợp đồng.

c- Đối với hợp đồng theo thời gian: được xác định trên cơ sở chi phí cho chuyên gia gồm thù lao cho chuyên gia và chi phí ngoài thù lao chuyên gia

d- Đối với hợp đồng theo tỷ lệ (%): thanh toán theo tỷ lệ (%) của giá hợp đồng. Tỷ lệ (%) cho các lần thanh toán do các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Khi bên nhận thầu hoàn thành tất cả các nghĩa vụ theo hợp đồng, bên giao thầu thanh toán cho bên nhận thầu số tiền bằng tỷ lệ (%) giá trị công trình hoặc giá trị khối lượng công việc đã hoàn thành được quy định trong hợp đồng.

e- Đối với hợp đồng sử dụng kết hợp các loại giá hợp đồng nêu tại khoản 4 Điều 15 Nghị định này, thì việc thanh toán phải thực hiện tương ứng với các loại hợp đồng đó.

f- Việc thanh toán các khối lượng phát sinh (ngoài hợp đồng) chưa có đơn giá trong

hợp đồng, thực hiện theo các thỏa thuận bổ sung hợp đồng mà các bên đã thống nhất trước khi thực hiện và phải phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan.

4.3. Thời hạn thanh toán

Thời hạn thanh toán do các bên thoả thuận nhưng không quá 14 ngày làm việc kể từ ngày bên giao thầu nhận đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ theo thỏa thuận trong hợp đồng và được quy định cụ thể như sau:

- Trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị thanh toán hợp lệ của bên nhận thầu, chủ đầu tư phải hoàn thành các thủ tục và chuyển đề nghị thanh toán tới cơ quan thanh toán;

- Trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ của chủ đầu tư, cơ quan cấp phát, cho vay vốn phải chuyển đủ giá trị của lần thanh toán cho bên nhận thầu.

4.4. Hồ sơ thanh toán hợp đồng xây dựng

Hồ sơ thanh toán hợp đồng xây dựng do bên nhận thầu lập phù hợp với từng loại hợp đồng xây dựng, giá hợp đồng và các thoả thuận trong hợp đồng. Hồ sơ thanh toán phải được ghi rõ trong hợp đồng xây dựng và phải được bên giao thầu xác nhận. Trường hợp có biểu mâuc phải thống nhất biểu mâuc trong hợp đồng xây dựng. Hồ sơ thanh toán đối với các loại hợp đồng được quy định bao gồm các tài liệu chủ yếu sau:

4.4.1. *Đối với hợp đồng trọn gói*

Biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành trong giai đoạn thanh toán có xác nhận của đại diện bên giao thầu hoặc đại diện tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu; biên bản nghiệm thu khối lượng này là bản xác nhận hoàn thành công trình, hạng mục công trình, khối lượng công việc phù hợp với phạm vi công việc phải thực hiện theo hợp đồng (đối với hợp đồng thi công xây dựng phù hợp với phạm vi công việc phải thực hiện theo thiết kế; đối với hợp đồng tư vấn phù hợp với nhiệm vụ tư vấn phải thực hiện) mà không cần xác nhận khối lượng hoàn thành chi tiết; Bảng tính giá trị khối lượng phát sinh (nếu có) ngoài phạm vi hợp đồng đã ký kết có xác nhận của đại diện bên giao thầu hoặc đại diện tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu; Đề nghị thanh toán của bên nhận thầu cần thể hiện các nội dung: giá trị khối lượng hoàn thành theo hợp đồng, giá trị khối lượng các công việc phát sinh (nếu có), giảm trừ tiền tạm ứng, giá trị đề nghị thanh toán trong giai đoạn sau khi đã bù trừ các khoản này có xác nhận của đại diện bên giao thầu và đại diện bên nhận thầu.

4.4.2. *Đối với hợp đồng theo đơn giá cố định*

Biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành thực tế (tăng hoặc giảm so với khối lượng theo hợp đồng) trong giai đoạn thanh toán có xác nhận của đại diện bên giao thầu hoặc đại diện tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu; Bảng tính giá trị cho những công việc chưa có đơn giá trong hợp đồng (nếu có), trong đó cần thể hiện cả khối lượng và đơn giá cho các công việc này có xác nhận của đại diện bên giao thầu hoặc đại diện

tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu; Đề nghị thanh toán của bên nhận thầu cần thể hiện các nội dung: giá trị khối lượng hoàn thành theo hợp đồng, giá trị khối lượng các công việc phát sinh (nếu có), giảm trừ tiền tạm ứng, giá trị đề nghị thanh toán trong giai đoạn sau khi đã bù trừ các khoản này có xác nhận của đại diện bên giao thầu và đại diện bên nhận thầu.

4.4.3. ***Đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh***

Biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành thực tế (tăng hoặc giảm so với khối lượng theo hợp đồng) trong giai đoạn thanh toán có xác nhận của đại diện bên giao thầu hoặc đại diện tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu; Bảng tính đơn giá đã điều chỉnh do trượt giá (còn gọi là đơn giá thanh toán) theo đúng thoả thuận trong hợp đồng có xác nhận của đại diện bên giao thầu hoặc đại diện nhà tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu;Bảng tính giá trị cho những công việc chưa có đơn giá trong hợp đồng (nếu có), trong đó cần thể hiện cả khối lượng và đơn giá cho các công việc này có xác nhận của đại diện bên giao thầu hoặc đại diện tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu; Đề nghị thanh toán của bên nhận thầu cần thể hiện các nội dung: giá trị khối lượng hoàn thành theo hợp đồng, giá trị khối lượng các công việc phát sinh (nếu có), giảm trừ tiền tạm ứng, giá trị đề nghị thanh toán trong giai đoạn sau khi đã bù trừ các khoản này có xác nhận của đại diện bên giao thầu và đại diện bên nhận thầu.

4.4.4. ***Đối với hợp đồng theo thời gian***

Biên bản nghiệm thu thời gian làm việc thực tế hoặc bảng chấm công (theo tháng, tuần, ngày, giờ) tương ứng với kết quả công việc trong giai đoạn thanh toán có xác nhận của đại diện bên giao thầu hoặc đại diện tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu. Trường hợp, trong quá trình thực hiện có công việc phát sinh cần phải bổ sung chuyên gia mà trong hợp đồng chưa có mức thù lao cho các chuyên gia này thì các bên phải thỏa thuận và thống nhất mức thù lao trước khi thực hiện. Khi đó, hồ sơ thanh toán phải có bảng tính giá trị các công việc phát sinh (nếu có) ngoài phạm vi công việc phải thực hiện theo hợp đồng và được đại diện các bên: giao thầu hoặc đại diện tư vấn (nếu có) và bên nhận thầu xác nhận; Đề nghị thanh toán của bên nhận thầu cần thể hiện các nội dung: giá trị hoàn thành theo hợp đồng, giá trị cho những công việc phát sinh (nếu có), giảm trừ tiền tạm ứng, giá trị đề nghị thanh toán trong giai đoạn sau khi đã bù trừ các khoản này có xác nhận của đại diện bên giao thầu và đại diện bên nhận thầu.

4.4.5. ***Hợp đồng xây dựng có công việc cung cấp thiết bị***

Đối với các hợp đồng xây dựng có công việc cung cấp thiết bị, thì khối lượng hoàn thành được xác định căn cứ vào hoá đơn của bên nhận thầu hoặc vận đơn; biên bản nghiệm thu, bàn giao thiết bị, giấy chứng nhận xuất xứ và các tài liệu, chứng từ khác có liên quan.

4.4.6. ***Hợp đồng xây dựng kết hợp các loại hợp đồng***

Đối với hợp đồng xây dựng kết hợp các giá hợp đồng, hồ sơ thanh toán cho từng

loại hợp đồng thực hiện theo các quy định tương ứng các loại hợp đồng như trên.

5. Đồng tiền và hình thức thanh toán hợp đồng xây dựng

Đồng tiền sử dụng để thanh toán hợp đồng xây dựng là đồng tiền Việt Nam; trường hợp sử dụng ngoại tệ để thanh toán thì các bên thỏa thuận nhưng không được trái với các quy định của pháp luật. Trong một hợp đồng xây dựng có những công việc đòi hỏi phải thanh toán bằng nhiều đồng tiền khác nhau, thì các bên phải thỏa thuận rõ trong hợp đồng nhưng phải đảm bảo nguyên tắc đồng tiền thanh toán phù hợp với yêu cầu của hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu (trường hợp chỉ định thầu).

Hình thức thanh toán có thể bằng tiền mặt, chuyển khoản và các hình thức khác do các bên thoả thuận theo quy định của pháp luật và phải được ghi trong hợp đồng.

6. Quyết toán hợp đồng xây dựng

Quyết toán hợp đồng là việc xác định tổng giá trị cuối cùng của hợp đồng xây dựng mà bên giao thầu có trách nhiệm thanh toán cho bên nhận thầu khi bên nhận thầu hoàn thành tất cả các công việc theo thoả thuận trong hợp đồng.

6.1. Hồ sơ quyết toán hợp đồng

Hồ sơ quyết toán hợp đồng do bên nhận thầu lập phù hợp với từng loại hợp đồng và giá hợp đồng. Nội dung của hồ sơ quyết toán hợp đồng xây dựng phải phù hợp với các thoả thuận trong hợp đồng, bao gồm các tài liệu sau:

a- Biên bản nghiệm thu hoàn thành toàn bộ công việc thuộc phạm vi hợp đồng;

b- Bản xác nhận giá trị khối lượng công việc phát sinh (nếu có) ngoài phạm vi hợp đồng;

c- Bảng tính giá trị quyết toán hợp đồng xây dựng (gọi là quyết toán A-B), trong đó nêu rõ phần đã thanh toán và giá trị còn lại mà bên giao thầu có trách nhiệm thanh toán cho bên nhận thầu;

d- Hồ sơ hoàn công, nhật ký thi công xây dựng công trình đối với hợp đồng có công việc thi công xây dựng;

đ- Các tài liệu khác theo thoả thuận trong hợp đồng.

6.2. Thời hạn giao nộp hồ sơ quyết toán hợp đồng

Thời hạn giao nộp hồ sơ quyết toán hợp đồng do các bên thoả thuận nhưng không được quá sáu mươi (60) ngày kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành toàn bộ nội dung công việc cần thực hiện theo hợp đồng, bao gồm cả công việc phát sinh (nếu có); trường hợp hợp đồng có quy mô lớn thì được phép kéo dài thời hạn giao nộp hồ sơ quyết toán hợp đồng nhưng không quá một trăm hai mươi (120) ngày.

7. Thanh lý hợp đồng xây dựng

Khi các bên hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký kết thì hợp đồng được thanh lý. Việc thanh lý hợp đồng phải được hoàn tất trong thời hạn bốn mươi lăm (45)

ngày kể từ ngày các bên tham gia hợp đồng hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc hợp đồng bị chấm dứt (huỷ bỏ) theo điểm b khoản 1 Điều này; đối với những hợp đồng có quy mô lớn thì việc thanh lý hợp đồng được thực hiện trong thời hạn không quá chín mươi (90) ngày.

Trường hợp khi thực hiện hợp đồng mà hợp đồng xây dựng bị chấm dứt (huỷ bỏ) theo quy định của pháp luật thì các bên tiến hành thanh lý hợp đồng. Việc thanh lý do các bên thoả thuận về cách thức thanh lý và xác định giá trị thanh toán hợp đồng tại thời điểm chấm dứt, xác định giá trị đền bù khi phải chấm dứt hợp đồng.

IX. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

1. Quyền và nghĩa vụ chung của bên giao thầu và bên nhận thầu

Quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng xây dựng do các bên thoả thuận trong hợp đồng và tuân thủ các quy định của pháp luật. Tuỳ theo từng loại hợp đồng cụ thể, loại công việc cũng như các điều kiện thực hiện hợp đồng xây dựng mà quyền và nghĩa vụ của bên giao thầu, bên nhận thầu được quy định chi tiết. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho bên kia biết về quyền và trách nhiệm của người đại diện để quản lý thực hiện hợp đồng trong trường hợp có người đại diện quản lý thực hiện hợp đồng. Khi thay đổi người đại diện quản lý thực hiện hợp đồng thì cũng phải thông báo cho bên kia bằng văn bản. Việc thay đổi người đại diện để quản lý thực hiện hợp đồng, nhân sự chủ chốt của bên nhận thầu thì phải được sự chấp thuận của bên giao thầu.

2. Quyền và nghĩa vụ của bên giao thầu tư vấn

2.1. Quyền của bên giao thầu tư vấn

Được quyền sở hữu và sử dụng sản phẩm tư vấn theo hợp đồng; Từ chối nghiệm thu sản phẩm tư vấn không đạt chất lượng theo hợp đồng; Kiểm tra chất lượng công việc của bên nhận thầu nhưng không được làm cản trở hoạt động bình thường của bên nhận thầu và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2.2. Nghĩa vụ của bên giao thầu tư vấn

Cung cấp cho bên nhận thầu thông tin về yêu cầu công việc, tài liệu và các phương tiện cần thiết để thực hiện công việc (nếu có thoả thuận trong hợp đồng); Bảo đảm quyền tác giả đối với sản phẩm tư vấn có quyền tác giả theo hợp đồng; Giải quyết kiến nghị của bên nhận thầu theo thẩm quyền trong quá trình thực hiện hợp đồng không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được kiến nghị của bên nhận thầu. Sau khoảng thời gian này nếu bên giao thầu không giải quyết mà không có lý do chính đáng gây thiệt hại cho bên nhận thầu thì bên giao thầu phải hoàn toàn chịu trách nhiệm và bồi thường thiệt hại (nếu có); Thanh toán cho bên nhận thầu theo tiến độ thanh toán đã thỏa thuận trong hợp đồng và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

3. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thầu tư vấn

3.1. Quyền của bên nhận thầu tư vấn

Yêu cầu bên giao thầu cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến nhiệm vụ tư vấn và phương tiện làm việc (nếu có thoả thuận trong hợp đồng); Được đề xuất thay đổi điều kiện cung cấp dịch vụ tư vấn vì lợi ích của bên giao thầu hoặc khi phát hiện các yếu tố ảnh hưởng đến chất lượng sản phẩm tư vấn; Từ chối thực hiện công việc không hợp lý ngoài phạm vi hợp đồng và những yêu cầu trái pháp luật của bên giao thầu; Được đảm bảo quyền tác giả theo quy định của pháp luật (đối với những sản phẩm tư vấn có quyền tác giả) và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

3.2. Nghĩa vụ của bên nhận thầu tư vấn

Hoàn thành công việc đúng tiến độ, chất lượng theo thoả thuận trong hợp đồng; Đối với hợp đồng thiết kế: tham gia nghiệm thu công trình xây dựng cùng chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng, giám sát tác giả, trả lời các nội dung có liên quan đến hồ sơ thiết kế theo yêu cầu của chủ đầu tư; Bảo quản và giao lại cho bên giao thầu những tài liệu và phương tiện làm việc do bên giao thầu cung cấp theo hợp đồng sau khi hoàn thành công việc (nếu có); Thông báo ngay bằng văn bản cho bên giao thầu về những thông tin, tài liệu không đầy đủ, phương tiện làm việc không bảo đảm chất lượng để hoàn thành công việc; Giữ bí mật thông tin liên quan đến dịch vụ tư vấn mà hợp đồng hoặc pháp luật có quy định và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

4. Quyền và nghĩa vụ của bên giao thầu thi công xây dựng công trình

4.1. Quyền của bên giao thầu thi công xây dựng

Tạm ngừng thi công xây dựng công trình và yêu cầu khắc phục hậu quả khi bên nhận thầu vi phạm các quy định về chất lượng công trình, an toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ; Kiểm tra chất lượng thực hiện công việc, cơ sở gia công chế tạo của bên nhận thầu nhưng không được làm cản trở hoạt động bình thường của bên nhận thầu và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

4.2. Nghĩa vụ của bên giao thầu thi công xây dựng

Trường hợp bên giao thầu là chủ đầu tư thì phải xin giấy phép xây dựng theo quy định; Bàn giao toàn bộ hoặc từng phần mặt bằng xây dựng cho bên nhận thầu quản lý, sử dụng phù hợp với tiến độ và các thoả thuận của hợp đồng; Cử và thông báo bằng văn bản cho bên nhận thầu về nhân lực chính tham gia quản lý và thực hiện hợp đồng; Cung cấp kịp thời hồ sơ thiết kế và các tài liệu có liên quan, vật tư (nếu có) theo thoả thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật có liên quan; Thanh toán cho bên nhận thầu theo tiến độ thanh toán trong hợp đồng; Tổ chức giám sát thi công xây dựng công trình; Kiểm tra biện pháp bảo đảm an toàn lao động, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ của nhà thầu thi công; Nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng đúng thời hạn theo quy định; Trường hợp thuê các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ tư vấn thì phải

quy định rõ nhiệm vụ, quyền hạn của nhà tư vấn; Xem xét và chấp thuận kịp thời bằng văn bản các đề xuất liên quan đến thiết kế, thi công của bên nhận thầu trong quá trình thi công xây dựng công trình và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

5. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thầu thi công xây dựng công trình

5.1. Quyền của bên nhận thầu thi công xây dựng

Được quyền đề xuất với bên giao thầu về khối lượng phát sinh ngoài hợp đồng; từ chối thực hiện những công việc ngoài phạm vi của hợp đồng khi chưa được hai bên thống nhất và những yêu cầu trái pháp luật của bên giao thầu; Được thay đổi các biện pháp thi công sau khi được bên giao thầu chấp thuận nhằm đẩy nhanh tiến độ, bảo đảm chất lượng, an toàn, hiệu quả công trình trên cơ sở giá hợp đồng đã ký kết; Được quyền yêu cầu bên giao thầu thanh toán các khoản lãi vay do chậm thanh toán theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng; được quyền đòi bồi thường thiệt hại khi bên giao thầu chậm bàn giao mặt bằng và các thiệt hại khác do lỗi của bên giao thầu gây ra và các quyền khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

5.2. Nghĩa vụ của bên nhận thầu thi công xây dựng

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; thiết kế bản vẽ thi công (trường hợp bên nhận thầu thực hiện thiết kế bản vẽ thi công) để thực hiện các công việc theo nội dung hợp đồng đã ký kết; Tiếp nhận và quản lý mặt bằng xây dựng, bảo quản tim, cốt, mốc giới công trình; Thi công xây dựng theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn dự án, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ; Ghi nhật ký thi công xây dựng công trình; Thí nghiệm vật liệu, kiểm định thiết bị, sản phẩm xây dựng theo đúng quy định của Nhà nước về quản lý chất lượng công trình xây dựng, tiêu chuẩn dự án, quy chuẩn và tiêu chuẩn; Quản lý người lao động trên công trường, bảo đảm an toàn, an ninh trật tự, không gây ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh; Lập biện pháp tổ chức thi công, hồ sơ hoàn công, tham gia nghiệm thu công trình; Chịu trách nhiệm về chất lượng thi công xây dựng công trình do mình đảm nhận. Sửa chữa sai sót trong công trình đối với những công việc do mình thi công; Phối hợp với các nhà thầu khác cùng thực hiện trên công trường; Định kỳ báo cáo với bên giao thầu về tiến độ thi công, nhân lực và thiết bị chính để thi công xây dựng công trình; Di chuyển vật tư, máy móc, thiết bị và những tài sản khác của mình ra khỏi công trường sau khi công trình đã được nghiệm thu, bàn giao, trừ trường hợp trong hợp đồng có thỏa thuận khác; Hoàn trả mặt bằng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng; Giữ bí mật thông tin liên quan đến hợp đồng hoặc pháp luật có quy định và Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

6. Quyền và nghĩa vụ của bên giao thầu cung cấp thiết bị công nghệ

Cung cấp các thông tin, tài liệu cần thiết, mặt bằng lắp đặt thiết bị cho bên nhận thầu; Phối hợp với bên nhận thầu trong quá trình đào tạo, chuyển giao công nghệ, hướng

dẫn lắp đặt, sử dụng, vận hành; Từ chối nghiệm thu và có quyền không nhận bàn giao thiết bị công nghệ không đúng với thỏa thuận trong hợp đồng về số lượng, chất lượng, chủng loại và nguồn gốc xuất xứ; Trường hợp bên giao thầu cấp thiết kế công nghệ cho bên nhận thầu thì bên giao thầu phải chịu trách nhiệm hoàn toàn về chất lượng và quyền sở hữu trí tuệ của thiết kế này và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

7. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thầu cung cấp thiết bị công nghệ

Bàn giao thiết bị công nghệ cho bên giao thầu đúng theo thoả thuận trong hợp đồng về số lượng, chất lượng, địa điểm, thời gian, cách thức đóng gói, bảo quản, nguồn gốc xuất xứ và các thỏa thuận khác trong hợp đồng; Cung cấp cho bên giao thầu đầy đủ các thông tin cần thiết về thiết bị công nghệ; hướng dẫn lắp đặt, sử dụng, vận hành, bảo quản, bảo trì thiết bị công nghệ; đào tạo cán bộ quản lý và công nhân vận hành sử dụng công trình (nếu có thoả thuận trong hợp đồng); Cùng với bên giao thầu vận hành thử thiết bị công nghệ; Bảo đảm quyền sở hữu trí tuệ và phải chịu trách nhiệm hoàn toàn trong trường hợp có tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trí tuệ đối với những thiết bị công nghệ đã cung cấp và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

8. Quyền và nghĩa vụ của bên giao thầu EPC

8.1. Quyền của bên giao thầu EPC

Từ chối nghiệm thu sản phẩm không đạt chất lượng theo hợp đồng; không nghiệm thu những thiết bị công nghệ không đúng với thỏa thuận trong hợp đồng về số lượng, chất lượng, chủng loại, nguồn gốc xuất xứ và các sản phẩm vi phạm quyền sở hữu trí tuệ; Kiểm tra việc thực hiện các công việc của bên nhận thầu theo nội dung hợp đồng đã ký kết nhưng không được làm cản trở hoạt động bình thường của bên nhận thầu; Tạm ngừng việc thực hiện công việc theo hợp đồng và yêu cầu khắc phục hậu quả khi phát hiện bên nhận thầu thực hiện công việc vi phạm các nội dung đã ký kết trong hợp đồng hoặc các quy định của nhà nước; Yêu cầu bên nhận thầu bàn giao các hồ sơ, tài liệu liên quan đến sản phẩm của hợp đồng theo nội dung hợp đồng đã ký kết; Xem xét, chấp thuận danh sách các nhà thầu phụ đủ điều kiện năng lực chưa có trong hợp đồng EPC theo đề nghị của bên nhận thầu và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

8.2. Nghĩa vụ của bên giao thầu EPC

Thanh toán cho bên nhận thầu theo tiến độ thanh toán đã thỏa thuận trong hợp đồng; Cử và thông báo bằng văn bản cho bên nhận thầu về nhân lực chính tham gia quản lý và thực hiện hợp đồng; Cung cấp cho bên nhận thầu thông tin, tài liệu và các phương tiện cần thiết để thực hiện công việc (nếu có thoả thuận trong hợp đồng); Nghiệm thu, thẩm định, phê duyệt kịp thời thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công của các công trình, hạng mục công trình theo quy định; Xin giấy phép xây dựng theo quy định, bàn giao mặt bằng sạch cho bên nhận thầu theo tiến độ thực hiện hợp đồng; Giám sát việc thực hiện công việc theo nội dung hợp đồng đã ký kết; kiểm tra các biện pháp bảo đảm an toàn lao động, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ theo quy định; Thoả thuận

với bên nhận thầu về hồ sơ mời thầu mua sắm thiết bị công nghệ (nếu có thoả thuận trong hợp đồng); Nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng đúng thời hạn theo quy định; Bảo đảm quyền tác giả đối với các sản phẩm tư vấn theo hợp đồng; Tổ chức đào tạo cán bộ quản lý và công nhân vận hành sử dụng công trình và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

9. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thầu EPC

9.1. Quyền của bên nhận thầu EPC

Yêu cầu bên giao thầu cung cấp thông tin, tài liệu và phương tiện làm việc (nếu có thỏa thuận trong hợp đồng) liên quan đến công việc của hợp đồng theo nội dung hợp đồng đã ký kết; Được đề xuất với bên giao thầu về những công việc phát sinh ngoài phạm vi hợp đồng; từ chối thực hiện những công việc ngoài phạm vi hợp đồng đã ký kết khi chưa được hai bên thống nhất hoặc những yêu cầu trái pháp luật của bên giao thầu; Tổ chức, quản lý thực hiện các công việc theo nội dung hợp đồng đã ký kết và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

9.2. Nghĩa vụ của bên nhận thầu EPC

Cung cấp đủ nhân lực, vật liệu, máy móc, thiết bị và các phương tiện cần thiết khác để thực hiện các công việc theo hợp đồng; Tiếp nhận, quản lý, bảo quản, bàn giao lại các tài liệu, phương tiện do bên giao thầu cung cấp (nếu có thoả thuận trong hợp đồng); Thông báo cho bên giao thầu về những thông tin, tài liệu không đầy đủ, phương tiện làm việc không đảm bảo ảnh hưởng đến việc thực hiện công việc theo hợp đồng đã ký kết; Giữ bí mật các thông tin liên quan đến hợp đồng theo đúng thoả thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật; Thực hiện công việc theo hợp đồng đảm bảo an toàn, chất lượng, đúng tiến độ và các thoả thuận khác trong hợp đồng; Lập thiết kế (thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công) các hạng mục công trình, công trình chính của gói thầu, dự án phù hợp với thiết kế cơ sở hoặc thiết kế FEED được duyệt và trình chủ đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt; Tổ chức việc mua sắm, chế tạo và cung cấp thiết bị công nghệ đáp ứng yêu cầu và tiến độ thực hiện của hợp đồng; lựa chọn nhà thầu phụ (nếu có) thông qua đấu thầu hoặc chỉ định thầu trình chủ đầu tư chấp thuận; thoả thuận và thống nhất với chủ đầu tư về nội dung hồ sơ mời thầu mua sắm các thiết bị công nghệ (nếu có thoả thuận trong hợp đồng); Tổ chức đào tạo cán bộ quản lý và công nhân vận hành sử dụng công trình, chuyển giao công nghệ và dịch vụ kỹ thuật kèm theo (nếu có thoả thuận trong hợp đồng); Thực hiện các công việc thử nghiệm, hiệu chỉnh, vận hành chạy thử đồng bộ công trình và bàn giao công trình hoàn thành cho bên giao thầu theo đúng thoả thuận trong hợp đồng và theo quy định của pháp luật hiện hành; Đảm bảo các sản phẩm do mình cung cấp không vi phạm quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của pháp luật; Bàn giao các hồ sơ, tài liệu liên quan đến sản phẩm của hợp đồng cho bên giao thầu theo nội dung hợp đồng đã ký kết và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

10. Quyền và nghĩa vụ của bên giao thầu hợp đồng chìa khoá trao tay

Ngoài các quyền và nghĩa vụ quy định của bên giao thầu EPC, thì bên giao thầu trong hợp đồng chìa khoá trao tay còn nghĩa vụ nghiệm thu dự án đầu tư xây dựng để trình Người quyết định đầu tư thẩm định, phê duyệt hoặc thẩm định, phê duyệt theo thẩm quyền.

11. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thầu hợp đồng chìa khoá trao tay

Ngoài các quyền và nghĩa vụ quy định của bên giao thầu EPC, thì bên nhận thầu hợp đồng chìa khoá trao tay còn nghĩa vụ lập dự án đầu tư xây dựng, tham gia bảo vệ dự án cùng bên giao thầu trước Người quyết định đầu tư và hoàn thiện dự án theo yêu cầu của bên giao thầu phù hợp với các thoả thuận trong hợp đồng.

X. ĐIỀU CHỈNH GIÁ VÀ ĐIỀU CHỈNH HỢP ĐỒNG

1. Nguyên tắc điều chỉnh giá và điều chỉnh hợp đồng xây dựng

Điều chỉnh hợp đồng bao gồm điều chỉnh khối lượng, điều chỉnh giá hợp đồng, điều chỉnh tiến độ thực hiện hợp đồng và các nội dung khác (nếu có) mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Việc điều chỉnh giá và điều chỉnh hợp đồng dựa trên các nguyên tắc sau:

Thứ nhất, việc điều chỉnh giá và điều chỉnh hợp đồng xây dựng chỉ áp dụng trong thời gian thực hiện hợp đồng theo hợp đồng đã ký kết. Khi điều chỉnh giá và hợp đồng xây dựng (giá hợp đồng sau điều chỉnh) không làm vượt TMĐT được phê duyệt thì chủ đầu tư được quyền quyết định điều chỉnh, trường hợp vượt TMĐT được phê duyệt thì phải báo cáo Người có thẩm quyền quyết định đầu tư cho phép.

Thứ hai, khi điều chỉnh hợp đồng xây dựng không làm thay đổi mục tiêu đầu tư hoặc không vượt TMĐT được phê duyệt thì chủ đầu tư được quyền quyết định; trường hợp làm thay đổi mục tiêu đầu tư hoặc vượt TMĐT được phê duyệt thì phải được Người có thẩm quyền quyết định đầu tư cho phép.

Thứ ba, đối với hợp đồng trọn gói, thì chỉ được điều chỉnh hợp đồng cho những khối lượng công việc bổ sung ngoài phạm vi hợp đồng đã ký (đối với hợp đồng thi công xây dựng là nằm ngoài phạm vi công việc phải thực hiện theo thiết kế; đối với hợp đồng tư vấn là nằm ngoài nhiệm vụ tư vấn phải thực hiện).

2. Điều chỉnh khối lượng công việc trong hợp đồng xây dựng

Khối lượng công việc trong hợp đồng xây dựng chỉ được điều chỉnh khi có những phát sinh hợp lý, theo tính chất công việc trong hợp đồng, theo loại hợp đồng xây dựng. Điều chỉnh khối lượng công việc được quy định như sau:

2.1. Đối với hợp đồng trọn gói và hợp đồng theo tỷ lệ (%)

Khi có những phát sinh hợp lý những công việc ngoài phạm vi hợp đồng đã ký (đối với hợp đồng thi công xây dựng là khối lượng nằm ngoài phạm vi công việc phải thực hiện theo thiết kế; đối với hợp đồng tư vấn là khối lượng nằm ngoài nhiệm vụ tư vấn phải thực hiện). Trường hợp này, khi điều chỉnh khối lượng mà không làm thay đổi

mục tiêu đầu tư hoặc không vượt TMĐT được phê duyệt thì chủ đầu tư và nhà thầu tính toán, thỏa thuận và ký kết phụ lục bổ sung hợp đồng; trường hợp làm vượt TMĐT được phê duyệt thì phải được Người có thẩm quyền quyết định đầu tư xem xét, quyết định; trường hợp thỏa thuận không được thì khối lượng các công việc phát sinh đó sẽ hình thành gói thầu mới, việc lựa chọn nhà thầu để thực hiện gói thầu này theo quy định hiện hành;

2.2. Đối với hợp đồng theo đơn giá cố định và đơn giá điều chỉnh

Khi khối lượng thực tế hoàn thành được nghiệm thu ít hơn hoặc nhiều hơn so với khối lượng trong hợp đồng đã ký đều được thanh toán theo khối lượng hoàn thành thực tế được nghiệm thu;

2.3. Đối với hợp đồng theo thời gian

Khi thời gian thực tế ít hơn hoặc nhiều hơn so với thời gian theo hợp đồng đã ký mà bên nhận thầu đã thực hiện thì thanh toán theo thời gian thực tế bên nhận thầu đã thực hiện.

3. Điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng

Việc điều chỉnh giá hợp đồng chỉ áp dụng đối với hợp đồng theo đơn giá cố định, đơn giá điều chỉnh và hợp đồng theo thời gian khi các bên tham gia hợp đồng có các thoả thuận về các trường hợp được điều chỉnh giá hợp đồng, trình tự, phạm vi, phương pháp và căn cứ điều chỉnh giá hợp đồng; phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng.

Việc điều chỉnh giá hợp đồng được thực hiện thông qua việc điều chỉnh đơn giá, điều chỉnh khối lượng. Cụ thể như sau:

a- Trường hợp khối lượng công việc phát sinh lớn hơn 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng hoặc khối lượng phát sinh chưa có đơn giá trong hợp đồng thì các bên thống nhất xác định đơn giá mới theo nguyên tắc thỏa thuận trong hợp đồng về đơn giá cho khối lượng phát sinh;

b- Trường hợp khối lượng phát sinh nhỏ hơn hoặc bằng 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng thì áp dụng đơn giá trong hợp đồng, kể cả đơn giá đã được điều chỉnh theo thỏa thuận của hợp đồng (nếu có) để thanh toán;

c- Đối với hợp đồng theo đơn giá cố định và hợp đồng theo thời gian thì khi giá nhiên liệu, vật tư, thiết bị do Nhà nước áp dụng biện pháp bình ổn giá theo quy định của Pháp lệnh giá có biến động bất thường hoặc khi nhà nước thay đổi chính sách về thuế, tiền lương ảnh hưởng trực tiếp đến giá hợp đồng thì được điều chỉnh đơn giá nếu được phép của cấp quyết định đầu tư và các bên có thoả thuận trong hợp đồng;

d- Đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh, thì đơn giá trong hợp đồng được điều chỉnh theo các phương pháp do các bên thống nhất với những khối lượng công việc mà tại thời điểm ký hợp đồng, bên giao thầu và bên nhận thầu cam kết sẽ điều chỉnh lại đơn giá do trượt giá sau một khoảng thời gian nhất định kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực.

e- Phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng:

Việc áp dụng các phương pháp điều chỉnh giá phải phù hợp với tính chất công việc, loại giá hợp đồng và phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng; Cơ sở dữ liệu đầu vào để tính toán điều chỉnh giá phải phù hợp với nội dung công việc trong hợp đồng. Trong hợp đồng phải quy định việc sử dụng nguồn thông tin giá hoặc nguồn chỉ số giá của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giá. Việc điều chỉnh giá sẽ do các bên thoả thuận cụ thể về mức độ điều chỉnh trên cơ sở của công thức điều chỉnh giá.

Công thức điều chỉnh giá như sau:

GTT = GHĐ x Pn

Trong đó:

"GTT": là giá thanh toán tương ứng với các khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu.

"GHĐ": là giá trong hợp đồng tương ứng với các khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu.

"Pn": hệ số điều chỉnh (tăng hoặc giảm) được áp dụng cho thanh toán hợp đồng đối với các khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu trong khoảng thời gian "n".

4. Điều chỉnh tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng

Điều chỉnh tiến độ hợp đồng là việc thay đổi các mốc hoàn thành trong hợp đồng đã kí kết. Khi điều chỉnh tiến độ hợp đồng không làm kéo dài tiến độ hoàn thành dự án thì chủ đầu tư và nhà thầu thoả thuận và thống nhất việc điều chỉnh. Trường hợp điều chỉnh tiến độ hợp đồng làm kéo dài tiến độ hoàn thành dự án thì chủ đầu tư phải báo cáo Người quyết định đầu tư xem xét, quyết định. Khi đàm phán kí hợp đồng xây dựng các bên phải thỏa thuận về các trường hợp được điều chỉnh tiến độ, xác định rõ trách nhiệm của mỗi bên đối với những thiệt hại hoặc lợi ích do chậm tiến độ gây ra hoặc sớm so với tiến độ đặt ra.

Việc điều chỉnh tiến độ thực hiện hợp đồng được thực hiện trong các trường hợp sau:

a- Do ảnh hưởng của động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần, hỏa hoạn, địch họa hoặc các sự kiện bất khả kháng khác;

b- Thay đổi phạm vi công việc, thiết kế, biện pháp thi công theo yêu cầu của bên giao thầu làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện hợp đồng;

c- Do việc bàn giao mặt bằng không đúng với các thỏa thuận trong hợp đồng, các thủ tục liên quan ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng mà không do lỗi của bên nhận thầu gây ra.

XI. TẠM NGỪNG, CHẤM DỨT, THƯỞNG, PHẠT DO VI PHẠM HỢP

ĐỒNG

1. Tạm ngừng thực hiện công việc trong hợp đồng xây dựng

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, khi xảy ra các tình huống không tuân thủ các cam kết trong hợp đồng các bên đều có quyền tạm ngừng thực hiện công việc của hợp đồng. Trước khi một bên tạm ngừng thực hiện công việc trong hợp đồng, thì phải báo cho bên kia biết bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do tạm ngừng thực hiện; bên giao thầu, bên nhận thầu phải có trách nhiệm cùng thương lượng giải quyết để tiếp tục thực hiện đúng thoả thuận hợp đồng đã ký kết, trừ trường hợp bất khả kháng. Trong hợp đồng xây dựng các bên phải thoả thuận về các tình huống được tạm ngừng thực hiện công việc trong hợp đồng, quyền được tạm ngừng; trình tự thủ tục tạm ngừng, mức đền bù thiệt hại do tạm ngừng.

Hợp đồng xây dựng được tạm ngừng trong các trường hợp sau:

a- Bên giao thầu quyết định ngừng thực hiện công việc trong hợp đồng xây dựng khi bên nhận thầu không đáp ứng các yêu cầu về chất lượng, an toàn lao động và tiến độ theo hợp đồng đã ký kết;

b- Bên nhận thầu thực hiện quyền tạm ngừng thực hiện công việc trong hợp đồng xây dựng khi bên giao thầu không thanh toán cho bên nhận thầu quá 28 ngày kể từ ngày hết hạn thanh toán theo các quy định về thanh toán, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Chấm dứt hợp đồng xây dựng

Chấm dứt hợp đồng là sự kết thúc toàn bộ hoặc một phần hợp đồng vì lợi ích của một bên nên chấm dứt hợp đồng có thể trước thời hạn hoặc đúng thời hạn. Việc chấm dứt hợp đồng là do các hành vi chủ quan của các chủ thể tham gia hợp đồng hoặc do pháp luật quy định. Mỗi bên có quyền chấm dứt hợp đồng và thực hiện các cam kết về bồi thường nếu có thiệt hại. Trong hợp đồng xây dựng cần phải quy định rõ về các tình huống được chấm dứt hợp đồng, quyền được chấm dứt; trình tự thủ tục chấm dứt, mức đền bù thiệt hại.

2.1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng

Trường hợp đã tạm ngừng mà bên vi phạm không khắc phục lỗi của mình trong khoảng thời gian các bên đã thống nhất mà không có lý do chính đáng thì bên tạm ngừng có quyền chấm dứt hợp đồng.

a- Bên giao thầu có quyền chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp sau:

- Bên nhận thầu bị phá sản hoặc chuyển nhượng lợi ích của hợp đồng xây dựng cho chủ nợ của mình mà không có sự chấp thuận của bên giao thầu.

- Bên nhận thầu từ chối thực hiện công việc theo hợp đồng hoặc 45 ngày liên tục không thực hiện công việc theo hợp đồng, trừ trường hợp được phép của bên giao thầu.

b- Bên nhận thầu có quyền chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp sau:

- Bên giao thầu bị phá sản hoặc giải thể.

- Sau 45 ngày liên tục công việc bị ngừng do lỗi của bên giao thầu, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

- Bên giao thầu không thanh toán cho bên nhận thầu sau 45 ngày kể từ ngày bên giao thầu nhận đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2.2. Trình tự, thủ tục chấm dứt hợp đồng

Trước khi một bên chấm dứt hợp đồng thì phải thông báo bằng văn bản cho bên kia trước một khoảng thời gian nhất định theo thoả thuận trong hợp đồng nhưng không ít hơn hai mươi mốt (21) ngày và trong đó phải nêu rõ lý do chấm dứt hợp đồng. Nếu bên chấm dứt hợp đồng không thông báo mà gây thiệt hại cho bên kia, thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia.

Sau hai (02) ngày kể từ thời điểm chấm dứt hợp đồng xây dựng, bên nhận thầu phải di chuyển toàn bộ vật tư, nhân lực, máy móc, thiết bị và các tài sản khác thuộc sở hữu của mình ra khỏi công trường, nếu sau khoảng thời gian này bên nhận thầu chưa thực hiện việc di chuyển thì bên giao thầu có quyền xử lý đối với các tài sản này.

Hợp đồng xây dựng không còn hiệu lực kể từ thời điểm bị chấm dứt và các bên phải hoàn tất thủ tục thanh lý hợp đồng trong khoảng thời gian theo thoả thuận trong hợp đồng, nhưng không quá 45 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng. Ngoài thời gian này nếu một bên không làm các thủ tục thanh lý hợp đồng thì bên kia được toàn quyền quyết định việc thanh lý hợp đồng.

3. Thưởng hợp đồng, phạt vi phạm hợp đồng

a- Việc thưởng hợp đồng, phạt vi phạm hợp đồng phải được ghi cụ thể trong hợp đồng; mức thưởng, phạt do các bên tự thoả thuận nhưng phải phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều này.

b- Mức thưởng không vượt quá 12% giá trị phần hợp đồng làm lợi, mức phạt không vượt quá 12% giá trị hợp đồng bị vi phạm. Nguồn tiền thưởng được trích từ phần lợi nhuận do việc sớm đưa công trình bảo đảm chất lượng vào sử dụng, khai thác hoặc từ việc tiết kiệm hợp lý các khoản chi phí để thực hiện hợp đồng.

4. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng xây dựng

Khi một bên không thực hiện nghĩa vụ hợp đồng hoặc thực hiện nghĩa vụ hợp đồng không phù hợp với quy định thì sau khi thực hiện nghĩa vụ hoặc áp dụng biện pháp sửa chữa còn phải chịu trách nhiệm bồi thường tổn thất nếu bên kia còn bị những tổn thất khác, mức bồi thường tổn thất phải tương đương với mức tổn thất của bên kia. Nếu một bên vi phạm hợp đồng do nguyên nhân của bên thứ 3, bên vi phạm phải gánh chịu trách nhiệm vi phạm hợp đồng trước bên kia. Tranh chấp giữa bên vi phạm với bên thứ 3 được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài các trách nhiệm do vi phạm hợp đồng của pháp luật các bên tham gia hợp

đồng xây dựng còn phải chịu trách nhiệm do vi phạm hợp đồng cụ thể như sau:

a. Bên nhận thầu phải bồi thường cho bên giao thầu trong các trường hợp sau:

- Chất lượng công việc không bảo đảm với thỏa thuận trong hợp đồng hoặc kéo dài thời hạn hoàn thành do lỗi của bên nhận thầu gây ra;

- Do nguyên nhân của bên nhận thầu dẫn tới gây tổn hại cho người và tài sản trong thời hạn bảo hành.

b. Bên giao thầu phải bồi thường cho bên nhận thầu trong các trường hợp sau:

- Nguyên nhân của bên giao thầu dẫn tới công việc theo hợp đồng bị bỏ dở giữa chừng, thực hiện chậm, ngừng công việc, rủi ro, điều phối máy móc, thiết bị, vật liệu và cấu kiện ứ đọng cho bên nhận thầu;

- Bên giao thầu cung cấp tài liệu, điều kiện cần thiết cho công việc không đúng với các thỏa thuận trong hợp đồng làm cho bên nhận thầu phải thi công lại, tạm ngừng hoặc sửa đổi công việc;

- Trường hợp trong hợp đồng xây dựng quy định bên giao thầu cung cấp nguyên vật liệu, thiết bị, và các yêu cầu khác mà cung cấp không đúng thời gian và yêu cầu theo quy định;

- Bên giao thầu chậm thanh toán thì phải bồi thường cho bên nhận thầu theo lãi suất quá hạn áp dụng cho ngày đầu tiên chậm thanh toán do ngân hàng thương mại mà bên nhận thầu mở tài khoản công bố kể từ ngày đầu tiên chậm thanh toán cho đến khi bên giao thầu đã thanh toán đầy đủ cho bên nhận thầu.

XII. KHIẾU NẠI VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

1. Khiếu nại trong quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng

1.1. Khái niệm

Khiếu nại trong quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng là khi một bên phát hiện bên kia thực hiện không đúng hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo đúng hợp đồng thì có quyền yêu cầu bên kia thực hiện đúng nội dung hợp đồng đã ký. Khi đó bên phát hiện có quyền khiếu nại bên kia về các nội dung này.

1.2. Trình tự khiếu nại

- Khi một bên khiếu nại bên kia thì phải đưa ra các căn cứ, dẫn chứng cụ thể để làm sáng tỏ những nội dung khiếu nại;

- Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ khi phát hiện những nội dung không phù hợp với hợp đồng đã ký, bên phát hiện phải thông báo ngay cho bên kia về những nội dung đó và khiếu nại về các nội dung này. Ngoài khoảng thời gian này nếu không bên nào có khiếu nại thì các bên phải thực hiện theo đúng những thoả thuận đã ký.

- Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được khiếu nại, bên nhận được khiếu nại phải đưa ra những căn cứ, dẫn chứng về những nội dung cho rằng việc khiếu nại của bên kia là không phù hợp với hợp đồng đã ký, nếu những căn cứ và dẫn chứng không thuyết phục, không hợp lý thì phải chấp thuận với những khiếu nại của bên kia. Ngoài khoảng thời gian này nếu bên nhận được khiếu nại không có ý kiến thì coi như đã chấp thuận với những nội dung khiếu nại do bên kia đưa ra.

- Các khiếu nại của mỗi bên phải được gửi đến đúng địa chỉ giao dịch hoặc địa chỉ trao đổi thông tin mà các bên đã thoả thuận trong hợp đồng.

- Khi các bên không thoả thuận được các khiếu nại đưa ra thì các nội dung này sẽ giải quyết như các tranh chấp hợp đồng.

2. Giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng

Tranh chấp trong hợp đồng là sự không nhất trí giữa các bên về nghĩa vụ và quyền lợi khi thực hiện hợp đồng. Hợp đồng xây dựng là loại hợp đồng thường xảy ra nhiều tranh chấp. Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp có thể do các cam kết tài chính không được thực hiện, do hiểu sai các diễn đạt trong hợp đồng, do không kiểm soát được các rủi ro và nhiều nguyên nhân khác nữa.

Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng phải dựa trên tinh thần tin cậy lẫn nhau; giải quyết phải kịp thời ngay từ khi có tranh chấp để tránh hậu quả không tốt cho việc thực hiện hợp đồng và khi giải quyết tranh chấp phải được thựuc hiện theo cách ít tốn kém nhất và hiệu quả nhất.

Khi xảy ra tranh chấp, hợp đồng xây dựng được giải quyết theo trình tự như sau:

2.1- Các bên có trách nhiệm thương lượng giải quyết trên cơ sở nội dung hợp đồng đã ký kết. Các bên đề xuất các phương án giải quyết trên cơ sở công bằng và hợp lý.

2.2- Trường hợp không đạt được thoả thuận giữa các bên qua thương lượng, việc giải quyết tranh chấp được thực hiện thông qua hoà giải. Hoà giải là quá trình các bên giải quyết có sự tham gia của bên thứ ba độc lập hoặc trung gian.

Mục đích của hoà giải là tạo cơ hội cho các bên tham gia hợp đồng được bảo vệ quyền lợi chính đáng và chọn ra cách giải quyết tốt nhất có thể.

Nếu trong hợp đồng các bên tham gia hợp đồng có thỏa thuận giải quyết tranh chấp hợp đồng thông qua hoà giải thì cơ quan hoặc tổ chức hoà giải có thể được các bên nêu trong hợp đồng hoặc xác định sau khi có tranh chấp xảy ra. Trong hợp đồng có thể thoả thuận về cách thức hoà giải và xác định, giưới hạn vai trò của bên hoà giải.

2. 3- Trường hợp một bên không đồng ý kết luận hoà giải thì có quyền đề nghị Trọng tài hoặc Toà án giải quyết; thủ tục giải quyết tranh chấp tại Trọng tài hoặc Toà án được thực hiện theo quy định của pháp luật. Thời hạn đề nghị Trọng tài hoặc thời hiệu khởi kiện lên Toà án giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng là hai năm, kể từ ngày quyền và lợi ích hợp pháp các bên bị xâm phạm.

XIII. CÁC NỘI DUNG KHÁC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Bảo hiểm và bảo hành theo hợp đồng xây dựng

1.1. Bảo hiểm

- Bảo hiểm công trình xây dựng là nghĩa vụ của chủ đầu tư phải mua. Trường hợp, phí bảo hiểm này đã được tính vào giá hợp đồng thì bên nhận thầu thực hiện mua bảo hiểm công trình theo quy định;

- Bên nhận thầu phải thực hiện mua các loại bảo hiểm cần thiết (bảo hiểm thiết bị, bảo hiểm đối với bên thứ ba, bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp,...) để bảo đảm cho hoạt động của mình theo quy định của pháp luật.

1.2. Bảo hành

a- Bên nhận thầu có trách nhiệm bảo hành công trình, bảo hành thiết bị theo quy trình của tư vấn thiết kế và đúng các thỏa thuận trong hợp đồng. Việc bảo hành công trình được quy định như sau:

- Đối với công trình cấp đặc biệt và cấp I: thời hạn bảo hành không ít hơn 24 tháng kể từ ngày chủ đầu tư ký biên bản nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng, mức bảo hành là 3% giá trị hợp đồng.

- Đối với các công trình còn lại: thời hạn bảo hành không ít hơn 12 tháng, mức bảo hành là 5% giá trị hợp đồng.

b- Bảo đảm bảo hành có thể thực hiện bằng hình thức bảo lãnh hoặc hình thức khác do các bên thỏa thuận;

c- Bên nhận thầu chỉ được hoàn trả bảo đảm bảo hành công trình sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được chủ đầu tư xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành;

d- Trong thời hạn bảo hành, bên nhận thầu phải thực hiện việc bảo hành trong vòng hai mốt (21) ngày kể từ ngày nhận được thông báo sửa chữa của bên giao thầu; trong khoảng thời gian này, nếu bên nhận thầu không tiến hành bảo hành thì bên giao thầu có quyền sử dụng tiền bảo hành để thuê tổ chức, cá nhân khác sửa chữa.

2. Hợp đồng thầu phụ

2.1. Hợp đồng thầu chính hoặc hợp đồng tổng thầu có thể có nhiều hợp đồng thầu phụ. Khi ký hợp đồng thầu phụ, nhà thầu chính hoặc tổng thầu phải thực hiện theo các quy định sau:

a- Đối với các nhà thầu phụ không có trong danh sách thầu phụ kèm theo hợp đồng thì phải được chủ đầu tư chấp thuận, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

b- Nhà thầu chính hoặc tổng thầu phải chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư về tiến độ, chất lượng, an toàn lao động, bảo vệ môi trường và sai sót của mình và các công việc do các nhà thầu phụ thực hiện;

c- Nhà thầu chính hoặc tổng thầu không được giao lại toàn bộ công việc theo hợp đồng cho nhà thầu phụ thực hiện.

2.2. Nhà thầu phụ do chủ đầu tư chỉ định (nếu có)

a- Nhà thầu phụ do chủ đầu tư chỉ định là một nhà thầu được chủ đầu tư chỉ định cho nhà thầu chính hoặc tổng thầu thuê làm nhà thầu phụ để thực hiện một số phần việc chuyên ngành có yêu cầu kỹ thuật cao hoặc khi thầu chính, tổng thầu không đáp ứng được tiến độ thực hiện hợp đồng sau khi chủ đầu tư đã yêu cầu.

Các bên tham gia ký kết hợp đồng phải thỏa thuận cụ thể về các tình huống chủ đầu tư được chỉ định nhà thầu phụ;

b- Nhà thầu chính hoặc tổng thầu có quyền từ chối nhà thầu phụ do chủ đầu tư chỉ định nếu công việc nhà thầu chính hoặc tổng thầu, thầu phụ đang thực hiện vẫn tuân thủ đúng các thỏa thuận trong hợp đồng hoặc có đầy đủ cơ sở cho rằng nhà thầu phụ do chủ đầu tư chỉ định không đáp ứng được các yêu cầu theo hợp đồng.

2.3. Chủ đầu tư có thể thanh toán trực tiếp cho nhà thầu phụ trên cơ sở đề xuất thanh toán của nhà thầu chính hoặc tổng thầu, trường hợp này các bên phải thoả thuận trong hợp đồng thầu chính.

3. An toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ

3.1. Trách nhiệm của các bên về an toàn lao động phải được thỏa thuận trong hợp đồng và được quy định như sau:

a- Nhà thầu thi công xây dựng phải lập các biện pháp an toàn cho người và công trình trên công trường xây dựng, kể cả các công trình phụ cận. Trường hợp các biện pháp an toàn liên quan đến nhiều bên thì phải được các bên thống nhất;

b- Biện pháp an toàn, nội quy về an toàn lao động phải được thể hiện công khai trên công trường xây dựng để mọi người biết và chấp hành; những vị trí nguy hiểm trên công trường phải bố trí người hướng dẫn, cảnh báo đề phòng tai nạn;

c- Nhà thầu thi công xây dựng, chủ đầu tư và các bên có liên quan phải thường xuyên kiểm tra giám sát công tác an toàn lao động trên công trường. Khi phát hiện có vi phạm về an toàn lao động thì phải đình chỉ thi công xây dựng. Người để xảy ra vi phạm về an toàn lao động thuộc phạm vi quản lý của mình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật;

d- Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm đào tạo, hướng dẫn, phổ biến các quy định về an toàn lao động cho người lao động của mình. Đối với một số công việc yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thì người lao động phải có giấy chứng nhận đào tạo về an toàn lao động;

đ- Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm cấp đầy đủ các trang bị bảo hộ lao động, an toàn lao động cho người lao động theo quy định khi sử dụng lao động trên công trường;

e- Khi có sự cố về an toàn lao động, nhà thầu thi công xây dựng và các bên có liên quan có trách nhiệm tổ chức xử lý và báo cáo cơ quan quản lý nhà nước về an toàn lao động theo quy định của pháp luật đồng thời chịu trách nhiệm khắc phục và bồi thường

những thiệt hại do nhà thầu không bảo đảm an toàn lao động gây ra.

3.2. Trách nhiệm bảo vệ môi trường xây dựng của mỗi bên phải thỏa thuận trong hợp đồng và được quy định như sau:

a- Nhà thầu thi công xây dựng phải thực hiện các biện pháp bảo đảm về môi trường cho người lao động trên công trường và bảo vệ môi trường xung quanh, bao gồm có biện pháp chống bụi, chống ồn và thu dọn hiện trường; nước thải, chất thải rắn và các loại chất thải khác phải được thu gom xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về môi trường. Đối với những công trình xây dựng trong khu vực đô thị, phải thực hiện các biện pháp bao che, thu dọn phế thải đưa đến đúng nơi quy định;

b- Trong quá trình vận chuyển vật liệu xây dựng, phế thải phải có biện pháp che chắn bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường;

c- Nhà thầu thi công xây dựng, chủ đầu tư phải có trách nhiệm kiểm tra giám sát việc thực hiện bảo vệ môi trường xây dựng, đồng thời chịu sự kiểm tra giám sát của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường. Trường hợp nhà thầu thi công xây dựng không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường thì chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước về môi trường có quyền tạm ngừng thi công xây dựng và yêu cầu nhà thầu thực hiện đúng biện pháp bảo vệ môi trường;

d- Người để xảy ra các hành vi làm tổn hại đến môi trường trong quá trình thi công xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

3.3. Các bên tham gia hợp đồng xây dựng phải tuân thủ các quy định hiện hành về phòng chống cháy nổ.

4. Điện, nước và an ninh công trường

Trong hợp đồng các bên phải thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ của mỗi bên trong việc cung cấp, thanh toán chi phí điện, nước và an ninh công trường.

Việc cung cấp điện, nước cho công trường phải có các thoả thuận của các đơn vị chuyên ngành có liên quan, có các thoả thuận về đấu nối theo quy định.

Về an ninh công trường phải đảm bảo các quy định của pháp luật, đặc biệt đối với các công trình có yêu cầu đặc biệt về an ninh phải có các thoả thuận của các đơn vị chuyên môn có liên quan.

5. Vận chuyển thiết bị công nghệ

Đối với các hợp đồng xây dựng có phần cung cấp thiết bị công nghệ theo thiết kế, việc vận chuyển thiết bị được quy định như sau:

5.1. Bên nhận thầu phải thông báo trước cho bên giao thầu ít nhất 21 ngày về thời điểm giao thiết bị

5.2. Bên nhận thầu phải chịu trách nhiệm về việc đóng gói, bốc xếp, vận chuyển, lưu kho và bảo quản thiết bị, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác

5.3. Bên nhận thầu phải bồi thường cho bên giao thầu đối với các hư hỏng, mất mát và chi phí phát sinh do việc vận chuyển thiết bị của bên nhận thầu gây ra

6. Rủi ro và bất khả kháng

6.1. Rủi ro

Rủi ro trong hợp đồng là những sự cố gây ra do những nguyên nhân không lường trước được. Rủi ro có thể xảy ra bất cứ lúc nào trong quá trình thực hiện hợp đồng. Rủi ro có thể xảy ra từ bên trong hoặc từ bên ngoài ở các mức độ khác nhau. Rủi ro là nguy cơ ảnh hưởng tiêu cực đến việc thực hiện hợp đồng xây dựng. Do vậy, trong hợp đồng xây dựng phải có các nội dung quy định trách nhiệm của mỗi bên về việc xử lý rủi ro khi nó xảy ra. Rủi ro không lớn có thể khắc phục bằng sự nỗ lực của các bên. Tuy nhiên, có những rủi ro không thể khắc phục được đó là những trường hợp bất khả kháng.

6.2. Bất khả kháng

Bất khả kháng là một sự kiện rủi ro không thể chống đỡ nổi khi nó xảy ra và không thể lường trước khi ký kết hợp đồng xây dựng như: động đất, bão, lốc, lũ, lụt, sóng thần, lở đất hay hoạt động núi lửa, chiến tranh, dịch bệnh,.... Trong hợp đồng các bên phải thỏa thuận về việc xử lý bất khả kháng như: thông báo về bất khả kháng; trách nhiệm của các bên đối với bất khả kháng; chấm dứt và thanh toán hợp đồng xây dựng trong trường hợp bất khả kháng (nếu có).

CHUYÊN ĐỀ 9: THANH TOÁN, QUYẾT TOÁN VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Trong chuyên đề này sẽ đề cập những vấn đề chủ yếu sau đây:

- Thanh toán vốn đầu tư
- Quyết toán vốn đầu tư
- Hướng dẫn phương pháp quy đổi chi phí DAĐT XDCT tại thời điểm bàn giao đưa vào sử dụng
- Xác định giá trị tài sản bàn giao đưa vào sử dụng.

I. THANH TOÁN VỐN ĐẦU TƯ

1. Các yêu cầu cơ bản

- Phạm vi áp dụng đối với các nguồn vốn;
- Trách nhiệm của chủ đầu tư;
- Xác định chi phí hợp pháp phục vụ thanh toán;
- Yêu cầu về nội dung và kết quả.

2. Hồ sơ, thủ tục, thẩm quyền trong thanh toán vốn đầu tư

2.1. Hồ sơ, quy trình, trách nhiệm trong thanh toán vốn đầu tư

2.1.1. ***Nguyên tắc thanh toán***

Việc thanh toán vốn đầu tư cho các công việc, nhóm công việc hoặc toàn bộ công việc lập dự án, khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng, giám sát thi công và các HĐXD khác phải căn cứ trên khối lượng thực tế hoàn thành và nội dung, phương thức thanh toán trong hợp đồng đã ký kết. Đối với trường hợp tự thực hiện, viêc thanh toán phù hợp với từng loại công việc trên cơ sở báo cáo khối lượng công việc hoàn thành và dự toán được duyệt.

Cơ quan cấp phát, cho vay vốn có trách nhiệm thanh toán vốn đầu tư theo đề nghị thanh toán của chủ đầu tư (hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư) trên cơ sở kế hoạch vốn được giao.

Chủ đầu tư (hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư) chịu trách nhiệm trước pháp luật về giá trị thanh toán với tổ chức cấp phát, cho vay vốn. Trong quá trình thanh toán vốn đầu tư xây dựng nếu phát hiện những sai sót, bất hợp lý về giá đề nghị thanh toán của chủ đầu tư (hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư) thì các tổ chức cấp phát, cho vay vốn đầu tư phải thông báo ngay với chủ đầu tư đề chủ đầu tư giải trình, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ.

2.1.2. ***Kế hoạch và điều kiện thực hiện thanh toán vốn đầu tư***

a. Kế hoạch thanh toán vốn đầu tư

Kế hoạch thanh toán vốn đầu tư là kế hoạch phân bổ vốn cho từng dự án thuộc nguồn vốn NSNN đủ điều kiện như đã quy định.

Theo quy định của luật NSNN về việc dự toán NSNN hàng năm, căn cứ vào tiến độ và mục tiêu thực hiện dự án, chủ đầu tư lập kế hoạch vốn đầu tư của dự án gửi cơ quan quản lý cấp trên thẩm định, phê duyệt. Bộ tài chính, Sở tài chính, Phòng tài chính thẩm tra kế hoạch vốn đầu tư, có ý kiến về các dự án không đủ thủ tục đầu tư và không đảm bảo các quy định về điều kiện bố trí vốn, đồng gửi Kho bạc nhà nước. Các Bộ, UBND các cấp có trách nhiệm phê duyệt, phân bổ lại kế hoạch vốn cho các dự án theo đúng quy định hiện hành, gửi Bộ Tài chính và Kho bạc nhà nước để cấp phát thanh toán. Phương án phân bổ và phân bổ lại vốn đầu tư đúng quy định của các Bộ là căn cứ để cấp phát thanh toán vốn.

Đối với dự án thuộc tỉnh, huyện quản lý, căn cứ kế hoạch vốn đầu tư đã được UBND quyết định, Sở Tài chính tỉnh, Phòng Tài chính kế hoạch huyện rà soát việc phân bổ kế hoạch (nếu có) của các ngành, đơn vị và có ý kiến báo cáo UBND đồng cấp nếu việc phân bổ không đúng quy định, đồng gửi Kho bạc nhà nước.

Chủ đầu tư gửi cơ quan Tài chính các cấp phương án phân bổ vốn đầu tư cho dự án kèm theo các tài liệu, bao gồm:

- Đối với dự án quy hoạch: văn bản phê duyệt đề cương hoặc nhiệm vụ dự án quy hoạch và phê duyệt dự toán chi phí công tác quy hoạch.

- Đối với giai đoạn chuẩn bị dự án: văn bản phê duyệt dự toán chi phí công tác chuẩn bị đầu tư.

- Đối với giai đoạn thực hiện dự án: dự án đầu tư xây dựng cong trình (hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đối với dự án chỉ lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật) và quyết định đầu tư của cấp có thẩm quyền.

Với dự án sử dụng vốn khác sẽ do các nhà đầu tư quy định quy trình thủ tục và Ngân hàng cấp phát thanh toán vốn cho dự án.

b. Điều kiện thanh toán

- Các yêu cầu về mở tài khoản:

Đối với vốn trong nước, chủ đầu tư được mở tài khoản tại Kho bạc nhà nước nơi thuận tiện cho việc kiểm soát thanh toán và thuận tiện cho giao dịch của chủ đầu tư. Đối với vốn nước ngoài, chủ đầu tư được mở tài khoản tại ngân hàng phục vụ theo hướng dẫn của Bộ Tài chính và ngân hàng.

Để phục vụ cho công tác quản lý, kiểm soát thanh toán vốn đầu tư, chủ đầu tư phải gửi đến Kho bạc nhà nước nơi mở tài khoản thanh toán các tài liệu cơ sở của dự án (các tài liệu này đều là bản chính hoặc bản sao y bản chính, chỉ gửi một lần cho đến khi dự án kết thúc đầu tư, trừ trường hợp phải bổ sung, điều chỉnh), bao gồm:

- Đối với giai đoạn chuẩn bị dự án: Dự toán chi phí cho công tác chuẩn bị dự án

được duyệt; văn bản lựa chọn nhà thầu theo quy định của Luật Đấu thầu; hợp đồng giữa chủ đầu tư với nhà thầu.

- Đối với giai đoạn thực hiện dự án: Các tài liệu cơ bản bao gồm DAĐT XDCT (hoặc báo cáo kinh tế-kỹ thuật đối với dự án chỉ lập báo cáo kinh tế-kỹ thuật) kèm quyết định đầu tư của cấp có thẩm quyền, các quyết định điều chỉnh dự án (nếu có); văn bản lựa chọn nhà thầu theo quy định của Luật Đấu thầu (gồm đấu thầu, chỉ định thầu, mua sắm trực tiếp, chào hàng cạnh tranh, tự thực hiện và lựa chọn nhà thầu trong trường hợp đặc biệt); hợp đồng giữa chủ đầu tư và nhà thầu (bao gồm cả các tài liệu kèm theo hợp đồng); dự toán và quyết định phê duyệt dự toán của từng công việc, hạng mục công trình, công trình đối với trường hợp chỉ định thầu hoặc tự thực hiện và các công việc thực hiện không thông qua hợp đồng...

2.1.3. *Thủ tục và quy trình thanh toán vốn đầu tư của dự án*

- Thanh toán đối với giá hợp đồng trọn gói.
- Thanh toán đối với giá hợp đồng theo đơn giá cố định.
- Thanh toán đối với giá hợp đồng theo giá điều chỉnh.
- Thanh toán đối với giá hợp đồng kết hợp.

2.2. Thẩm quyền các chủ thể

a. Đối với chủ đầu tư

- Thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định. Tiếp nhận và sử dụng vốn đúng mục đích, đúng đối tượng, tiết kiệm và có hiệu quả. Chấp hành đúng quy định của pháp luật về chế độ quản lý tài chính đầu tư phát triển.

- Thực hiện việc nghiệm thu khối lượng, lập hồ sơ thanh toán và đề nghị thanh toán cho nhà thầu theo thời gian quy định của hợp đồng.

- Tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của khối lượng thực hiện, định mức, đơn giá, dự toán các loại công việc, chất lượng công trình và giá trị đề nghị thanh toán; đảm bảo tính chính xác, trung thực, hợp pháp của các số liệu, tài liệu trong hồ sơ cung cấp cho Kho bạc nhà nước và các cơ quan chức năng của Nhà nước.

- Báo cáo kịp thời, đầy đủ theo quy định cho cơ quan quyết định đầu tư và các cơ quan nhà nước có liên quan; cung cấp đủ hồ sơ, tài liệu, tình hình theo quy định cho Kho bạc nhà nước và cơ quan Tài chính để phục vụ cho công tác quản lý và thanh toán vốn; chịu sự kiểm tra của cơ quan Tài chính và cơ quan quyết định đầu tư về tình hình sử dụng vốn đầu tư và chấp hành chính sách, chế độ tài chính đầu tư phát triển của Nhà nước.

- Thực hiện kế toán đơn vị chủ đầu tư; quyết toán vốn đầu tư theo quy định hiện hành.

- Được yêu cầu thanh toán vốn khi đã có đủ điều kiện và yêu cầu Kho bạc nhà nước trả lời và giải thích những nội dung chưa thoả đáng trong việc thanh toán vốn.

b. Đối với cơ quan cấp phát, cho vay

- Ban hành quy trình thanh toán vốn đầu tư để thực hiện thống nhất trong cả nước.

- Hướng dẫn chủ đầu tư mở tài khoản để tạm ứng và thanh toán vốn.

- Kiểm soát, thanh toán vốn kịp thời, đầy đủ cho dự án khi đã có đủ điều kiện và đúng thời gian quy định.

- Có ý kiến rõ ràng bằng văn bản cho chủ đầu tư đối với những khoản giảm thanh toán hoặc từ chối thanh toán, trả lời các thắc mắc của chủ đầu tư trong việc thanh toán vốn.

- Kho bạc nhà nước chỉ kiểm soát thanh toán trên cơ sở các tài liệu do chủ đầu tư cung cấp và theo nguyên tắc thanh toán đã quy định, không chịu trách nhiệm về tính chính xác của khối lượng, định mức, đơn giá chất lượng công trình. Trường hợp phát hiện quyết định của các cấp có thẩm quyền trái với quy định hiện hành, phải có văn bản đề nghị xem xét lại và nêu rõ ý kiến đề xuất. Nếu quá thời gian quy định mà không được trả lời thì được quyền giải quyết theo đề xuất của mình; nếu được trả lời mà xét thấy không thoả đáng thì vẫn giải quyết theo ý kiến của cấp có thẩm quyền, đồng thời phải báo cáo lên cơ quan có thẩm quyền cao hơn và báo cáo cơ quan Tài chính để xem xét, xử lý.

- Đôn đốc chủ đầu tư thanh toán dứt điểm công nợ khi dự án đã quyết toán và tất toán tài khoản.

- Thực hiện chế độ thông tin báo cáo và quyết toán sử dụng vốn đầu tư và vốn sự nghiệp có tính chất đầu tư thuộc nguồn vốn NSNN theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước và hướng dẫn của Bộ Tài chính.

- Được quyền yêu cầu chủ đầu tư cung cấp hồ sơ, tài liệu, thông tin theo chế độ quy định để phục vụ cho công tác kiểm soát thanh toán vốn.

- Định kỳ và đột xuất kiểm tra các chủ đầu tư về tình hình thực hiện dự án, việc chấp hành chế độ, chính sách tài chính đầu tư phát triển, tình hình quản lý, sử dụng vốn đầu tư; Được phép tạm ngừng thanh toán vốn hoặc thu hồi số vốn mà chủ đầu tư sử dụng sai mục đích, sai đối tượng hoặc trái với chế độ quản lý tài chính của Nhà nước, đồng thời báo cáo Bộ Tài chính để xử lý.

- Không tham gia vào các Hội đồng nghiệm thu ở các công trình, dự án.

- Tổ chức công tác kiểm soát, thanh toán vốn theo quy trình nghiệp vụ thống nhất, đơn giản thủ tục hành chính nhưng đảm bảo quản lý vốn chặt chẽ, thanh toán kịp thời, đầy đủ, thuận tiện cho chủ đầu tư.

- Hết năm kế hoạch, xác nhận số thanh toán trong năm, luỹ kế số thanh toán từ khởi công đến hết niên độ ngân sách nhà nước cho từng dự án, nhận xét về việc chấp hành chế độ quản lý, chấp hành định mức đơn giá, các chế độ chính sách theo quy định

- Chịu trách nhiệm trước Bộ trưởng Bộ Tài chính và pháp luật của Nhà nước về việc nhận, sử dụng vốn ngân sách nhà nước và thanh toán trong đầu tư xây dựng.

II. QUYẾT TOÁN VỐN ĐẦU TƯ

1. Các yêu cầu cơ bản

- Tất cả các dự án đầu tư sử dụng vốn Nhà nước, bao gồm vốn Ngân sách nhà nước, vốn Tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước, vốn Trái phiếu (Chính phủ, Chính quyền địa phương), vốn Tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn Đầu tư phát triển của các Tổng Công ty nhà nước, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, sau khi hoàn thành đều phải quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình.

Riêng đối với các dự án do chủ tịch ủy ban nhân dân xã, thị trấn quyết định đầu tư và dự án do cấp có thẩm quyền giao ủy ban nhân dân xã, thị trấn làm chủ đầu tư thực hiện theo văn bản hướng dẫn về quản lý vốn đầu tư xây dựng cơ bản thuộc xã, thị trấn.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ quyết toán vốn đầu tư công trình, hạng mục công trình hoàn thành để trình người quyết định đầu tư phê duyệt chậm nhất là 12 tháng đối với dự án quan trọng Quốc gia và dự án nhóm A, 9 tháng đối dự án nhóm B và 6 tháng đối với dự án nhóm C kể từ khi công trình hoàn thành, đưa vào khai thác sử dụng. Sau 6 tháng kể từ khi có quyết dịnh phê duyệt quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành, chủ đầu tư có trách nhiệm giải quyết công nợ, tất toán tài khoản của dự án tại cơ quan thanh toán cho vay, cấp phát vốn đầu tư.

- Vốn đầu tư được quyết toán là toàn bộ chi phí hợp pháp đã thực hiện trong quá trình đầu tư để đưa dự án vào khai thác sử dụng. Chi phí hợp pháp là chi phí được thực hiện trong phạm vi thiết kế, dự toán đã phê duyệt kể cả phần điều chỉnh, bổ sung, đúng với hợp đồng đã ký kết, phù hợp với các quy định của pháp luật. Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì vốn đầu tư được quyết toán phải nằm trong giới hạn TMĐT được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành phải xác định đầy đủ, chính xác tổng chi phí đầu tư đã thực hiện; phân định rõ nguồn vốn đầu tư; chi phí đầu tư được phép không tính vào giá trị tài sản hình thành qua đầu tư dự án; giá trị tài sản hình thành qua đầu tư: tài sản cố định, tài sản lưu động; đồng thời phải đảm bảo đúng nội dung, thời gian lập, thẩm tra và phê duyệt theo quy định.

- Đối với các dự án quan trọng quốc gia, các dự án nhóm A gồm nhiều dự án thành phần hoặc tiểu dự án, trong đó nếu từng dự án thành phần hoặc tiểu dự án độc lập vận hành khai thác hoặc thực hiện theo phân kỳ đầu tư được ghi trong văn bản phê duyệt dự án hoặc Báo cáo đầu tư, thì mỗi dự án thành phần hoặc tiểu dự án đó được thực hiện quyết toán vốn đầu tư như một dự án đầu tư độc lập.

- Đối với các dự án có nhiều hạng mục công trình, tùy theo quy mô, tính chất và thời hạn xây dựng công trình, chủ đầu tư có thể thực hiện quyết toán vốn đầu tư xây dựng cho từng hạng mục công trình hoặc toàn bộ công trình ngay sau khi hạng mục công trình, công trình hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng theo yêu cầu của người

quyết định đầu tư. Giá trị đề nghị quyết toán của từng hạng mục công trình bao gồm: chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí tư vấn, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các khoản chi phí khác có liên quan trực tiếp đến hạng mục đó. Sau khi toàn bộ dự án hoàn thành, chủ đầu tư tổng quyết toán toàn bộ dự án trình người có thẩm quyền phê duyệt và phân bổ chi phí chung của dự án cho từng hạng mục công trình thuộc dự án.

- Đối với các dự án đầu tư có sử dụng vốn nước ngoài (vốn do Nhà nước bảo lãnh, vốn vay, vốn viện trợ từ các Chính phủ, tổ chức, cá nhân người nước ngoài) khi hoàn thành phải thực hiện quyết toán theo quy định hiện hành của Nhà nước và các quy định liên quan của Điều ước quốc tế (nếu có).

- Đối với các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) gồm nhiều hợp phần, trong đó có hợp phần chi phí đầu tư xây dựng cơ bản, có hợp phần chi phí hành chính, sự nghiệp được quyết toán như sau:

+ Hợp phần chi phí xây dựng cơ bản quyết toán theo quy định cụ thể của Nhà nước về đầu tư xây dựng của Thông tư này;

+ Hợp phần chi phí hành chính, sự nghiệp quyết toán theo quy định cụ thể của chế độ kế toán hành chính, sự nghiệp.

- Đối với dự án của cơ quan đại diện Việt Nam tại nước ngoài, dự án có yêu cầu cơ mật thuộc an ninh quốc phòng, dự án mua sở hữu bản quyền, việc quyết toán dự án hoàn thành được thực hiện theo quyết định riêng của Thủ tướng Chính phủ trên cơ sở đề xuất và kiến nghị của cơ quan có dự án.

- Thông qua công tác quyết toán dự án hoàn thành nhằm đánh giá kết quả quá trình đầu tư, xác định năng lực sản xuất, giá trị tài sản mới tăng thêm do đầu tư mang lại; xác định rõ trách nhiệm của chủ đầu tư, các nhà thầu, cơ quan cấp vốn, cho vay, kiểm soát thanh toán, các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan; đồng thời qua đó rút kinh nghiệm nhằm không ngừng hoàn thiện cơ chế chính sách của nhà nước, nâng cao hiệu quả công tác quản lý vốn đầu tư trong cả nước.

2. Nội dung, hồ sơ, thẩm quyền thẩm tra Báo cáo quyết toán

2.1. Nội dung Báo cáo quyết toán

Báo cáo quyết toán gồm các nội dung sau:

- Nguồn vốn đầu tư thực hiện dự án tính đến ngày khoá sổ lập báo cáo quyết toán (chi tiết theo từng nguồn vốn đầu tư)

- Chi phí đầu tư đề nghị quyết toán chi tiết theo cơ cấu: xây dựng, mua sắm và lắp đặt thiết bị, chi phí QLDA, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác; chi tiết theo hạng mục, khoản mục chi phí đầu tư.

- Xác định chi phí đầu tư thiệt hại không tính vào giá trị tài sản hình thành qua đầu tư.

- Xác định số lượng và giá trị tài sản hình thành qua đầu tư của dự án, công trình

hoặc hạng mục công trình; chi tiết theo nhóm, loại tài sản cố định, tài sản lưu động theo chi phí thực tế.

2.2. Biểu mẫu Báo cáo quyết toán

- Đối với dự án hoàn thành hoặc bị ngừng thực hiện vĩnh viễn: gồm các biểu theo Mẫu số: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08/QTDA thuộc mục Hướng dẫn lập biểu báo cáo quyết toán ở cuối Thông tư số 19/2011/TT-BTC.

- Đối với hạng mục công trình hoàn thành: gồm các biểu theo Mẫu số: 01, 02, 03, 04, 05, 06/QTDA.

- Đối với dự án quy hoạch sử dụng nguồn vốn đầu tư phát triển và chi p hí chuẩn bị đầu tư của dự án bị hủy bỏ theo quyết định của cấp có thẩm quyền gồm các biểu theo Mẫu số: 07, 08, 09/QTDA.

- Nơi nhận báo cáo quyết toán: Cơ quan thẩm tra, phê duyệt quyết toán; Cấp trên trực tiếp của chủ đầu tư (nếu có); Cơ quan cấp vốn, cho vay, thanh toán.

2.3. Hồ sơ trình duyệt quyết toán

- Áp dụng với dự án, công trình, hạng mục công trình hoàn thành:

+ Tờ trình đề nghị phê duyệt quyết toán của chủ đầu tư (bản gốc).

+ Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành theo quy định

+ Các văn bản pháp lý có liên quan theo Mẫu số 02/QTDA (bản gốc hoặc bản sao).

+ Các hợp đồng kinh tế, biên bản thanh lý hợp đồng (nếu có) giữa chủ đầu tư với các nhà thầu thực hiện dự án (bản gốc hoặc bản sao).

+ Các biên bản nghiệm thu hoàn thành bộ phận công trình, giai đoạn thi công xây dựng công trình, nghiệm thu lắp đặt thiết bị; Biên bản nghiệm thu hoàn thành dự án, công trình hoặc hạng mục công trình để đưa vào sử dụng (bản gốc hoặc bản sao).

+ Toàn bộ các bản quyết toán khối lượng A-B (bản gốc).

+ Báo cáo kết quả kiểm toán quyết toán dự án hoàn thành (nếu có, bản gốc); kèm văn bản của chủ đầu tư về kết quả kiểm toán: nội dung thống nhất, nội dung không thống nhất, kiến nghị.

+ Kết luận thanh tra, Biên bản kiểm tra, Báo cáo kiểm toán của các cơ quan: Thanh tra, Kiểm tra, Kiểm toán Nhà nước (nếu có); kèm theo báo cáo tình hình chấp hành các báo cáo trên của chủ đầu tư.

Trong quá trình thẩm tra, chủ đầu tư có trách nhiệm xuất trình cho cơ quan thẩm tra các tài liệu phục vụ công tác thẩm tra quyết toán: Hồ sơ hoàn công, nhật ký thi công, hồ sơ đấu thầu, dự toán thiết kế, dự toán bổ sung và các hồ sơ chứng từ thanh toán có liên quan.

- Áp dụng với dự án quy hoạch, chi phí chuẩn bị đầu tư của dự án bị huỷ bỏ:

+ Tờ trình đề nghị phê duyệt quyết toán của chủ đầu tư (bản gốc).

+ Báo cáo quyết toán theo quy định

+ Tập các văn bản pháp lý có liên quan (bản gốc hoặc bản sao).

+ Các hợp đồng kinh tế giữa chủ đầu tư với các nhà thầu; biên bản nghiệm thu thanh lý hợp đồng (nếu có, bản gốc hoặc bản sao).

Trong quá trình thẩm tra, chủ đầu tư có trách nhiệm xuất trình các tài liệu khác có liên quan đến quyết toán vốn đầu tư của dự án khi được cơ quan thẩm tra quyết toán yêu cầu.

2.4. Thẩm quyền thẩm tra quyết toán

Cơ quan thẩm tra quyết toán dự án hoàn thành được quy định như sau:

+ Đối với dự án được Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư, Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư: Bộ Tài chính thẩm tra;

+ Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước thuộc các cơ quan Trung ương quản lý: người có thẩm quyền phê duyệt quyết toán giao cho đơn vị có chức năng thuộc quyền quản lý tổ chức thẩm tra.

+ Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quản lý: Sở Tài chính tổ chức thẩm tra.

+ Đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước thuộc cấp quận, huyện, thành phố thuộc tỉnh quản lý: Phòng Tài chính tổ chức thẩm tra.

+ Đối với các dự án còn lại, người có thẩm quyền phê duyệt quyết toán giao cho đơn vị có chức năng thuộc quyền quản lý tổ chức thẩm tra.

Trường hợp cần thiết, người có thẩm quyền phê duyệt quyết toán quyết định thành lập tổ công tác thẩm tra để thực hiện thẩm tra trước khi phê duyệt quyết toán; thành phần của tổ công tác thẩm tra quyết toán gồm thành viên của các đơn vị có liên quan.

3. Kiểm toán, quyết toán vốn đầu tư

- Tất cả các dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, dự án nhóm B sử dụng vốn nhà nước khi hoàn thành đều phải kiểm toán quyết toán trước khi trình cấp có thẩm quyền thẩm tra, phê duyệt quyết toán; các dự án còn lại thực hiện kiểm toán quyết toán theo yêu cầu của cấp có thẩm quyền.

- Chủ đầu tư tổ chức lựa chọn nhà thầu kiểm toán theo quy định của pháp luật về đấu thầu và ký kết hợp đồng kiểm toán quyết toán dự án hoàn thành theo quy định của pháp luật về hợp đồng.

- Nhà thầu kiểm toán quyết toán phải là các doanh nghiệp kiểm toán được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về thành lập và hoạt động doanh nghiệp tại Việt Nam và quy định tại Nghị định số 105/2004/NĐ-CP ngày 30/3/2004 của Chính phủ về kiểm toán độc lập, Nghị định số 30/2009/NĐ-CP ngày 30/3/2009 sửa đổi, bổ sung một số điểm Nghị định số 105/2004/NĐ-CP.

- Nhà thầu kiểm toán thực hiện kiểm toán quyết toán dự án hoàn thành, lập báo

cáo kiểm toán phải tuân thủ Chuẩn mực kiểm toán báo cáo quyết toán vốn đầu tư hoàn thành do Bộ Tài chính ban hành và các nội dung cụ thể về nội dung Báo cáo kiểm toán.

4. Thẩm tra quyết toán dự án hoàn thành

4.1. Nội dung thẩm tra

- Nội dung thực hiện đối với dự án đã thực hiện kiểm toán quyết toán:

Trên cơ sở Báo cáo kết quả kiểm toán dự án hoàn thành; cơ quan (đơn vị) chủ trì thẩm tra quyết toán thực hiện thẩm tra theo các nội dung sau:

+ Thẩm tra tính tuân thủ Chuẩn mực kiểm toán báo cáo quyết toán vốn đầu tư hoàn thành và các nội dung cụ thể của Báo cáo kết quả kiểm toán dự án hoàn thành; nếu chưa đảm bảo yêu cầu so với quy định, cơ quan thẩm tra có quyền yêu cầu nhà thầu kiểm toán thực hiện kiểm toán lại hoặc kiểm toán bổ sung.

+ Thẩm tra việc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật, những căn cứ pháp lý mà kiểm toán viên sử dụng để kiểm toán dự án.

+ Xem xét những kiến nghị, những nội dung còn khác nhau giữa báo cáo quyết toán của chủ đầu tư và báo cáo kiểm toán dự án hoàn thành của nhà thầu kiểm toán.

+ Xem xét việc chấp hành của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan đối với ý kiến kết luận của các cơ quan Thanh tra, Kiểm tra, Kiểm toán nhà nước (nếu có).

- Nội dung thực hiện đối với dự án chưa kiểm toán quyết toán:

Đối với dự án không kiểm toán quyết toán, cơ quan thẩm tra thực hiện thẩm tra và lập báo cáo kết quả thẩm tra quyết toán dự án hoàn thành theo đúng trình tự và nội dung quy định tại Điểm b dưới đây.

4.2. Trình tự thẩm tra và nội dung của Báo cáo kết quả thẩm tra quyết toán dự án hoàn thành

4.2.1. *Thẩm tra hồ sơ pháp lý*

+ Thẩm tra việc chấp hành trình tự, thủ tục đầu tư và xây dựng theo quy định của pháp luật về đầu tư và xây dựng.

+ Thẩm tra việc chấp hành trình tự, thủ tục lựa chọn thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

+ Thẩm tra tính pháp lý của các hợp đồng kinh tế do chủ đầu tư ký với các nhà thầu (tư vấn, xây dựng, cung ứng vật tư thiết bị) để thực hiện dự án.

-Thẩm tra nguồn vốn đầu tư của dự án:

+ Đối chiếu số vốn đã cấp, cho vay, thanh toán do chủ đầu tư báo cáo với số xác nhận của cơ quan cấp vốn, cho vay, thanh toán liên quan để xác định số vốn đầu tư thực tế thực hiện.

+ Thẩm tra sự phù hợp trong việc sử dụng nguồn vốn đầu tư so với cơ cấu xác định trong quyết định đầu tư của cấp có thẩm quyền.

4.2.2. *Thẩm tra chi phí đầu tư*

Các khoản chi phí đầu tư của dự án có thể được thực hiện bởi 2 phương thức: Chủ đầu tư (ban QLDA) tự thực hiện và các nhà thầu thực hiện theo hợp đồng.

- Thẩm tra những công việc do chủ đầu tư (ban QLDA) tự thực hiện:

- Những công việc do chủ đầu tư (ban QLDA) tự thực hiện bao gồm các khoản mục chi phí thuộc chí phí QLDA và các gói thầu chủ đầu tư được phép tự thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

- Thẩm tra các nội dung, khối lượng trong bản tính giá trị đề nghị quyết toán của chủ đầu tư với biên bản nghiệm thu khối lượng; đối chiếu đơn giá trong bản tính giá trị đề nghị quyết toán của chủ đầu tư với đơn giá trong dự toán được duyệt đảm bảo phù hợp với định mức, đơn giá của Nhà nước hoặc phù hợp với nguyên tắc lập định mức, đơn giá theo quy định của Nhà nước. Qua đó xác định được giá trị quyết toán của công việc hoặc gói thầu do chủ đầu tư (ban QLDA) tự thực hiện.

- Thẩm tra những công việc do các nhà thầu thực hiện theo hợp đồng

+ Thẩm tra đối với phần hợp đồng áp dụng theo hình thức "Giá hợp đồng trọn gói" (không phân biệt hình thức lựa chọn nhà thầu).

- Đối chiếu các yêu cầu, nội dung công việc, khối lượng thực hiện, đơn giá trong bản tính giá trị đề nghị quyết toán A-B với các yêu cầu, nội dung công việc, khối lượng thực hiện, đơn giá ghi trong hợp đồng, bản tính giá hợp đồng và các tài liệu kèm theo hợp đồng. Qua đó xác định được giá trị quyết toán của hợp đồng.

- Khi nhà thầu thực hiện đầy đủ các yêu cầu, nội dung công việc, đúng khối lượng thực hiện và đơn giá ghi trong hợp đồng, bản tính giá hợp đồng; thì giá trị quyết toán đúng bằng giá trọn gói của hợp đồng đã ký. Không chiết tính lại khối lượng cũng như đơn giá chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quyết định trúng thầu.

+ Thẩm tra đối với phần hợp đồng áp dụng theo hình thức "Giá hợp đồng theo đơn giá cố định" (không phân biệt hình thức lựa chọn nhà thầu):

- Đối chiếu với biên bản nghiệm thu khối lượng thực hiện để thẩm tra các yêu cầu, nội dung công việc, khối lượng thực hiện trong bản tính giá trị đề nghị quyết toán A-B; đối chiếu đơn giá trong bản tính giá trị đề nghị quyết toán A-B với đơn giá cố định ghi trong bản tính giá hợp đồng và các tài liệu kèm theo hợp đồng; giá trị quyết toán bằng khối lượng thực hiện đã được nghiệm thu đúng quy định nhân (x) với đơn giá cố định ghi trong hợp đồng.

+ Thẩm tra đối với phần hợp đồng áp dụng theo hình thức "Giá hợp đồng theo giá điều chỉnh" (không phân biệt hình thức lựa chọn nhà thầu):

- Căn cứ điều kiện cụ thể của hợp đồng, xác định rõ phạm vi và phương thức điều chỉnh của hợp đồng. Trường hợp điều chỉnh về khối lượng phải căn cứ biên bản nghiệm thu khối lượng để thẩm tra khối lượng. Trường hợp điều chỉnh về đơn giá phải căn cứ nguyên tắc điều chỉnh đơn giá ghi trong hợp đồng.

+ Thẩm tra đối với hợp đồng theo hình thức "Giá hợp đồng kết hợp" (không phân biệt hình thức lựa chọn nhà thầu):

- Hợp đồng theo hình thức "Giá hợp đồng kết hợp" phải xác định rõ phạm vi theo công trình, hạng mục công trình hoặc nội dung công việc cụ thể được áp dụng hình thức hợp đồng cụ thể: trọn gói, đơn giá cố định hoặc điều chỉnh giá. Việc thẩm tra từng phần của hợp đồng, theo từng hình thức hợp đồng, tương ứng với quy định tại các trường hợp b.1, b.2 và b.3 trên đây.

- Thẩm tra các trường hợp phát sinh về khối lượng:

* Các trường hợp phát sinh trong phạm vi hợp đồng:

- Trường hợp có những hạng mục hoặc một số nội dung công việc nào đó trong hợp đồng không thực hiện thì giảm trừ giá trị tương ứng của những nội dung đó theo hợp đồng.

- Trường hợp có khối lượng không thực hiện hoặc khối lượng được nghiệm thu thấp hơn ở bản tính giá hợp đồng thì giảm trừ phần khối lượng không thực hiện (hoặc thấp hơn) nhân (x) với đơn giá tương ứng ghi trong hợp đồng.

- Trường hợp có công việc phát sinh theo yêu cầu của chủ đầu tư, trong phạm vi hợp đồng, khối lượng phát sinh nhỏ hơn hoặc bằng 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng thì cộng thêm phần khối lượng phát sinh được nghiệm thu nhân (x) với đơn giá tương ứng ghi trong hợp đồng.

- Trường hợp có công việc phát sinh theo yêu cầu của chủ đầu tư, trong phạm vi hợp đồng, khối lượng phát sinh lớn hơn 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng hoặc khối lượng phát sinh không có đơn giá trong hợp đồng thì cộng thêm phần khối lượng phát sinh được nghiệm thu nhân (x) với đơn giá điều chỉnh do chủ đầu tư phê duyệt theo nguyên tắc điều chỉnh đơn giá khối lượng phát sinh đã ghi trong hợp đồng.

* Trường hợp có công việc phát sinh theo yêu cầu của chủ đầu tư, ngoài phạm vi hợp đồng thì thẩm tra theo dự toán bổ sung đã được chủ đầu tư phê duyệt kèm theo hợp đồng bổ sung giá trị phát sinh này.

Việc lựa chọn hình thức hợp đồng, điều chỉnh giá hợp đồng, điều chỉnh đơn giá trong hợp đồng xây dựng phải tuân thủ quy định tại Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình và Nghị định số 48/2010/NĐ-CP ngày 07/05/2010 của Chính phủ về hợp đồng trong hoạt động xây dựng. Riêng đối với dự án sử dụng vốn Ngân sách nhà nước còn phải tuân thủ hình thức hợp đồng, điều kiện điều chỉnh giá hợp đồng, điều chỉnh đơn giá hợp đồng được ghi trong quyết định của người có thẩm quyền quyết định đầu tư.

- Thẩm tra chi phí đầu tư thiệt hại không tính vào giá trị tài sản:

+ Thẩm tra chi phí thiệt hại do thiên tai, địch hoạ và bất khả kháng khác.

+ Thẩm tra chi phí cho khối lượng công việc được huỷ bỏ.

- Thẩm tra giá trị tài sản hình thành qua đầu tư:

+ Thẩm tra đối với tài sản cố định được hình thành.

+ Thẩm tra đối với tài sản lưu động được hình thành.

- Thẩm tra tình hình công nợ, vật tư, thiết bị tồn đọng:

- Căn cứ kết quả thẩm tra chi phí đầu tư, tình hình thanh toán cho các nhà thầu của chủ đầu tư để thẩm tra công nợ của dự án.

- Căn cứ thực tế tiếp nhận và sử dụng vật tư thiết bị của dự án để xác định số lượng, giá trị vật tư, thiết bị tồn đọng, đề xuất phương án xử lý.

- Căn cứ biên bản kiểm kê đánh giá tài sản dành cho hoạt động Ban QLDA tính đến ngày lập báo cáo quyết toán, xác định số lượng, giá trị tài sản còn lại để bàn giao cho đơn vị sử dụng hoặc xử lý theo quy định.

- Xem xét việc chấp hành của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan đối với ý kiến kết luận của các cơ quan Thanh tra, Kiểm tra, Kiểm toán nhà nước (nếu có).

- Nhận xét, đánh giá, kết luận.

- Nhận xét đánh giá việc chấp hành các quy định của nhà nước về quản lý đầu tư, xây dựng và đấu thầu; công tác quản lý chi phí đầu tư, quản lý tài sản đầu tư của chủ đầu tư; trách nhiệm của từng cấp đối với công tác quản lý vốn đầu tư dự án.

- Kiến nghị về giá trị quyết toán và xử lý các vấn đề có liên quan.

Đối với dự án quy hoạch hoàn thành và chi phí chuẩn bị đầu tư của các dự án bị huỷ bỏ theo quyết định của cấp có thẩm quyền: Thẩm tra hồ sơ pháp lý của dự án.; Thẩm tra nguồn vốn đầu tư thực hiện.; Thẩm tra chi phí đầu tư thực hiện chi tiết từng khoản chi phí phát sinh so với dự toán được duyệt, chế độ, tiêu chuẩn, định mức của nhà nước; Thẩm tra tình hình công nợ của dự án.; Thẩm tra số lượng, giá trị tài sản hình thành qua đầu tư (nếu có).

5. Phê duyệt quyết toán

5.1. Thẩm quyền phê duyệt quyết toán

Bộ trưởng Bộ Tài chính phê duyệt quyết toán các dự án được Quốc hội quyết định chủ trương và cho phép đầu tư, Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư;

Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, cơ quan Trung ương của các đoàn thể; Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt quyết toán các dự án nhóm A, B, C sử dụng vốn ngân sách nhà nước; được ủy quyền hoặc phân cấp phê duyệt quyết toán đối với các dự án nhóm B, C cho cơ quan cấp dưới trực tiếp.

Đối với các dự án còn lại, người quyết định đầu tư là người có thẩm quyền phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành.

- Căn cứ báo cáo kết quả thẩm tra; người có thẩm quyền phê duyệt quyết toán xem xét, phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành theo quy định.

5.2. Quản lý quyết định phê duyệt quyết toán

Quyết định phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành được gửi cho các cơ quan, đơn vị sau: Chủ đầu tư; Cơ quan quản lý cấp trên của chủ đầu tư; Cơ quan cấp vốn, cho vay, thanh toán; Bộ Tài chính (đối với dự án nhóm A đầu tư bằng nguồn vốn Ngân sách nhà nước).

6. Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán, kiểm toán

6.1. Xác định chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán, chi phí kiểm toán

Định mức chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán và định mức chi phí kiểm toán dự án hoàn thành được xác định trên cơ sở TMĐT (được duyệt hoặc được điều chỉnh) của dự án cụ thể và tỷ lệ quy định tại Bảng Định mức chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán, chi phí kiểm toán dưới đây:

Bảng định mức quy định về chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán, chi phí kiểm toán dự án hoàn thành

TMĐT (Tỷ đồng)	< 5	10	50	100	500	1.000	10.000	> 20.000
Thẩm tra -phê duyệt (%)	0, 32	0, 21	0, 16	0, 13	0, 06	0, 04	0, 012	0, 008
Kiểm toán (%)	0, 50	0, 34	0, 24	0, 18	0, 10	0, 03	0, 020	0, 012

- Định mức chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (ký hiệu là K TTPD) và định mức chi phí kiểm toán (ký hiệu là KKT) dự án hoàn thành được xác định theo công thức tổng quát sau:

$$Ki = Kb - \frac{(Kb - Ka) \times (Gi - Gb)}{Ga - Gb}$$

Trong đó:

+ Ki: Định mức chi phí tương ứng với dự án cần tính (đơn vị tính: %)

+ Ka: Định mức chi phí tương ứng với dự án cận trên (đơn vị tính: %)

+ Kb: Định mức chi phí tương ứng với dự án cận dưới (đơn vị tính: %).

+ Gi: TMĐT của dự án cần tính, đơn vị: tỷ đồng.

+ Ga: TMĐT của dự án cận trên, đơn vị: tỷ đồng.

+ Gb: TMĐT của dự án cận dưới, đơn vị: tỷ đồng.

- Chi phí thẩm tra và Chi phí kiểm toán của dự án được xác định theo công thức sau:

(a) Chi phí thẩm tra tối đa = Ki- TTPD % x TMĐT

(b) Chi phí kiểm toán tối đa = Ki-KT % x TMĐT + Thuế GTGT

(c) Chi phí thẩm tra tối thiểu là năm trăm ngàn đồng; chi phí kiểm toán tối thiểu là một triệu đồng cộng với thuế GTGT.

- Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán, chi phí kiểm toán của Hạng mục công trình hoặc gói thầu trong dự án được xác định như sau:

$$\text{Chi phí hạng mục} = \text{Mức chi phí của cả dự án x } \frac{\text{Dự toán của HMCT}}{\text{TMĐT của dự án}}$$

- Trường hợp dự án có cơ cấu vốn thiết bị chiếm từ 51% trở lên so với TMĐT thì định mức chi phí thẩm tra và định mức chi phí kiểm toán được tính bằng 70% định mức nêu trong Bảng trên.

- Trường hợp dự án đã thực hiện kiểm toán báo cáo quyết toán thì định mức chi phí thẩm tra được tính bằng 50% định mức nêu trong Bảng trên.

6.2. Quản lý, sử dụng chi phí thẩm tra và phê duyệt quyết toán

- Đối với các dự án từ nhóm B trở lên: cơ quan chủ trì thẩm tra căn cứ chế độ, tiêu chuẩn, định mức chi tiêu theo quy định hiện hành của nhà nước để lập dự toán chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán theo các nội dung quy định tại Tiết 2-3 dưới đây kèm theo giấy đề nghị thanh toán gửi chủ đầu tư. Chủ đầu tư thực hiện thanh toán theo dự toán nhưng không được vượt quy định tại Điểm 1 trên đây.

- Đối với các dự án nhóm C: cơ quan chủ trì thẩm tra được phép thu chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán theo quy định tại Điểm 1 trên đây; thực hiện chi cho công tác thẩm tra và phê duyệt quyết toán theo quy định hiện hành của nhà nước và các nội dung theo quy định.

6.3. Nội dung chi phí thẩm tra và phê duyệt quyết toán

+ Chi trả thù lao các thành viên tham gia thẩm tra, phê duyệt quyết toán.

+ Chi trả cho các chuyên gia hoặc tổ chức tư vấn thực hiện thẩm tra quyết toán dự án theo yêu cầu của cơ quan chủ trì thẩm tra, phê duyệt quyết toán (nếu có).

+ Chi công tác phí, văn phòng phẩm, dịch thuật, in ấn, hội nghị, hội thảo và các khoản chi khác phục vụ cho công tác thẩm tra và phê duyệt quyết toán.

Chi phí thẩm tra và phê duyệt quyết toán, chi phí kiểm toán báo cáo quyết toán được tính vào chi phí khác trong giá trị quyết toán của dự án.

7. Thời hạn quyết toán

Thời gian lập báo cáo quyết toán dự án hoàn thành được tính từ ngày ký biên bản bàn giao đưa vào sử dụng; Thời gian kiểm toán tính từ ngày hợp đồng kiểm toán có hiệu lực; Thời gian thẩm tra, phê duyệt quyết toán tính từ ngày nhận đủ hồ sơ quyết toán theo quy định tại Mục III, Phần II của Thông tư này. Thời gian tối đa quy định cụ thể như sau:

Dự án	QTQG	Nhóm A	Nhóm B	Nhóm C	Dự án lập BCKT KTXD
Thời gian lập BCQT	12 tháng	12 tháng	9 tháng	6 tháng	3 tháng
Thời gian kiểm toán	10 tháng	8 tháng	6 tháng	4 tháng	
Thời gian thẩm tra, phê duyệt quyết toán	10 tháng	7 tháng	5 tháng	4 tháng	3 tháng

8. Trách nhiệm trong quyết toán dự án hoàn thành

8.1. Trách nhiệm của chủ đầu tư

- Lập báo cáo quyết toán dự án hoàn thành đầy đủ nội dung và đảm bảo thời gian quy định của Thông tư này.

- Trình duyệt, quản lý hồ sơ quyết toán đúng quy định. Chịu trách nhiệm về tính chính xác đối với số liệu, tính pháp lý đối với tài liệu trong hồ sơ trình duyệt quyết toán dự án hoàn thành.

- Cung cấp đầy đủ tài liệu liên quan đến quyết toán dự án hoàn thành theo yêu cầu của cơ quan thẩm tra (kiểm toán).

- Sau 6 tháng kể từ khi có quyết định phê duyệt quyết toán dự án hoàn thành, chủ đầu tư phải hoàn thành việc giải quyết công nợ và làm thủ tục tất toán tài khoản đầu tư của dự án (công trình) tại cơ quan thanh toán, cho vay vốn đầu tư.

8.2. Trách nhiệm của các nhà thầu

- Thực hiện quyết toán giá trị thực hiện hợp đồng đã ký kết với chủ đầu tư theo quy định. Hoàn chỉnh hồ sơ quyết toán thuộc phạm vi trách nhiệm thực hiện và chịu trách nhiệm về tính chính xác đối với số liệu và tính pháp lý đối với các tài liệu có liên quan đã cung cấp cho chủ đầu tư lập báo cáo quyết toán dự án hoàn thành theo quy định.

- Cùng với chủ đầu tư xử lý dứt điểm các vấn đề còn tồn tại theo hợp đồng đã ký kết. Hoàn trả đầy đủ, kịp thời số vốn mà chủ đầu tư đã chi trả sai chế độ quy định.

8.3. Trách nhiệm của cơ quan kiểm soát thanh toán, cho vay vốn đầu tư

- Kiểm tra, đối chiếu, xác nhận vốn đầu tư đã cho vay và thanh toán đối với dự án đồng thời có nhận xét, đánh giá, kiến nghị với cơ quan thẩm tra, phê duyệt quyết toán về quá trình đầu tư của dự án theo Mẫu số 08/QTDA kèm theo Phụ lục.

- Đôn đốc, hướng dẫn chủ đầu tư tất toán tài khoản của các dự án đã phê duyệt quyết toán.

8.4. Trách nhiệm của nhà thầu kiểm toán

- Nhà thầu kiểm toán, kiểm toán viên khi thực hiện kiểm toán quyết toán dự án hoàn thành phải chấp hành nguyên tắc hoạt động kiểm toán độc lập, có quyền hạn, nghĩa vụ và chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật về kiểm toán độc lập.

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước khách hàng và người sử dụng kết quả kiểm toán báo cáo quyết toán đã thực hiện.

8.5. Trách nhiệm của cơ quan thẩm tra, phê duyệt quyết toán

- Hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện công tác quyết toán dự án hoàn thành kịp thời, đầy đủ nội dung biểu mẫu theo quy định.

- Hướng dẫn chủ đầu tư giải quyết các vướng mắc phát sinh trong quá trình quyết toán dự án hoàn thành.

- Tổ chức thẩm tra báo cáo quyết toán dự án hoàn thành đầy đủ nội dung, yêu cầu theo quy định. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả trực tiếp thẩm tra trên cơ sở hồ sơ quyết toán do chủ đầu tư cung cấp.

- Hướng dẫn, đôn đốc, tạo điều kiện pháp lý để chủ đầu tư hoàn thành việc giải quyết công nợ và tất toán tài khoản của dự án sau khi phê duyệt quyết toán.

8.6. Trách nhiệm của các bộ, ngành, địa phương

- Hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc các chủ đầu tư, các đơn vị thuộc phạm vi quản lý thực hiện công tác quyết toán dự án hoàn thành theo quy định.

- Bố trí đủ vốn để thanh toán cho dự án đã phê duyệt quyết toán.

Đôn đốc, tạo điều kiện pháp lý để chủ đầu tư hoàn thành việc giải quyết công nợ và tất toán tài khoản của dự án sau khi phê duyệt quyết toán.

8.7. Trách nhiệm của cơ quan tài chính các cấp

Bộ Tài chính chịu trách nhiệm trước Chính phủ thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về quyết toán vốn đầu tư; hướng dẫn quyết toán dự án hoàn thành; kiểm tra công tác quyết toán vốn đầu tư và quyết toán dự án hoàn thành trong cả nước.

Cơ quan tài chính các cấp hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra công tác quyết toán vốn đầu tư, quyết toán dự án hoàn thành thuộc phạm vi quản lý. Trường hợp phát hiện có sai sót trong công tác thẩm tra, phê duyệt quyết toán, có quyền yêu cầu cấp phê duyệt quyết toán điều chỉnh lại cho đúng; đồng thời xử lý hoặc đề nghị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

III. PHẦN MỀM QUYẾT TOÁN GXD

1. Giới thiệu phần mềm Quyết toán GXD

Sau hoạt động đấu thầu, ký hợp đồng và tổ chức thi công thì *thanh toán, quyết toán giá trị khối lượng hoàn thành* là hoạt động gắn liền với nguồn vốn – sự tồn tại của mỗi doanh nghiệp, nhà thầu thi công xây lắp. Bên cạnh đó, thanh quyết toán vốn đầu tư xây dựng cũng liên quan trực tiếp đến việc kết thúc xây dựng, hoàn thành dự án của chủ đầu tư, người quyết định đầu tư và các cơ quan quản lý Nhà nước.

Đến hết năm 2012, tổng hợp sơ bộ số liệu cả nước có khoảng 15.000 dự án chưa quyết toán. Thực trạng này xuất phát từ nhiều nguyên nhân. Một trong số những nguyên

nhân đó là khó khăn trong công tác lập hồ sơ thanh toán và quyết toán. Một công trình, một gói thầu xây lắp thường có rất nhiều đầu việc. Để lập và quản lý hồ sơ thanh toán giai đoạn và hồ sơ quyết toán hoàn thành cho một công trình là công việc với khối lượng rất lớn đòi hỏi cả kiến thức chuyên môn và độ chính xác. Người được phân công thực hiện lập hồ sơ thanh quyết toán chưa có một công cụ hữu hiệu để thực hiện công việc, cũng chưa được đào tạo bài bản để làm việc này, hầu hết là tự nghiên cứu hoặc được hướng dẫn theo kiểu truyền tay, làm đến đâu tìm hiểu đến đó, phát hiện sai đến đâu thì chỉnh sửa đến đó.

Hiểu được khó khăn trên, công ty Giá Xây Dựng đã nghiên cứu phát triển và cho ra đời một công cụ hỗ trợ đắc lực cho công tác thanh quyết toán đó là **Phần mềm Quyết toán GXD**.

Phần mềm với những tính năng vượt trội sẽ giúp cán bộ lập hồ sơ và quản lý hồ sơ thanh quyết toán giải quyết khối lượng công việc đồ sộ của mình với độ chính xác và thời gian ngắn nhất. Chúng tôi kỳ vọng rằng Quyết toán GXD sẽ là công cụ được ưa chuộng của Nhà thầu, Chủ đầu tư, Kiểm toán, Kho bạc, người quyết định đầu tư… để dùng vào công việc hoàn thiện hồ sơ, kết thúc xây dựng, đưa dự án vào vận hành.

➢ ***Phần mềm Quyết toán GXD và những tính năng hữu ích:***

- Lập giá dự thầu.
- Khôi phục biểu giá hợp đồng.
- Hỗ trợ và quản lý hồ sơ thanh toán, hoàn thành biểu mẫu *Phụ lục 03.a*, *Phụ lục 04* theo Thông tư số 86/2011/TT-BTC Quy định về quản lý, thanh toán vốn đầu tư và vốn sự nghiệp có tính chất đầu tư thuộc nguồn ngân sách Nhà nước.
- Hỗ trợ lập và quản lý hồ sơ quyết toán hợp đồng xây dựng.

Bạn có thể yên tâm là phần mềm Quyết toán GXD sẽ liên tục được phát triển để đáp ứng ngày càng tốt yêu cầu của công tác lập và quản lý hồ sơ thanh quyết toán.

- Kênh video với nhiều bài giảng về thanh quyết toán, thực hành phần mềm Quyết toán GXD https://youtube.com/thanhquyettoan
- 15 video trên kênh youtube.com/giaxaydung.vn 15 video về Phần mềm Quyết toán GXD. Bạn nào chưa rành, kiên trì xem cũng nhặt được vài thứ gì đó hay ho cho công việc:

https://youtube.com/watch?v=iv9xeG8w768&list=PLW21vt8mSLveayh_LWIcyBquRufLbQ5Rb

2. Khóa học chuyên sâu nghiệp vụ Thanh Quyết toán

Cùng với việc nghiên cứu, phát triển phần mềm Quyết toán GXD, từ năm 2011, Công ty Giá Xây Dựng, đã triển khai nhiều khóa đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ thực hành làm hồ sơ thanh quyết toán.

Theo quá trình, tài liệu và chương trình đào tạo liên tục được sửa đổi, bổ sung và

hoàn thiện. Đến nay hệ thống lý thuyết và các bài tập thực hành đã được đúc kết thành giáo trình hoàn chỉnh. Đến thời điểm này, đây là các tài liệu đào tạo thực hành với số liệu cụ thể, chuyên nghiệp và đầu tiên tại Việt Nam.

Mời các bạn liên hệ Ms Thu An theo số 0985 099 938 để biết chi tiết.

3. Địa chỉ website xem các nội dung nghiệp vụ thanh quyết toán

Chi tiết về phần mềm Quyết toán GXD, các bài nghiệp vụ thanh toán khối lượng hoàn thành, quyết toán hợp đồng, quyết toán vốn đầu tư mời các bạn tham gia website: http://nghiemthuthanhtoan.com.

IV. HƯỚNG DẪN PHƯƠNG PHÁP QUY ĐỔI CHI PHÍ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TẠI THỜI ĐIỂM BÀN GIAO ĐƯA VÀO SỬ DỤNG

1. Các yêu cầu, nguyên tắc

Quy đổi chi phí DAĐT XDCT là việc tính chuyển chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí QLDA, tư vấn QLDA và chi phí khác đã thực hiện từng năm về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa công trình vào sử dụng.

Chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí QLDA, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác đã thực hiện từng năm là các chi phí đã được Chủ đầu tư xác định khi lập báo cáo quyết toán hoặc đã được kiểm toán (sau đây gọi tắt là chi phí dự án đầu tư xây dựng đã thực hiện).

Trường hợp dự án đầu tư xây dựng có nhiều công trình mà mỗi công trình hoặc nhóm công trình khi hoàn thành được đưa vào khai thác, sử dụng độc lập, thì Chủ đầu tư có thể quy đổi chi phí đầu tư xây dựng đã thực hiện của công trình hoặc nhóm công trình này về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng.

Việc quy đổi chi phí DAĐT XDCT đã hoàn thành do người quyết định đầu tư quyết định

2. Phương pháp quy đổi

2.1. Căn cứ quy đổi

- Chi phí DAĐT XDCT đã thực hiện hàng năm.

- Mặt bằng giá, các chế độ chính sách của Nhà nước tại thời điểm bàn giao.

- Phương pháp quy đổi chi phí dự án đầu tư xây dựng đã thực hiện về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng tại Thông tư này.

2.2. Trình tự quy đổi

Bước 1: Tổng hợp chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí QLDA, chi phí tư vấn và chi phí khác đã thực hiện

từng năm.

Bước 2: Xác định các hệ số quy đổi của chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí QLDA, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác đã thực hiện từng năm về mặt bằng giá thời điểm bàn giao.

Bước 3: Tính toán và tổng hợp giá trị quy đổi chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí QLDA, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác đã thực hiện từng năm về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng.

2.3. Phương pháp quy đổi

Chi phí DAĐT XDCT đã được quy đổi về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác, sử dụng theo công thức sau:

$$G_{QDDA} = \sum_{i=1}^{n} G_{XD}^{i} + \sum_{i=1}^{n} G_{TB}^{i} + G_{ĐB} + G_{QLDA} + G_{TV} + G_{K} \quad (1)$$

Trong đó:

+ n: Số công trình thuộc dự án.
+ G_{QDDA}: Chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình đã được quy đổi.
+ G^{i}_{XD}: Chi phí xây dựng công trình thứ i đã được quy đổi.
+ G^{i}_{TB}: Chi phí thiết bị công trình thứ i đã được quy đổi.
+ $G_{ĐB}$: Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư đã được quy đổi.
+ G_{QLDA}, G_{TV}, G_{K}: Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn và chi phí khác đã được quy đổi.

Các khoản chi phí nói trên được xác định như sau:

2.3.1. *Tính toán quy đổi chi phí xây dựng công trình*

Chi phí xây dựng công trình đã được quy đổi (G^{i}_{XD}) về thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng là tổng chi phí xây dựng đã thực hiện từng năm được quy đổi về thời điểm bàn giao do sự biến động của các yếu tố trong chi phí xây dựng bao gồm: Vật liệu, nhân công, máy thi công và các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng như chi phí trực tiếp khác, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước theo quy định của Nhà nước tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng.

Chi phí xây dựng của công trình đã được quy đổi xác định theo công thức sau:

$$G_{XD}^{i} = \sum_{j=1}^{k} G_{XD}^{j} \quad (2)$$

Trong đó:

+ k: Số năm tính toán quy đổi

+ G_{XD}^{i}: Chi phí xây dựng công trình năm thứ j đã được quy đổi về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao

Chi phí xây dựng năm thực hiện được quy đổi về về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao (GjXD) xác định theo công thức sau:

$$G_{XD}^{j} = (VL^{j}.K_{VL}^{j} + NC^{j}.K_{NC}^{j} + MTC^{j}.K_{MTC}^{j}).H_{xd} \quad (3)$$

Trong đó:

+ G_{XD}^{j}: Chi phí xây dựng năm thực hiện thứ j của công trình đã được quy đổi

+ Vl^{j}; NC^{j}; M^{j}: Chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công năm thực hiện thứ j trong chi phí xây dựng của công trình.

+ K_{VL}^{j}; K_{NC}^{j}; K_{MTC}^{j}: Hệ số quy đổi VL, NC, MTC ở năm thực hiện thứ j về thời điểm bàn giao và được xác định theo phương pháp nêu trong phụ lục 1 của Thông tư này

+ Hxd: Hệ số các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng gồm trực tiếp phí khác, chi phí chung và chi phí thu nhập chịu thuế tính trước được tính trên chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công của chi phí xây dựng theo qui định của Nhà nước tại thời điểm bàn giao.

2.3.2. *Tính toán quy đổi chi phí thiết bị*

Chi phí thiết bị đã thực hiện bao gồm:

- Chi phí mua thiết bị, đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có); Chi phí vận chuyển, lưu kho bãi, bảo quản (sau đây gọi tắt là chi phí khác của thiết bị)

- Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có)

Chi phí thiết bị của công trình được quy đổi (G_{TB}) về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng là tổng chi phí mua thiết bị, chi phí khác của thiết bị; Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có) đã được quy đổi theo công thức:

$$G_{TB} = Q_{ĐMTB} + Q_{ĐCFKTB} + Q_{ĐLĐ}$$

Trong đó:

+ G_{TB}: Chi phí thiết bị đã được quy đổi về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao

+ $Q_{ĐMTB}$: Chi phí mua thiết bị (bằng nội tệ và ngoại tệ), chi phí đào tạo chuyển giao công nghệ (nếu có) đã được quy đổi.

+ $Q_{ĐCFKTB}$: Chi phí khác của thiết bị đã được quy đổi

+ $Q_{ĐLĐ}$: Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có) đã được quy đổi.

a. Quy đổi chi phí mua thiết bị, chi phí đào tạo chuyển giao công nghệ (nếu có)

- Đối với thiết bị mua bằng ngoại tệ:

Quy đổi chi phí mua thiết bị bằng ngoại tệ được tính bằng chi phí ngoại tệ đã thực hiện nhân với tỷ giá giữa VND và đồng ngoại tệ tại mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao.

- Đối với thiết bị mua bằng nội tệ: Quy đổi chi phí mua thiết bị bằng nội tệ được tính bằng chi phí đã thực hiện (K=1).

- Đối với chi phí đào tạo, chuyển giao công nghệ (nếu có): Quy đổi chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có) được tính bằng chi phí đã thực hiện (K=1).

b. Quy đổi chi phí khác của thiết bị; Chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh (nếu có)

Các chi phí khác của thiết bị, chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm hiệu chỉnh (nếu có) được tính bằng chi phí đã thực hiện (K = 1).

2.4. Quy đổi chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư

Quy đổi chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư có liên quan đến giải phóng mặt bằng của dự án, chi phí thực hiện giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư; Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng, chi phí đầu tư hạ tầng (nếu có) trong dự án được tính bằng chi phí đã thực hiện (K = 1).

2.5. Quy đổi chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác

Quy đổi chi phí QLDA, chi phí khác được tính bằng chi phí đã thực hiện (K = 1)

V. XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN BÀN GIAO ĐƯA VÀO SỬ DỤNG

1. Các yêu cầu chung

- Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành phải xác định đầy đủ, chính xác tổng chi phí đầu tư đã thực hiện; phân định rõ nguồn vốn đầu tư; chi phí đầu tư được phép không tính vào giá trị tài sản hình thành qua đầu tư dự án; giá trị tài sản hình thành qua đầu tư: tài sản cố định, tài sản lưu động; đồng thời phải đảm bảo đúng nội dung, thời gian lập, thẩm tra và phê duyệt theo quy định.

- Đối với các dự án có thời gian thực hiện đầu tư lớn hơn 36 tháng tính từ ngày khởi công đến ngày nghiệm thu bàn giao đưa vào khai thác sử dụng phải thực hiện quy đổi vốn đầu tư về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao đưa vào khai thác sử dụng.

- Việc phân bổ chi phí khác cho từng tài sản cố định được xác định theo nguyên tắc:

+ Chi phí trực tiếp liên quan đến tài sản cố định nào thì tính cho tài sản cố định đó;

+ Chi phí chung liên quan đến nhiều tài sản cố định thì phân bổ theo tỷ lệ chi phí trực tiếp của từng tài sản cố định so với tổng số chi phí trực tiếp của toàn bộ tài sản cố định.

+ Trường hợp tài sản được bàn giao cho nhiều đơn vị sử dụng phải xác định đầy đủ danh mục và giá trị của tài sản bàn giao cho từng đơn vị.

- Các chi phí đầu tư thiệt hại không tính vào giá trị tài sản:

+ Chi phí đầu tư thiệt hại do thiên tai, địch hoạ và các nguyên nhân bất khả kháng

khác không thuộc phạm vi bảo hiểm

+ Chi phí đầu tư cho khối lượng công việc được huỷ bỏ theo quyết định của cấp có thẩm quyền

2. Các quy định cụ thể về xác định giá trị tài sản bàn giao đưa vào sử dụng

2.1. Tài sản cố định

Tài sản cố định của DAĐT XDCT được xác định từ các công trình xây dựng của dự án,(bao gồm: phần kết cấu và các bộ phận của công trình dược tính từ móng đến mái; phần thiết bị lắp đặt vào công trình, bao gồm: thiết bị công trình và thiết bị công nghệ của công trinh, nếu có). và hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của toàn bộ dự án. Tài sản cố định được hình thành tức chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có), chi phí QLDA, chi phí tư vấn và chi phí khác đã thực hiện qua các năm.

2.2. Tài sản lưu động

Tài sản lưu động (đối với dự án sản xuất kinh doanh), được hình thành từ vốn lưu động trong một giai đoạn sản xuất bình quân của dự án(thời gian từ khi vật liệu xuất kho đến khi sản phẩm sẵn sàng tiêu thụ) tính cho dự trữ vật tư và các phương tiện trong sản xuất, khối lượng sản xuất dở dang và các chi phí sản xuất, quản lý; vốn lưu thông hàng hoá bao gồm vốn nằm trong thanh toán và vốn tiền tệ, vốn do tồn kho thành phẩm chờ bán...

2.3. Báo cáo xác định giá trị tài sản bàn giao đưa vào sử dụng

Căn cứ các quy định hướng dẫn tại Thông tư số 09/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính, báo cáo về tài sản bàn giao đưa vào sử dụng của DAĐT XDCT thuộc nội dung của Báo cáo quyết toán dự án hoàn thành. Các nội dung cụ thể phản ánh giá trị tài sản bàn giao đưa vào sử dụng của dự án được thể hiện ở biểu mẫu số 01/QTDA; 03/QTDA; 05/QTDA; 06/QTDA, phần Phụ lục Thông tư số 09/2016/TT-BTC.

VI. PHỤ LỤC PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH HỆ SỐ QUY ĐỔI CHI PHÍ XÂY DỰNG

Hệ số quy đổi chi phí xây dựng do sự biến động của các yếu tố chi phí cấu thành chi phí xây dựng công trình được xác định theo trình tự như sau:

1. Tổng hợp chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công trong chi phí xây dựng đã thực hiện

Chi phí VL, NC, MTC trong chi phí xây dựng đã thực hiện từng năm của công trình xây dựng được tổng hợp theo nội dung trong bảng 1 dưới đây:

Bảng 1: Bảng tổng hợp chi phí VL, NC, MTC trong chi phí xây dựng của công trình

STT	Năm thực hiện	Chi phí xây	Chi phí trực tiếp

		dựng thực hiện	Vật liệu	Nhân công	Máy thi công
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	Năm thứ 1 Năm thứ 2 Năm... n Thời điểm bàn giao				

2. Xác định hệ số quy đổi VL, NC, MTC trong chi phí trực tiếp (K_{jVL}; K_{jNC}; K_{jMTC})

2.1. Xác định hệ số quy đổi VL (K_{jVL}):

- Tổng hợp sự thay đổi về giá của một số loại VL chủ yếu theo từng năm thực hiện đến thời điểm bàn giao.

Căn cứ vào giá VL tại thời điểm bàn giao và nhu cầu vật liệu chủ yếu, (được phân tích từ định mức dự toán XDCB và khối lượng chủ yếu của công trình) để xác định tỷ trọng chi phí của một số loại VL chủ yếu trong chi phí VL theo nội dung trong bảng 2.

Bảng 2: Bảng tỷ trọng chi phí của một số loại VL xây dựng chủ yếu so với chi phí VL trong chi phí xây dựng của công trình (%)

Stt	Loại VL Loại công trình	Xi măng	Sắt	Gỗ	Nhựa đường	Cát mịn	Cát vàng	Gạch	Đá	...	Vật liệu khác	Tổng cộng (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(n)	(n+1)
												100%

Công thức xác định hệ số quy đổi chi phí vật liệu (K_{VL}) năm thứ j về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao như sau:

$$K_{VL}^{j} = 1 + \frac{\sum_{i=1}^{n} (VL_i^{BG}.P_{VLi} - VL_i^{TH}.P_{VLi})}{\sum_{i=1}^{n} (VL_i^{TH}.P_{VLi})} \quad (1)$$

Trong đó:

+ VL_i^{BG}: Giá vật liệu thứ i tại thời điểm bàn giao

+ VL_i^{TH}: Giá vật liệu thứ i tại thời điểm năm thực hiện thứ j

+ P_i^{VL}: Tỷ trọng chi phí vật liệu thứ i trong chi phí vật liệu của công trình tính tại thời điểm bàn giao. (Theo bảng 2).

2.2. Xác định hệ số quy đổi chi phí nhân công (K_{jNC})

Công thức xác định hệ số quy đổi chi phí nhân công (K_{NC}) như sau:

$$K_{NC} = 1 + \frac{NC^{BG} - NC^{TH}}{NC^{TH}} \quad (2)$$

Trong đó:

+ NC^{BG}: Tiền lương ngày công bậc 3,5/7 tại thời điểm bàn giao

+ NC^{TH}: Tiền lương ngày công bậc 3,5/7 tại thời điểm năm thực hiện thứ j

2.3. Xác định hệ số quy đổi MTC (KjMTC)

- Tổng hợp sự thay đổi về giá ca máy của một số loại MTC chủ yếu theo từng năm thực hiện đến thời điểm bàn giao.

- Căn cứ vào giá ca máy tại thời điểm bàn giao và nhu cầu máy thi công chủ yếu, (được phân tích từ định mức dự toán XDCB và khối lượng chủ yếu của công trình) để xác định tỷ trọng chi phí của một số loại MTC chủ yếu trong chi phí máy theo nội dung trong bảng 3.

Bảng 3: Bảng tỷ trọng chi phí của một số loại MTC chủ yếu so với chi phí MTC trong chi phí xây dựng công trình (%)

Stt	Loại máy / Loại công trình	Máy xúc	Máy ủi	Ôtô tự đổ	Vận thăng	Cần cẩu	Máy trộn vữa	Máy trộn BT	Trạm trộn BT	....	Máy khác	Tổng cộng (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(n)	(n+1)
	...											100%
	...											

Công thức xác định hệ số quy đổi chi phí máy thi công (KM) năm thứ j về mặt bằng giá tại thời điểm bàn giao như sau:

$$K_M^j = 1 + \frac{\sum_{i=1}^{n}(CM_i^{BG}.P_{Mi} - CM_i^{TH}.P_{Mi})}{\sum_{i=1}^{n}(CM_i^{TH}.P_{Mi})} \quad (3)$$

Trong đó:

+ CM_i^{BG}: Giá ca máy thứ i tại thời điểm điểm bàn giao

+ CM_i^{TH}: Giá ca máy thứ i tại thời điểm năm thực hiện thứ j

+ P_{Mi}: Tỷ trọng chi phí ca máy thứ i trong chi phí máy thi công của công trình tính tại thời điểm bàn giao (theo bảng 3).

Đối với việc xác định hệ số quy đổi chi phí nhân công (K_{NC}), máy thi công (KM) tại từng thời điểm. Chủ đầu tư căn cứ vào các Thông tư hướng dẫn về việc điều chỉnh và lập dự toán chi phí của Nhà nước trong thời gian thực hiện để xác định hệ số quy đổi nhân công (K_{NC}), máy thi công (K_M).

3. Xác định hệ số các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng được tính trên chi phí VL, NC và MTC tại thời điểm bàn giao

Căn cứ vào Thông tư hướng dẫn việc lập dự toán chi phí xây dựng ban hành tại thời điểm bàn giao và loại công trình, Chủ đầu tư xác định hệ số các khoản mục chi phí còn lại trong chi phí xây dựng gồm: trực tiếp phí, chi phí chung, chi phí thu nhập chịu thuế tính trước được tính trên chi phí vật liệu, nhân công và chi phí máy thi công.

CHUYÊN ĐỀ 10: MỘT SỐ KIẾN THỨC VÀ KỸ NĂNG CẦN THIẾT CHO KỸ SƯ ĐỊNH GIÁ

I. KIẾN THỨC, KỸ NĂNG TIN HỌC CHUYÊN NGÀNH

1. Windows

Kỹ sư định giá phải làm việc thường xuyên với máy tính. Phải trang bị cho mình vốn hiểu biết và thành thạo kỹ năng liên quan sau:

- Tạo, đặt tên, đổi tên, sao chép, di chuyển, xóa thư mục.
- Sắp xếp, sao chép, di chuyển và lưu trữ các file tài liệu trong các thư mục.
- Lưu trữ tài liệu phục vụ công việc theo cách khoa học trong máy tính.
- Cài đặt phần mềm quét vi rút, hiểu biết về phòng chống virus.
- Hiểu biết về driver thiết bị phụ kiện cắm vào máy tính (trình điều khiển các thiết bị ngoại vi).

2. Kỹ năng gõ 10 ngón

Kỹ năng nhập text, viết báo cáo là rất cần thiết đối với kỹ sư định giá. Yêu cầu tốc độ nhanh trong việc gõ chữ: Gõ được 10 ngón, tốc độ khoảng 50-60 từ/phút. Đầu tư vào việc luyện gõ 10 ngón có lẽ là 1 trong những khoản đầu tư đáng giá nhất cuộc đời. Giúp kỹ sư định giá làm việc phong cách chuyên nghiệp, tiết kiệm rất nhiều thời gian lần mò lò dò với bàn phím máy tính, hoàn thành nhanh các công việc.

3. Microsoft Office

Kỹ sư định giá quản lý chi phí cần phải thành thạo các phần mềm tin học văn phòng, phần mềm cơ sở dữ liệu sau đây:

+ Microsoft Word
+ Microsoft Excel
+ Microsoft PowerPoint
+ Microsoft Access

Không chỉ thành thạo từng phần mềm riêng biệt, cần có sự kết hợp các phần mềm để giải quyết công việc hiệu quả.

4. Phần mềm lập Dự án GXD

Đào tạo từ cơ bản, chuyên sâu đến nâng cao tại Công ty CP Giá Xây Dựng. Với các số liệu dự án cụ thể để tính toán hiệu quả, thẩm định/thẩm tra tính hiệu quả. Tính toán trên phần mềm, nhập số liệu đầu vào, cho kết quả đầu ra.

5. Phần mềm Dự toán GXD

Đào tạo chuyên nghiệp tại Công ty CP Giá Xây Dựng. Với hệ thống giáo trình, bài

tập được xây dựng, biên tập lâu dài. Các số liệu công trình đọc bản vẽ, bóc tách, lập dự toán cụ thể. Tính toán trên phần mềm, nhập số liệu đầu vào, cho kết quả đầu ra.

6. Phần mềm Đấu thầu GXD

Chương trình đào tạo chuyên nghiệp lập Hồ sơ thầu, lập giá thầu để làm tại các công ty, doanh nghiệp nhà thầu. Thực hành phần mềm Đấu thầu GXD (tên cũ là Dự thầu GXD) rất hay, chỉ có tại Công ty CP Giá Xây Dựng. Với hệ thống giáo trình, bài tập được xây dựng, biên tập lâu dài. Các số liệu công trình đọc bản vẽ, bóc tách, lập dự toán cụ thể. Tính toán trên phần mềm, nhập số liệu đầu vào, cho kết quả đầu ra.

7. Phần mềm thanh Quyết toán GXD

Đào tạo chuyên sâu tại Công ty Giá Xây Dựng. Thực hành với các số liệu nghiệm thu giai đoạn, lập biểu thanh toán theo mẫu PL03a, PL04 của Thông tư số 08/2016/TT-BTC, Thông tư số 07/2016/TT-BXD về điều chỉnh giá hợp đồng, Nghị định số 37/2015/NĐ-CP… phần mềm Quyết toán GXD rất hay, đầu tiên tại Việt Nam và chạy trên nền Excel.

8. Phần mềm diễn đàn giaxaydung.vn

Diễn đàn giaxaydung.vn là một kho công cụ quý giá của người làm xây dựng Việt Nam nói chung và những người làm công tác định giá nói riêng. Đây là kho tư liệu không của riêng ai. Khi làm xây dựng, thực hiện các công việc lập và quản lý chi phí xây dựng thì kỹ năng tìm kiếm tài liệu, thông tin cần thiết để phục vụ công việc là rất cần thiết và quan trọng.

Bạn cũng cần biết gửi bài viết, trao đổi thảo luận với các đồng nghiệp, tải file tài liệu, up file lên chia sẻ để được chia sẻ…

9. Kiến thức về cơ sở dữ liệu

Có thể nói các phần mềm GXD như những cỗ máy hay những chiếc xe siêu sang, thì cơ sở dữ liệu như là xăng dầu để vận hành các cỗ máy hay những siêu xe đó. Nếu không có xăng dầu thì những cỗ máy đó khác gì cục sắt và các hồ sơ dự án, dự toán, dự thầu của các bạn thiếu chính xác, khác xa thực tế. Do đó trang bị kiến thức về cơ sở dữ liệu về trường, về dòng, về cột, về bản ghi lưu trữ - sắp xếp dữ liệu là rất quan trọng với kỹ sư định giá.

10. Một số phần mềm, tiện ích ứng dụng khác

Trong quá trình làm việc có rất nhiều những việc không tên, nếu kỹ sư định giá xây dựng biết các phần mềm tiện ích thì tốc độ và chất lượng công việc tăng lên rất cao, đi kèm với đó là tâm lý thú vị khi làm việc không gây buồn tẻ, chán nản. Một điều rất hay và đặc biệt là có nhiều phần mềm tiện ích miễn phí mà rất hữu.

Ví dụ: Thỉnh thoảng phải scan các ảnh của 1 quyết định để lưu trữ, tôi hay dùng điện thoại chụp ảnh rồi nhắn qua Zalo hoặc Facebook rồi lưu xuống máy tính. Sau đó

vào trang https://imagetopdf.com để chuyển các ảnh đó thành pdf và gộp thành 1 file. Khi biết thì làm công việc này rất đơn giản và thú vị, nếu không biết thì trở nên rất khó khăn và mất thời gian.

Có rất nhiều phần mềm, những tiện ích mà các kỹ sư định giá xây dựng, kỹ sư QS cần biết thành thạo để phục vụ công việc:

- Phần mềm chuyển đổi ảnh thành file pdf, ghép nhiều trang thành 1 file pdf duy nhất.
- Các tiện ích hỗ trợ định dạng đọc, ghi, tạo file Pdf.
- Tiện ích chuyển đổi font chữ.
- Thành thạo các công cụ trình duyệt như Chrome, Firefox. Kỹ năng cấu hình tối ưu các trình duyệt, lưu dấu trang…
- Tiện ích thống kê thép trên Excel…

II. CÁC KIẾN THỨC KHÁC CẦN TRANG BỊ

Một người kỹ sư định giá làm việc chuyên nghiệp, có thể ứng vào các vị trí lương rất cao, có vai trò quan trọng đối với doanh nghiệp để làm tốt công việc của mình, các kết quả đưa ra có giá trị cao đối với dự án thì cần phải có hiểu biết kiến thức rất rộng. Ở đây phác ra một vài kiến thức bạn cần trang bị thêm, nhưng không giới hạn:

- Kiến thức về quản lý dự án
- Kiến thức về kế toán
- Kiến thức về thẩm định giá
- Kiến thức về kiểm toán
- Kiến thức về lập kế hoạch quản lý chất lượng, công việc quản lý chất lượng, nghiệm thu thanh toán…
- Kiến thức về lập kế hoạch tiến độ, quản lý tiến độ của cả dự án và thi công xây dựng

CHUYÊN ĐỀ 11: MỘT SỐ THUẬT NGỮ TIẾNG ANH VỀ QUẢN LÝ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Nội dung này tác giả sẽ bổ sung ở lần cập nhật giáo trình lần sau. với các bạn nhận thức nhanh, với từ khóa dưới đây Google sẽ dẫn bạn đến với vô vàn các thuật ngữ chuyên ngành hơn nữa. Nội dung này còn ít, nhưng tác giả xin để lại đây để nhắc mình sẽ viết bổ sung thêm trong phiên bản sau.

1. Quản lý chi phí

- **Burget**: Ngân sách, Tổng mức đầu tư, Dự toán được duyệt
- **Estimator**: Người lập dự toán
- **Construction cost, equipment cost, project management expenses, consultancy cost, other cost, contigency and price escalation**: Chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác và chi phí dự phòng.
- **Take off**: đo bóc
- **Direct expenses, general expenses, pre-determined taxable income, tax VAT**: Chi phí trực tiếp, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế giá trị gia tăng
- **Cost of set up tents at site**: Chi phí lán trại
- **Machine cost**: Chi phí máy và thiết bị thi công
- **Material cost, labor cost, machine cost**: Chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy
- **Orther indirect expenses**: Chi phí gián tiếp khác
- **Labor cost**: Chi phí nhân công
- **Pre-determined taxable income**: Lợi nhuận dự kiến trước, thu nhập chịu thuế tính trước
- **Quantity, Norm and Unit price**: Khối lượng, định mức và đơn giá
- **Norm**: Định mức
- **Unit price**: Đơn giá
- **Material cost**: Chi phí vật liệu
- **Econo-technical norms and Percentage norms**: Định mức kinh tế kỹ thuật và định mức tỷ lệ
- **Cost estimates of works**: Dự toán chi phí công việc xây dựng
- **Detailed construction unit price**: Đơn giá xây dựng chi tiết
- **Consolidated construction unit price**: Đơn giá xây dựng tổng hợp
- **Project management expenses and consultancy cost**: Chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn

- **Cost for design of construction works**: Chí phí tư vấn thiết kế xây dựng
- **Insurance cost of works**: Chi phí bảo hiểm
- **Audit cost**: Chi phí kiểm toán
- **Cost for construction servey**: Chi phí khảo sát xây dựng
- **Project preparation cost**: Chi phí chuẩn bị dự án
- **Cost for tender document preparation and analysis**: Chi phí lập hồ sơ dự thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu
- **Cost of construction supervision**: Chi phí giám sát xây dựng
- **Expenses for equipment procurement; Expenses for equipment installation; Expenses for experiment; adjustment and other relevant expenses**: Chi phí mua sắm thiết bị, chi phí lắp đặt thiết bị, chi phí thí nghiệm hiệu chỉnh và các chi phí liên quan khác.
- **Cost contigency**: Chi phí dự phòng, dự phòng phí
- **Adjustment cost** (T): Chi phí điều chỉnh (T)
- **Machinery cost** (MTC): Chí phí máy thi công (MTC)
- **Labour cost** (NC): Chí phí nhân công (NC)
- **Material cost** (VL): Chí phí vật liệu (VL)

2. Đấu thầu và lựa chọn nhà thầu

- **Bidding guarantee**: Bảo đảm dự thầu
- **Contract performance guarantee:** Bảo đảm thực hiện hợp đồng
- **Bid solicitor:** Bên mời thầu
- **Investor:** Chủ đầu tư
- **Digital certificate:** Chứng thư số
- **Competent state agencies :** Cơ quan nhà nước có thẩm quyền
- **Short list means:** Danh sách ngắn
- **Advisory service:** Dịch vụ tư vấn
- **Preparation:** lập, chuẩn bị
- **Assessment of the planning report:** đánh giá báo cáo quy hoạch
- **Overall development diagram:** tổng sơ đồ phát triển
- **Architecture:** kiến trúc
- **Survey and making of pre-feasibility study report:** khảo sát, lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi
- **Feasibility study report:** báo cáo nghiên cứu khả thi

- **Environmental impact assessment report survey:** báo cáo khảo sát đánh giá tác động môi trường
- **Making of engineering, estimate:** lập thiết kế, dự toán
- **Preparation of dossiers:** lập, chuẩn bị
- **Dossiers of invitation for expression of interest:** hồ sơ mời quan tâm
- **Dossier of invitation for pre-qualification:** hồ sơ mời sơ tuyển
- **Bidding dossiers:** hồ sơ mời thầu
- **Dossiers of requirements:** hồ sơ yêu cầu
- **Assessment of dossiers of expression of interest:** đánh giá hồ sơ quan tâm
- **Dossiers of prequalification participation:** hồ sơ dự sơ tuyển
- **Bidding dossiers:** hồ sơ dự thầu
- **Dossiers of proposals:** hồ sơ đề xuất
- **Verification, appraisal:** thẩm tra, thẩm định
- **Supervision:** giám sát
- **Management of project:** quản lý dự án;
- **Arranging finance:** thu xếp tài chính
- **Audit, training, transfer of technologies:** kiểm toán, đào tạo, chuyển giao công nghệ
- **Other advisory services:** các dịch vụ tư vấn khác
- **Non-advisory service means one or a number of activities including:** Dịch vụ phi tư vấn là một hoặc một số hoạt động bao gồm
- **Installation:** lắp đặt
- **Pre-acceptance test and operation run:** nghiệm thu chạy thử trước khi vận hành
- **Holding of training:** tổ chức đào tạo
- **Maintenance:** bảo trì, bảo dưỡng
- **Drawing maps:** vẽ bản đồ
- **Other activities:** hoạt động khác
- **Not being advisory services:** không phải là dịch vụ tư vấn
- **Bidding package comprising of:** gói thầu bao gồm
- **Engineering and goods provision (EP):** thiết kế và cung cấp hàng hóa (EP)
- **Engineering, construction and installation (EC):** thiết kế và xây lắp (EC)

- **Goods provision and construction and installation (PC):** cung cấp hàng hóa và xây lắp (PC)
- **Engineering, goods provision, construction and installation (EPC):** thiết kế, cung cấp hàng hóa và xây lắp (EPC)
- **Making project, engineering, goods provision, construction and installation (turnkey):** lập dự án, thiết kế, cung cấp hàng hóa và xây lắp (chìa khóa trao tay)
- **Project management enterprise:** Doanh nghiệp dự án
- **Projects on development investment:** Dự án đầu tư phát triển
- **Bidding:** Đấu thầu
- **Bidding via network:** Đấu thầu qua mạng
- **International bidding:** Đấu thầu quốc tế
- **Domestic bidding:** Đấu thầu trong nước
- **The bidding package price:** Giá gói thầu
- **The bidding price:** Giá dự thầu
- **The assessment price:** Giá đánh giá
- **Proposed bid-winning price:** Giá đề nghị trúng thầu
- **Winning bid price:** Giá trúng thầu
- **Contractual price:** Giá hợp đồng
- **Bidding package :** Gói thầu
- **Mixture bidding package:** Gói thầu hỗn hợp
- **Bidding package with small scale:** Gói thầu quy mô nhỏ
- **Goods include:** Hàng hóa gồm
- **Machinery, equipment:** máy móc, thiết bị
- **Raw materials:** nguyên liệu
- **Fuel:** nhiên liệu
- **Materials:** vật liệu
- **Supplies:** vật tư
- **Accessories:** phụ tùng
- **Consumables:** hàng tiêu dùng
- **The national bidding network system:** Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia

- **Dossiers of invitation for expression of interest, dossiers of invitation for pre-qualification:** Hồ sơ mời quan tâm, hồ sơ mời sơ tuyển
- **All documents:** toàn bộ tài liệu
- **Requirements on capability and experiences of tenderers, investors:** các yêu cầu về năng lực và kinh nghiệm đối với nhà thầu, nhà đầu tư
- **As the basis:** làm căn cứ
- **Bid solicitor:** để bên mời thầu
- **To select list of tenderers, investors:** lựa chọn danh sách nhà thầu, nhà đầu tư
- **Winning pre-qualification:** trúng sơ tuyển
- **List of tenderers:** danh sách nhà thầu
- **Dossiers of expression of interest meeting requirements of dossiers of invitation for expression of interest.:** hồ sơ quan tâm được đánh giá đáp ứng yêu cầu của hồ sơ mời quan tâm.
- **Dossiers of expression of interest, dossiers of pre-qualification participation:** Hồ sơ quan tâm, hồ sơ dự sơ tuyển
- **Bid invitation documents:** Hồ sơ mời thầu
- **Dossier of requirements:** Hồ sơ yêu cầu
- **Bid dossiers, dossiers of proposals:** Hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất
- **Contract:** Hợp đồng
- **Protest:** Kiến nghị
- **Competent person:** Người có thẩm quyền
- **Head contractor:** Nhà thầu chính
- **Sub-contractor:** Nhà thầu phụ
- **Foreign contractor:** Nhà thầu nước ngoài
- **Domestic contractor:** Nhà thầu trong nước
- **Public products and services:** Sản phẩm, dịch vụ công
- **Appraisal in the course of selecting contractor or investor:** Thẩm định trong quá trình lựa chọn nhà thầu, nhà đầu tư
- **Time of bid closure:** Thời điểm đóng thầu
- **The expert group:** Tổ chuyên gia
- **The validity duration of bidding dossiers, dossier of proposals:** Thời gian có hiệu lực của hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất

- **Financed by the State:** Vốn nhà nước
- **Construction and installation:** Xây lắp

3. Đọc bản vẽ, đo bóc tiên lượng

- **Detail drawing, shop drawing to be approved**: Bản vẽ chi tiết, bản vẽ thi công đã được duyệt
- **Delayed Drawings or Instructions**: Bản vẽ hoặc Chỉ thị bị chậm trễ
- **As-built Drawings**: Bản vẽ hoàn công
- **Work completion drawings**: Bản vẽ hoàn công đối tượng nghiệm thu.
- **Shop Drawings**: Bản vẽ khai triển thi công
- **Drawing of intersection**: Bản vẽ nút giao cắt
- **Sketches of diversion bridges**: Bản vẽ phác họa cầu tạm
- **Shop Drawings inssued, approved and attached**: Bản vẽ shop đã phát hành, được duyệt và đính kèm hồ sơ
- **Drawing**: Bản vẽ sơ đồ hệ thống camera
- **Shop drawing marked up as per actual installation and filed**: Bản vẽ sử dụng đánh dấu đúng theo tình trạng thực tế thi công
- **Drawing No.**: Bản vẽ tham chiếu số:
- **Drawing reference**: Bản vẽ tham khảo
- **Contract drawing(s)**: Bản vẽ theo hợp đồng
- **Working/Construction drawings**: Bản vẽ thi công
- **Erection plan**: Bản vẽ thi công
- **Construction drawing number**: Bản vẽ thi công số:
- **Contractor Designed Drawings**: Bản vẽ thiết kế của Nhà thầu
- **Drawing of drainage**: Bản vẽ thoát nước
- **Working drawings**: Bản vẽ triển khai thi công (bản vẽ kỹ thuật thi công)
- **Quantity**: Khối lượng
- **Quantity take off**: Đo bóc khối lượng
- **Quantity Surveyor**: Kỹ sư khối lượng, kỹ sư đo bóc và kiểm soát khối lượng, kỹ sư quản lý chi phí xây dựng (của nhà thầu)
- **BOQ (Bill off Quantity)**: Bảng danh mục công việc kèm khối lượng
- **Estimate, estimate software, estimator**: Dự toán, phần mềm dự toán, người lập dự toán
- **Drawing**: Bản vẽ
- **Building**: Công trình

- **Construction**: Xây dựng, thi công
- **Standard Method of Measurement (SMM)**: Phương pháp chuẩn đo bóc khối lượng xây dựng
- **Cost**: Chi phí
- **Price**: Giá
- **Unit Price**: Đơn giá
- **Norm**: Định mức
- **BIM (Building Information Modeling)**: Mô hình thông tin công trình

  Specification: Chỉ dẫn kỹ thuật
- **Tender Drawings**: Bản vẽ đấu thầu

4. Thanh quyết toán

- **Contractual price**: Giá hợp đồng
- **Advance payment percentage**: Tỷ lệ tạm ứng thanh toán
- **Work completion drawings**: Bản vẽ hoàn công đối tượng nghiệm thu.
- Contingency of price escalation bảng chi phí dự phòng dự toán xây dựng
- **Detail of bidding price**: bảng chi tiết giá dự thầu
- **Detail of other payment contract**: bảng chi tiết theo dõi thanh toán các hợp đồng tư vấn, khác
- **Detail of construction package payment**: bảng chi tiết theo dõi thanh toán các hợp đồng xây lắp
- **Detail of space liberation**: bảng chi tiết theo dõi thanh toán gpmb
- **Transaction name**: tên giao dịch
- **Representative**: Đại diện
- **Contractor**: nhà thầu
- **Site Reports and Industrial Park Guidelines**: Báo cáo công trường và quy định của Khu Công nghiệp
- **Soil Investigation Report**: Báo cáo khảo sát địa chất
- **Investor and contractor is individually called Party, commonly called Parties**: chủ đầu tư
- **Quantity, quanlity, technical requirement and working scope**: Khối lượng, chất lượng, yêu cầu kỹ thuật và phạm vi công việc
- **The contract prices shall be agreed or determined**: Giá hợp đồng sẽ được thỏa thuận và xác định
- **Advance payment**: tạm ứng
- **Request for advance payment**: văn bản đề nghị tạm ứng

- **Performance bond**: bảo lãnh thực hiện hợp đồng
- **Detailed construction schedule and detailed mathod statement**: bảng tiến độ và biện pháp thi công chi tiết
- **Advance payment amount**: số tiền tạm ứng
- **The mount of advance payment shall be deducted from the first payment**: Chiết khấu tạm ứng từ lần thanh toán đầu tiên
- **The contents of Tender Document are included**:
- **Instruction to tenderers**: Chỉ dẫn nhà thầu
- **Letter to tender**: Thư dự thầu
- **Contract Agreement and Conditions of Contract**: Thoả thuận hợp đồng và Điều kiện hợp đồng
- **Schedules**: Tiến độ
- **Employer's Requirements**: Yêu cầu của Chủ đầu tư
- **Bill of Quantity and Final Summary**: Bảng khối lượng và tóm tắt
- **Final settlement**: quyết toán
- **Value of final settlement**: giá trị quyết toán

CHUYÊN ĐỀ 12: TRẮC NGHIỆM KIẾN THỨC

I. CHUYÊN ĐỀ 1: MỘT SỐ KIẾN THỨC QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KỸ SƯ ĐỊNH GIÁ CẦN TRANG BỊ

Câu 1. Chủ đầu tư xây dựng công trình là

a) Đơn vị quản lý, sử dụng công trình

b) Người sở hữu vốn hoặc là người được giao quản lý và sử dụng vốn để đầu tư xây dựng công trình

c) Do người quyết định đầu tư quyết định trước khi lập dự án

Câu 2. Theo quy định hiện hành, Chủ đầu tư có phải gửi đi lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước đối với thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng công trình nữa không?

a) Theo Nghị định số 59/2019/NĐ-CP thì không phải gửi đi lấy ý kiến của cơ quan QLNN nữa

b) Vẫn phải gửi đi lấy ý kiến thiết kế cơ sở của những dự án lớn, quan trọng

c) Nghị định số 12/2009/NĐ-CP vẫn còn hiệu lực nên vẫn phải gửi đi xin ý kiến TKCS, khi Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 có hiệu lực thì không cho phép đi xin ý kiến TKCS nữa mà để CQQLNN đóng dấu đã thẩm định

d) Không phải gửi đi lấy ý kiến thiết kế cơ sở nữa

Câu 3. Trách nhiệm của Chủ đầu tư đối với thiết kế cơ sở?

a) Gửi đi lấy ý kiến của các cơ quan quản lý nhà nước trước khi lập dự án

b) Kiểm tra và trình thiết kế cơ sở cho người quyết định đầu tư thẩm định, phê duyệt theo quy định của pháp luật đối với công trình sử dụng nguồn vốn nhà nước

c) Được tự thẩm tra và phê duyệt thiết kế cơ sở

Câu 4. Các công trình xây dựng mới, cải tạo, sửa chữa, nâng cấp có tổng mức đầu tư dưới 15 tỷ đồng (không bao gồm tiền sử dụng đất) thì

a) Chủ đầu tư không phải lập dự án đầu tư XDCT mà chỉ lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật XDCT

b) Phải lập dự án đầu tư xây dựng công trình

c) Công trình xây dựng cho mục đích tôn giáo thì không phải lập dự án

d) Trừ trường hợp người quyết định đầu tư thấy cần thiết và có yêu cầu còn lại phải lập dự án đầu tư XDCT

Câu 5. Khi áp dụng hình thức chủ đầu tư trực tiếp QLDA đối với dự án có quy mô nhỏ, đơn giản có TMĐT dưới 7 tỷ đồng thì quy định nào theo phương án trả lời dưới đây là đúng?

a) Chủ đầu tư phải thành lập Ban QLDA;

b) Chủ đầu tư có thể không lập Ban QLDA mà sử dụng bộ máy chuyên môn của mình để quản lý, điều hành dự án hoặc thuê người có chuyên môn, kinh nghiệm để giúp quản lý thực hiện dự án.

c) Phải thành lập Ban QLDA đồng thời thuê thêm người có chuyên môn, kinh nghiệm để giúp quản lý thực hiện dự án

Câu 6. Chi phí tổ chức lập, thẩm định DAĐT XDCT trong TMĐT xây dựng công trình theo phương án trả lời nào dưới đây là đúng?

a) Thuộc chi phí quản lý dự án;

b) Thuộc khoản mục chi phí khác;

c) Thuộc khoản mục chi phí tư vấn đầu tư xây dựng.

Câu 7. Khi tổ chức thẩm định DAĐT XDCT hạ tầng nhóm B sử dụng vốn NSNN của địa phương thì thiết kế cơ sở do chủ thể nào tham gia ý kiến theo phương án trả lời dưới đây là đúng?

a) Sở Xây dựng;

b) Sở Giao thông vận tải;

c) Sở Kế hoạch đầu tư;

d) Người quyết định đầu tư.

Câu 8. Thiết kế bản vẽ thi công của Báo cáo kinh tế-kỹ thuật đầu tư xây dựng công trình do chủ thể nào tổ chức thẩm định theo phương án trả lời dưới đây là đúng?

a) Chủ đầu tư;

b) Người quyết định đầu tư.

c) Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền

Câu 9. Điều kiện khởi công xây dựng công trình được quy định tại?

a) Luật Xây dựng;

b) Nghị định số 59/2015/NĐ-CP của Chính phủ về Quản lý dự án;

c) Nghị định số 46/2015/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng;

d) Quy định ở Thông tư, chứ không quy định ở các văn bản nói trên.

Câu 10. Khi quy hoạch xây dựng được phê duyệt thay đổi trực tiếp ảnh hưởng đến địa điểm, quy mô, tính chất, mục tiêu của dự án có phải là 1 trong các trường hợp được phép điều chỉnh dự án hay không?

a) Không;

b) Có.

Câu 11. Công trình xây dựng thuộc dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu nhà ở có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt có cần phải có giấy phép xây dựng hay không?

a) Không cần giấy phép xây dựng;

b) Phải có giấy phép xây dựng;

c) Tùy từng địa phương quy định.

Câu 12. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình bao gồm những công việc nào theo phương án trả lời dưới đây là đúng?

a) Quản lý TMĐT, dự toán xây dựng công trình; Quản lý định mức xây dựng, giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng; Quản lý hợp đồng trong HĐXD, thanh toán, quyết toán vốn đầu tư;

b) Quản lý chi phí kết hợp đồng thời quản lý chất lượng và tiến độ đảm bảo chi phí phù hợp với chất lượng công trình và tiến độ đã đề ra

d) Quản lý nghiệm thu chất lượng, khối lượng làm đầu vào để quản lý chi phí được thanh toán cho khối lượng thi công hoàn thành của nhà thầu

c) Quản lý chi phí ở các giai đoạn của dự án để tránh thất thoát lãng phí

Câu 13. Chủ đầu tư xây dựng công trình chịu trách nhiệm toàn diện về

a) Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến khi kết thúc đầu tư và đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng;

a) Chỉ chịu trách nhiệm quản lý chi phí thực hiện dự án, còn lại là trách nhiệm của người quyết định đầu tư;

b) Việc tổ chức thực hiện các công việc lập, quản lý và phê duyệt chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Câu 14. Tổ chức thẩm định TMĐT của DAĐT XDCT thuộc trách nhiệm của Người quyết định đầu tư là đúng hay sai? Quy định tại văn bản nào?

a) Đúng. Quy định tại Nghị định số 32/2015/NĐ-CP;

b) Đúng. Quy định tại Nghị định số 68/2019/NĐ-CP;

c) Sai. Trách nhiệm của Chủ đầu tư, quy định tại NĐ 59/2015/NĐ-CP

d) Sai. Trách nhiệm của Chủ đầu tư, quy định tại NĐ 68/2019/NĐ-CP

Câu 15. Các quy định về điều chỉnh đối với TMĐT đã được được phê duyệt có giống như quy định về điều chỉnh DAĐT XDCT hay không?

a) TMĐT đã được phê duyệt chỉ được điều chỉnh trong các trường hợp điều chỉnh dự án theo quy định của Luật sửa đổi;

b) Các trường hợp điều chỉnh TMĐT khác với các trường hợp điều chỉnh dự án.

c) Khi điều chỉnh dự án thì đương nhiên điều chỉnh TMĐT.

Câu 16. Chủ đầu tư tự quyết định và chịu trách nhiệm việc điều chỉnh TMĐT của DAĐT XDCT không sử dụng vốn NN là đúng hay sai?

a) Đúng;

b) Sai;

c) Tùy dự án mà nhà nước cho phép.

Câu 17. Đối với công trình sử dụng vốn NN thực hiện theo hình thức chỉ định thầu thì định mức dự toán công tác xây dựng mới làm cơ sở lập đơn giá xây dựng công trình để thanh toán do chủ thể nào phê duyệt là đúng theo phương án trả lời dưới đây?

a) Chủ đầu tư;

b) Người quyết định đầu tư;

c) Bộ Xây dựng.

Câu 18. Chủ thể nào có trách nhiệm tổ chức lập đơn giá xây dựng công trình làm cơ sở lập dự toán xây dựng công trình?

a) Chủ đầu tư;

b) Người quyết định đầu tư;

c) Nhà thầu xây dựng.

Câu 19. Chỉ số giá xây dựng được xác định theo theo loại công trình, khu vực và thời điểm công bố chỉ số giá là đúng hay sai?

a) Sai;

b) Đúng.

Câu 20. Thanh toán và quyết toán hợp đồng xây dựng thuộc trách nhiệm của chủ thể nào theo phương án trả lời dưới đây là đúng?

a) Chủ đầu tư và nhà thầu xây dựng;

b) Người quyết định đầu tư;

c) Tư vấn giám sát.

Câu 21. Việc thanh toán vốn đầu tư xây dựng công trình thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư và cơ quan cấp phát, cho vay vốn đầu tư là đúng hay sai?

a) Đúng;

b) Sai;

Câu 22. Cấp nào có thẩm quyền phê duyệt quyết toán vốn đầu tư của các DAĐT XDCT sử dụng vốn ngân sách nhà nước theo phương án trả lời dưới đây là đúng?

a) Chủ đầu tư;

b) Người quyết định đầu tư;

c) Cơ quan cấp phát hoặc cho vay vốn đầu tư.

.....

II. CHUYÊN ĐỀ 2: PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XÂY DỰNG VÀ HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN

Câu 1. Sơ bộ tổng mức đầu tư là:

a) Ước tính chi phí đầu tư xây dựng của dự án được xác định phù hợp với phương án thiết kế sơ bộ và các nội dung khác của báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng

b) Là chi phí của dự án được xác định một cách sơ sài

c) Ước tính nhanh chi phí của dự án phù hợp với phương án thiết kế sơ bộ

d) Là ước tính chi phí dự án ở giai đoạn báo cáo nghiên cứu tiền khả thi

Câu 2. TMĐT xây dựng công trình bao gồm các khoản chi phí: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình; chi phí khác và chi phí dự phòng là đúng hay sai?

a) Đúng;

b) Sai.

Câu 3. TMĐT có vai trò gì trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình?

a) Là giới hạn chi phí tối đa mà chủ đầu tư được phép sử dụng; Là một trong các căn cứ để phê duyệt dự toán;

b) Giúp chủ đầu tư biết mức tiền cần vay để huy động cho dự án.

c) Giúp chủ đầu tư tính hiệu quả kinh tế tài chính và hiệu quả kinh tế xã hội của dự án

Câu 4. Nội dung đầy đủ của dự toán xây dựng công trình bao gồm các khoản mục chi phí theo phương án trả lời nào dưới đây là đúng?

a) Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình; chi phí khác và chi phí dự phòng;

b) Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình; chi phí khác và chi phí dự phòng.

Câu 5. Ở giai đoạn lựa chọn nhà thầu, giá xây dựng được biểu thị đầy đủ theo phương án trả lời nào dưới đây là đúng?

a) Giá dự thầu, giá trúng thầu;

b) Giá gói thầu, giá dự thầu, giá ký kết hợp đồng;

c) Giá gói thầu, giá dự thầu, giá đề nghị trúng thầu, giá trúng thầu, giá ký kết hợp đồng.

Câu 6. Ở giai đoạn kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng, giá xây dựng được biểu thị theo phương án trả lời nào dưới đây là đúng?

a) Giá thanh toán hợp đồng;

b) Giá quyết toán hợp đồng;

c) Giá thanh toán và quyết toán vốn đầu tư;

d) Cả 3 phương án trên.

Câu 7. Trong các biểu thị của giá xây dựng thì biểu thị nào theo phương án trả lời dưới đây là giá xây dựng dự kiến?

a) Tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình và giá gói thầu;

b) Tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, giá gói thầu và giá thanh toán;

c) Dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu, giá gói thầu

d) Tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu xây dựng và giá gói thầu

Câu 8. Lập, thẩm tra TMĐT; xác định giá gói thầu, giá hợp đồng thuộc nghiệp vụ định giá xây dựng công trình là đúng hay sai?

a) Đúng?

b) Sai.

Câu 9. Theo quy định hiện hành thì TMĐT xây dựng công trình có bao nhiêu khoản mục chi phí theo phương án trả lời nào dưới đây là đúng?

a) 3 khoản mục chi phí;

b) 5 khoản mục chi phí;

c) 7 khoản mục chi phí.

Câu 10. Chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công thuộc chi phí xây dựng trong TMĐT của DAĐT XDCT là đúng hay sai?

a) Sai;

b) Đúng.

Câu 11. Theo quy định hiện hành thì có bao nhiêu phương pháp xác định TMĐT xây dựng công trình?

a) 3 phương pháp;

b) 4 phương pháp;

c) 5 phương pháp.

Câu 12. Theo quy định hiện hành thì khi xác định chi phí dự phòng của dự án đầu tư xây dựng bất kể thời gian thực hiện như nào đều được tính theo phương án trả lời nào dưới đây là đúng?

a) Bằng tổng của chi phí dự phòng cho khối lượng phát sinh và chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá;

b) Bằng 10% tổng chi phí xây dựng, thiết bị và chi phí khác;

c) Bằng 15% tổng chi phí xây dựng, thiết bị, quản lý dự án, tư vấn, khác.

III. CHUYÊN ĐỀ 3: SUẤT VỐN ĐẦU TƯ, CHỈ SỐ GIÁ VÀ ĐỘ DÀI THỜI GIAN XÂY DỰNG

Câu 13. Theo quy định hiện hành, có mấy loại chỉ số giá xây dựng nêu trong các phương án trả lời dưới đây là đúng?

a) Chỉ số giá xây dựng theo nhóm, loại công trình;

b) Chỉ số giá xây dựng theo cơ cấu khoản mục chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công;

c) Chỉ số giá xây dựng theo yếu tố vật liệu, nhân công, máy thi công;

d) Cả 3 phương án trên.

Câu 14. Chỉ số giá xây dựng theo loại công trình có là cơ sở để xác định chi phí dự phòng do yếu tố trượt giá trong TMĐT của DAĐT XDCT hay không?

a) Không;

b) Có.

Câu 15. Chỉ số giá xây dựng theo cơ cấu khoản mục chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công là một trong các căn cứ có thể được sử dụng để điều chỉnh dự toán xây dựng công trình, giá gói thầu là đúng hay sai?

a) Đúng;

b) Sai.

IV. CHUYÊN ĐỀ 4: PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH ĐỊNH MỨC, ĐƠN GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

1. Phương pháp lập định mức xây dựng công trình

Câu 1. Hệ thống định mức xây dựng theo quy định hiện hành bao gồm những loại nào theo phương án trả lời dưới đây là đúng?

a) Định mức kinh tế - kỹ thuật và Định mức tỷ lệ;

b) Định mức dự toán thiết kế, định mức nội bộ của nhà thầu;

c) Định mức dự toán do Bộ Xây dựng và các Bộ công bố;

d) Định mức kinh tế kỹ thuật và Định mức cơ sở.

Câu 2. Định mức nào dưới đây thuộc định mức dự toán xây dựng công trình là đúng?

a) Định mức hao phí vật liệu, nhân công, máy thi công;

b) Định mức chi phí thiết kế;

c) Định mức chi phí quản lý dự án;

d) Định mức chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước.

Câu 3. Định mức dự toán xây dựng công trình là 1 trong các cơ sở để lập đơn giá, dự toán xây dựng công trình là đúng hay sai?

a) Đúng;

b) Sai;

Câu 4. Yếu tố kỹ thuật, điều kiện thi công, biện pháp thi công là yếu tố chủ yếu ảnh hưởng đến định mức dự toán xây dựng công trình là đúng hay sai?

a) Đúng;

b) Sai;

Câu 5. Hồ sơ thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật, biện pháp thi công, điều kiện thi công của công trình và tham khảo định mức kinh tế kỹ thuật đã có có phải là các căn cứ để lập định mức dự toán xây dựng công trình hay không?

a) Có;

b) Không.

Câu 6. Có bắt buộc phải sử dụng hệ thống định mức dự toán xây dựng được công bố để lập đơn giá, dự toán xây dựng công trình hay không?

a) Có;

b) Không.

Câu 7. Phương pháp khảo sát thực tế có phải là 1 trong các phương pháp xác định định mức dự toán xây dựng công trình hay không?

a) Có;

b) Không.

Câu 8. Tính toán xác định hao phí vật liệu, nhân công, máy thi công là 1 bước trong quá trình lập định mức dự toán cho các công tác xây dựng mới là đúng hay sai?

a) Đúng;

b) Sai;

Câu 9. Kết cấu của định mức dự toán xây dựng công trình theo phương án trả lời nào dưới đây là đúng?

a) Thành phần công việc, bảng mức và các thuyết minh;

b) Bảng định mức các khoản mục hao phí và các thuyết minh;

c) Thành phần công việc, bảng định mức các khoản mục hao phí, các ghi chú (nếu có)

2. Phương pháp xác định đơn giá xây dựng công trình

Câu 1. Đơn giá xây dựng công trình có phải là giá xây dựng công trình hay không?

a) Có;

b) Không;

Câu 2. Đơn giá xây dựng công trình phải thể hiện được đầy đủ các yêu cầu nào theo phương án trả lời dưới đây là đúng?

a) Đặc điểm công trình, vị trí thi công;

b) Đặc điểm công trình, vị trí thi công, yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công, biện pháp thi công, chế độ chính sách và mặt bằng giá cả thị trường tại thời điểm thi công xây dựng công trình.

c) Đặc điểm công trình, vị trí thi công, yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công, biện pháp thi công.

Câu 3. Khi phân loại đơn giá xây dựng công trình theo nội dung chi phí thì cách phân loại theo phương án trả lời nào dưới đây là đúng?

a) Đơn giá tổng hợp xây dựng công trình;

b) Đơn giá chi tiết xây dựng công trình;

c) Đơn giá xây dựng công trình đầy đủ và đơn giá xây dựng công trình không đầy đủ.

Câu 4. Đơn giá xây dựng công trình đầy đủ bao gồm các khoản chi phí nào theo phương án trả lời dưới đây là đúng?

a) Gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công;

b) Gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công, chi phí trực tiếp khác, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước, thuế VAT.

Câu 5: Đơn giá xây dựng công trình không đầy đủ bao gồm các khoản mục chi phí nào theo phương án trả lời dưới đây là đúng?

a) Gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công;

b) Gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công, chi phí trực tiếp khác, chi phí chung.

Câu 6. Giá vật liệu đến hiện trường xây dựng có phải là 1 trong các cơ sở dữ liệu để lập đơn giá xây dựng công trình hay không?

a) Có;

b) Không.

Câu 7. Giá vật liệu đến hiện trường xây dựng gồm các khoản chi phí theo phương án trả lời nào dưới đây là đúng?

a) Giá gốc (Chi phí mua vật liệu tại nguồn cung cấp vật liệu);

b) Giá gốc, chi phí vận chuyển và chi phí tại hiện trường.

Câu 8. Lương cơ bản, phụ cấp lương, lương phụ, mặt bằng giá nhân công trên thị trường tại nơi xây dựng công trình, khả năng chi trả của chủ đầu tư có phải là một trong các căn cứ để tính chi phí nhân công trong đơn giá xây dựng công trình hay không?

a) Có;

b) Không.

Câu 9. Xác định các thành phần chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công có phải là 1 bước trong quá trình lập đơn giá xây dựng công trình hay không?

a) Có;

b) Không.

3. Phương pháp xác định giá ca máy, giá thuê máy công trình

Câu 1. Giá ca máy xây dựng công trình khác với giá ca máy được công bố ở điểm nào là đúng theo phương án trả lời dưới đây?

a) Nội dung các khoản mục chi phí;

b) Phù hợp với chủng loại máy, thiết bị sử dụng, điều kiện thi công, yêu cầu kỹ thuật cụ thể của từng công trình.

Câu 2. Giá ca máy xây dựng công trình có phải là cơ sở để lập đơn giá, dự toán xây dựng công trình, giá gói thầu hay không?

a) Có;

b) Không.

Câu 3. Nội dung trong giá ca máy xây dựng công trình gồm các khoản mục nào theo phương án trả lời dưới đây là đúng?

a) Chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa;

b) Chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nguyên liệu, năng lượng, chi phí tiền lương thợ điều khiển máy và chi phí khác.

Câu 4. Trong các khoản mục chi phí dưới đây, khoản mục chi phí nào chưa tính trong giá ca máy xây dựng công trình là đúng?

a) Chi phí di chuyển máy trong nội bộ công trình;

b) Chi phí vận chuyển máy đến công trình;

c) Chi phí bảo hiểm máy.

Câu 5. Trong điều kiện bình thường đối với máy và thiết bị thi công có nguyên giá nhỏ hơn 30.000.000 đồng thì giá trị thu hồi được xác định theo phương án trả lời nào dưới đây là đúng?

a) 5% Giá trị khấu hao;

b) Không tính giá trị thu hồi.

Câu 6. Trong các khoản mục chi phí dưới đây, khoản mục nào đã tính vào chi phí sửa chữa trong giá ca máy và thiết bị thi công xây dựng công trình?

a) Chi phí sửa chữa đột xuất, chi phí vảo dưỡng kỹ thuật định kỳ các cấp;

b) Chi phí thay thế các loại phụ tùng thuộc bộ phân công tác của máy và thiết bị có giá trị lớn mà sự hao mòn của chúng phụ thuộc chủ yếu vào tính chất của đối tượng

công tác khác.

Câu 7. Số ca làm việc trong năm của từng loại máy và thiết bị thi công sử dụng trong công trình xác định trên cơ sở khối lượng, tiến độ thi công, năng suất máy và các điều kiện cụ thể khác của công trình là đúng hay sai?

a) Đúng;

b) Sai.

Câu 8. Để lắp đặt hệ thống trạm trộn xi măng, trạm trộn bê tông nhựa, cần trục di chuyển trên ray... thì chi phí cho công tác chuẩn bị nền móng, sân bãi, đường ray di chuyển... được tính theo phương án trả lời nào dưới đây là đúng?

a) Tính vào nguyên giá máy và thiết bị;

b) Được lập dự toán riêng;

Câu 9. Giá thuê máy công trình được xác định theo phương án trả lời nào dưới đây là đúng?

a) Do bên đi thuê và bên cho thuê thoả thuận trong hợp đồng;

b) Theo giá ca máy do địa phương công bố.

4. Phương pháp xác định chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình

Câu 1. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình là 1 khoản mục chi phí cấu thành trong TMĐT xây dựng công trình là đúng hay sai?

a) Đúng;

b) Sai.

Câu 2. Chi phí bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp có phải là 1 nội dung cấu thành của chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình hay không?

a) Không;

b) Có.

Câu 3. Chi phí lập DAĐT XDCT tính bằng định mức tỷ lệ % theo cách nào dưới đây là đúng?

a) Của chi phí xây dựng trước thuế và chi phí thiết bị trước thuế trong TMĐT được phê duyệt;

b) Của chi phí xây dựng trước thuế và chi phí thiết bị trước thuế trong dự toán công trình được duyệt;

c) Của chi phí xây dựng trước thuế và chi phí thiết bị trước thuế trong dự toán gói thầu được duyệt.

Câu 4. Chi phí thiết kế kỹ thuật tính bằng định mức tỷ lệ % theo cách nào dưới đây là đúng?

a) Của chi phí xây dựng trước thuế và chi phí thiết bị trước thuế trong TMĐT được

duyệt;

b) Của chi phí xây dựng trước thuế trong dự toán công trình được duyệt;

c) Của chi phí thiết bị trước thuế trong dự toán công trình được duyệt.

Câu 5. Chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công tính bằng định mức tỷ lệ % theo cách nào dưới đây là đúng?

a) Của chi phí xây dựng trước thuế trong dự toán công trình được duyệt;

b) Của chi phí thiết bị trước thuế trong dự toán gói thầu được duyệt.

Câu 6. Chi phí thẩm tra dự toán xây dựng công trình tính bằng tỷ lệ % theo cách nào dưới đây là đúng?

a) Của chi phí xây dựng trước thuế và thiết bị trước thuế trong TMĐT được duyệt;

b) Của chi phí xây dựng trước thuế trong dự toán công trình được duyệt;

c) Của chi phí thiết bị trước thuế trong dự toán công trình được duyệt.

Câu 7. Chi phí lập hồ sơ mời thầu và đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng tính bằng tỷ lệ % theo cách nào dưới đây là đúng?

a) Của chi phí xây dựng trước thuế và thiết bị trước thuế trong TMĐT được duyệt;

b) Của chi phí xây dựng trước thuế trong dự toán công trình được duyệt;

c) Của chi phí thiết bị trước thuế trong dự toán công trình được duyệt.

Câu 8. Chi phí lập hồ sơ mời thầu và đánh giá hồ sơ dự thầu cung cấp vật tư, thiết bị tính bằng định mức tỷ lệ % theo cách nào dưới đây là đúng?

a) Của chi phí xây dựng trước thuế và thiết bị trước thuế trong TMĐT được duyệt;

b) Của chi phí xây dựng trước thuế trong dự toán công trình được duyệt;

c) Của chi phí thiết bị trước thuế trong dự toán công trình được duyệt.

Câu 9. Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị tính bằng định mức tỷ lệ % theo cách nào dưới đây là đúng?

a) Của chi phí xây dựng trước thuế và thiết bị trước thuế trong TMĐT được duyệt;

b) Của chi phí xây dựng trước thuế trong dự toán công trình được duyệt;

c) Của chi phí thiết bị trước thuế trong dự toán công trình được duyệt.

Câu 10. Lệ phí thẩm định DAĐT XDCT thực hiện theo quy định của cơ quan nào dưới đây là đúng?

a) UBND cấp tỉnh;

b) Bộ Tài chính;

c) Bộ Xây dựng.

V. CHUYÊN ĐỀ 5: PHƯƠNG PHÁP ĐO BÓC KHỐI LƯỢNG VÀ KIỂM

SOÁT CHI PHÍ

Câu 1. Đo bóc khối lượng xây dựng công trình được xác định trên cơ sở nào theo các phương án trả lời nào dưới đây là đúng?

a) Bản vẽ thiết kế (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công);

b) Các yêu cầu cần thực hiện của dự án, chỉ dẫn kỹ thuật của thiết kế và các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

c) Cả hai phương án trên.

Câu 2. Khối lượng xây dựng công trình được đo bóc là 1 trong những căn cứ để lập TMĐT, dự toán xây dựng công trình, giá gói thầu là đúng hay sai?

a) Đúng;

b) Sai.

Câu 3. Khi xác định khối lượng xây dựng công trình, các kích thước đo bóc được ghi theo thứ tự chiều dài, chiều rộng, chiều cao (hoặc sâu) có phải là 1 trong những nguyên tắc đo bóc khối lượng công trình hay không?

a) Có;

b) Không.

Câu 4. Nghiên cứu, kiểm tra nắm vững các thông tin trong bản vẽ thiết kế và các tài liệu chỉ dẫn kèm theo là công việc đầu tiên trong trình tự triển khai công tác đo bóc khối lượng xây dựng công trình là đúng hay sai?

a) Sai;

b) Đúng.

Câu 5. Để xác định được chi phí xây dựng công trình thì khối lượng công trình được đo bóc cần thể hiện được các yêu cầu chung nào dưới đây là đúng?

a) Theo tính chất, kết cấu của công trình;

b) Vật liệu chủ yếu sử dụng và biện pháp thi công thích hợp;

c) Cả 2 yêu cầu trên.

Câu 6. Khối lượng công tác đào đất, đá được đo bóc theo nhóm, loại, cấp đất đá, điều kiện thi công và biện pháp thi công có thuộc 1 trong các quy định cụ thể khi đo bóc khối lượng công tác đào đất, đá hay không?

a) Có;

b) Không.

Câu 7. Khối lượng công tác xây được đo bóc không bao gồm phần nhô ra và các chi tiết khác gắn liền với khối xây là đúng hay sai ?

a) Đúng;

b) Sai.

Câu 8. Khi đo bóc khối lượng bê tông cốt thép của công trình có phải trừ khối lượng cốt thép, dây buộc trong khối lượng bê tông hay không?

a) Có;

b) Không.

Câu 9. Khi đo bóc khối lượng ván khuôn, không phải trừ khối lượng ván khuôn ở các vị trí giao nhau giữa móng và dầm, cột với tường, dầm với dầm là đúng hay sai?

a) Đúng;

b) Sai.

Câu 10. Khi đo bóc khối lượng các công tác xây, bê tông, cốt thép thuộc công tác làm đường có thực hiện như quy định cụ thể về đo bóc khối lượng công tác xây, bê tông, cốt thép hay không?

a) Có;

b) Không.

Câu 11. Khi lắp đặt thiết bị công trình không bao gồm các phụ kiện để hoàn thiện tại chỗ các thiết bị, tổ hợp, hệ thống thiết bị là đúng hay sai?

a) Sai;

b) Đúng.

Câu 12. Đảm bảo chi phí đầu tư xây dựng công trình nằm trong giới hạn ngân sách của chủ đầu tư có phải là 1 trong các mục tiêu của việc kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình hay không?

a) Có;

b) Không.

Câu 13. Việc kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình được phân theo các giai đoạn của quá trình đầu tư xây dựng để thực hiện kiểm soát chi phí là đúng hay sai?

a) Đúng;

b) Sai.

Câu 14. Khối lượng các công tác xây dựng được xác định được xác định từ

a) Bản vẽ thiết kế

b) Hồ sơ thiết kế

c) Bản vẽ thiết kế và thuyết minh biện pháp thi công

d) Bản vẽ thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật và báo cáo khảo sát địa chất, địa hình

VI. CHUYÊN ĐỀ 6: PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH DỰ TOÁN XÂY DỰNG

CÔNG TRÌNH

Câu 1. Dự toán xây dựng công trình được xác định trên cơ sở thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công là đúng hay sai?

a) Sai;

b) Đúng.

Câu 2. Dự toán xây dựng công trình được xác định trong giai đoạn thực hiện dự án đầu tư có vai trò nào là đúng theo các phương án trả lời sau đây?

a) Là cơ sở xác định giá gói thầu, giá thành xây dựng;

b) Là căn cứ để đàm phán, ký kết hợp đồng, thanh toán khi chỉ định thầu;

c) Cả hai phương án trên.

Câu 3. Dự toán xây dựng công trình được lập trên cơ sở đơn giá xây dựng của công trình là đúng hay sai?

a) Sai;

b) Đúng.

Câu 4. Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư (nếu có) có phải là 1 nội dung trong dự toán xây dựng công trình hay không?

a) Có;

b) Không.

Câu 5. Đối với công trình có thời gian xây dựng ≤ 2 năm thì chi phí dự phòng trong dự toán xây dựng công trình được xác định bằng định mức tỷ lệ % của tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác theo phương án trả lời nào dưới đây là đúng?

a) 5%;

b) 10%;

c) 15%.

Câu 6. Đối với công trình có thời gian xây dựng > 2 năm thì chi phí dự phòng trong dự toán xây dựng công trình được xác định bằng định mức tỷ lệ % của tổng chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác theo phương án trả lời nào dưới đây là đúng?

a) 5% + dự phòng cho yếu tố trượt giá;

b) 10%;

c) 5%.

Câu 7. Lệ phí thẩm định DAĐT XDCT thuộc khoản mục chi phí nào trong dự toán xây dựng công trình theo phương án trả lời dưới đây là đúng?

a) Chi phí quản lý dự án;

b) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình;

c) Chi phí khác.

Câu 8. Chi phí chung trong dự toán công tác lắp đặt thiết bị công nghệ của công trình được tính bằng định mức tỷ lệ % theo phương án trả lời nào dưới đây là đúng?

a) Bằng tỷ lệ % của chi phí nhân công;

b) Bằng tỷ lệ % của chi phí vật liệu, nhân công và máy thi công.

Câu 9. Đối với công trình xây dựng theo tuyến ở xa khu dân cư… thì chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công trong dự toán xây dựng công trình được tính theo định mức tỷ lệ % theo phương án trả lời nào dưới đây là đúng?

a) 1%;

b) 2%;

c) 3%.

Câu 10. Phê duyệt dự toán xây dựng công trình thuộc thẩm quyền của chủ thể nào theo phương án trả lời dưới đây là đúng?

a) Người quyết định đầu tư;

b) Chủ đầu tư.

Câu 11. Khi xuất hiện các yếu tố bất khả kháng làm dự toán xây dựng công trình thay đổi có phải là 1 trong các trường hợp được phép điều chỉnh dự toán xây dựng công trình hay không?

a) Có

b) Không

Câu 12. Chi phí quản lý dự án trong dự toán xây dựng công trình có thể xác định bằng giá trị hợp đồng đã ký kết không (có giá trị hợp đồng đã ký, khi lập dự toán thì ghi luôn giá trị vào mà không phải tính toán nữa)?

a) Có thể

b) Không thể

c) Cũng tùy từng dự án

Câu 13. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng trong dự toán xây dựng công trình ngoài cách xác định trên cơ sở định mức tỷ lệ phần trăm (%) do Bộ Xây dựng công bố hoặc bằng dự toán thì còn có thể xác định bằng giá trị hợp đồng đã ký kết không (có giá trị hợp đồng đã ký, khi lập dự toán thì ghi luôn giá trị vào)?

a) Một số loại tư vấn phải thực hiện trước khi có dự toán công trình

b) Không thể xác định như vậy, phải có dự toán chi phí rồi mới ký hợp đồng tư vấn được

c) Chỉ có hai cách là xác định bằng tỷ lệ % hoặc lập dự toán

d) Theo luật đấu thầu chỉ có thể xác định bằng dự toán tháng người

Câu 14. Chi phí di chuyển máy móc thiết bị trong nội bộ công trường được tính trong?

a) Chi phí khác của dự toán xây dựng công trình

b) Chi phí khác của trong giá ca máy, thiết bị thi công

c) Chi phí đó do nhà thầu tự lo

Câu 15. Chi phí di chuyển vật tư, vật liệu trong nội bộ công trường được tính trong?

a) Chi phí khác của dự toán xây dựng công trình

b) Chi phí khác của trong giá ca máy, thiết bị thi công

c) Đã tính trong chi phí trực tiếp khác

d) Tính trong hao phí định mức và tính vào giá công việc rồi

Câu 16. Có người nói rằng "chi phí xây dựng được xác định cho công trình, hạng mục công trình chính, công trình phụ trợ, công trình tạm phục vụ thi công" có phù hợp không?

a) Không phù hợp, trong các văn bản quy định hiện hành không dùng thuật ngữ hạng mục công trình chính

b) Có thể dùng hạng mục công trình chính, hạng mục phụ trợ

c) Dùng thế nào cũng được

Câu 17. Chi phí kiểm tra, đảm bảo sức khỏe cho người lao động thi công trên công trường (nếu có) được tính vào nội dung chi phí nào trong dự toán xây dựng công trình?

a) Tính trong chi phí xây dựng trả cho nhà thầu rồi

b) Tính trong chi phí chung

c) Tính trong chi phí khác

d) Tính trong chi phí quản lý dự án

Câu 18. Chi phí phục vụ công nhân tại công trường được tính vào khoản mục chi phí khác của dự toán công trình là đúng hay sai?

a) Đúng. Vì chưa tính ở đâu cả

b) Sai. Đã tính trong chi phí chung

c) Tùy từng chủ đầu tư duyệt cho khoản này

Câu 19. Phát biểu khi xác định chi phí thiết bị, trường hợp thiết bị chưa xác định được giá có thể dự tính theo báo giá của nhà cung cấp, nhà sản xuất hoặc giá thiết bị tương tự trên thị trường tại thời điểm tính toán có mâu thuẫn không?

a) Có mâu thuẫn

b) Không mâu thuẫn

c) Đúng theo Thông tư hướng dẫn

VII. CHUYÊN ĐỀ 7: LỰA CHỌN NHÀ THẦU TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Câu 1. Thương thảo, hoàn thiện và ký kết hợp đồng có phải là 1 trong các công việc thuộc trình tự thực hiện đấu thầu hay không?

a) Có

b) Không

Câu 2. Theo Luật đấu thầu số 43/2013/QH13 và Nghị định số 63/2014/NĐ-CP thì công đoạn thương thảo hợp đồng diễn ra trước hay sau phê duyệt kết quả trúng thầu?

a) Trước

b) Sau

c) Tùy từng gói thầu

Câu 3. Hình thức đấu thầu hạn chế có được áp dụng cho gói thầu tư vấn đầu tư xây dựng công trình hay không?

a) Không;

b) Có.

Câu 4. Gói thầu công trình tạm phục vụ thi công công trình chính chỉ là đối tượng được phép thực hiện chỉ định thầu hay không?

a) Có;

b) Không.

Câu 5. Kế hoạch đấu thầu được lập cho toàn bộ dự án hoặc cho một vài gói thầu là đúng hay sai?

a) Đúng;

b) Sai.

Câu 6. Kế hoạch đấu thầu do ai phê duyệt theo phương án trả lời sau đây là sai?

a) Chủ đầu tư;

b) Cấp quyết định đầu tư.

Câu 7. Theo quy định hiện hành thì chi phí dự phòng có nằm trong giá gói thầu hay không?

a) Không;

b) Có.

Câu 8. Trường hợp giá gói thầu sau khi điều chỉnh không vượt TMĐT đã được phê duyệt thì chủ thể nào được quyết định phê duyệt điều chỉnh theo phương án trả lời dưới đây là đúng?

a) Cấp quyết định đầu tư.

b) Chủ đầu tư;

Câu 9. Giá dự thầu xây lắp công trình có phải là 1 trong các cơ sở để xác định giá đánh giá hay không?

a) Có;

b) Không.

Câu 10. Giá đánh giá thấp nhất đối với gói thầu xây lắp là 1 trong các cơ sở để xác định giá đề nghị trúng thầu là đúng hay sai?

a) Đúng;

b) Sai.

Câu 11. Giá ký kết hợp đồng xác định trên cơ sở nào là đúng theo phương án trả lời dưới đây?

a) Giá đề nghị trúng thầu;

b) Giá đề nghị trúng thầu sau khi đã thương thảo, hoàn thiện.

.....

VIII. CHUYÊN ĐỀ 8: QUẢN LÝ HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Câu 1. Hợp đồng trong hoạt động xây dựng được ký kết sau khi hoàn thành lựa chọn nhà thầu và kết thúc đàm phán hợp đồng với nhà thầu trúng thầu là 1 trong các nguyên tắc ký kết hợp đồng là đúng hay sai?

a) Đúng;

b) Sai.

Câu 2. Hồ sơ hợp đồng xây dựng bao gồm những nội dung theo phương án trả lời nào dưới đây là đúng?

a) Văn bản hợp đồng;

b) Các tài liệu kèm theo;

c) Cả 2 nội dung trên.

Câu 3. Có bao nhiêu hình thức giá hợp đồng xây dựng theo phương án trả lời dưới đây là đúng?

a) 3 hình thức;

b) 4 hình thức;

c) 5 hình thức.

Câu 4. Các công việc bổ sung ngoài phạm vi quy định trong hợp đồng xây dựng đã được ký kết có phải là 1 trường hợp được điều chỉnh giá hợp đồng hay không?

a) Không;

b) Có.

Câu 5. Đối với hình thức giá hợp đồng trọn gói thì trong hồ sơ thanh toán hợp đồng có cần biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành chi tiết hay không?

a) Không;

b) Có.

Câu 6. Hồ sơ quyết toán hợp đồng xây dựng do chủ thể nào lập là đúng theo phương án trả lời sau đây?

a) Chủ đầu tư;

b) Nhà thầu.

.....

IX. CHUYÊN ĐỀ 9: THANH TOÁN, QUYẾT TOÁN VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Câu 1. Chủ đầu tư là chủ thể lập hồ sơ thanh toán vốn đầu tư là đúng hay sai?

a) Sai;

b) Đúng.

Câu 2. Trong thời hạn 7 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị thanh toán và hồ sơ hợp lệ của chủ đầu tư thì cơ quan cấp phát, cho vay vốn đầu tư có trách nhiệm thanh toán vốn đầu tư là đúng hay sai?

a) Đúng;

b) Sai.

Câu 3. Tất cả các DAĐT XDCT sử dụng vốn nhà nước sau khi hoàn thành đều phải thực hiện quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình là đúng hay sai?

a) Đúng;

b) Sai.

Câu 4. Hồ sơ quyết toán vốn đầu tư do chủ thể nào lập để trình người quyết định đầu tư theo phương án trả lời dưới đây là đúng?

a) Chủ đầu tư;

b) Nhà thầu xây dựng.

Câu 5. Tất cả các DAĐT XDCT sử dụng vốn nhà nước đã hoàn thành phải thực hiện thẩm tra trước khi phê duyệt quyết toán vốn đầu tư là đúng hay sai?

a) Đúng;

b) Sai.

Câu 6. Chủ thể nào phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định về chủ trương đầu tư theo phương án trả lời dưới đây là đúng?

a) Thủ tướng Chính phủ;

b) Bộ trưởng Bộ Tài chính;

c) Chủ tịch UBND các cấp.

X. CHUYÊN ĐỀ 10: KIẾN THỨC TIN HỌC ĐỊNH GIÁ

Nội dung này tác giả sẽ bổ sung ở lần cập nhật sau.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- Tài liệu nghiệp vụ định giá xây dựng Phục vụ đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ của Công ty Cổ phần Giá Xây dựng, 2013.
- Tài liệu nghiệp vụ định giá xây dựng (Phục vụ đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ của Viện Kinh tế Xây dựng - Bộ Xây dựng), 2008.
- Giáo trình lập định mức, đơn giá xây dựng, Bộ Xây dựng, Nhà xuất bản Xây dựng, 2008.
- Giáo trình dự toán xây dựng cơ bản, Bộ Xây dựng, Nhà xuất bản Xây dựng, 2008.
- Giáo trình tiên lượng xây dựng, Bộ Xây dựng, Nhà xuất bản Xây dựng, 2008.
- Đề xuất trình tự tính toán Tổng mức đầu tư trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng công trình, PGs. Ts. Trần Văn Tấn, Tạp chí Kinh tế xây dựng, số 02/2014.
- Các bài viết trên diễn đàn www.giaxaydung.vn; www.dutoangxd.vn; www.gxd.edu.vn; www.gxd.vn;
- Tập hợp hỏi - đáp các tình huống Đấu thầu, Cục đấu thầu - Bộ Kế hoạch đầu tư, 2009.
- Tài liệu bài giảng sử dụng phần mềm Crystal Ball, Chương trình Giảng dạy Kinh tế Fulbright, 2001.
- Những vấn đề cơ bản về Kinh tế đầu tư và thiết kế xây dựng - Gs. Ts Nguyễn Văn Chọn.
- Các văn bản và các quy định hiện hành có liên quan khác.

LỊCH SỬ CẬP NHẬT

Ngày 10/12/2016 viết thêm 1 số nội dung, chỉnh sửa lại 1 số nội dung trong tài liệu cho gọn gàng, câu chữ ngắn gọn hơn.

Ngày 12/10/2016 lại chỉnh sửa 1 số tiêu đề, đánh lại đề mục.

Ngày 19/02/2017 chỉnh sửa thêm được 1 chút.

Ngày 15/09/2018 chỉnh sửa thêm phần xác định TMĐT, suất vốn đầu tư, chỉ số giá.

Ngày 30/11/2018 thêm nội dung đặc điểm sản phẩm và sản xuất xây dựng, chỉnh sửa 1 số nội dung nhỏ nội dung định mức dự toán.

Ngày 11/02/2019 viết và biên tập thêm 1 số nội dung.

Ngày 27/07/2019 viết thêm 1 số nội dung về bài tập và phần mềm về dự án và dữ liệu cho chuyên đề 1, chỉnh sửa 1 số câu phần trắc nghiệm, thay toàn bộ style.

Ngày 01/08/2019 viết thêm 1 số nội dung về định mức dự toán.

Ngày 27/08/2019 biên tập, chỉnh sửa 1 số nội dung về dự toán, trình bày định dạng bài tập thực hành phần mềm Dự toán GXD xác định chi phí dự phòng.

Ngày 04/10/2019 viết bổ sung rất nhiều nội dung, những nội dung nào chưa kịp viết thì không chờ đợi hoàn thiện nữa, ghi vào là : tác giả sẽ trình bày thêm ở phiên bản sau của tài liệu, từ đó sớm đưa tài liệu vào phục vụ độc giả hơn. Chờ đợi cầu toàn sẽ rất lâu, chưa kể Luật, Nghị định, Thông tư… thay đổi sẽ không kịp thay đổi theo.

Ngày 05/10/2019 tiếp tục biên tập, trình bày định dạng lại nhiều nội dung trong giáo trình cho đẹp hơn. Thiết kế lại bìa giáo trình, cập nhật thông tin.

Ngày 08/10/2019 tiếp tục biên tập, viết thêm và cập nhật thêm nhiều nội dung trong giáo trình.

Ngày 09/10/2019 tiếp tục biên tập, viết thêm và cập nhật thêm nhiều nội dung trong giáo trình.

Ngày 10/10/2019 tiếp tục viết thêm và cập nhật thêm nhiều nội dung trong giáo trình. Chuẩn bị xem trận Việt Nam và Maylasia vòng loại WC 2022.