

VCCI

100

CÂU HỎI

Về Hợp đồng trong xây dựng

NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG

Hà Nội - 2010

Lời nói đầu

Trong quá trình đổi mới và hội nhập, vấn đề “ Hợp đồng trong xây dựng” mới thực sự được quan tâm trong những năm gần đây, đặc biệt là từ sau khi Việt Nam chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại thế giới.

Toàn cảnh bức tranh về Hợp đồng trong xây dựng có thể hình dung bao gồm nhiều mảng khác nhau: Thứ nhất, đó là các dự án sử dụng vốn đầu tư trực tiếp của nước ngoài (FDI) mà các chủ đầu tư trực tiếp là nước ngoài, các dự án lớn của một số tập đoàn, tổng công ty nhà nước (như điện lực, dầu khí, cơ khí, vật liệu xây dựng...) và một số dự án sử dụng nguồn vốn ODA do yêu cầu của các nhà tài trợ phải tổ chức đấu thầu quốc tế, thường áp dụng các Mẫu hợp đồng theo thông lệ quốc tế trong đó Mẫu hợp đồng FIDIC của Liên đoàn quốc tế các kỹ sư tư vấn được áp dụng khá phổ biến. Thứ hai, đó là các dự án sử dụng vốn Nhà nước bao gồm vốn ngân sách nhà nước, vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước và vốn đầu tư của các doanh nghiệp Nhà nước, thường áp dụng những Mẫu hợp đồng theo tập quán đã hình thành từ nhiều năm qua nên nội dung quá đơn giản, không thống nhất, hơn nữa các điều kiện hợp đồng khá lỏng lẻo theo chiều hướng chủ đạo là ký kết hợp đồng theo giá trọn gói một cách tràn lan trong khi thực tế lại không đủ điều kiện để áp dụng hình thức giá hợp đồng này. Vì vậy, hậu quả phổ biến là mọi rủi ro xảy ra như phát sinh khối lượng so với thiết kế bản vẽ thi công hoặc hồ sơ mời thầu và biến động giá cả đều do nhà thầu gánh chịu (vì lý do đơn giản chủ đầu tư là Nhà nước). Đến năm 2008, khi cơn bão giá xảy ra trên phạm vi rộng, lúc đó các dự án sử dụng vốn nhà nước mới được phép chuyển từ hình thức hợp đồng trọn gói đã ký sang hợp đồng theo giá điều chỉnh; nhưng trong thực tế việc điều chỉnh hợp đồng là vô cùng khó khăn, nặng nề “ cơ chế xin cho”.

Thực trạng hợp đồng trong xây dựng của nước ta trong nhiều thập niên qua như phản ánh trên đây là do nhiều nguyên nhân trong đó không thể không đề cập đến cơ chế cấp phát, cho vay và thanh toán đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách Nhà nước cũng như các dự án sử dụng vốn Nhà nước của các doanh nghiệp đang có nhiều bất cập. Một nguyên nhân khác không kém phần quan trọng đối với phần đông các chủ đầu tư, các nhà tư vấn và các nhà thầu là những hiểu biết cần thiết về lĩnh vực Hợp đồng trong xây dựng theo tập quán và thông lệ quốc tế còn nhiều khiếm khuyết, đồng thời nhiều vấn đề của Hợp đồng trong xây dựng lại không tách rời những kiến thức liên quan trực tiếp đến quản lý dự án.

Nhằm đáp ứng nhu cầu tìm hiểu về pháp luật hợp đồng trong xây dựng tại Việt Nam, Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam tổ chức biên soạn và xuất bản quyển sách “ 100 câu hỏi về hợp đồng trong xây dựng” . Ngoài phần hỏi đáp, quyển sách còn giới thiệu thêm “ Phần phụ lục” nhằm minh họa và chú thích những vấn đề cần thiết liên quan thường gặp trong quá trình soạn thảo và thực hiện hợp đồng xây dựng. Do hạn chế về thời gian và kinh nghiệm, chắc chắn lần xuất bản đầu tiên này không khỏi có những thiếu sót. Tác giả mong nhận được những nhận xét, góp ý của các độc giả nhằm hoàn chỉnh hơn cho những lần xuất bản sau.

Xin cảm ơn chương trình hỗ trợ doanh nghiệp Danida của Chính phủ Đan Mạch đã tài trợ cho cuốn sách này.

*Xin cảm ơn tác giả và trân trọng giới thiệu với bạn đọc cuốn sách “ **100 câu hỏi về hợp đồng trong xây dựng**”.*

Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam

Ban biên soạn

- 1. PGS. TS: Trần Trịnh Tường**
- 2. Luật sư: Trần Hữu Huỳnh**

Mục lục

	Trang
Lời nói đầu.....	3
Ban biên soạn	5
Mục lục.....	7
Phần I	
100 câu hỏi về hợp đồng trong xây dựng	
Câu hỏi 1: Thế nào là Dự án – Dự án đầu tư – Dự án đầu tư xây dựng công trình.....	17
Câu hỏi 2: Vì sao phải phân biệt các khái niệm trên?.....	18
Câu hỏi 3: Các chủ thể nào có liên quan trực tiếp đến việc triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình?.....	18
Câu hỏi 4: Ai là chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng công trình?.....	19
Câu hỏi 5: Chủ đầu tư các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước (bao gồm cả vốn ODA) là ai?.....	19
Câu hỏi 6: Vì sao quá trình đổi mới cơ chế quản lý đầu tư xây dựng công trình các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước lại tách cấp quyết định đầu tư (cơ quan quản lý nhà nước các cấp) và chủ đầu tư là người được giao quản lý sử dụng vốn hoặc là người quản lý khai thác sử dụng công trình?.....	20
Câu hỏi 7: Chủ đầu tư các dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước (như vốn tín dụng đầu tư do nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của nhà nước và vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước) là ai?.....	20
Câu hỏi 8: Các tổ chức tư vấn của chủ đầu tư là ai? Và mối quan hệ giữa các chủ thể này trong quá trình thực hiện dự án?.....	21
Câu hỏi 9: Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình?.....	21
Câu hỏi 10: Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc thiết kế xây dựng công trình ?.....	22

Câu hỏi 11: Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc khảo sát xây dựng?.....	23
Câu hỏi 12: Quyền và nghĩa vụ nhà thầu khảo sát xây dựng?.....	23
Câu hỏi 13: Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình?.....	24
Câu hỏi 14: Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thiết kế trong việc thi công xây dựng công trình?.....	24
Câu hỏi 15: Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thiết kế xây dựng công trình?.....	25
Câu hỏi 16: Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc thi công xây dựng công trình?.....	25
Câu hỏi 17: Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thi công xây dựng công trình?.....	26
Câu hỏi 18: Để thực hiện một đồ án thiết kế cụ thể về mặt nhân sự cần được tổ chức và phân công trách nhiệm thế nào cho phù hợp với pháp luật quy định?.....	27
Câu hỏi 19: Ngoài chủ nhiệm đồ án thiết kế công trình còn những ai có liên quan trong việc triển khai thực hiện một đồ án thiết kế?.....	27
Câu hỏi 20: Để đảm bảo chất lượng của một đồ án thiết kế cần quan tâm đến những vấn đề gì? Trách nhiệm giữa các bên có liên quan?.....	28
Câu hỏi 21: Do đặc điểm của sản phẩm xây dựng và quá trình thi công xây dựng công trình các hợp đồng khảo sát xây dựng thường được thực hiện như thế nào cho phù hợp?.....	28
Câu hỏi 22: Thế nào là thiết kế một bước, thiết kế hai bước và thiết kế ba bước? Pháp luật có công nhận việc áp dụng các bước thiết kế do các tư vấn nước ngoài thực hiện theo thông lệ và tập quán quốc tế đang áp dụng cho các dự án đầu tư tại Việt Nam?.....	29
Câu hỏi 23: Về quy định các bước thiết kế của pháp luật Việt Nam và các bước thiết kế của nước ngoài đang áp dụng tại Việt Nam có điểm nào tương đồng hoặc khác biệt mà các chủ đầu tư, các nhà tư vấn và các nhà thầu Việt Nam cần lưu ý?.....	29
Câu hỏi 24: Khi soạn thảo và ký kết Hợp đồng tư vấn giữa chủ đầu tư và tổ chức tư vấn giám sát xây dựng cần quan tâm vấn đề gì?.....	30
Câu hỏi 25: Có những loại hợp đồng kiểm định thông dụng nào được áp dụng với chủ đầu tư và các tổ chức tư vấn kiểm định độc lập trong quá trình thi công xây dựng công trình?.....	31

Câu hỏi 26: Những tổ chức tư vấn nào được thực hiện các Hợp đồng kiểm định?.....	31
Câu hỏi 27: Có những hình thức đầu tư nào đang áp dụng trong hoạt động đầu tư xây dựng và đi liền với nó là những hình thức hợp đồng gì?.....	32
Câu hỏi 28: Hợp đồng BOT, hợp đồng BTO, hợp đồng BT và hợp đồng PPP; nội dung chủ yếu của các hình thức hợp đồng này?.....	32
Câu hỏi 29: Các hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình đang được áp dụng rộng rãi tại Việt Nam? Khi ký kết hợp đồng cần quan tâm vấn đề gì?.....	33
Câu hỏi 30: Các hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình đang được áp dụng rộng rãi trên thế giới và các dự án nước ngoài đầu tư tại Việt Nam; Có điểm gì giống và khác nhau giữa Việt Nam và thông lệ quốc tế; những vấn đề gì cần quan tâm trong ký kết hợp đồng?.....	34
Câu hỏi 31: Về hai hình thức quản lý dự án c) Chủ đầu tư thuê nhà tổng thầu xây dựng làm quản lý dự án và hình thức d) Chủ đầu tư tự làm thực chất những hình thức này là gì? Và có được áp dụng ở Việt Nam hay không?.....	35
Câu hỏi 32: Dự án đầu tư xây dựng công trình và công trình xây dựng có gì giống và khác nhau? Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình có ảnh hưởng gì đến việc ký kết hợp đồng giữa chủ đầu tư và nhà tư vấn, giữa chủ đầu tư và các nhà thầu xây lắp, cung ứng vật tư – thiết bị?.....	36
Câu hỏi 33: Thế nào là phân loại công trình? Dựa trên tiêu chí nào để phân loại công trình?.....	36
Câu hỏi 34: Tác dụng của phân loại công trình?.....	37
Câu hỏi 35: Khi ký kết các hợp đồng tư vấn, chủ đầu tư và các tổ chức tư vấn cần quan tâm vấn đề gì?.....	38
Câu hỏi 36: Trong khi soạn thảo và ký kết hợp đồng các loại tư vấn đề cập trên và quá trình thực hiện thanh toán hợp đồng này còn vấn đề gì cần quan tâm?....	39
Câu hỏi 37: Ngoài các vấn đề cần quan tâm trên đây trong quá trình soạn thảo ký kết Hợp đồng tư vấn còn vấn đề gì cần quan tâm?.....	39
Câu hỏi 38: Dựa vào tiêu chí nào để phân cấp công trình xây dựng? Tác dụng của phân cấp công trình xây dựng là gì?.....	40
Câu hỏi 39: Cụ thể việc vận dụng cấp của công trình vào việc xác định các bước thiết kế như thế nào?.....	41
Câu hỏi 40: Việc bảo hành công trình được quy định cụ thể như thế nào? Khi ký kết hợp đồng nội dung bảo hành cần lưu ý vấn đề gì?.....	41

- Câu hỏi 41: Về dựa vào phân cấp công trình (cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp III, cấp IV) để quản lý và phân loại năng lực của các tổ chức, cá nhân hành nghề, khảo sát, thiết kế, thi công và giám sát thi công thế nào?..... 42
- Câu hỏi 42: Theo pháp luật các cá nhân có được hành nghề độc lập trong lĩnh vực khảo sát, thiết kế, giám sát thi công? Nếu hành nghề độc lập phải đáp ứng điều kiện gì?..... 42
- Câu hỏi 43: Những trường hợp nào được phép điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình? Trong những trường hợp như vậy việc xử lý hợp đồng đã ký kết thế nào?..... 43
- Câu hỏi 44: Trường hợp do biến động bất thường của giá nguyên nhiên vật liệu, tỷ giá hối đoái với phần vốn ngoại tệ hoặc do nhà nước ban hành các chế độ chính sách mới (như chính sách tiền lương...) có cần thực hiện việc điều chỉnh dự án? Nếu không điều chỉnh dự án thì cần thực hiện các biện pháp gì?..... 43
- Câu hỏi 45: Việc thẩm tra hay thẩm định đối với dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc đối với thiết kế – dự toán công trình có gì khác nhau? Thẩm tra hay thẩm định đáp ứng mục đích gì? Tính pháp lý của thẩm tra – thẩm định?..... 44
- Câu hỏi 46: Có bao nhiêu loại hợp đồng trong hoạt động xây dựng? Xu hướng phát triển các loại hợp đồng của Việt Nam trong quá trình hội nhập?..... 44
- Câu hỏi 47: Hợp đồng tư vấn trong hoạt động xây dựng bao gồm những hợp đồng nào?..... 45
- Câu hỏi 48: Hợp đồng cung ứng vật tư thiết bị nào thuộc loại Hợp đồng xây dựng?..... 45
- Câu hỏi 49: Hợp đồng thi công xây dựng là gì, được áp dụng ở Việt Nam thế nào? Thông lệ quốc tế về loại hợp đồng này?..... 46
- Câu hỏi 50: Thế nào là hợp đồng tổng thầu thiết kế – cung ứng thiết bị và thi công công trình xây dựng? Thông lệ quốc tế và triển vọng áp dụng nó ở Việt Nam?..... 46
- Câu hỏi 51: Hợp đồng tổng thầu thiết kế – xây dựng là gì? Có điểm nào khác biệt với hợp đồng tổng thầu EPC?..... 47
- Câu hỏi 52: Hợp đồng tổng thầu chìa khóa trao tay là gì? Điểm khác biệt chủ yếu so với các loại hợp đồng thi công, hợp đồng tổng thầu EPC, hợp đồng tổng thầu thiết kế xây dựng ở điểm nào? Nó được coi là một trong những hình thức quản lý dự án không?..... 48
- Câu hỏi 53: Có bao nhiêu hình thức giá hợp đồng? Thực trạng và tương lai việc áp dụng các hình thức giá hợp đồng ở Việt Nam? Việc tiếp cận với thông lệ quốc tế về áp dụng các hình thức Giá hợp đồng có trở ngại khó khăn gì đối với Việt Nam?..... 49

- Câu hỏi 54: Thế nào là hình thức giá hợp đồng trọn gói? Để áp dụng hình thức giá hợp đồng này cần có điều kiện gì? Khi ký kết hình thức giá hợp đồng này cần quan tâm đến vấn đề gì?..... 49
- Câu hỏi 55: Thế nào là “trong phạm vi trọn gói” và “ngoài phạm vi trọn gói”?.. 50
- Câu hỏi 56: Hình thức giá hợp đồng trọn gói thường phù hợp với loại hợp đồng nào? Cơ sở pháp lý cho việc áp dụng hình thức giá hợp đồng này ở Việt Nam? 50
- Câu hỏi 57: Vậy khi ký kết hợp đồng theo giá trọn gói các chủ thể nào chịu trách nhiệm về tính chính xác đối với khối lượng và giá trị đề nghị thanh toán?..... 51
- Câu hỏi 58: Thế nào là hợp đồng theo đơn giá cố định? Phương thức thanh toán đối với hình thức hợp đồng này thế nào? Điều kiện áp dụng?..... 51
- Câu hỏi 59: Thế nào là hình thức hợp đồng theo giá điều chỉnh? Phương thức thanh toán đối với hình thức giá hợp đồng này thế nào? Điều kiện áp dụng?..... 52
- Câu hỏi 60: Trong một công trình, một gói thầu có thể cùng lúc áp dụng các hình thức Giá hợp đồng nói trên không? Nếu áp dụng nhiều hình thức Giá hợp đồng trong một gói thầu, hạng mục công trình, công trình xây dựng sẽ diễn ra thế nào? Hãy cho một vài ví dụ cụ thể?..... 52
- Câu hỏi 61: Để hạn chế tối đa những rủi ro khi ký kết hợp đồng cần quan tâm đến những vấn đề gì?..... 53
- Câu hỏi 62: Trong điều kiện cụ thể ở Việt Nam việc lựa chọn loại hợp đồng và hình thức giá hợp đồng nào là phù hợp, ít rủi ro nhất?..... 53
- Câu hỏi 63: Nếu không áp dụng loại hợp đồng tổng thầu thiết kế - xây dựng hoặc tổng thầu EPC nhưng nhà thầu và chủ đầu tư vẫn muốn áp dụng hình thức hợp đồng theo giá trọn gói đang được áp dụng rộng rãi ở khắp các ngành các địa phương hiện nay thì cần có điều kiện gì để giảm thiểu rủi ro trước hết cho các Nhà thầu?..... 54
- Câu hỏi 64: Nếu áp dụng cách thanh toán theo giá trọn gói trên đây vai trò của hệ thống định mức - đơn giá của nhà nước trước đây là ban hành mang tính bắt buộc áp dụng còn hiện nay được nhà nước công bố để chủ đầu tư và nhà thầu tham khảo vận dụng sẽ như thế nào?..... 54
- Câu hỏi 65: Khi thanh toán đối với hình thức hợp đồng theo giá trọn gói sẽ thực hiện theo nguyên tắc nào?..... 55
- Câu hỏi 66: Khi áp dụng Hợp đồng theo giá trọn gói ngoài chủ đầu tư và Nhà thầu xây dựng thì vai trò của các tổ chức tư vấn thế nào?..... 55
- Câu hỏi 67: Về mặt pháp lý, hồ sơ hợp đồng xây dựng phải bao gồm các tài liệu gì?..... 56

Câu hỏi 68: Yêu cầu của hợp đồng xây dựng cần thiết phải bao gồm những nội dung gì?.....	56
Câu hỏi 69: Những luật nào điều tiết các hợp đồng trong hoạt động xây dựng? Những dự án đầu tư sử dụng vốn ODA sẽ do luật nào điều chỉnh? Về ngôn ngữ và loại tiền sử dụng thanh toán trong hợp đồng xây dựng được quy định thế nào?.....	57
Câu hỏi 70: Những yêu cầu về hồ sơ thanh toán hợp đồng có phụ thuộc vào hình thức giá hợp đồng hay không? Sự giống và khác nhau đối với các hồ sơ này giữa các hình thức giá hợp đồng?.....	57
Câu hỏi 71: Về hồ sơ thanh toán đối với các hình thức giá hợp đồng theo đơn giá cố định và hợp đồng theo giá điều chỉnh có gì giống và khác với hồ sơ thanh toán đối với hợp đồng theo giá trọn gói đã đề cập ở phần trên?.....	58
Câu hỏi 72: Giá hợp đồng đã ký kết giữa chủ đầu tư và các nhà thầu chỉ được điều chỉnh trong trường hợp nào? Pháp luật Việt Nam và thông lệ quốc tế có điểm tương đồng nào? Trong thực tế có vấn đề gì cần được quan tâm?.....	59
Câu hỏi 73: Về pháp lý và thông lệ quốc tế khi điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng thường áp dụng những phương pháp cụ thể nào? Ưu nhược điểm của mỗi phương pháp?.....	59
Câu hỏi 74: Về phương pháp áp dụng công thức để xác định hệ số điều chỉnh có những ưu điểm gì so với hai phương pháp a) và b) nêu ở phần trên? Công thức tính toán cụ thể?.....	60
Câu hỏi 75: Khi áp dụng hệ số P_n điều chỉnh hợp đồng nếu a) có sự không đồng nhất về đồng tiền sử dụng so với đồng tiền thanh toán ghi trong hợp đồng hoặc b) khi chưa có chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh hoặc c) trường hợp nhà thầu không hoàn thành đúng thời hạn thì giải quyết thế nào?.....	61
Câu hỏi 76: Bản vẽ hoàn công là gì? Ai thực hiện bản vẽ hoàn công? Các loại bản vẽ hoàn công?.....	62
Câu hỏi 77: Hồ sơ hoàn công gồm những tài liệu gì? Hồ sơ hoàn công do ai lập?.....	62
Câu hỏi 78: Hồ sơ hoàn công có vai trò gì? Sự cần thiết của hồ sơ hoàn công?.....	63
Câu hỏi 79: Quyết toán hợp đồng xây dựng khác với quyết toán vốn đầu tư của dự án ở điểm nào? Nội dung quyết toán hợp đồng xây dựng?.....	64
Câu hỏi 80: Thế nào là giá trị quyết toán hợp pháp theo quy định của pháp luật? Ai là người phê duyệt quyết toán các dự án sử dụng vốn nhà nước? Việc thẩm tra quyết toán và kiểm toán được thực hiện thế nào?.....	63

- Câu hỏi 81: Việc quyết toán vốn đầu tư đối với các dự án thành phần thuộc các dự án lớn (như các dự án quan trọng quốc gia, hoặc dự án thuộc nhóm A theo phân loại của pháp luật) được thực hiện thế nào? Nội dung báo cáo quyết toán? 65
- Câu hỏi 82: Vì sao phải kiểm soát chi phí theo các giai đoạn đầu tư xây dựng công trình? Sự giống nhau và khác nhau giữa quản lý chi phí dự án đầu tư với kiểm soát chi phí theo các giai đoạn đầu tư?..... 66
- Câu hỏi 83: Những nội dung và biện pháp chủ yếu nào để giúp chủ đầu tư thực hiện kiểm soát chi phí xây dựng?..... 67
- Câu hỏi 84: Khi để xảy ra sự cố công trình xây dựng, trách nhiệm của các chủ thể thế nào? Cách giải quyết thế nào là đúng pháp luật?..... 68
- Câu hỏi 85: Thế nào là giá đánh giá? Phương pháp xác định giá đánh giá? Vai trò của giá đánh giá trong lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng?..... 68
- Câu hỏi 86: Chỉ số giá xây dựng là gì? Vai trò của chỉ số giá xây dựng trong kinh tế thị trường? Các loại chỉ số giá xây dựng?..... 69
- Câu hỏi 87: Hệ thống Định mức xây dựng của Việt Nam? Vai trò của hệ thống định mức xây dựng trong quản lý hoạt động xây dựng?..... 70
- Câu hỏi 88: Thế nào là phân loại các dự án đầu tư theo quy mô và tính chất? Tác dụng của phân loại dự án theo quy mô và tính chất?..... 71
- Câu hỏi 89: Về mặt pháp lý, nhà nước quản lý và phân loại tổ chức cá nhân hành nghề lập, thẩm tra dự án và quản lý dự án cụ thể thế nào?..... 72
- Câu hỏi 90: Theo quy định của pháp luật, quản lý thi công xây dựng công trình bao gồm những nội dung chủ yếu nào? Trách nhiệm của chủ đầu tư và các nhà thầu thi công xây dựng?..... 73
- Câu hỏi 91: Việc quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình được thực hiện thế nào? Những nguyên tắc xử lý khi khối lượng phát sinh?..... 73
- Câu hỏi 92: Quản lý an toàn lao động trong quá trình thi công xây dựng bao gồm những nội dung gì? Trách nhiệm của chủ đầu tư và nhà thầu theo quy định của pháp luật?..... 74
- Câu hỏi 93: Nội dung của quản lý môi trường xây dựng? Trách nhiệm của các chủ thể về vấn đề này theo quy định của pháp luật?..... 74
- Câu hỏi 94: Tổng mức đầu tư của dự án là gì? Nội dung và cách xác định? Vai trò của Tổng mức đầu tư?..... 75
- Câu hỏi 95: Thế nào là chi phí dự phòng của dự án? Phương pháp xác định chi phí dự phòng?..... 75
- Câu hỏi 96: Thế nào là đơn giá xây dựng? Đơn giá xây dựng công trình? Tác 76

dụng của từng loại đơn giá trên?.....	
Câu hỏi 97: Thế nào là đơn giá không đầy đủ và đơn giá đầy đủ? Thế nào là đơn giá dự thầu của nhà thầu?.....	77
Câu hỏi 98: Các tổ chức tư vấn nước ngoài, theo tập quán quốc tế họ thường có khả năng đáp ứng được những dịch vụ tư vấn cụ thể nào liên quan đến quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình?.....	78
Câu hỏi 99: Các hình thức hợp đồng xây dựng nào đang được áp dụng phổ biến ở các nước trong khu vực và quốc tế? Điều kiện áp dụng mỗi hình thức hợp đồng? Ưu nhược điểm của mỗi hình thức?.....	80
Câu hỏi 100: Thế nào là điều kiện hợp đồng FIDIC? Việc áp dụng nó trong quá khứ và tương lai ở Việt Nam?.....	86

Phần I

100 câu hỏi về hợp đồng trong xây dựng

Câu hỏi 1: Thế nào là Dự án – Dự án đầu tư – Dự án đầu tư xây dựng công trình?

Trả lời:

Đây là các khái niệm quen thuộc tồn tại trong bất kỳ một xã hội phát triển nào. Có nhiều cách định nghĩa các khái niệm về Dự án - Dự án Đầu tư - Dự án đầu tư xây dựng công trình. Tuy nhiên, các khái niệm trên có thể diễn đạt như sau:

Dự án là việc đề xuất hệ thống những biện pháp nhằm đạt được mục tiêu hoặc một công việc nào đó với những điều kiện ràng buộc về thời gian, về chất lượng và chi phí trong giới hạn cho phép hoặc tối ưu trong điều kiện có thể. Ví dụ các dự án phòng chống dịch bệnh trong lĩnh vực y tế; dự án tin học phục vụ cải cách hành chính trong các cơ quan quản lý Nhà nước...

Dự án đầu tư được hiểu là một tập hợp đề xuất cho việc bỏ vốn nhằm đạt được những lợi ích kinh tế hoặc xã hội đã đề ra trong giới hạn về thời gian hoặc nguồn lực đã được xác định. Ví dụ như dự án vận chuyển hành khách trong đô thị bằng phương tiện xe buýt, dự án mua sắm máy bay vận tải hành khách bằng đường không trong giai đoạn 2010 – 2020...

Dự án đầu tư xây dựng công trình là những dự án đầu tư cho việc xây dựng, mua sắm thiết bị công nghệ, đào tạo công nhân vận hành nhằm tạo ra các sản phẩm vật chất hoặc dịch vụ cho xã hội; hoặc là các dự án đầu tư xây dựng công trình tạo ra các hệ thống cơ sở vật chất cho xã hội như cầu, cống, đường bộ, đường sắt; cảng sông, cảng biển, đê, đập, hồ chứa nước, kênh mương tưới tiêu... Như vậy dự án đầu tư xây dựng công trình được hiểu là những dự án trong đó có các công trình như nhà xưởng, thiết bị... gắn liền với đất được xây dựng trên một địa điểm cụ thể (nhằm phân biệt với các dự án đầu tư không có xây dựng công trình hoặc chỉ có thiết bị không gắn liền với đất như dự án mua sắm ô tô, máy bay, tàu thủy... như đã đề cập ở phần dự án đầu tư (không có xây dựng, lắp đặt, thiết bị...)).

Câu hỏi 2: Vì sao phải phân biệt các khái niệm trên?

Trả lời:

Việc phân biệt các khái niệm trên là rất cần thiết, đặc biệt đối với hệ thống pháp luật về quản lý đầu tư xây dựng ở Việt Nam trong nhiều thập niên đã qua cũng như trong tương lai đã hình thành hệ thống pháp luật dành riêng cho các dự án nói chung, dự án đầu tư hoặc dự án đầu tư xây dựng công trình. Theo hệ thống pháp luật hiện hành thì Luật xây dựng và hệ thống các văn bản pháp luật hướng dẫn thi hành Luật xây dựng chỉ điều chỉnh hoặc áp dụng cho các dự án đầu tư xây

dựng công trình, còn các dự án nói chung hoặc dự án đầu tư (không có xây dựng và lắp đặt thiết bị) lại do các hệ thống văn bản quy phạm pháp luật khác điều chỉnh như Luật đầu tư, các Nghị định hướng dẫn của Chính phủ đối với các loại dự án không có xây dựng. Trong thực tế quản lý dự án đầu tư ở Việt Nam thì hệ thống văn bản quy phạm pháp luật đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình là phức tạp nhất so với việc quản lý và thực hiện các dự án khác không có đầu tư xây dựng công trình.

Câu hỏi 3: Các chủ thể nào có liên quan trực tiếp đến việc triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình?

Trả lời:

Có ba chủ thể chính có liên quan trực tiếp đến việc triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình; đó là Chủ đầu tư (Owner - O); Tư vấn Thiết kế (Design Professional – P) và Tổ chức xây dựng (Constructor – O). Theo tập quán quốc tế, nhiều nước phát triển thường thiết lập mối quan hệ giữa ba chủ thể này của dự án gọi là mối quan hệ O – P – C. Mô hình này được thiết lập trong thể chế quản lý của Việt Nam từ đầu thập niên 90 của thế kỷ trước. Để thực hiện một dự án đầu tư xây dựng công trình là công việc vô cùng phức tạp, đòi hỏi những mối quan hệ hợp đồng giữa các chủ thể chính như giữa Chủ đầu tư với các Nhà tư vấn thiết kế chuyên môn và các Nhà xây dựng thực hiện việc xây dựng cung ứng vật tư thiết bị cho công trình. Vì vậy, để hiểu được hợp đồng trong hoạt động xây dựng phải hiểu được vai trò và trách nhiệm liên quan giữa các bên trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình.

Khi hình thành chủ trương về một dự án đầu tư xây dựng công trình bất kỳ nào cũng phải xuất hiện một chủ thể có đủ tư cách pháp lý để khởi thảo dự án và chuẩn bị các công việc cụ thể để triển khai thực hiện dự án. Cá nhân, tổ chức đó chính là Chủ đầu tư hay còn gọi là Chủ sở hữu. Trường hợp Chủ đầu tư có đủ năng lực thực hiện các công việc như lập dự án; khảo sát Thiết kế, thi công; xây lắp công trình...

được gọi là “Tự làm” hay “Tự thực hiện”. Trong trường hợp này theo pháp luật Chủ đầu tư nhất thiết phải Hợp đồng thuê một tổ chức tư vấn giám sát độc lập để giám sát quá trình triển khai thực hiện các dự án sử dụng vốn nhà nước.

Tuy nhiên, trong phần lớn trường hợp các chủ đầu tư không chuyên về xây dựng hoặc không đủ năng lực chuyên môn hoặc không đủ năng lực thi công xây lắp công trình..., họ phải thông qua hợp đồng để thuê các tổ chức tư vấn thiết kế, giám sát... và các nhà thầu thi công xây lắp hoặc cung ứng vật tư, thiết bị cho công trình dự án.

Câu hỏi 4: Ai là chủ đầu tư các dự án đầu tư xây dựng công trình?

Trả lời:

Về mặt pháp lý, chủ đầu tư là người chủ sở hữu vốn hoặc là người được giao cho việc thay mặt chủ đầu tư để quản lý, sử dụng vốn hoặc là người quản lý khai thác sử dụng sau khi dự án, công trình hoàn thành. Vì vậy, chủ đầu tư có thể là một cá nhân, một tổ chức, một tổ chức chính trị hoặc cơ quan quản lý nhà nước các cấp. Chủ đầu tư phải có một tiêu chuẩn tối thiểu về năng lực, về pháp lý, về tài chính được xác định theo pháp luật để thực hiện một Hợp đồng giao ước trong thời hạn hiệu lực. Trên thực tế, chủ đầu tư phải có đầy đủ khả năng về mọi trách nhiệm pháp lý đối với Hợp đồng mà mình đã ký kết như khả năng về tài chính, về thanh toán cho dự án, tư cách pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cửa cũng như bảo hiểm, thanh toán lãi vay... và cung cấp các thông tin cơ bản có liên quan đến dự án khi có yêu cầu. Chủ đầu tư phải có khả năng và quyền hạn trong việc đưa ra các quyết định ràng buộc giữa các bên trong quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng theo pháp luật quy định đối với các tổ chức tư vấn cũng như các Nhà thầu xây lắp, cung ứng vật tư thiết bị cho công trình, dự án.

Câu hỏi 5: Chủ đầu tư các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước (bao gồm cả vốn ODA) là ai?

Trả lời:

Về mặt pháp lý, chủ đầu tư các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước là các cấp quản lý hành chính nhà nước từ Thủ tướng Chính phủ đến Bộ trưởng quản lý ngành, Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp thành phố trực thuộc trung ương, cấp huyện, cấp xã... Tuy nhiên trong xu thế hội nhập và trong tiến trình đổi mới cơ chế quản lý trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, các cơ quan quản lý nhà nước các cấp giữ vai trò là cấp quyết định đầu tư (cấp phê duyệt dự án) còn chủ đầu tư được xác định là tổ chức hoặc người được giao cho việc quản lý sử dụng vốn ngân sách nhà nước hoặc tổ chức quản lý sử dụng, khai thác công trình, tuy nhiên các cơ quan quản lý nhà nước vẫn có thể trực tiếp làm chủ đầu tư các dự án xây dựng cơ sở vật chất kỹ thuật thuộc cơ quan mình như xây dựng trụ sở, nhà làm việc, xây dựng hệ thống tin học phục vụ cải cách hành chính... Riêng ủy ban nhân dân cấp xã cũng thường được pháp luật cho phép trực tiếp làm chủ đầu tư các dự án của xã mình (điện, đường, trường, trạm).

Trong thực tế về mặt pháp lý cũng cho phép các Ban quản lý dự án có thể được giao làm chủ đầu tư các dự án vốn ngân sách nhà nước nếu có đủ năng lực quản lý và được cấp quyết định đầu tư chấp thuận.

Câu hỏi 6: Vì sao quá trình đổi mới cơ chế quản lý đầu tư xây dựng công trình các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước lại tách cấp quyết định đầu tư (cơ quan quản lý

nhà nước các cấp) và chủ đầu tư là người được giao quản lý sử dụng vốn hoặc là người quản lý khai thác sử dụng công trình?

Trả lời:

Xu hướng này là hoàn toàn phù hợp với thông lệ quốc tế cũng như pháp luật của Việt Nam. Trong thực tế khi tiếp nhận các dự án sử dụng vốn ODA thông qua các tổ chức tài chính, tiền tệ quốc tế (WB, ADB...) trong quy chế cho vay thường quy định “Các Nhà thầu thuộc bên vay (các chủ đầu tư dự án) không được tham gia đấu thầu các gói thầu đi vay đó”. Cần được hiểu các dự án sử dụng vốn Ngân sách nhà nước phần lớn phải lựa chọn nhà thầu thông qua đấu thầu cạnh tranh vì vậy chủ đầu tư và các nhà thầu tham gia đấu thầu phải độc lập về tổ chức và về tài chính. Vì vậy, về mặt pháp lý đã khắc phục thực trạng này theo hai hướng:

- Các cấp quản lý nhà nước chỉ giữ vai trò là người quyết định đầu tư (phê duyệt các dự án) không kiêm nhiệm vai trò chủ đầu tư và giao vai trò chủ đầu tư cho tổ chức quản lý khai thác sử dụng công trình hoặc giao cho ban quản lý dự án nếu nó có đủ năng lực.

- Mặt khác về mặt pháp lý từng bước đã có những tiêu chí cụ thể quy định tính độc lập về mặt tổ chức giữa chủ đầu tư và các nhà thầu nếu họ là những chủ thể hoạt động kinh doanh độc lập theo pháp luật (có đăng ký hoạt động kinh doanh) và về mặt tài chính được coi là độc lập nếu không góp vốn lẫn nhau quá 50%.

Về mặt pháp lý giải quyết theo hướng trên là hoàn toàn phù hợp tách chức năng quản lý nhà nước với chức năng chủ sở hữu (chủ đầu tư), tách chức năng chủ sở hữu với chức năng hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nhà nước hoặc doanh nghiệp nhà nước đã và đang được cổ phần hóa trong đó có cổ phần thuộc sở hữu nhà nước.

Câu hỏi 7: Chủ đầu tư các dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước (như vốn tín dụng đầu tư do nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của nhà nước và vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước) là ai?

Trả lời: Đối với những dự án này không còn sử dụng cơ chế “cấp phát” như các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước mà đã chuyển sang cơ chế vay (tín dụng). Vì vậy về pháp lý chủ đầu tư được giữ quyền quyết định đầu tư (phê duyệt dự án) hay nói cách khác những nỗ lực trong quá trình đổi mới cơ chế quản lý đầu tư xây dựng công trình trong thời gian qua là giao quyền quyết định đầu tư cho chủ đầu tư là người đứng ra vay vốn và có nghĩa vụ trả nợ vốn vay và lãi mà mình đi vay để thực hiện dự án. Về nguyên tắc, chủ đầu tư các dự án này là Chủ tịch Hội đồng quản trị các Tập đoàn, Tổng Công ty nếu dự án trực thuộc Tập đoàn, Tổng Công ty; còn các dự án thuộc các Công ty thành viên hoặc của các Công ty cổ phần trong Tập đoàn, Tổng công ty thì do Điều lệ hoạt động của các tổ chức này quy định

nhưng không trái với pháp luật quy định đối với hoạt động của Tập đoàn, Tổng Công ty nhà nước.

Câu hỏi 8: Các tổ chức tư vấn của chủ đầu tư là ai? Và mối quan hệ giữa các chủ thể này trong quá trình thực hiện dự án?

Trả lời: Phần lớn các chủ đầu tư không chuyên về xây dựng hoặc chuyên về xây dựng nhưng do điều kiện họ không trực tiếp thực hiện một số công việc tư vấn có liên quan đến dự án nên phải thông qua hợp đồng thuê các tổ chức tư vấn như lập, thẩm tra, thẩm định dự án, khảo sát, thiết kế, giám sát dự án, quản lý dự án, giám sát thi công hoặc kiểm định xây dựng; định giá xây dựng, quản lý chi phí xây dựng, quản lý và thanh toán hợp đồng. Khi công trình, dự án hoàn thành có thể thông qua hợp đồng thuê tư vấn kiểm toán độc lập trước khi phê duyệt quyết toán dự án... Những dịch vụ tư vấn này là nhằm giúp cho chủ đầu tư đảm bảo quá trình thực hiện dự án tiết kiệm, hiệu quả và các mục tiêu khác mà dự án đã đề ra.

Trong các loại hình tư vấn này thì tư vấn thiết kế giữ vai trò quan trọng và chủ đạo. Các tổ chức, cá nhân hành nghề lĩnh vực này phải đảm bảo các điều kiện theo pháp luật quy định, đó là chứng chỉ hành nghề kiến trúc sư, kỹ sư xây dựng do cơ quan quản lý nhà nước cấp, dựa trên những quy định bắt buộc như phải có bằng tốt nghiệp đại học hoặc cao đẳng, trung cấp chuyên ngành phù hợp và phải có chứng nhận đào tạo qua các lớp nghiệp vụ chuyên môn theo chương trình khung mà nhà nước quy định do các cơ sở đào tạo có đủ tiêu chuẩn được nhà nước công nhận.

- Theo tập quán và thông lệ quốc tế cũng như pháp luật của Việt Nam các cá nhân có đủ điều kiện hành nghề thiết kế hoặc hành nghề kỹ sư xây dựng và một số ngành nghề có thể hành nghề độc lập cá nhân hoặc hoạt động trong các tổ chức tư vấn đã được xếp hạng hoặc chưa xếp hạng theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 9: Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình?

Trả lời:

1. Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình có các quyền sau đây: a) Được tự thực hiện lập dự án đầu tư xây dựng công trình khi có đủ điều kiện năng lực lập dự án đầu tư xây dựng công trình; b) Đàm phán, ký kết, giám sát thực hiện hợp đồng; c) Yêu cầu các tổ chức có liên quan cung cấp thông tin, tài liệu phục vụ cho việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình; d) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng khi nhà thầu tư vấn lập dự án vi phạm hợp đồng; đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây: a) Thuê tư vấn lập dự án trong trường hợp không có

đủ điều kiện năng lực lập dự án đầu tư xây dựng công trình để tự thực hiện; b) Xác định nội dung nhiệm vụ của dự án đầu tư xây dựng công trình; c) Cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến dự án đầu tư xây dựng công trình cho tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình; d) Tổ chức nghiệm thu, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt; đ) Thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết; e) Lưu trữ hồ sơ dự án đầu tư xây dựng công trình; g) Bồi thường thiệt hại do sử dụng tư vấn không phù hợp với điều kiện năng lực lập dự án đầu tư xây dựng công trình, cung cấp thông tin sai lệch, thẩm định, nghiệm thu không theo đúng quy định và những hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Câu hỏi 10: Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc thiết kế xây dựng công trình ?

Trả lời:

1. Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc thiết kế xây dựng công trình có các quyền sau đây: a) Được tự thực hiện thiết kế xây dựng công trình khi có đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình, năng lực hành nghề phù hợp với loại, cấp công trình; b) Đàm phán, ký kết và giám sát việc thực hiện hợp đồng thiết kế; c) Yêu cầu nhà thầu thiết kế thực hiện đúng hợp đồng thiết kế; d) Yêu cầu sửa đổi, bổ sung thiết kế; đ) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng thiết kế xây dựng công trình theo quy định của pháp luật; e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật;

2. Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc thiết kế xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây: a) Lựa chọn nhà thầu thiết kế xây dựng công trình trong trường hợp không đủ điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình, năng lực hành nghề phù hợp để tự thực hiện; b) Xác định nhiệm vụ thiết kế xây dựng công trình; c) Cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu cho nhà thầu thiết kế; d) Thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết; đ) Thẩm định, phê duyệt hoặc trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt thiết kế theo quy định của Luật xây dựng; e) Tổ chức nghiệm thu hồ sơ thiết kế; g) Lưu trữ hồ sơ thiết kế; h) Bồi thường thiệt hại khi đề ra nhiệm vụ thiết kế, cung cấp thông tin, tài liệu, nghiệm thu hồ sơ thiết kế không đúng quy định và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra; i) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 11: Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc khảo sát xây dựng?

Trả lời:

1. Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc khảo sát xây dựng có các quyền sau đây: a) Được tự thực hiện khi có đủ điều kiện năng lực khảo sát xây dựng; b)

Đàm phán, ký kết, giám sát thực hiện hợp đồng; c) Điều chỉnh nhiệm vụ khảo sát theo yêu cầu hợp lý của nhà thiết kế; d) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng theo quy định của pháp luật; đ) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc khảo sát xây dựng có các nghĩa vụ sau đây: a) Phê duyệt nhiệm vụ khảo sát do nhà thiết kế hoặc do nhà thầu khảo sát lập và giao nhiệm vụ khảo sát cho nhà thầu khảo sát xây dựng; Trước khi phê duyệt, khi cần thiết chủ đầu tư có thể thuê tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực về khảo sát xây dựng thẩm tra nhiệm vụ khảo sát xây dựng, phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng; b) Lựa chọn nhà thầu khảo sát xây dựng trong trường hợp không đủ điều kiện năng lực khảo sát xây dựng để thực hiện; c) Cung cấp cho nhà thầu khảo sát xây dựng các thông tin, tài liệu có liên quan đến công tác khảo sát;

d) Xác định phạm vi khảo sát và bảo đảm điều kiện cho nhà thầu khảo sát xây dựng thực hiện hợp đồng; đ) Thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết; e) Tổ chức nghiệm thu và lưu trữ kết quả khảo sát; g) Bồi thường thiệt hại khi cung cấp thông tin, tài liệu không phù hợp, xác định sai nhiệm vụ khảo sát và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra; h) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 12: Quyền và nghĩa vụ nhà thầu khảo sát xây dựng?

Trả lời:

1. Nhà thầu khảo sát xây dựng có các quyền sau đây: a) Yêu cầu chủ đầu tư cung cấp số liệu, thông tin liên quan đến nhiệm vụ khảo sát; b) Từ chối thực hiện các yêu cầu ngoài nhiệm vụ khảo sát; c) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nhà thầu khảo sát xây dựng có các nghĩa vụ sau đây: a) Chỉ được ký kết hợp đồng thực hiện các công việc khảo sát phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động và thực hiện đúng hợp đồng đã ký kết; b) Thực hiện đúng nhiệm vụ khảo sát được giao, bảo đảm chất lượng và chịu trách nhiệm về kết quả khảo sát; c) Đề xuất, bổ sung nhiệm vụ khảo sát khi phát hiện các yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến giải pháp thiết kế; d) Bảo vệ môi trường trong khu vực khảo sát; đ) Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp; e) Bồi thường thiệt hại khi thực hiện không đúng nhiệm vụ khảo sát, phát sinh khối lượng do việc khảo sát sai thực tế, sử dụng các thông tin, tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng không phù hợp và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra; g) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

Câu hỏi 13: Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình?

Trả lời:

1. Nhà thầu tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình có các quyền sau đây: a) Yêu cầu Chủ đầu tư cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến việc lập dự

án đầu tư xây dựng công trình; b) Từ chối thực hiện các yêu cầu trái pháp luật của chủ đầu tư; c) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nhà thầu tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây: a) Chỉ được nhận lập dự án đầu tư xây dựng công trình phù hợp với năng lực hoạt động xây dựng của mình; b) Thực hiện đúng công việc theo hợp đồng đã ký kết; c) Chịu trách nhiệm về chất lượng dự án đầu tư xây dựng công trình được lập; d) Không được tiết lộ thông tin, tài liệu có liên quan đến việc lập dự án đầu tư xây dựng công trình do mình đảm nhận khi chưa được phép của bên thuê hoặc người có thẩm quyền; đ) Bồi thường thiệt hại khi sử dụng các thông tin, tài liệu, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, các giải pháp kỹ thuật không phù hợp và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra; e) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 14: Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thiết kế trong việc thi công xây dựng công trình?

Trả lời:

1. Nhà thầu thiết kế trong việc thi công xây dựng công trình có các quyền sau đây: a) Các quyền quy định đề cập ở câu 13 tiếp theo; b) Yêu cầu chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà thầu thi công xây dựng công trình thực hiện theo đúng thiết kế; c) Từ chối những yêu cầu thay đổi thiết kế bất hợp lý của chủ đầu tư xây dựng công trình; d) Từ chối nghiệm thu công trình, hạng mục công trình khi thi công không theo đúng thiết kế.

2. Nhà thầu thiết kế trong việc thi công xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây: a) Các nghĩa vụ quy định câu 13 tiếp theo; b) Cử người có đủ năng lực để giám sát tác giả theo quy định; người được nhà thầu thiết kế cử thực hiện nhiệm vụ giám sát tác giả phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về những hành vi vi phạm của mình trong quá trình thực hiện nghĩa vụ giám sát tác giả và phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra; c) Tham gia nghiệm thu công trình xây dựng theo yêu cầu của Chủ đầu tư xây dựng công trình; d) Xem xét xử lý theo đề nghị của chủ đầu tư xây dựng công trình về những bất hợp lý trong thiết kế; đ) Phát hiện và thông báo kịp thời cho chủ đầu tư xây dựng công trình về việc thi công sai với thiết kế được duyệt của nhà thầu thi công xây dựng công trình và kiến nghị biện pháp xử lý.

Câu hỏi 15: Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thiết kế xây dựng công trình?

Trả lời:

1. Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình có các quyền sau đây: a) Từ chối thực hiện các yêu cầu ngoài nhiệm vụ thiết kế; b) Yêu cầu cung cấp thông tin, tài

liệu phục vụ cho công tác thiết kế; c) Quyền tác giả đối với thiết kế công trình; d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nhà thầu thiết kế xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây: a) Chỉ được nhận thầu thiết kế xây dựng công trình phù hợp với điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình, năng lực hành nghề thiết kế xây dựng công trình; b) Thực hiện đúng nhiệm vụ thiết kế, bảo đảm tiến độ và chất lượng; c) Chịu trách nhiệm về chất lượng thiết kế do mình đảm nhận; d) Giám sát tác giả trong quá trình thi công xây dựng; đ) Lập nhiệm vụ khảo sát xây dựng phục vụ cho công tác thiết kế phù hợp với yêu cầu của từng bước thiết kế; e) Không được chỉ định nhà sản xuất vật liệu, vật tư và thiết bị xây dựng công trình; g) Mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp; h) Bồi thường thiệt hại khi đề ra nhiệm vụ khảo sát, sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, giải pháp kỹ thuật, công nghệ không phù hợp gây ảnh hưởng đến chất lượng công trình và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra; i) Nhà thầu thiết kế chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và pháp luật về chất lượng hồ sơ thiết kế và phải bồi thường thiệt hại khi sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, giải pháp kỹ thuật, công nghệ không phù hợp gây ảnh hưởng đến chất lượng công trình và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra; k) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 16: Quyền và nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc thi công xây dựng công trình?

Trả lời:

1. Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc thi công xây dựng công trình có các quyền sau đây: a) Được tự thực hiện thi công xây dựng công trình khi có đủ năng lực hoạt động thi công xây dựng công trình phù hợp; b) Đàm phán, ký kết, giám sát việc thực hiện hợp đồng; c) Đình chỉ thực hiện hoặc chấm dứt hợp đồng với nhà thầu thi công xây dựng theo quy định của pháp luật; d) Dừng thi công xây dựng công trình và yêu cầu khắc phục hậu quả khi nhà thầu thi công xây dựng công trình vi phạm các quy định về chất lượng công trình, an toàn và vệ sinh môi trường; đ) Yêu cầu tổ chức, cá nhân có liên quan phối hợp để thực hiện các công việc trong quá trình thi công xây dựng công trình; e) Không thanh toán giá trị khối lượng không bảo đảm chất lượng hoặc khối lượng phát sinh không hợp lý; g) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Chủ đầu tư xây dựng công trình trong việc thi công xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây: a) Lựa chọn nhà thầu có đủ điều kiện năng lực hoạt động thi công xây dựng công trình phù hợp để thi công xây dựng công trình; b) Tham gia với Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hoặc chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giải phóng mặt bằng xây dựng để giao cho nhà thầu thi công xây dựng công trình; c) Tổ chức giám sát thi công xây dựng công trình; d) Kiểm tra biện pháp bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường; đ) Tổ chức nghiệm thu,

thanh toán, quyết toán công trình; e) Thuê tổ chức tư vấn có đủ năng lực hoạt động xây dựng để kiểm định chất lượng công trình khi cần thiết; g) Xem xét và quyết định các đề xuất liên quan đến thiết kế của nhà thầu trong quá trình thi công xây dựng công trình; h) Tôn trọng quyền tác giả thiết kế công trình; i) Mua bảo hiểm công trình; k) Lưu trữ hồ sơ công trình; l) Bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng làm thiệt hại cho Nhà thầu thi công xây dựng công trình, nghiệm thu không bảo đảm chất lượng làm sai lệch kết quả nghiệm thu và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra; m) Chịu trách nhiệm về các quyết định của mình; chịu trách nhiệm về việc bảo đảm công trình thi công đúng tiến độ, chất lượng và hiệu quả; n) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 17: Quyền và nghĩa vụ của nhà thầu thi công xây dựng công trình?

Trả lời:

1. Nhà thầu thi công xây dựng công trình có các quyền sau đây: a) Từ chối thực hiện những yêu cầu trái pháp luật; b) Đề xuất sửa đổi thiết kế cho phù hợp với thực tế để bảo đảm chất lượng và hiệu quả công trình; c) Yêu cầu thanh toán giá trị khối lượng xây dựng hoàn thành theo đúng hợp đồng; d) Dừng thi công xây dựng công trình nếu bên giao thầu không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đã ký kết gây trở ngại và thiệt hại cho nhà thầu; đ) Yêu cầu bồi thường thiệt hại do lỗi của bên thuê xây dựng công trình gây ra; e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nhà thầu thi công xây dựng công trình có các nghĩa vụ sau đây: a) Thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết; b) Thi công xây dựng theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn xây dựng, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn vệ sinh môi trường; c) Có nhật ký thi công xây dựng công trình; d) Kiểm định vật liệu, sản phẩm xây dựng; đ) Quản lý nhân công xây dựng trên công trường, bảo đảm an ninh, trật tự, không gây ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh; e) Lập bản vẽ hoàn công, tham gia nghiệm thu công trình; g) Bảo hành công trình; h) Mua các loại bảo hiểm theo quy định của pháp luật về bảo hiểm; i) Bồi thường thiệt hại khi vi phạm hợp đồng, sử dụng vật liệu không đúng chủng loại, thi công không bảo đảm chất lượng, gây ô nhiễm môi trường và các hành vi vi phạm khác gây thiệt hại do lỗi của mình gây ra; k) Chịu trách nhiệm về chất lượng thi công xây dựng công trình do mình đảm nhận; l) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 18: Để thực hiện một đồ án thiết kế cụ thể về mặt nhân sự cần được tổ chức và phân công trách nhiệm thế nào cho phù hợp với pháp luật quy định?

Trả lời:

Trước hết bất cứ một tổ chức tư vấn thiết kế nào cũng phải đảm bảo đủ năng lực theo quy định của pháp luật mới được chủ đầu tư lựa chọn thông qua tuyển chọn tư vấn hoặc được thực hiện qua hình thức chỉ định thầu theo quy định của pháp luật. Các tổ chức tư vấn thiết kế phải chỉ định một người có đủ năng lực theo quy định của pháp luật làm **chủ nhiệm đồ án thiết kế** (hạng I, hạng II hoặc chưa được xếp hạng) về nguyên tắc Chủ nhiệm Thiết kế hạng I được làm chủ nhiệm thiết kế tất cả các công trình từ cấp đặc biệt đến cấp I, II, III, IV, còn hạng II chỉ được làm chủ nhiệm thiết kế các công trình từ cấp II trở xuống, còn những cá nhân chưa được xếp hạng chỉ được phép làm chủ nhiệm thiết kế các công trình cấp IV hoặc những công trình quy mô nhỏ chỉ lập báo cáo kinh tế kỹ thuật (một dạng dự án có quy mô nhỏ được quy định qua từng thời kỳ).

Chủ nhiệm đồ án thiết kế phải có trách nhiệm tuân thủ những quy định trong nhiệm vụ thiết kế được duyệt hoặc trong thiết kế cơ sở của dự án được duyệt bao gồm những vấn đề về mốc giới, lộ giới, về cấp công trình, về quy chuẩn xây dựng và những tiêu chuẩn mang tính bắt buộc như: điều kiện khí hậu xây dựng, điều kiện địa chất thủy văn, khí tượng thủy văn, phân vùng đông đất, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường, an toàn lao động nhằm đảm bảo chất lượng của đồ án thiết kế theo quy định.

Câu hỏi 19: Ngoài Chủ nhiệm đồ án thiết kế công trình còn những ai có liên quan trong việc triển khai thực hiện một đồ án thiết kế?

Trả lời:

Để triển khai một đồ án Thiết kế, dưới sự chỉ đạo của chủ nhiệm đồ án thiết kế phải có những cá nhân có đủ trình độ và năng lực theo quy định của pháp luật để phụ trách theo từng lĩnh vực cụ thể của đồ án như: Chủ trì thiết kế kết cấu, chủ trì thiết kế phần công nghệ (nếu là dự án sản xuất), chủ trì thiết kế phần điện nước, chủ trì thiết kế phần cơ khí (thang máy và các thiết bị cơ khí phục vụ công trình), chủ trì phần thiết kế nội, ngoại thất, phần thiết kế cảnh quan... Những lĩnh vực thiết kế được coi là chủ yếu đó là phần thiết kế kết cấu, phần thiết kế công nghệ... đối với mỗi công trình.

Các chủ trì thiết kế từng lĩnh vực cũng phải đảm bảo năng lực theo quy định (chủ trì hạng I, chủ trì hạng II)... Đặc biệt khi chủ đầu tư thực hiện dịch vụ ký kết hợp đồng thẩm tra dự án còn đòi hỏi tổ chức tư vấn thẩm tra phải có đủ các chủ trì có hạng tương đương với các chủ trì của tổ chức tư vấn thiết kế công trình theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 20: Để đảm bảo chất lượng của một đồ án thiết kế cần quan tâm đến những vấn đề gì? Trách nhiệm giữa các bên có liên quan?

Trả lời:

Chất lượng của mỗi đồ án thiết kế trước hết phụ thuộc ở các dữ liệu, số liệu phản ánh từ kết quả của công tác khảo sát. Trong thực tế các chủ đầu tư, các tổ chức thiết kế trong nước thường chưa quan tâm đúng mức đến công tác khảo sát dẫn đến chất lượng các đồ án thiết kế không đảm bảo yêu cầu, ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả công tác thi công xây lắp công trình. Vì vậy, để đảm bảo chất lượng của đồ án Thiết kế và chất lượng công trình xây dựng đòi hỏi công tác khảo sát phải phù hợp với yêu cầu của từng loại công việc, từng bước thiết kế, phải phản ánh chính xác thực tế địa điểm xây dựng công trình (đặc biệt cấu tạo địa chất của Việt Nam thường gặp hiện tượng hang, hầm - hoặc thi công: trên các nền đất yếu của các vùng châu thổ sông Hồng và sông Cửu Long..), khối lượng, nội dung, yêu cầu kỹ thuật đối với khảo sát xây dựng phải phù hợp với nhiệm vụ khảo sát, với quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng. Riêng về khảo sát địa chất công trình ngoài yêu cầu trên còn phải xác định độ xâm thực, độ dao động của mực nước ngầm theo mùa để đề xuất các biện pháp phòng chống thích hợp. Đối với công trình quy mô lớn còn đòi hỏi phải khảo sát quan trắc tác động môi trường đối với công trình xây dựng. Đây là những vấn đề mà chủ đầu tư khi ký kết hợp đồng với tổ chức khảo sát phải được quan tâm thỏa đáng và các tổ chức khảo sát phải có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ các yêu cầu trên trong các hợp đồng khảo sát do mình ký kết hợp đồng với chủ đầu tư.

Câu hỏi 21: Do đặc điểm của sản phẩm xây dựng và quá trình thi công xây dựng công trình các hợp đồng khảo sát xây dựng thường được thực hiện như thế nào cho phù hợp?

Trả lời:

Đặc điểm sản phẩm xây dựng khác với sản phẩm công nghiệp do phần lớn phải thiết kế nhiều bước (hai hoặc ba bước), vì vậy công tác khảo sát phục vụ cho thiết kế thường không chỉ thực hiện một lần mà trong quá trình thiết kế, thi công thường các chủ đầu tư được phép ký kết các hợp đồng khảo sát bổ sung trong các trường hợp sau: Các kết quả khảo sát làm ảnh hưởng đến giải pháp thiết kế được chủ đầu tư lựa chọn, tài liệu khảo sát chưa đáp ứng đầy đủ yêu cầu của mỗi bước thiết kế nếu quá trình thi công xây dựng phát hiện các số liệu khảo sát không phù hợp với giải pháp thiết kế và ảnh hưởng đến biện pháp thi công hợp lý đã được chủ đầu tư chấp thuận. Tuy nhiên, chủ đầu tư và các nhà thầu khảo sát cần hạn chế đến mức cao nhất việc bổ sung số liệu tài liệu khảo sát dẫn đến việc sửa đổi thiết kế thường xảy ra đối với các công trình xây dựng có quy mô lớn và kỹ thuật phức tạp như các công trình thủy điện, các công trình sản xuất xi măng, các công trình cầu, hầm lớn...

Câu hỏi 22: Thế nào là thiết kế một bước, thiết kế hai bước và thiết kế ba bước? Pháp luật có công nhận việc áp dụng các bước thiết kế do các tư vấn nước ngoài thực hiện theo thông lệ và tập quán quốc tế đang áp dụng cho các dự án đầu tư tại Việt Nam?

Trả lời:

Như phần trên đã đề cập, do đặc điểm của quá trình sản xuất sản phẩm xây dựng thường phải trải qua nhiều bước thiết kế theo xu hướng từ sơ bộ đến chi tiết đáp ứng yêu cầu của mỗi quá trình, mỗi giai đoạn triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình. Việc quy định áp dụng các bước thiết kế dựa trên yêu cầu về mặt kỹ thuật và cả yêu cầu về mặt quản lý (hình thức và nội dung hồ sơ thiết kế). Thiết kế xây dựng công trình có thể được thực hiện một bước, hai bước hoặc ba bước. Thiết kế một bước là bước thiết kế bản vẽ thi công được áp dụng đối với những công trình có quy mô nhỏ và kỹ thuật ít phức tạp theo quy định của pháp luật về mặt thủ tục chỉ cần lập hồ sơ báo cáo kinh tế kỹ thuật (thay cho việc lập hồ sơ dự án đầu tư xây dựng công trình); thiết kế hai bước bao gồm bước thiết kế cơ sở trong hồ sơ dự án và bước thiết kế bản vẽ thi công được áp dụng đối với các công trình có quy mô tương đối lớn và có kỹ thuật tương đối phức tạp phải lập dự án; thiết kế ba bước bao gồm bước thiết kế cơ sở; bước thiết kế kỹ thuật và bước thiết kế bản vẽ thi công được áp dụng đối với các công trình có quy mô lớn và có yêu cầu kỹ thuật phức tạp do người quyết định đầu tư căn cứ vào yêu cầu của quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn xây dựng quyết định.

Về mặt pháp luật, Việt Nam cũng công nhận các bước thiết kế theo thông lệ và tập quán quốc tế do các tư vấn nước ngoài thực hiện đối với các công trình xây dựng thuộc các dự án do người nước ngoài tư vấn hoặc đầu tư tại Việt Nam.

Câu hỏi 23: Về quy định các bước thiết kế của pháp luật Việt Nam và các bước thiết kế của nước ngoài đang áp dụng tại Việt Nam có điểm nào tương đồng hoặc khác biệt mà các chủ đầu tư, các nhà tư vấn và các nhà thầu Việt Nam cần lưu ý?

Trả lời:

Trong quá trình quản lý dự án và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng công trình, các chủ đầu tư, các tổ chức tư vấn và các nhà thầu cần quan tâm vấn đề này trong quá trình soạn thảo, ký kết và thực hiện hợp đồng tư vấn, hợp đồng thi công xây dựng công trình đặc biệt khi ký kết thực hiện các loại hợp đồng tổng thầu thiết kế, tổng thầu thi công, tổng thầu Thiết kế – xây dựng hoặc tổng thầu thiết kế - cung ứng thiết bị – thi công xây dựng công trình (tổng thầu EPC). Cụ thể bước thiết kế cơ sở theo quy định của pháp luật Việt Nam thường chi tiết hơn bước thiết kế sơ bộ (Concept Design) của nước ngoài, đặc biệt là đối với thiết kế cơ sở các công trình xây dựng hạ tầng kinh tế - xã hội sử dụng vốn ngân sách nhà nước như các công trình dân dụng (Trường học – Bệnh viện – Nhà thi đấu thể dục – thể thao...), các công trình giao thông, thủy lợi đã nằm trong quy hoạch phát triển ngành và quy hoạch xây dựng đòi hỏi việc chấp hành theo quy hoạch, theo quy chuẩn tiêu chuẩn xây dựng đã quy định; Riêng các dự án đầu tư xây dựng của các doanh nghiệp, các tập đoàn, tổng công ty phần thiết kế cơ sở không đòi hỏi phải chi tiết, đặc biệt là phần công nghệ cần có nhiều phương án trong dự án cho chủ

đầu tư lựa chọn và quyết định. Bước thiết kế kỹ thuật trong trường hợp thiết kế ba bước của Việt Nam tương đương với bước Thiết kế sơ bộ mở rộng, hoặc thiết kế cơ sở (Basic Design) hoặc thiết kế kỹ thuật tổng thể (Front End Engineering Design – FEED) được áp dụng trong các hợp đồng tổng thầu EPC do các tư vấn nước ngoài thực hiện; và cuối cùng là bước thiết kế bản vẽ thi công của Việt Nam tương đương với bước thiết kế chi tiết (Detail Design) hoặc bản vẽ thi công của nước ngoài (Working Drawings). Theo tập quán quốc tế khi áp dụng loại hợp đồng tổng thầu thì các nhà thầu xây dựng sẽ thực hiện bước thiết kế bản vẽ thi công và pháp luật Việt Nam cũng cho phép nếu nhà thầu Việt Nam có đủ năng lực thực hiện bước thiết kế bản vẽ thi công này.

Câu hỏi 24: Khi soạn thảo và ký kết Hợp đồng tư vấn giữa chủ đầu tư và tổ chức tư vấn giám sát xây dựng cần quan tâm vấn đề gì?

Trả lời:

Trong thực tế các hợp đồng tư vấn giám sát xây dựng cả chủ đầu tư và nhà tư vấn giám sát thường chỉ quan tâm đến trách nhiệm giám sát trong quá trình thi công của nhà thầu mà ít hoặc không quan tâm đến quy định của pháp luật đối với trách nhiệm của nhà tư vấn giám sát đối với chủ đầu tư, trong đó có thể tóm lược nội dung hợp đồng này phải bao gồm các nội dung chủ yếu sau:

- a) Kiểm tra điều kiện khởi công công trình về mặt bằng bàn giao theo tiến độ, về giấy phép xây dựng (đối với công trình phải xin phép theo quy định của pháp luật); Bản vẽ thiết kế thi công do chủ đầu tư phê duyệt, hợp đồng xây dựng đã được ký kết giữa chủ đầu tư và nhà thầu xây dựng, vấn đề an toàn vệ sinh môi trường);
- b) Kiểm tra nhân lực, thiết bị so sánh với hồ sơ dự thầu và hợp đồng xây dựng đã ký kết (bao gồm kiểm tra nhân lực, thiết bị; kiểm tra hệ thống quản lý chất lượng của nhà thầu; kiểm tra giấy phép sử dụng thiết bị, vật tư có yêu cầu đảm bảo an toàn trong thi công); c) Kiểm tra giám sát chất lượng vật tư, thiết bị do nhà thầu cung cấp (bao gồm giấy chứng nhận chất lượng của nhà sản xuất, kết quả phòng thí nghiệm hợp chuẩn, kết quả kiểm định thiết bị của các tổ chức được công nhận);
- d) Kiểm tra giám sát trong quá trình thi công xây dựng công trình (bao gồm kiểm tra biện pháp thi công của nhà thầu, kiểm tra giám sát quá trình thi công của nhà thầu phải được ghi chép đầy đủ trong nhật ký thi công do nhà thầu lập và bảo quản, xác nhận bản vẽ hoàn công, tổ chức nghiệm thu theo quy định của pháp luật, phát hiện sai sót bất hợp lý của thiết kế, yêu cầu sửa đổi cho phù hợp nếu được sự chấp thuận của chủ đầu tư, kiểm định chất lượng công trình khi nghi ngờ và giám sát thi công phải chủ trì giải quyết các phát sinh trong quá trình thi công.

Theo pháp luật Việt Nam, giám sát thi công ngoài việc ký biên bản nghiệm thu chất lượng còn phải nghiệm thu cả khối lượng do nhà thầu thực hiện phục vụ cho việc thanh toán hợp đồng giữa chủ đầu tư và các nhà thầu xây dựng.

Câu hỏi 25: Có những loại hợp đồng kiểm định thông dụng nào được áp dụng với chủ đầu tư và các tổ chức tư vấn kiểm định độc lập trong quá trình thi công xây dựng công trình?

Trả lời:

Trước hết trước khi ký kết Hợp đồng thực hiện việc kiểm định giữa chủ đầu tư và các nhà tư vấn kiểm định cần thực hiện nguyên tắc: tư vấn kiểm định phải độc lập với chủ đầu tư và nhà tư vấn giám sát thi công công trình đó; cụ thể là tư vấn đã thực hiện khâu giám sát thi công thì không được kiểm định công trình mà mình đã giám sát. Có hai loại Hợp đồng kiểm định đó là: a) Hợp đồng kiểm định chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực và b) Hợp đồng kiểm định chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng.

Đối với loại hợp đồng (a) là việc kiểm tra, xác nhận các công tác khảo sát, thiết kế và thi công xây dựng tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý chất lượng đáp ứng các yêu cầu đảm bảo an toàn chịu lực công trình, hạng mục công trình trước khi đưa vào sử dụng, loại Hợp đồng này mang tính bắt buộc đối với những công trình, hạng mục công trình khi xảy ra sự cố do mất khả năng chịu lực gây tai họa cho nhiều người, tài sản và môi trường như: các công trình công cộng từ cấp III trở lên hoặc nhà trẻ, bệnh viện, trường học có quy mô từ hai tầng và có tổng diện tích sàn $\geq 300m^2$. Các chung cư, khách sạn, nhà làm việc, tháp thu phát sóng, các kho xăng dầu, khí hóa lỏng, hóa chất, đập, cầu hầm giao thông từ cấp II trở lên.

Đối với loại hợp đồng (b) Hợp đồng kiểm định chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng được áp dụng không phân biệt loại và cấp công trình khi có yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng của địa phương hoặc theo đề nghị của chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu trên cơ sở yêu cầu của tổ chức bảo hiểm hoặc của tổ chức cá nhân khi thực hiện giao dịch, chuyển nhượng công trình. Loại hợp đồng này có thể thực hiện đối với cả hai loại công trình xây mới sau khi hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng hoặc các công trình đang khai thác sử dụng.

Câu hỏi 26: Những tổ chức tư vấn nào được thực hiện các Hợp đồng kiểm định?

Trả lời:

Tất cả các tổ chức tư vấn có đủ năng lực theo quy định của pháp luật hoạt động trong một lĩnh vực sau đây đều có thể thực hiện các Hợp đồng kiểm định: Các tổ chức thiết kế xây dựng, giám sát thi công xây dựng hoặc kiểm định xây dựng phù hợp với loại công trình nếu đáp ứng đầy đủ các yêu cầu sau: a) Về điều kiện năng lực: có đủ kỹ sư, cán bộ kỹ thuật theo quy định tương ứng với quy mô công trình được chứng nhận; cá nhân chủ trì việc kiểm tra phải có năng lực chủ trì

thiết kế kết cấu phù hợp với loại và cấp công trình; cá nhân không có vi phạm về hoạt động xây dựng trong ba năm gần nhất.

b) Yêu cầu phải đảm bảo tính độc lập, khách quan, không tham gia khảo sát, thiết kế, thi công, cung ứng vật tư, thiết bị, quản lý dự án và giám sát thi công xây dựng công trình mà mình thực hiện việc kiểm định để chứng nhận; Độc lập về tổ chức không cùng thuộc một cơ quan với chủ đầu tư, với các nhà tư vấn khảo sát, thiết kế thi công xây dựng, giám sát thi công, xây dựng, tư vấn quản lý dự án của công trình, hạng mục công trình được chứng nhận; Không có cổ phần hoặc góp vốn quá 50% của nhau đối với chủ đầu tư và 30% của nhau đối với các nhà thầu tư vấn khảo sát, thiết kế, thi công giám sát thi công xây dựng và tư vấn quản lý dự án.

Trường hợp chủ đầu tư không lựa chọn được tổ chức kiểm tra chứng nhận theo yêu cầu và quy định trên đây thì chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo lên cơ quan quản lý xây dựng của địa phương để được tổ chức giới thiệu tổ chức tư vấn kiểm định đủ điều kiện để thực hiện công việc này.

Câu hỏi 27: Có những hình thức đầu tư nào đang áp dụng trong hoạt động đầu tư xây dựng và đi liền với nó là những hình thức Hợp đồng gì?

Trả lời:

Hoạt động đầu tư bao gồm hình thức đầu tư trực tiếp và hình thức đầu tư gián tiếp; Đầu tư trực tiếp là hình thức đầu tư do nhà đầu tư bỏ vốn đầu tư và tham gia quản lý hoạt động đầu tư; Đầu tư gián tiếp là hình thức đầu tư thông qua việc mua cổ phần, cổ phiếu, trái phiếu, các giấy tờ có giá khác, quỹ đầu tư chứng khoán và thông qua các định chế tài chính trung gian khác, với hình thức này nhà đầu tư không trực tiếp tham gia quản lý hoạt động đầu tư. Hoạt động đầu tư xây dựng công trình chủ yếu liên quan đến hình thức đầu tư trực tiếp, nó gắn liền với việc hình thành các tổ chức kinh tế và đầu tư theo các hình thức hợp đồng như xây dựng – kinh doanh – chuyển giao (B.O.T), Hợp đồng xây dựng, chuyển giao, kinh doanh (B.T.O), Hợp đồng xây dựng chuyển giao (B.T), Hợp đồng liên doanh nhà nước và tư nhân (P.P.P).

Câu hỏi 28: Hợp đồng BOT, hợp đồng BTO, hợp đồng BT và hợp đồng PPP; nội dung chủ yếu của các hình thức hợp đồng này?

Trả lời:

Đầu tư theo hình thức Hợp đồng BOT (Build – Operate – Transfer) là hợp đồng được ký kết giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư, người trực tiếp bỏ vốn để xây dựng công trình và khai thác vận hành trong một thời gian nhất định (10, 15, 20 năm...) được quy định trong hợp đồng, sau đó nhà đầu tư sẽ

chuyển giao lại cho nhà nước quản lý khai thác. Trong trường hợp này, nhà đầu tư thường thành lập công ty BOT để thực hiện hợp đồng và được nhà đầu tư giao cho toàn bộ các công việc triển khai thực hiện cả 3 giai đoạn lập dự án, thực hiện dự án và khai thác vận hành dự án.

- Đầu tư theo hình thức hợp đồng BTO (Build – Transfer – Operate) là hợp đồng được ký kết giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư để xây dựng công trình kết cấu hạ tầng kinh tế, sau khi xây dựng xong công trình Nhà đầu tư chuyển giao lại cho nhà nước, nhà nước dành cho nhà đầu tư quyền quản lý khai thác sử dụng công trình đó trong một thời hạn nhất định; việc phân chia lợi ích của mỗi bên trong quá trình khai thác sử dụng công trình là một trong những nội dung chủ yếu của hợp đồng.

- Đầu tư theo hình thức hợp đồng BT (Build - Transfer) là hợp đồng được ký kết giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư để xây dựng các công trình kết cấu hạ tầng kinh tế. Sau khi xây dựng xong nhà đầu tư chuyển giao lại cho nhà nước quản lý, nhà nước tạo mọi điều kiện cho nhà đầu tư được tiếp tục thực hiện các dự án khác thông qua các cơ chế cho vay, lãi suất...đối với nhà đầu tư. Trong trường hợp này, nhà đầu tư thường là nhà thầu xây dựng.

- Đầu tư theo hình thức hợp đồng PPP (Public – Private – Partnership) là hợp đồng được ký kết giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhà đầu tư là tư nhân cùng nhau bỏ vốn xây dựng công trình kết cấu hạ tầng (đặc biệt là công trình giao thông) cùng nhau quản lý khai thác, việc phân chia lợi ích giữa hai bên cũng như thời hạn khai thác vận hành công trình được quy định cụ thể trong hợp đồng.

Câu hỏi 29: Các hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình đang được áp dụng rộng rãi tại Việt Nam? Khi ký kết hợp đồng cần quan tâm vấn đề gì?

Trả lời:

Về mặt pháp lý có hai hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình đang được áp dụng tại Việt Nam, Đó là: a) Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án; b) Chủ đầu tư thuê tư vấn quản lý dự án giúp chủ đầu tư quản lý dự án.

Về hình thức: a) Chủ đầu tư thành lập ban quản lý dự án giúp chủ đầu tư thực hiện toàn bộ hoặc một phần trách nhiệm để quản lý thông qua việc ủy quyền và được ghi trong quyết định thành lập hoặc các văn bản ủy quyền. Vì vậy, trong trường hợp này khi ký kết hợp đồng cần xem xét kỹ quyền hạn trách nhiệm của ban quản lý dự án, vì vậy về pháp lý, chủ đầu tư mới thực sự là chủ thể của hợp đồng với đầy đủ tính pháp lý được pháp luật thừa nhận. Đối với dự án, công trình có quy mô nhỏ (dựa vào quy định cụ thể Tổng mức đầu tư của dự án qua mỗi thời kỳ) mà chủ đầu tư có thể lập hoặc không lập ban quản lý dự án. Trong trường hợp này, chủ đầu tư có thể thông qua hợp đồng thuê các cá nhân có năng lực trình độ quản lý dự án hoặc sử dụng ngay bộ máy hiện có của chủ đầu tư để thực hiện chức năng quản lý dự án.

Về hình thức: b) Chủ đầu tư thông qua hợp đồng để thuê một tổ chức tư vấn có đủ năng lực theo quy định của pháp luật để giúp chủ đầu tư thực hiện chức năng quản lý dự án. Việc chủ đầu tư giao nhiệm vụ cho tư vấn quản lý dự án phải được ghi rõ trong hợp đồng trừ việc thay mặt chủ đầu tư ký kết hợp đồng với các nhà thầu xây lắp, cung ứng vật tư – thiết bị... Nhà tư vấn quản lý dự án có thể ký hợp đồng lại với các nhà tư vấn khác một số công việc mà mình không đảm nhận được nhưng nhất thiết phải được sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Cho dù áp dụng hình thức hợp đồng nào cả a) và b) thì về mặt pháp lý, chủ đầu tư các dự án vẫn là chủ thể chính của dự án chịu trách nhiệm toàn diện về tiến độ, về chất lượng công trình về chi phí cũng như tính hiệu quả của dự án. Trong hình thức a), Ban quản lý dự án phải chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và trước pháp luật trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình. Trong hình thức b), Các nhà tư vấn quản lý dự án phải chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và trước pháp luật những nội dung, quyền hạn và nghĩa vụ đã ghi trong hợp đồng.

Câu hỏi 30: Các hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình đang được áp dụng rộng rãi trên thế giới và các dự án nước ngoài đầu tư tại Việt Nam; Có điểm gì giống và khác nhau giữa Việt Nam và thông lệ quốc tế; những vấn đề gì cần quan tâm trong ký kết hợp đồng?

Trả lời:

Theo tập quán quốc tế có bốn hình thức quản lý dự án được áp dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình đó là a) Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án; b) Chủ đầu tư thuê tư vấn quản lý dự án; c) Chủ đầu tư thuê tổng thầu xây dựng làm quản lý dự án và d) Chủ đầu tư tự làm.

Về hình thức a) Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án (Conventional): đây là hình thức lâu đời nhất ở các nước phát triển khi mà phân công lao động xã hội chưa đạt trình độ cao nên còn gọi là hình thức truyền thống (Traditional). Trong trường hợp này các chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu (Owner) thường tự mình trực tiếp tổ chức quản lý dự án. Chủ đầu tư trực tiếp ký kết hợp đồng với các nhà chuyên môn về thiết kế và kỹ thuật và trực tiếp ký kết hợp đồng với các nhà thầu xây dựng lắp đặt và cung ứng thiết bị để thực hiện dự án cho chủ đầu tư. Về hình thức b), chủ đầu tư thuê tư vấn quản lý dự án (Project Management) qua quá trình phân công lao động xã hội đạt trình độ cao, quản lý dự án trở thành nghề chuyên môn hoạt động dưới hình thức dịch vụ tư vấn. Vì vậy trong trường hợp này, chủ đầu tư thông qua hợp đồng thuê một tổ chức tư vấn giúp chủ đầu tư thực hiện toàn bộ quá trình triển khai thực hiện dự án thậm chí cả quá trình vận hành khai thác dự án. Trong quá trình hội nhập về pháp lý, Việt Nam đã hình thành hình thức này từ những năm đầu thập niên 90 của thế kỷ trước. Tuy nhiên, nó chỉ được áp dụng rộng rãi đối với các dự án đầu tư nước ngoài tại Việt Nam và một số dự án sử dụng vốn nhà nước ở những tỉnh thành phố phát triển nhanh về đầu tư xây dựng ở phía nam nước ta hoặc ở các dự án lớn sử dụng vốn ODA của các ngành, các địa

phương khi thành lập các ban quản lý dự án (PMU), thực chất đã được giao làm vai trò chủ đầu tư cũng đã thông qua hợp đồng thuê các tổ chức tư vấn trong, ngoài nước thực hiện một số công việc như thiết kế, lập hồ sơ thầu, giám sát thi công... Theo xu thế phát triển, hình thức quản lý dự án này cần được áp dụng rộng rãi vì mang lại nhiều lợi ích đặc biệt là quản lý dự án được thực hiện theo hướng chuyên môn hóa khắc phục tính kiêm nhiệm hoặc nhất thời như hiện nay.

Câu hỏi 31: Về hai hình thức quản lý dự án c) Chủ đầu tư thuê nhà tổng thầu xây dựng làm quản lý dự án và hình thức d) Chủ đầu tư tự làm thực chất những hình thức này là gì? Và có được áp dụng ở Việt Nam hay không?

Trả lời:

Về hai hình thức quản lý dự án c) và d) cũng đã được hệ thống văn bản pháp luật cho phép áp dụng đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước từ đầu những năm 90 của thế kỷ trước nhưng khi đó hình thức c) được gọi là tổng thầu chìa khóa trao tay (Turnkey Contract) trong khi nước ngoài lại gọi là nhà tổng thầu làm quản lý dự án (Project Management Contractor - PMC) với hình thức này, chủ đầu tư vẫn có thể lập Ban Quản lý dự án (PMU) giúp mình quản lý theo dõi dự án nhưng chủ đầu tư thông qua hợp đồng ký kết với một nhà tổng thầu xây dựng làm từ khâu lập dự án, Thiết kế bao gồm cả thiết kế xây dựng và thiết kế công nghệ, mua sắm lắp đặt thiết bị công trình, thi công xây dựng công trình, đào tạo công nhân vận hành sau đó bàn giao toàn bộ lại cho chủ đầu tư quản lý sử dụng. Hình thức này đã và đang được thực hiện tại Việt Nam đối với các dự án sản xuất có quy mô không lớn như dự án cấp nước cho một huyện hoặc một số dự án tương tự khác của các ngành.

Về hình thức d) Chủ đầu tư tự làm: với hình thức này cũng như hình thức trên c) đã được áp dụng từ rất sớm ở Việt Nam được áp dụng từ những thập niên 60, 70 của thế kỷ trước cho một số loại công trình như xây dựng công trình trong các mỏ khai thác (công tác bóc đất tầng phủ, xây dựng hầm lò ...) hoặc xây dựng trạm, đường dây tải điện của công trình điện – nhưng đến đầu những năm 2000 của thế kỷ 21 vấn đề trở nên cấp thiết khi các nhà thầu xây dựng mong muốn vươn lên vai trò chủ đầu tư trong việc xây dựng những công trình kinh doanh (khu đô thị mới, siêu thị, nhà máy cấp nước...). Vì vậy, về mặt pháp lý đã công nhận “hình thức tự làm” này và gọi tên là “tự thực hiện” với các điều kiện chủ đầu tư phải có đăng ký hoạt động xây dựng, có năng lực phù hợp với dự án, không phân biệt nguồn vốn miễn là thuộc quyền quản lý sử dụng của chủ đầu tư. Nhưng về pháp lý, sau khi Luật xây dựng ban hành, không coi đây là một trong các hình thức quản lý mà được coi là một trong sáu hình thức lựa chọn nhà thầu được ghi trong Luật đấu thầu. Với hình thức này các dự án sử dụng vốn nước, chủ đầu tư bắt buộc phải thuê một tổ chức giám sát độc lập với chủ đầu tư để giám sát quá trình thực hiện dự án.

Câu hỏi 32: Dự án đầu tư xây dựng công trình và công trình xây dựng có gì giống và khác nhau? Trong quá trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình có ảnh

hưởng gì đến việc ký kết hợp đồng giữa chủ đầu tư và nhà tư vấn, giữa chủ đầu tư và các nhà thầu xây lắp, cung ứng vật tư – thiết bị?

Trả lời:

Trong thực tế, khái niệm dự án đầu tư xây dựng công trình và công trình xây dựng có sự giống và khác nhau. Những công trình xây dựng có quy mô nhỏ (trường học, bệnh viện, trụ sở cơ quan nhà nước, đường sá, cầu, trạm bơm, đập...) thường dự án và công trình là một cả về hình thức lẫn nội dung. Tuy nhiên, trong thực tế phần lớn các dự án đầu tư xây dựng công trình thường bao gồm nhiều công trình, thậm chí nhiều loại công trình. Ví dụ, dự án thủy điện vừa và lớn thường bao gồm nhiều loại công trình: Công trình đập tràn xả lũ, kênh dẫn dòng, hồ chứa nước thuộc loại công trình thủy lợi; công trình nhà máy, trạm biến áp thuộc loại công trình công nghiệp; công trình đường, cầu liên quan đến dự án thuộc loại công trình giao thông; công trình trụ sở, nhà làm việc và nhà ở của cán bộ, công nhân thuộc loại công trình dân dụng. Những vấn đề này liên quan trực tiếp đến các nội dung hợp đồng được ký kết giữa chủ đầu tư với các nhà tư vấn và chủ đầu tư với các nhà thầu trên nhiều phương diện: về xác định giá hợp đồng, về bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp đối với Hợp đồng tư vấn, về trách nhiệm bảo hiểm đối với Nhà thầu xây dựng và cung ứng thiết bị, về chế độ bảo hành theo loại công trình...

Ngoài ra các dự án lớn, xa khu dân cư như các nhà máy thủy điện, các nhà máy công nghiệp lớn... người ta còn phân loại công trình trong dự án thành các loại công trình với các tiêu chí khác như: a) Các công trình chính, các công trình phụ, công trình phụ trợ (trạm trộn bê tông, xưởng gia công cơ khí tại hiện trường, bãi lắp ráp tổ hợp...), công trình tạm phục vụ thi công (kho chứa vật tư, đường tạm phục vụ thi công...). Những loại công trình này cũng thường được tách thành các hợp đồng riêng được ký kết giữa chủ đầu tư với các nhà thầu hoặc giữa các tổng thầu với các nhà thầu phụ là những phân hợp đồng không thể thiếu trong quá trình thực hiện dự án.

Câu hỏi 33: Thế nào là phân loại công trình? Dựa trên tiêu chí nào để phân loại công trình?

Trả lời:

Về mặt thực tiễn và pháp lý để quản lý các dự án đầu tư xây dựng công trình (bao gồm cả quản lý nhà nước đối với các dự án bất kể dự án sử dụng nguồn vốn nào) người ta tiến hành phân loại công trình. Dựa trên công năng sử dụng công trình mà người ta phân thành năm loại công trình a) công trình dân dụng; b) công trình công nghiệp, c) công trình giao thông, d) công trình thủy lợi, và e) công trình hạ tầng kỹ thuật.

Đối với loại công trình a) bao gồm công trình xây dựng nhà ở và công trình công cộng – nhà ở gồm chung cư và nhà ở riêng lẻ; công trình công cộng gồm: nhà hát, rạp chiếu bóng, vũ trường, nhà ga, hội trường, nhà thi đấu thể thao, sân vận động, trung tâm thương mại, siêu thị, thư viện, bảo tàng... Đối với loại công trình b) bao gồm các công trình khai thác mỏ (than, quặng, dầu, khí đốt, hóa dầu, chế biến khí...) công trình hóa chất, hóa dầu, chế biến khí; công trình luyện kim, công trình cơ khí chế tạo, điện tử, tin học, công trình năng lượng (nhiệt điện, thủy điện, điện nguyên tử...); công trình công nghiệp nhẹ...; c) các công trình giao thông (đường bộ, đường sắt, cầu hầm, cảng, sân bay...); d) công trình thủy lợi (đê, đập hồ chứa nước, kênh mương, trạm bơm...); e) các công trình hạ tầng kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, bãi chôn lấp rác, nhà máy chế biến rác...hệ đường, chiếu sáng...).

Câu hỏi 34: Tác dụng của phân loại công trình?

Trả lời:

Phân loại công trình có hai tác dụng chủ yếu a) Để phân công quản lý nhà nước đối với mọi dự án đầu tư xây dựng công trình không phân biệt nguồn vốn. b) Để xác định việc phân loại các chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình (theo tỷ lệ % chi phí).

Về tác dụng a) Phân công, phân cấp quản lý nhà nước đối với mọi dự án đầu tư xây dựng công trình; các cơ quan quản lý nhà nước theo chuyên ngành xây dựng ở Trung ương là các Bộ xây dựng, Bộ Công Thương, Bộ Giao thông Vận tải, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tương ứng với bốn Bộ là các Sở Xây dựng, Sở Công Thương, Sở Giao thông vận tải, Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn sẽ theo phân công, phân cấp để thẩm định phần thiết kế cơ sở thuộc các dự án đầu tư xây dựng công trình: Thiết kế cơ sở các dự án thuộc nhóm A do các Bộ quản lý xây dựng chuyên ngành thẩm định, thiết kế cơ sở các dự án nhóm B, C của địa phương do các Sở quản lý xây dựng chuyên ngành thẩm định việc thẩm định phần thiết kế cơ sở được thực hiện cùng lúc với thẩm định dự án trước khi người quyết

định đầu tư (các dự án sử dụng vốn Ngân sách nhà nước) hoặc chủ đầu tư các dự án (đối với các dự án khác) phê duyệt hoặc chấp thuận dự án. Cần lưu ý các tổ chức tư vấn lập dự án khi ký kết hợp đồng phải tuân thủ đầy đủ các quy định về nội dung phần thiết kế cơ sở (đã đề cập ở các phần trên) do nhà nước quy định (về quy hoạch, về quy mô công trình, về cấp công trình, về quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phòng chống cháy nổ, an toàn vệ sinh môi trường và các kết nối với các hạ tầng bên ngoài như cấp điện, cấp thoát nước, giao thông...) cần lưu ý các tổ chức tư vấn không ký hợp đồng “thẩm tra” các nội dung của thiết kế cơ sở, việc làm này thuộc cơ quan quản lý xây dựng chuyên ngành theo phân công phân cấp của pháp luật.

Về tác dụng b) để xác định việc phân loại các chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình theo loại công trình, theo tập quán quốc tế và pháp luật Việt Nam các chi phí này thường được xác định theo tỷ lệ phần trăm dùng để chủ

đầu tư và các tổ chức tư vấn tham khảo xác định giá hợp đồng cho dịch vụ tư vấn như lập, thẩm tra đánh giá dự án; Lập, thẩm tra thiết kế dự toán, lập, đánh giá hồ sơ thầu; giám sát thi công và lắp đặt thiết bị... Đối với các hợp đồng tư vấn của nước ngoài, các tỷ lệ % chi phí tư vấn chỉ dùng để tham khảo còn khi ký kết hợp đồng phải lập dự toán cụ thể. Riêng pháp luật và tập quán Việt Nam các tỷ lệ phần trăm chi phí tư vấn thường được sử dụng xác định giá hợp đồng và dùng để thanh toán trực tiếp cho tổ chức tư vấn (trừ những chi phí tư vấn không được quy định theo tỷ lệ phần trăm chi phí mới tiến hành lập dự toán).

Câu hỏi 35: Khi ký kết các hợp đồng tư vấn, chủ đầu tư và các tổ chức tư vấn cần quan tâm vấn đề gì?

Trả lời:

Khi ký kết các hợp đồng tư vấn cần phân biệt hai loại hợp đồng tư vấn a) Hợp đồng tư vấn xác định theo dự án và b) Hợp đồng tư vấn xác định theo công trình (thuộc dự án).

Tập quán quốc tế và pháp luật Việt Nam đều có điểm trùng hợp là để xác định chi phí tư vấn theo tỷ lệ phần trăm chi phí (và để tham khảo lập dự toán hay trực tiếp dùng để thanh toán theo hợp đồng) đều có chung quy luật: quy mô dự án hoặc công trình càng lớn (quy mô thường được xác định theo giá trị của tổng mức đầu tư của dự án hay dự toán của công trình) thì các tỷ lệ phần trăm chi phí tư vấn càng nhỏ lại. Chính quan hệ tỷ lệ nghịch này đòi hỏi các chủ thể trong hợp đồng phải quan tâm, đặc biệt là trong phần lớn các dự án bao gồm nhiều công trình xây dựng, lắp đặt thiết bị trong dự án. Vì lẽ đó, cần phân biệt hai loại hợp đồng tư vấn. Cụ thể: loại hợp đồng a) được xác định theo dự án bao gồm hợp đồng tư vấn lập, thẩm tra dự án và hợp đồng tư vấn quản lý dự án khi tư vấn lập, thẩm tra dự án và hợp đồng tư vấn quản lý dự án phải đi thuê tư vấn hoặc xác định chi phí quản lý dự án cho chủ đầu tư và ban quản lý dự án. Với loại hợp đồng này, tỷ lệ phần trăm thường được xác định dựa trên hai khoản chi phí xây dựng và chi phí thiết bị (chưa có thuế GTGT) trong tổng mức đầu tư của dự án được phê duyệt hoặc chấp thuận. Còn loại hợp đồng b) được xác định theo từng công trình trong dự án bao gồm hợp đồng tư vấn lập, thẩm tra thiết kế dự toán; Hợp đồng lập đánh giá hồ sơ thầu; Hợp đồng tư vấn giám sát thi công xây dựng. Với hợp đồng loại này, tỷ lệ phần trăm chi phí tư vấn được dựa trên dự toán chi phí xây dựng công trình (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) được duyệt; dự toán chi phí xây dựng này bao gồm: chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí sử dụng máy thi công, các khoản chi phí trực tiếp khác, chi phí chung quản lý của nhà thầu, lợi nhuận định mức của nhà thầu hay còn gọi là thu nhập chịu thuế tính trước.

Câu hỏi 36: Trong khi soạn thảo và ký kết hợp đồng các loại tư vấn đề cập trên và quá trình thực hiện thanh toán hợp đồng này còn vấn đề gì cần quan tâm?

Trả lời:

Vì ở thời điểm soạn thảo hợp đồng và ký kết hợp đồng do chưa xác định được căn cứ để xác định chi phí tư vấn như giá trị xây dựng và thiết bị trong tổng mức đầu tư hoặc dự toán chi phí xây dựng công trình chưa được chính thức xác định hoặc phê duyệt (đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước). Do vậy, việc xác định giá hợp đồng tư vấn chỉ là tạm tính. Sau khi dự án hoặc thiết kế dự toán được chấp thuận hoặc phê duyệt khi đó mới xác định chính thức giá trị hợp đồng thanh toán cho các tổ chức tư vấn. Điều này chỉ xảy ra đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước (thường chiếm tỷ trọng trên 50% Tổng vốn đầu tư, toàn xã hội hàng năm ở nước ta). Còn các tư vấn nước ngoài khi tham gia vào các dự án ODA (cũng thuộc nguồn vốn nhà nước) hoặc các nguồn vốn ngoài nhà nước (vốn tư nhân hoặc vốn đầu tư trực tiếp của nước ngoài) các tỷ lệ % chi phí tư vấn chỉ là tham khảo còn khi thanh toán dựa theo dự toán chi phí tư vấn đã được thương thảo thống nhất trước khi ký kết hợp đồng với chủ đầu tư.

Một điểm cần lưu ý khi thanh toán Hợp đồng tư vấn đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước các tổ chức cấp phát hoặc cho vay lại dựa vào giá trị quyết toán sau khi dự án hoàn thành làm căn cứ để thanh toán cho các tổ chức tư vấn. Cách làm này khá phổ biến hiện nay không phù hợp với pháp luật Việt Nam và cả với thông lệ và tập quán quốc tế. Để khắc phục tình trạng này cần chấp hành đúng các quy định trong hệ thống pháp luật Việt Nam về phương pháp xác định các chi phí tư vấn quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng. Vì vậy, khi dự án đầu tư xây dựng công trình được cấp có thẩm quyền phê duyệt cần thanh toán và thanh lý các hợp đồng tư vấn quản lý dự án, lập và thẩm tra đánh giá tính khả thi của dự án đồng thời khi hồ sơ thiết kế dự toán đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt cần thanh toán, thanh lý các hợp đồng tư vấn lập, thẩm tra thiết kế dự toán. Khi hồ sơ mời thầu và kết quả đấu thầu được phê duyệt cần thanh toán và thanh lý hợp đồng tư vấn lập và đánh giá hồ sơ thầu, không áp dụng hồi tố đối với các hợp đồng tư vấn này trừ trường hợp vi phạm hợp đồng đã ký kết.

Câu hỏi 37: Ngoài các vấn đề cần quan tâm trên đây trong quá trình soạn thảo ký kết Hợp đồng tư vấn còn vấn đề gì cần quan tâm?

Trả lời:

Cũng xuất phát từ việc xác định giá Hợp đồng tư vấn bao gồm hai loại a) và b) như trên đã đề cập các chủ đầu tư và các nhà tư vấn lập và thẩm tra đánh giá tính khả thi của dự án đó là việc xác định chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng trong tổng mức đầu tư của dự án. Sai sót thường phổ biến của tư vấn lập và thẩm tra dự án đã không phân biệt sự khác nhau về phương pháp xác định chi phí của hai loại tư vấn này có thể là do năng lực hoặc do không đủ dữ liệu để xác định dù là ước tính các chi phí này trong tổng mức đầu tư của dự án. Cụ thể là: Các chi

phí tư vấn thuộc loại, b) Hợp đồng tính theo công trình như hợp đồng tư vấn lập và thẩm tra thiết kế dự toán; hợp đồng tư vấn lập và đánh giá hồ sơ thầu, hợp đồng tư vấn giám sát thi công và lắp đặt thiết bị phải được xác định theo dự toán chi phí xây dựng từng công trình với các tỷ lệ phần trăm tư vấn, sau đó tổng hợp thành chi phí tư vấn đầu tư xây dựng cho toàn bộ dự án trong khi thực tế khi xác định loại chi phí tư vấn này các tổ chức tư vấn thường không xác định từ công trình cụ thể trong dự án mà căn cứ theo chi phí xây dựng trong tổng mức đầu tư của toàn bộ dự án để áp dụng các tỷ lệ phần trăm cho loại tư vấn (b) là không phù hợp và dẫn đến kết quả là chi phí xác định theo cách này thường bị thấp hơn nhiều so với quy định mà lẽ ra chủ đầu tư được quyền sử dụng trong giới hạn khi ký kết Hợp đồng. Việc mắc lỗi phổ biến này dẫn đến hậu quả là chi phí tư vấn luôn luôn không đủ bù đắp chi phí theo quy định làm ảnh hưởng đến chất lượng của các dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng, mặt khác không phù hợp với thực tế là khi chủ đầu tư ký kết hợp đồng với các tổ chức tư vấn loại hợp đồng (b) luôn luôn thực hiện theo từng công trình cụ thể.

Câu hỏi 38: Dựa vào tiêu chí nào để phân cấp công trình xây dựng? Tác dụng của phân cấp công trình xây dựng là gì?

Trả lời:

Trong mỗi loại công trình xây dựng (dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và hạ tầng kỹ thuật) đã đề cập trong phần trên người ta phân cấp công trình thành năm cấp: Cấp đặc biệt, Cấp I, cấp II, cấp III và cấp IV. Việc phân cấp công trình thường được dựa trên quy mô vật chất (số tầng nhà, diện tích sàn (m^2) hoặc quy mô công suất (MW trong công trình thủy điện, KV trong công trình đường dây tải điện, tấn/năm đối với công trình xi măng, lưu lượng xe/ngày đêm đối với đường bộ, hoặc tốc độ km/ giờ...). Trong xây dựng còn một tiêu chí quan trọng đó là khẩu độ dầm theo mét... với tiêu chí này nó phản ánh trình độ, năng lực khảo sát, thiết kế, thi công và giám sát thi công của các nhà tư vấn và các nhà thầu thi công xây dựng.

Ví dụ công trình dân dụng: cấp đặc biệt ≥ 30 tầng, hoặc tổng diện tích sàn $\geq 15.000m^2$ hoặc khẩu độ dầm ≥ 96 mét sẽ giảm dần xuống cấp I, cấp II, cấp III và đến cấp IV số tầng còn ≤ 3 tầng hoặc tổng diện tích sàn $< 1000m^2$ hoặc khẩu độ dầm $< 12m$.

Việc phân cấp công trình xây dựng là hết sức cần thiết phục vụ cho việc quản lý kỹ thuật và chất lượng công trình xây dựng. Có thể quy về ba tác dụng trực tiếp sau đây: a) Dùng để làm căn cứ tham khảo xác định các bước thiết kế (một bước, hai bước, ba bước) b) Dùng để quy định việc bảo hành theo cấp công trình và c) Dùng để quản lý và phân loại năng lực của tổ chức, cá nhân hành nghề khảo sát, thiết kế, thi công và giám sát thi công.

Câu hỏi 39: Cụ thể việc vận dụng cấp của công trình vào việc xác định các bước thiết kế như thế nào?

Trả lời:

Về nguyên tắc để xác định cấp công trình phải dựa theo quy chuẩn xây dựng và tiêu chuẩn xây dựng cụ thể cho từng công trình và cũng từ đó để xác định các bước thiết kế cho công trình là một bước, hai bước hay ba bước như các phần trên đã đề cập. Tuy nhiên nếu dựa vào cấp công trình để xác định các bước thiết kế thì gợi ý tư vấn sau đây có thể dùng để tham khảo, cụ thể là thiết kế ba bước có thể áp dụng cho các công trình cấp đặc biệt, cấp I và cấp II (riêng cấp II có yêu cầu kỹ thuật đặc biệt thường được áp dụng cho các Công trình ít lặp lại và không thông dụng như: nhà hát, hội trường, nhà thi đấu có sức chứa lớn...); thiết kế hai bước có thể áp dụng cho các công trình cấp II (thông dụng, lặp lại ví dụ các chung cư cao tầng có thiết kế tương tự...), công trình cấp III và công trình cấp IV (phải lập dự án theo quy định của pháp luật). Thiết kế một bước được áp dụng cho các công trình chỉ lập báo cáo kinh tế kỹ thuật theo quy định của pháp luật.

Câu hỏi 40: Việc bảo hành công trình được quy định cụ thể như thế nào? Khi ký kết hợp đồng nội dung bảo hành cần lưu ý vấn đề gì?

Trả lời:

Về mặt pháp lý việc bảo hành phải theo cấp công trình, trong một dự án có nhiều công trình phải áp dụng bảo hành theo từng công trình. Theo quy định việc bảo hành đối với các công trình cấp đặc biệt, cấp I thời gian bảo hành không ít hơn 24 tháng và tỷ lệ phần trăm chi phí bảo hành bằng 3% giá trị công trình được bảo hành. Các công trình còn lại từ Cấp II, Cấp III và Cấp IV thời gian bảo hành không ít hơn 12 tháng và tỷ lệ phần trăm chi phí bảo hành bằng 5% giá trị công trình được bảo hành.

Cần lưu ý đây là quy định bảo hành cho phần xây dựng và lắp đặt thiết bị cấu tạo vào công trình. Còn bảo hành cho việc sử dụng thiết bị phải dựa theo chế độ bảo hành của nhà sản xuất hoặc cung ứng thiết bị. Một số loại công trình đặc biệt chế độ bảo hành phải tuân thủ quy định của các luật pháp khác. Ví dụ: Theo Luật nhà ở có hiệu lực từ 1/1/2007 thì thời gian bảo hành cho các chung cư cao tầng trên 10 tầng là 60 tháng, còn các công trình chung cư từ 6 đến 9 tầng là 36 tháng.

Đương nhiên ở đây cũng được hiểu là bảo hành phần kết cấu xây dựng công trình, còn những phần khác phải theo chế độ bảo hành riêng. Để phù hợp với thông lệ và tập quán quốc tế, pháp luật của Việt Nam cũng cho phép nhà thầu được bảo hành bằng thư bảo lãnh của ngân hàng với giá trị bảo hành tương đương theo quy định.

Câu hỏi 41: Về dựa vào phân cấp công trình (cấp đặc biệt, cấp I, cấp II, cấp III, cấp IV) để quản lý và phân loại năng lực của các tổ chức, cá nhân hành nghề, khảo sát, thiết kế, thi công và giám sát thi công thế nào?

Trả lời:

Khác với việc quản lý và phân loại các tổ chức cá nhân hành nghề Tư vấn lập, thẩm tra dự án; quản lý dự án được dựa trên căn cứ phân loại dự án theo quy mô và tính chất (dự án quan trọng quốc gia, nhóm A – B – C). Với 4 đối tượng là tổ chức, cá nhân hành nghề khảo sát, thiết kế, thi công và giám sát thi công phải căn cứ vào cấp công trình để quản lý và phân loại năng lực mới phù hợp cho việc quản lý hành nghề. Cụ thể về nguyên tắc được phân loại các tổ chức cá nhân hành nghề được chia thành hạng I và hạng II; nếu được xếp hạng I sẽ được thực hiện hành nghề đối với mọi cấp công trình từ cấp đặc biệt đến cấp IV; nhưng nếu chỉ được xếp hạng II thì phạm vi hành nghề chỉ được giới hạn hành nghề từ công trình cấp II, cấp III và cấp IV. Việc quản lý và phân loại này cũng được giới hạn hành nghề theo loại công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và hạ tầng kỹ thuật. Việc xếp hạng đối với các tổ chức, cá nhân còn được quy định theo vùng như vùng sâu, vùng xa việc xếp hạng cá nhân hành nghề không nhất thiết phải tốt nghiệp đại học mà chỉ đòi hỏi tốt nghiệp cao đẳng hoặc trung cấp tùy theo ngành nghề phù hợp được xếp hạng II; hoặc trong giám sát thi công các cá nhân tốt nghiệp cao đẳng hoặc trung cấp theo ngành nghề phù hợp sẽ được giám sát thi công các công trình cấp IV cùng loại không phân biệt theo vùng.

Câu hỏi 42: Theo pháp luật các cá nhân có được hành nghề độc lập trong lĩnh vực khảo sát, thiết kế, giám sát thi công? Nếu hành nghề độc lập phải đáp ứng điều kiện gì?

Trả lời:

Theo pháp luật hiện hành các cá nhân thuộc các ngành nghề về khảo sát, thiết kế, giám sát thi công đều có thể hành nghề độc lập nếu đảm bảo các điều kiện sau:

a) Có đăng ký kinh doanh hoạt động hành nghề thiết kế, khảo sát, giám sát thi công theo quy định của pháp luật; b) Có chứng chỉ hành nghề phù hợp với lĩnh vực hành nghề.

Cần lưu ý đăng ký kinh doanh dưới hình thức hộ cá thể là đủ tính hợp pháp mà không cần thành lập doanh nghiệp. Các chứng chỉ hành nghề do các cơ quan quản lý xây dựng tỉnh, thành phố cấp theo quy định cụ thể căn cứ vào số năm hoạt động và đã qua các lớp bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên môn theo quy định của pháp luật.

Về phạm vi hoạt động được giới hạn trong phạm vi cho phép như hành nghề về khảo sát chỉ được hành nghề tư vấn lập nhiệm vụ khảo sát hoặc thẩm định để

chủ đầu tư phê duyệt kết quả khảo sát hoặc về thiết kế chi giới hạn thiết kế các công trình cấp IV theo loại công trình hoặc thiết kế nhà ở riêng lẻ của dân.

Câu hỏi 43: Những trường hợp nào được phép điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình? Trong những trường hợp như vậy việc xử lý hợp đồng đã ký kết thế nào?

Trả lời:

Theo quy định của pháp luật các dự án chỉ được điều chỉnh khi xảy ra một trong 3 trường hợp sau đây: a) Do ảnh hưởng bởi thiên tai như động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần, dịch họa hoặc các sự cố bất khả kháng khác; b) Xuất hiện các yếu tố đem lại hiệu quả cao hơn cho dự án; c) Khi quy hoạch xây dựng thay đổi trực tiếp ảnh hưởng đến địa điểm, quy mô, tính chất, mục tiêu của dự án người quyết định đầu tư (các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước) và chủ đầu tư (các dự án sử dụng các nguồn vốn khác) chịu trách nhiệm về việc điều chỉnh dự án của mình. Trong trường hợp a) Nếu dự án đã được mua bảo hiểm thì tổ chức bảo hiểm sẽ đền bù tổn thất cho các bên thực hiện hợp đồng tùy theo mức độ tổn thất; trong trường hợp b) Người quyết định đầu tư (đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước), chủ đầu tư (đối với các dự án sử dụng vốn khác), có trách nhiệm đền bù thiệt hại tùy theo mức độ cho bên thực hiện hợp đồng; trong trường hợp c) Cấp quyết định thay đổi quy hoạch xây dựng làm ảnh hưởng thiệt hại vật chất cho các chủ đầu tư dự án có trách nhiệm xem xét giải quyết việc bù đắp những tổn thất tùy theo mức độ cụ thể cho các chủ đầu tư của dự án và các bên liên quan trong Hợp đồng.

Câu hỏi 44: Trường hợp do biến động bất thường của giá nguyên nhiên vật liệu, tỷ giá hối đoái với phần vốn ngoại tệ hoặc do nhà nước ban hành các chế độ chính sách mới (như chính sách tiền lương...) có cần thực hiện việc điều chỉnh dự án? Nếu không điều chỉnh dự án thì cần thực hiện các biện pháp gì?

Trả lời:

Các trường hợp do biến động giá cả vật tư bất thường hoặc tỷ giá ngoại tệ thay đổi phần mua sắm vật tư, thiết bị bằng ngoại tệ hoặc nhà nước ban hành các chính sách tiền lương hoặc các chính sách có liên quan khác... không được xem là điều chỉnh dự án và không phải làm các thủ tục điều chỉnh và phê duyệt lại dự án như trường hợp nêu trong câu hỏi trước; trường hợp này chủ đầu tư được phép tự điều chỉnh dự toán chi phí xây dựng công trình bao gồm cả chi phí dự phòng được duyệt hoặc chấp thuận trong Tổng mức đầu tư của dự án. Trường hợp điều chỉnh dự toán chi phí xây dựng bao gồm cả dự phòng làm vượt tổng mức đầu tư, chủ đầu tư phải báo cáo Người quyết định đầu tư cho phép bằng văn bản trước khi điều chỉnh. Nguyên tắc này được áp dụng trong trường hợp dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước, các dự án sử dụng nguồn vốn khác không phải là vốn ngân sách nhà nước thì chủ đầu tư tự điều chỉnh và tự chịu trách nhiệm về việc điều chỉnh chi phí

của dự án kê cả trường hợp việc điều chỉnh chi phí làm vượt tổng mức đầu tư đã được ấn định và phê duyệt trước đó.

Câu hỏi 45: Việc thẩm tra hay thẩm định đối với dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc đối với thiết kế – dự toán công trình có gì khác nhau? Thẩm tra hay thẩm định đáp ứng mục đích gì? Tính pháp lý của thẩm tra – thẩm định?

Trả lời:

Trong hoạt động xây dựng việc “thẩm tra” hay “thẩm định” là hết sức cần thiết vì các dự án, các công trình xây dựng sử dụng nguồn nhân lực, vật lực, tài lực rất lớn, do đó đòi hỏi phải được kiểm soát chặt chẽ trong quá trình chuẩn bị đầu tư cũng như quá trình thực hiện đầu tư các dự án. “Thẩm định” được hiểu là việc làm của cơ quan quản lý nhà nước đối với các sản phẩm tư vấn do chủ đầu tư thông qua hợp đồng với các tổ chức tư vấn lập dự án hoặc thiết kế dự toán; “Thẩm định” mang tính chất của việc thụ lý hồ sơ pháp lý dựa trên việc xem xét về trình tự, thủ tục theo quy định. “Thẩm định” mang tính chất xem xét, đối chiếu, phát hiện những mâu thuẫn, sai sót và yêu cầu các bên liên quan làm rõ; “Thẩm định” thường được hưởng một khoản lệ phí thẩm định do nhà nước quy định mà các chủ đầu tư phải trích nộp cho các cơ quan nhà nước thực hiện việc thẩm định theo quy định của pháp luật. “Thẩm tra” là việc làm của tư vấn này đối với sản phẩm của tư vấn khác thực hiện (Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi; hồ sơ thiết kế – dự toán công trình..) thông qua hợp đồng với chủ đầu tư – trường hợp này thuộc loại hợp đồng tư vấn đầu tư – xây dựng. Việc “thẩm tra” được thông qua các biện pháp nghiệp vụ – chuyên môn như tính toán phân tích kinh tế - tài chính của dự án, tính toán thiết kế kết cấu nếu phát hiện tư vấn thiết kế có sai sót, kiểm tra tính toán các khối lượng công việc do các tổ chức tư vấn khác lập trong hồ sơ thiết kế, kiểm tra việc áp dụng hoặc vận dụng định mức, đơn giá dự toán công trình... Chi phí thẩm tra được xác định theo quy định của nhà nước để tham khảo khi xác định giá hợp đồng tư vấn. “Thẩm định” hay “Thẩm tra” là công cụ, là phương tiện nhằm mục đích phục vụ cho việc “phê duyệt” và chỉ có “phê duyệt” khi đó hồ sơ dự án, hồ sơ thiết kế dự toán mới đầy đủ giá trị pháp lý. Đối với các công trình xây dựng, các dự án có quy mô nhỏ, ít phức tạp có thể chỉ sử dụng công cụ “thẩm định”; Khi các công trình, dự án có quy mô tương đối lớn hoặc phức tạp cần sử dụng công cụ “thẩm tra”. Như vậy trình tự sẽ diễn ra trong thực tế là: “thẩm định” dựa trên kết quả của “thẩm tra”, “phê duyệt” dựa trên kết quả của “thẩm định”.

Câu hỏi 46: Có bao nhiêu loại hợp đồng trong hoạt động xây dựng? Xu hướng phát triển các loại hợp đồng của Việt Nam trong quá trình hội nhập?

Trả lời:

Có năm loại hợp đồng chủ yếu trong hoạt động xây dựng: hợp đồng tư vấn, hợp đồng cung ứng vật tư, thiết bị xây dựng, hợp đồng thi công xây dựng công trình, hợp đồng tổng thầu thiết kế, mua sắm thiết bị và thi công xây dựng (còn gọi là hợp đồng tổng thầu EPC), hợp đồng chìa khóa trao tay. Ngoài ra có thêm các loại hợp đồng khác như: hợp đồng tổng thầu thiết kế, hợp đồng tổng thầu thi công và hợp đồng tổng thầu thiết kế – thi công xây dựng công trình.

Trong xu hướng hội nhập và phát triển, pháp luật khuyến khích áp dụng các hình thức tổng thầu vì tính ưu việt của các hợp đồng tổng thầu có tác dụng đảm bảo tính đồng bộ của công trình, dự án về mặt tư vấn cũng như về mặt kỹ thuật thi công và cung ứng thiết bị, đồng thời giảm nhẹ gánh nặng quản lý của chủ đầu tư khi phải ký kết hợp đồng và theo dõi, quản lý đối với hoạt động của nhiều nhà thầu thay vì chủ đầu tư chỉ quan hệ hợp đồng với một nhà tổng thầu. Tuy nhiên, để đảm bảo chất lượng và năng lực của các thầu phụ, pháp luật yêu cầu khi tổng thầu ký kết hợp đồng với các nhà thầu phụ về thiết kế, về thi công, về cung ứng thiết bị, phải được sự chấp thuận của chủ đầu tư bằng văn bản.

Câu hỏi 47: Hợp đồng tư vấn trong hoạt động xây dựng bao gồm những hợp đồng nào?

Trả lời:

Hợp đồng tư vấn trong hoạt động xây dựng bao gồm các hợp đồng về lập quy hoạch xây dựng (bao gồm quy hoạch xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư, nông thôn...). Hợp đồng khảo sát xây dựng phục vụ cho các bước thiết kế (thiết kế hồ sơ bộ trong giai đoạn lập dự án, ở Việt Nam còn gọi là thiết kế cơ sở, về nội dung có phần chi tiết hơn thiết kế hồ sơ bộ theo thông lệ quốc tế, sau đó có thể ký Hợp đồng khảo sát bổ sung đối với các bước thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công nếu số liệu khảo sát ban đầu chưa đáp ứng được yêu cầu của các bước thiết kế tiếp theo). Hợp đồng tư vấn lập, thẩm tra thiết kế dự toán; hợp đồng tư vấn lập, đánh giá hồ sơ thầu; hợp đồng tư vấn quản lý dự án (trong trường hợp chủ đầu tư thuê tư vấn quản lý dự án). Tuy nhiên, trong quản lý dự án thì hợp đồng tư vấn thiết giữ vai trò chủ đạo trong mối quan hệ chủ đầu tư – tư vấn và các nhà xây dựng. Theo thông lệ quốc tế còn gọi là mối quan hệ O – P – C (Owner - Profesional - Constructor). Lần đầu tiên mối quan hệ này về mặt pháp lý của Việt Nam được hình thành từ đầu thập niên 90 của thế kỷ trước và đang phát triển trong giai đoạn hiện tại và cả trong tương lai như đã đề cập ở các phần trên.

Câu hỏi 48: Hợp đồng cung ứng vật tư thiết bị nào thuộc loại Hợp đồng xây dựng?

Trả lời:

Chỉ những hợp đồng cung ứng vật tư thiết bị cấu thành thực thể vào công trình xây dựng mới thuộc loại hợp đồng trong hoạt động xây dựng; về vật tư như gạch, ngói, xi măng, sắt thép, cát, đá sỏi, gỗ và các nguyên vật liệu khác phục vụ cho xây dựng công trình; về thiết bị bao gồm thiết bị lắp đặt vào công trình trên nền, trên bề mặt gắn liền với mặt đất mới thuộc loại hợp đồng xây dựng, ngoài ra những thiết bị phục vụ thi công công trình xây dựng như cần cẩu các loại, các phương tiện vận chuyển vật tư, thiết bị, phục vụ cho quá trình thi công cũng được coi là hợp đồng trong hoạt động xây dựng. Những hợp đồng cung ứng vật tư thiết bị không trực tiếp cấu thành thực thể công trình, những thiết bị không cần lắp đặt cố định trên nền, trên bề mặt thuộc dây chuyền công nghệ hoặc phục vụ liên quan đến những loại thiết bị này thì không coi là hợp đồng cung ứng vật tư, thiết bị xây dựng. Nó không bị các văn bản quy phạm pháp luật trong hoạt động xây dựng điều chỉnh vì không thuộc đối tượng áp dụng của các văn bản pháp luật về đầu tư xây dựng công trình (máy bay, tàu thủy, xe lửa, ..).

Câu hỏi 49: Hợp đồng thi công xây dựng là gì, được áp dụng ở Việt Nam thế nào?
Thông lệ quốc tế về loại hợp đồng này?

Trả lời:

Hợp đồng thi công xây dựng công trình bao gồm hợp đồng thiết kế xây dựng và Hợp đồng lắp đặt thiết bị (nếu nhà cung cấp thiết bị không thực hiện việc thi công lắp đặt thiết bị, trong trường hợp nhà thầu cung cấp thiết bị thực hiện cả phần lắp đặt, thí nghiệm hiệu chỉnh, đào tạo công nhân vận hành thì phần này nằm trong hợp đồng cung ứng thiết bị).

Hợp đồng thi công xây dựng công trình được áp dụng phổ biến ở Việt Nam trong nhiều thập kỷ qua, nó được thực hiện trên cơ sở thiết kế bản vẽ thi công (chi tiết) và dự toán (cũng chi tiết) hình thành từ khối lượng bóc từ Thiết kế bản vẽ thi công và hệ thống đơn giá xây dựng chi tiết do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương ban hành hoặc hiện nay là công bố, tham khảo, vận dụng (cơ chế mới sau khi Việt Nam gia nhập tổ chức thương mại thế giới WTO). Tập quán này tồn tại khá lâu ở Việt Nam, tuy nhiên nếu thực hiện loại hợp đồng tổng thầu thiết kế xây dựng, hợp đồng tổng thầu EPC... thì việc ký kết hợp đồng giữa chủ đầu tư và tổng thầu sẽ được thực hiện trong bước thiết kế cơ sở (của dự án hoặc thiết kế kỹ thuật (trong trường hợp thiết kế ba bước) còn sau đó nhà thầu thi công sẽ thực hiện bước thiết kế bản vẽ thi công... điều này phù hợp với pháp luật của Việt Nam gần đây cũng như thông lệ quốc tế. Riêng các dự án vay vốn của các tổ chức tài chính, tiền tệ quốc tế (ODA) đã áp dụng thông lệ này từ thập niên 90 của thế kỷ trước cũng như hiện nay và cả trong tương lai.

Câu hỏi 50: Thế nào là hợp đồng tổng thầu thiết kế – cung ứng thiết bị và thi công công trình xây dựng? Thông lệ quốc tế và triển vọng áp dụng nó ở Việt Nam?

Trả lời:

Hợp đồng này còn gọi là hợp đồng tổng thầu EPC (viết tắt từ tiếng anh: Engineering – Procurement – Construction) đó là loại hợp đồng được áp dụng rộng rãi trên thế giới từ nhiều thập niên qua. Theo tập quán quốc tế loại hợp đồng này thường do nhà thầu sản xuất hoặc cung ứng thiết bị giữ vai trò tổng thầu và thực hiện phần thiết kế công nghệ và chế tạo hoặc cung ứng thiết bị, còn phần thiết kế xây dựng và thi công do các nhà thầu phụ thực hiện thường là nhà thầu địa phương đảm nhận. Có thể tóm lược loại hợp đồng này là sau khi dự án được chủ đầu tư chấp thuận hoặc phê duyệt (bao gồm phần thiết kế định hướng trong dự án - Definit Design). Chủ đầu tư ký hợp đồng với nhà tư vấn triển khai bước thiết kế kỹ thuật tổng thể (Front End Engineering Design viết tắt là FEED), hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ chỉ định thầu được lập ở bước thiết kế này. Nhà thầu trúng thầu (trường hợp đấu thầu) hoặc nhà thầu được chỉ định thầu sẽ được ký kết hợp đồng tổng thầu EPC với chủ đầu tư theo hình thức “trọn gói” (Lumpsum Contract) sau đó nhà thầu sẽ triển khai thiết kế bản vẽ thi công chi tiết phù hợp với thiết kế kỹ thuật tổng thể (FEED) đã được chủ đầu tư chấp thuận; việc thanh toán sẽ được thực hiện theo hình thức Hợp đồng trọn gói từng giai đoạn được quy định trong Hợp đồng mà không cần xác định khối lượng thực hiện chi tiết. Đây là điểm khác biệt với hình thức thanh toán của các tổ chức cấp phát hoặc cho vay của Việt Nam trong nhiều thập niên đã qua.

Câu hỏi 51: Hợp đồng tổng thầu thiết kế – xây dựng là gì? Có điểm nào khác biệt với hợp đồng tổng thầu EPC?

Trả lời:

Hợp đồng tổng thầu thiết kế và xây dựng là loại hợp đồng được ký kết giữa chủ đầu tư với một nhà tổng thầu sau khi dự án đầu tư được chấp thuận hoặc phê duyệt của của người quyết định đầu tư hoặc của chủ đầu tư. Tổng thầu thực hiện triển khai khâu thiết kế và thi công xây dựng công trình. Việc lựa chọn tổng thầu thiết kế và xây dựng được thông qua hình thức đấu thầu hoặc hồ sơ yêu cầu chỉ định thầu. Căn cứ để lập hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu chỉ định thầu được dựa trên dự án đầu tư xây dựng công trình được phê duyệt hoặc chấp thuận của người quyết định đầu tư (dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước) hoặc của chủ đầu tư (dự án sử dụng vốn của doanh nghiệp). Lợi ích của tổng thầu thiết kế và xây dựng công trình là đảm bảo tính đồng bộ của Thiết kế cũng như xây dựng của dự án, đồng thời trách nhiệm hoàn toàn về phía nhà tổng thầu đối với chủ đầu tư cũng như trước pháp luật. Loại hợp đồng này còn đảm bảo điều kiện tối ưu cho nhà thầu khi áp dụng hình thức giá hợp đồng trọn gói vì khảo sát, thiết kế đến thi công xây dựng đều do tổng thầu trực tiếp thực hiện mà không chia sẻ trách nhiệm về tiến độ, chất lượng và chi phí cho bất cứ chủ đầu tư hoặc nhà thầu nào khác. ở Việt Nam, loại

hợp đồng này được hình thành từng bước đang được mở rộng diện áp dụng, đặc biệt là trong lĩnh vực xây dựng công trình giao thông, công trình dân dụng như trường học, bệnh viện, chung cư cao tầng hoặc cao ốc văn phòng, khách sạn...

Điểm khác biệt với hợp đồng tổng thầu EPC là ở chỗ nhà thầu xây dựng thường giữ vai trò tổng thầu còn hợp đồng tổng thầu EPC, Nhà sản xuất hoặc cung ứng thiết bị thường giữ vai trò tổng thầu nên loại hợp đồng EPC phù hợp với các dự án xây dựng công trình công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật như cấp nước, thoát nước...

Câu hỏi 52: Hợp đồng tổng thầu chìa khóa trao tay là gì? Điểm khác biệt chủ yếu so với các loại hợp đồng thi công, hợp đồng tổng thầu EPC, hợp đồng tổng thầu thiết kế xây dựng ở điểm nào? Nó được coi là một trong những hình thức quản lý dự án không?

Trả lời:

Hợp đồng tổng thầu chìa khóa trao tay được hiểu là loại hợp đồng mà chủ đầu tư ký với một nhà tổng thầu thực hiện từ A - Z tức là tổng thầu thực hiện từ khâu lập dự án, khảo sát, thiết kế, mua sắm lắp đặt thiết bị công trình, thi công xây dựng, đào tạo đội ngũ cán bộ, công nhân vận hành. Sau khi hoàn thành các công việc trên chủ đầu tư tiếp nhận dự án và đưa dự án vào khai thác sử dụng.

Loại hợp đồng này thường được các nhà tổng thầu từ các nước phát triển có trình độ khoa học công nghệ cao thực hiện thông qua hợp đồng với các chủ đầu tư thuộc các nước đang phát triển. Ưu điểm cơ bản của loại hợp đồng này là giảm nhẹ đến mức cao nhất trách nhiệm của chủ đầu tư trong việc quản lý triển khai thực hiện dự án, vì vậy theo thông lệ quốc tế loại hợp đồng này còn gọi là hình thức tổng thầu làm quản lý dự án (Project Management Contractor – PMC) một trong bốn hình thức quản lý dự án theo thông lệ quốc tế, đó là: chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án (Conventional); chủ đầu tư sử dụng tư vấn làm quản lý dự án (Project Management Unit); tổng thầu làm quản lý dự án (PMC) và cuối cùng là hình thức “tự làm” (Việt Nam thường gọi là Chủ đầu tư tự thực hiện dự án). ở Việt Nam, hình thức tổng thầu làm quản lý dự án (PMC) được pháp luật Việt Nam công nhận và cho phép thực hiện đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước. Tuy nhiên, loại hợp đồng này có nhược điểm lớn nhất đó là các nhà tổng thầu thực hiện hợp đồng chìa khóa trao tay của các nước đang phát triển thường giữ lại những bí quyết công nghệ (knowhow) không chuyển giao cho chủ đầu tư nhằm duy trì mối ràng buộc lệ thuộc về vật tư, thiết bị, kỹ thuật vào nhà tổng thầu trong quá trình vận hành dự án. Vì lý do đó, phần lớn các dự án thông qua hai loại hợp đồng này thường không thành công ở các nước kém phát triển trong thập niên 60, 70 của thế kỷ trước. Trong xu thế toàn cầu hóa hiện nay cần chú ý hạn chế tới mức cao nhất nhược điểm này khi các chủ đầu tư ký kết với các đối tác áp dụng loại hợp đồng

tổng thầu chìa khóa trao tay. Còn đối với các nhà tổng thầu trong nước có đủ kinh nghiệm và năng lực khi thực hiện loại hợp đồng này có thể áp dụng đối với các dự án thông dụng như: cao ốc văn phòng, trụ sở cơ quan...việc áp dụng loại Hợp đồng này có tính khả thi cao đặc biệt là đối với các chủ đầu tư không chuyên về xây dựng.

Câu hỏi 53: Có bao nhiêu hình thức giá hợp đồng? Thực trạng và tương lai việc áp dụng các hình thức giá hợp đồng ở Việt Nam? Việc tiếp cận với thông lệ quốc tế về áp dụng các hình thức Giá hợp đồng có trở ngại khó khăn gì đối với Việt Nam?

Trả lời:

Thực tiễn về pháp lý và thực tế hoạt động xây dựng bao gồm bốn hình thức giá hợp đồng: Hợp đồng theo giá trọn gói; Hợp đồng theo đơn giá cố định; Hợp đồng theo giá điều chỉnh và hình thức hợp đồng kết hợp các loại giá trên. Có thể nói về mặt pháp lý và thực tế, Việt Nam đang từng bước tiếp cận toàn diện và rộng rãi đối với tập quán và thông lệ quốc tế về các hình thức giá hợp đồng trong hoạt động xây dựng. Tuy nhiên, do hạn chế về tư duy quản lý mới, do tập quán thiếu bình đẳng trong quan hệ hợp đồng giữa chủ đầu tư các dự án sử dụng vốn nhà nước, đặc biệt là Vốn Ngân sách Nhà nước đối với các Nhà tư vấn, các Nhà thầu xây lắp và cung ứng thiết bị thường diễn ra một chiều mang tính áp đặt (thông qua hệ thống định mức,

đơn giá, dự toán do Nhà nước ban hành thường được sử dụng để thanh toán hợp đồng). Đây là một trong những khó khăn lớn nhất khi hội nhập với khu vực và quốc tế trong quan hệ hợp đồng. Cũng xuất phát từ thực tế đó hình thức giá hợp đồng trọn gói được áp dụng tràn lan dựa trên giá dự toán hoặc giá gói thầu chưa tuân thủ tính khách quan của cơ chế thị trường về chi phí vật liệu, nhân công, chi phí sử dụng máy thông thường thấp hơn giá thị trường (do cách quản lý chi phí và tính toán tiên lượng dự toán chưa đáp ứng với yêu cầu thực tế), cùng với giá trúng thầu thấp dẫn

đến hậu quả dồn mọi rủi ro cho nhà thầu. Hình thức giá hợp đồng theo đơn giá cố định hoặc hợp đồng theo giá điều chỉnh mới được áp dụng trong thời gian gần đây do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới. Về mặt pháp lý, nhà nước cho phép các chủ đầu tư và các nhà thầu được chuyển từ hình thức giá hợp đồng trọn gói và hợp đồng theo đơn giá cố định sang hình thức hợp đồng theo giá điều chỉnh nhằm chia sẻ rủi ro giữa chủ đầu tư sử dụng vốn nhà nước với các nhà thầu xây dựng. Tuy nhiên, định hướng cơ bản để khắc phục tình trạng này về mặt pháp lý là phải cho phép chủ đầu tư được quyền vận dụng các hình thức giá hợp đồng tùy theo điều kiện cụ thể về tính chất công việc, về thời gian thực hiện hợp đồng...mà lựa chọn áp dụng hình thức giá hợp đồng cho phù hợp.

Câu hỏi 54: Thế nào là hình thức giá hợp đồng trọn gói? Để áp dụng hình thức giá hợp đồng này cần có điều kiện gì? Khi ký kết hình thức giá hợp đồng này cần quan tâm đến vấn đề gì?

Trả lời:

Hợp đồng theo giá trọn gói là hình thức hợp đồng khá phổ biến trong quan hệ hợp đồng trong hoạt động xây dựng ở cả Việt Nam và trên thế giới hiện nay. Về nguyên tắc, hợp đồng theo giá trọn gói giá hợp đồng không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng, trừ các trường hợp được phép điều chỉnh được ghi trong hợp đồng. Vì vậy, để áp dụng hình thức giá hợp đồng này cần hội tụ các điều kiện cơ bản sau:

- Thường được áp dụng đối với công việc hoặc hạng mục công trình, công trình xác định rõ về khối lượng, đó là các công việc như công tác bê tông, công tác xây, công tác hoàn thiện (trát, lát, ốp...) hoặc các công trình dân dụng: Trường học, bệnh viện, nhà thi đấu thể dục - thể thao... hoặc ngược lại hợp đồng giá trọn gói còn được áp dụng cho các công việc khi khó xác định khối lượng như : phá dỡ công trình, công tác điện nước, công tác vệ sinh thu dọn hiện trường... Nếu nhà thầu có đủ khả năng xác định giá trọn gói công việc hoặc công trình, hạng mục công trình.

- Thường được áp dụng trong thời gian ngắn: trong điều kiện bình thường không có biến động lớn về giá cả vật tư, nhiên liệu...hợp đồng thực hiện dưới 12 tháng được coi là ngắn.

- Khi ký kết hợp đồng trọn gói cần quan tâm đến việc xác định trọn gói trong phạm vi Hợp đồng (tức trọn gói có giới hạn); còn ngoài phạm vi hợp đồng thì cần quy định rõ được điều chỉnh cái gì và phương pháp điều chỉnh thế nào.

Câu hỏi 55: Thế nào là “trong phạm vi trọn gói” và “ngoài phạm vi trọn gói”?

Trả lời:

Trọn gói trong phạm vi hợp đồng là vấn đề quan trọng trong hợp đồng theo giá trọn gói. Trong thực tế phạm vi trọn gói được thể hiện qua phạm vi thiết kế, dự toán đã được phê duyệt (hoặc chấp nhận) những thay đổi thiết kế không trái với Thiết kế cơ sở (về quy mô, công suất, diện tích thiết kế, về cấp công trình, về số tầng nhà và về chiều cao tầng...) không làm tăng, giảm khối lượng và giá trị quá giới hạn được quy định trong hợp đồng...Ngoài phạm vi hợp đồng thường được hiểu là những thay đổi khách quan như tỷ giá biến động quá giới hạn (%), thay đổi tiền lương do trượt giá...Có thể được chủ đầu tư và nhà thầu bàn bạc điều chỉnh theo những hướng dẫn cụ thể của các cơ quan quản lý đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước cũng như các dự án sử dụng nguồn vốn khác cũng có thể vận dụng.

Câu hỏi 56: Hình thức giá hợp đồng trọn gói thường phù hợp với loại hợp đồng nào? Cơ sở pháp lý cho việc áp dụng hình thức giá hợp đồng này ở Việt Nam?

Trả lời:

Giá hợp đồng trọn gói có thể áp dụng đối với tất cả các loại hợp đồng trong hoạt động xây dựng như hợp đồng tư vấn; hợp đồng cung ứng vật tư thiết bị xây dựng; Hợp đồng thi công công trình; về bản chất hợp đồng tổng thầu thiết kế và xây dựng, hợp đồng tổng thầu EPC, hợp đồng tổng thầu chìa khóa trao tay là hợp đồng trọn gói. Theo thông lệ quốc tế các nhà tổng thầu các loại hợp đồng nói trên được bình đẳng trong quan hệ hợp đồng với chủ đầu tư, các nhà tổng thầu được tự mình khảo sát, thiết kế và thương thảo giá hợp đồng. Đây là những điều kiện cơ bản khi áp dụng hình thức giá hợp đồng trọn gói. Còn đối với loại hợp đồng thi công xây dựng công trình, pháp luật Việt Nam cũng bắt đầu tạo cơ sở pháp lý cho mỗi quan hệ hợp đồng trọn gói quyền bình đẳng giữa chủ đầu tư và nhà thầu xây dựng thông qua việc trước khi ký kết hợp đồng các bên được phép rà soát lại các khối lượng ghi trong hợp đồng (thừa hoặc thiếu) và khi thanh toán không phụ thuộc vào khối lượng thực tế nghiệm thu (cao hay thấp so với khối lượng ghi trong hợp đồng), không áp dụng định mức đơn giá nhà nước để thanh toán và cũng không yêu cầu nhà thầu phải xuất trình hóa đơn chứng từ mua sắm vật tư, thiết bị khi thanh toán... vì những việc làm này trái với nguyên tắc khi áp dụng Hợp đồng theo giá trọn gói theo thông lệ quốc tế cũng như pháp luật Việt Nam.

Câu hỏi 57: Khi ký kết hợp đồng theo giá trọn gói các chủ thể nào chịu trách nhiệm về tính chính xác đối với khối lượng và giá trị đề nghị thanh toán?

Trả lời:

Về mặt pháp lý chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm về tính chính xác của khối lượng và giá trị thanh toán khi áp dụng hợp đồng theo giá trọn gói được xác định trước khi ký hợp đồng. Tuy nhiên, nếu trong hợp đồng giữa chủ đầu tư với nhà tư vấn đo bóc tiên lượng, lập dự toán hoặc các nhà tư vấn lập hồ sơ mời thầu có ràng buộc trách nhiệm về đảm bảo tính chính xác của khối lượng thì các tổ chức, cá nhân vi phạm phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho với chủ đầu tư và chịu trách nhiệm về mặt pháp lý đối với hợp đồng đã được ký kết.

Câu hỏi 58: Thế nào là hợp đồng theo đơn giá cố định? Phương thức thanh toán đối với hình thức hợp đồng này thế nào? Điều kiện áp dụng?

Trả lời:

Hợp đồng theo đơn giá cố định thường được áp dụng đối với những công việc, hạng mục công trình hoặc công trình khó xác định về khối lượng trước khi ký hợp đồng. Trong xây dựng các công tác như ép cọc, đóng cọc, cọc khoan nhồi... thường khó khăn trong việc xác định khối lượng trước khi ký hợp đồng. Vì vậy, phương thức thanh toán thường phải dựa vào khối lượng thực tế được nghiệm thu và đơn giá cố định đã được xác định; đơn giá cố định trong trường hợp này được hiểu là đơn giá trong dự toán được chấp thuận hoặc được duyệt, còn trường hợp đấu thầu là đơn giá trúng thầu của nhà thầu. Về nguyên tắc đơn giá là cố định không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng, trừ trường hợp được phép điều chỉnh được ghi trong hợp đồng (ví dụ như giá cả vật tư tăng giảm đột biến quá phạm vi dự phòng... hoặc tỷ giá ngoại tệ vượt quá biên độ dao động cho phép, chính sách tiền lương thay đổi...). Vì vậy, hình thức giá hợp đồng này thường được áp dụng trong thời gian ngắn dưới 12 tháng với điều kiện thị trường tương đối ổn định tương tự như đối với hình thức Giá hợp đồng trọn gói.

Câu hỏi 59: Thế nào là hình thức hợp đồng theo giá điều chỉnh? Phương thức thanh toán đối với hình thức giá hợp đồng này thế nào? Điều kiện áp dụng?

Trả lời:

Hợp đồng theo giá điều chỉnh được áp dụng trong trường hợp các công việc, bộ phận, hạng mục hoặc công trình khó xác định chính xác về khối lượng giống như Hợp đồng theo đơn giá cố định nên khi thanh toán phải căn cứ theo khối lượng thực tế nghiệm thu. Tuy nhiên, về đơn giá thanh toán lại được phép điều chỉnh về chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công và các khoản chi phí khác có liên quan được ghi trong Hợp đồng. Vì vậy hình thức giá hợp đồng này thường được áp dụng cho các công việc, bộ phận, hạng mục công trình hoặc công trình có thời gian thực hiện trong thời gian dài, thường là cho những khối lượng thực hiện trên 12 tháng. Hình thức giá hợp đồng này thường được áp dụng trong điều kiện thị trường nhiều biến động cho dù gói thầu thực hiện dưới 12 tháng vẫn có thể áp dụng được. Về phương pháp điều chỉnh có thể áp dụng tính toán trực tiếp các khoản chi phí biến động vào đơn giá hoặc có thể dùng chỉ số giá xây dựng hoặc hệ số điều chỉnh tùy theo quy định cụ thể trong hợp đồng.

Câu hỏi 60: Trong một công trình, một gói thầu có thể cùng lúc áp dụng các hình thức Giá hợp đồng nói trên không? Nếu áp dụng nhiều hình thức Giá hợp đồng trong một

gói thầu, hạng mục công trình, công trình xây dựng sẽ diễn ra thế nào? Hãy cho một vài ví dụ cụ thể?

Trả lời:

Về mặt pháp lý cũng như thực tế có thể áp dụng kết hợp các loại giá hợp đồng trong một gói thầu, một công trình. Ví dụ: Trong công trình xây dựng cao ốc văn phòng phần xây dựng các tầng hầm (đào móng, xử lý móng: đóng cọc, khoan cọc, ép cọc...) có thể áp dụng hình thức giá hợp đồng theo đơn giá cố định hoặc hợp đồng theo giá điều chỉnh; phần xây thô và hoàn thiện có thể áp dụng hình thức giá hợp đồng trọn gói nếu thị trường giá cả diễn biến bình thường trong trạng thái tương đối ổn định, tuy nhiên nếu không đủ điều kiện như trên thì toàn bộ công trình vẫn có thể áp dụng theo hình thức hợp đồng theo giá điều chỉnh. Điều cần lưu ý trong hợp đồng áp dụng hợp đồng giá điều chỉnh cần ghi rõ trong hợp đồng điều kiện, thời gian và phương pháp điều chỉnh cụ thể, nếu trường hợp đấu thầu thì những điều kiện, thời gian và phương pháp điều chỉnh phải được nêu trong hồ sơ mời thầu và khi ký kết hợp đồng thì đây là những nội dung cần được ghi rõ trong hợp đồng giúp cho việc điều chỉnh giá hợp đồng khi thanh toán được rõ ràng đảm bảo tính công khai, minh bạch trong quan hệ hợp đồng.

Câu hỏi 61: Để hạn chế tối đa những rủi ro khi ký kết hợp đồng cần quan tâm đến những vấn đề gì?

Trả lời:

Có thể thấy hợp đồng trong hoạt động xây dựng thường mang nhiều rủi ro nhất so với các loại hợp đồng thuộc các lĩnh vực sản xuất hay dịch vụ khác. Nguyên nhân chính xuất phát từ đặc thù của sản phẩm xây dựng và quá trình thi công xây dựng bị ảnh hưởng trực tiếp do sản phẩm xây dựng phụ thuộc vào điều kiện tự nhiên (địa chất, khí hậu, thủy văn) nơi tiến hành xây dựng công trình. Thời gian thi công dài so với thời gian sản xuất sản phẩm công nghiệp vì vậy bị tác động rất lớn của giá cả thị trường đối với các khoản chi phí như nguyên, nhiên, vật liệu, chi phí nhân công, chi phí sử dụng thiết bị máy móc và các khoản chi khác của công trình. Vì vậy, để giảm bớt rủi ro đòi hỏi chủ đầu tư và nhà thầu phải lựa chọn hình thức giá gói thầu phù hợp với công việc, công trình hoặc gói thầu cũng như diễn biến khách quan của thị trường nói chung và thị trường xây dựng nói riêng.

Câu hỏi 62: Trong điều kiện cụ thể ở Việt Nam việc lựa chọn loại hợp đồng và hình thức giá hợp đồng nào là phù hợp, ít rủi ro nhất?

Trả lời:

Nói chung khi áp dụng hình thức giá hợp đồng trọn gói không những trên thế giới và cả ở Việt Nam là loại Hợp đồng mang tính rủi ro nhiều nhất vì dù sao sự rủi ro có thể từ chủ đầu tư chuyển qua nhà thầu hoặc ngược lại. Vì vậy, để giảm thiểu rủi ro theo thông lệ quốc tế về hợp đồng người ta thường xác định rõ ràng phạm vi trọn gói là điều quan trọng, điều đó có nghĩa là nhà thầu chỉ có thể chịu sự rủi ro có giới hạn như chấp nhận sự thay đổi thiết kế trong quá trình thực hiện hợp đồng không trái với thiết kế cơ sở đã quy định trong dự án như quy mô, công suất, diện tích sàn, chiều cao tầng, số tầng hầm và số tầng nhà, cấp công trình hoặc thay đổi phẩm cấp vật liệu đã được quy định trong hợp đồng... còn về thời gian thực hiện hợp đồng không được kéo dài quá quy định do các nguyên nhân không thuộc trách nhiệm nhà thầu như bàn giao mặt bằng của chủ đầu tư không đúng tiến độ quy định... Ngoài ra, do đặc thù của điều kiện địa chất, khí hậu, thủy văn của Việt Nam khá phức tạp, hiện tượng hang hầm khá phổ biến do cấu tạo địa chất hoặc thi công trên nền đất yếu ở các vùng đồng bằng sông Hồng, sông Cửu Long là những rủi ro đáng kể đối với hình thức hợp đồng này. Vì vậy, cùng với việc áp dụng hình thức hợp đồng giá trọn gói thường đi đôi với việc áp dụng loại hợp đồng tổng thầu thiết kế xây dựng hoặc tổng thầu EPC có nghĩa là nhà tổng thầu tự thực hiện việc khảo sát thiết kế và thi công xây lắp công trình là những yếu tố đảm bảo cho việc hạn chế tối đa mức độ rủi ro đối với hình thức giá hợp đồng trọn gói.

Câu hỏi 63: Nếu không áp dụng loại hợp đồng tổng thầu thiết kế - xây dựng hoặc tổng thầu EPC nhưng nhà thầu và chủ đầu tư vẫn muốn áp dụng hình thức hợp đồng theo giá trọn gói đang được áp dụng rộng rãi ở khắp các ngành các địa phương hiện nay thì cần có điều kiện gì để giảm thiểu rủi ro trước hết cho các Nhà thầu?

Trả lời:

Về nguyên tắc cần thiết lập nguyên tắc bình đẳng trong quan hệ hợp đồng giữa chủ đầu tư (dù là đại diện chủ sở hữu nhà nước) với các nhà thầu (thuộc các thành phần kinh tế). Cụ thể: Trước khi ký kết hợp đồng với nhà thầu (thông qua hình thức đấu thầu hoặc chỉ định thầu) cần được tiến hành rà soát lại khối lượng ghi trong hợp đồng kể cả trường hợp thừa hoặc thiếu khối lượng (đặc biệt là những khối lượng chiếm tỷ trọng lớn trong gói thầu hoặc công trình) cần được các bên xem xét lần cuối để điều chỉnh trước khi ký hợp đồng theo giá trọn gói. Như vậy, khi thanh toán mặc dù khối lượng thực tế cao hay thấp hơn khối lượng đã ghi trong hợp đồng không ảnh hưởng đến việc thanh toán theo giá hợp đồng đã ký kết. Cách làm này hoàn toàn phù hợp với thông lệ quốc tế cũng như pháp luật của Việt Nam.

Câu hỏi 64: Nếu áp dụng cách thanh toán theo giá trọn gói trên đây vai trò của hệ thống định mức - đơn giá của nhà nước trước đây là ban hành mang tính bắt buộc áp dụng còn hiện nay được nhà nước công bố để chủ đầu tư và nhà thầu tham khảo vận dụng sẽ như thế nào?

Trả lời:

Hệ thống định mức - đơn giá trong quản lý đầu tư xây dựng công trình là tồn tại khách quan kể cả trong cơ chế quản lý hành chính bao cấp cũng như trong nền kinh tế thị trường. Vấn đề khác nhau là cơ chế quản lý và sử dụng hệ thống này thế nào. Cụ thể trong mọi trường hợp hệ thống định mức đơn giá này chỉ còn giữ vai trò để xác định giá gói thầu hoặc giá xét thầu, còn giá dự thầu của nhà thầu khi tham gia đấu thầu thường thoát ly khỏi hệ thống định mức đơn giá do nhà nước công bố và chỉ còn giữ vai trò là căn cứ tham khảo của các nhà thầu khi xác định giá dự thầu. Vì vậy, khi đánh giá hồ sơ dự thầu của nhà thầu không được dùng phương pháp quy đổi về cùng mặt bằng theo định mức do nhà nước công bố để xác định giá đánh giá như thường xảy ra trong thực tế thời gian qua khi xét thầu.

Câu hỏi 65: Khi thanh toán đối với hình thức hợp đồng theo giá trọn gói sẽ thực hiện theo nguyên tắc nào?

Trả lời:

Nói chung về nguyên tắc khi thanh toán hợp đồng phải tuân thủ theo đúng hình thức giá hợp đồng đã được ký kết trong đó có hình thức hợp đồng theo giá trọn gói. Điểm cần lưu ý là khi thanh toán trong trường hợp này không được sử dụng hệ thống định mức, đơn giá do Nhà nước công bố kể cả định mức đơn giá do chủ đầu tư được phép xác định ngoài hệ thống định mức đơn giá do nhà nước công bố; cũng như không được đòi hỏi các nhà thầu phải xuất trình các hóa đơn, chứng từ mua bán nguyên, nhiên, vật liệu, thiết bị trong quá trình thi công xây dựng – lắp đặt công trình. Về mặt khối lượng cũng không đòi hỏi phải xác nhận khối lượng hoàn thành chi tiết. Các giải pháp thanh toán theo giá trọn gói trên đây hoàn toàn phù hợp với luật pháp Việt Nam và tập quán quốc tế về thanh toán hợp đồng.

Câu hỏi 66: Khi áp dụng Hợp đồng theo giá trọn gói ngoài chủ đầu tư và Nhà thầu xây dựng thì vai trò của các tổ chức tư vấn thế nào?

Trả lời:

Khi áp dụng Hợp đồng theo giá trọn gói đòi hỏi việc xác định khối lượng càng rõ ràng chính xác bao nhiêu càng hạn chế rủi ro cho cả chủ đầu tư và nhà

thầu bấy nhiêu ở đây phải tính đến vai trò của tổ chức tư vấn đo bóc tiên lượng và lập dự toán cũng như vai trò của tổ chức tư vấn lập hồ sơ mời thầu; Chất lượng sản phẩm của các tổ chức tư vấn này quyết định đến việc giảm thiểu rủi ro cho các bên ký hợp đồng. Vì vậy, trong quan hệ hợp đồng giữa chủ đầu tư và các tổ chức tư vấn trên cần có những điều kiện ràng buộc trách nhiệm trong việc đảm bảo tính chính xác của khối lượng cũng như việc xác định đơn giá, dự toán cho gói thầu. Theo thông lệ quốc tế, các nhà tư vấn phải mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp trước khi ký kết hợp đồng với chủ đầu tư (điều kiện bắt buộc), những sai sót về tiên lượng, dự toán không được phép sai sót quá giới hạn cho phép được tính bằng tỷ lệ phần trăm cụ thể. Tổ chức bảo hiểm nghề nghiệp có trách nhiệm bồi thường những sai sót này nếu quá giới hạn cho phép được ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp nhà tư vấn không mua bảo hiểm, chủ đầu tư có quyền từ chối hợp đồng hoặc ký hợp đồng nhưng chủ đầu tư có thể giữ lại một khoản trong hợp đồng tương đương với mức bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp mà nhà tư vấn phải mua.

Câu hỏi 67: Về mặt pháp lý, hồ sơ hợp đồng xây dựng phải bao gồm các tài liệu gì?

Trả lời:

Hồ sơ hợp đồng xây dựng bao gồm các tài liệu về hợp đồng xây dựng, các tài liệu kèm theo và tài liệu bổ sung trong quá trình thực hiện hợp đồng hoặc còn gọi là tài liệu kèm theo Hợp đồng.

Các tài liệu kèm theo hợp đồng là bộ phận không tách rời của hợp đồng xây dựng. Tùy theo quy mô, tính chất công việc của hợp đồng, tài liệu kèm theo của hợp đồng xây dựng có thể bao gồm toàn bộ hay một phần các tài liệu sau:

1) Thông báo trúng thầu hoặc văn bản chỉ định thầu; 2) Điều kiện chung và điều kiện riêng của hợp đồng; 3) Các đề xuất của nhà thầu và biện pháp thi công hoặc vật liệu thay thế... 4) Các chỉ dẫn kỹ thuật, điều kiện tham chiếu; 5) Các bản vẽ thiết kế (tùy theo trường hợp thiết kế một bước, 2 bước hay 3 bước); 6) Các sửa đổi bổ sung bằng văn bản, biên bản đàm phán Hợp đồng; 7) Giấy tờ bảo đảm thực hiện Hợp đồng, bảo lãnh tiền tạm ứng và các loại bảo lãnh khác như bảo lãnh của Ngân hàng cho việc bảo hành của Nhà thầu (nếu có); 8) Các tài liệu liên quan khác nếu có.

Câu hỏi 68: Yêu cầu của hợp đồng xây dựng cần thiết phải bao gồm những nội dung gì?

Trả lời:

Dựa theo quy mô, tính chất cụ thể của từng công trình xây dựng, từng gói thầu, từng công việc và từng loại hợp đồng mà có thể bao gồm toàn bộ hoặc một phần những nội dung cơ bản sau:

- 1) Thông tin về hợp đồng và các bên tham gia ký kết hợp đồng; 2) Các định nghĩa và diễn giải; 3) Luật và ngôn ngữ sử dụng cho hợp đồng; 4) Loại tiền thanh toán; 5) Khối lượng công việc; 6) Giá hợp đồng xây dựng; 7) Điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng; 8) Tiến độ thực hiện và thời hạn hoàn thành công việc; 9) Bảo đảm thực hiện hợp đồng xây dựng; 10) Quyền và nghĩa vụ chung của bên nhận thầu; 11) Quyền và nghĩa vụ chung của bên giao thầu; 12) Nhà thầu phụ do chủ đầu tư chỉ định (nếu có); 13) Quản lý chất lượng công trình xây dựng; 14) Nghiệm thu các công việc, bộ phận, hạng mục, công trình hoàn thành; 15) Bảo hành, bảo hiểm công trình; 16) Bảo vệ môi trường, an toàn lao động và phòng chống cháy nổ; 17) Điện nước và an ninh công trường; 18) Trách nhiệm đối với những sai sót; 19) Tạm ngừng và chấm dứt hợp đồng do bên giao thầu hoặc bên nhà thầu; 20) Rủi ro và trách nhiệm; 21) Bất khả kháng; 22) Thương, phạt vi phạm hợp đồng; 23) Giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng; 24) Quyết toán hợp đồng; 25) Thanh lý hợp đồng xây dựng.

Câu hỏi 69: Những luật nào điều tiết các hợp đồng trong hoạt động xây dựng? Những dự án đầu tư sử dụng vốn ODA sẽ do luật nào điều chỉnh? Về ngôn ngữ và loại tiền sử dụng thanh toán trong hợp đồng xây dựng được quy định thế nào?

Trả lời:

Tất cả các loại hợp đồng trong hoạt động xây dựng đều chịu sự điều tiết của hệ thống luật của nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam bao gồm cả các dự án sử dụng vốn ODA. Tuy nhiên đối với các dự án sử dụng vốn ODA nếu điều ước quốc tế mà cơ quan tổ chức có thẩm quyền của nhà nước Việt Nam đã ký kết có những quy định khác với các quy định của pháp luật Việt Nam thì thực hiện theo các quy định tại các điều ước quốc tế đã ký kết. Hệ thống pháp luật của nước Việt Nam điều tiết các hợp đồng trong hoạt động xây dựng là: Bộ luật Dân sự, Luật thương mại, Luật sửa đổi Luật xây dựng, Luật đấu thầu và các văn bản hướng dẫn của các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan. Về nguyên tắc, các văn bản hướng dẫn thi hành luật không được trái với các nội dung đã quy định trong luật. Về mặt pháp lý ngôn ngữ sử dụng trong Hợp đồng nói riêng và trong đấu thầu nói chung là tiếng Việt đối với gói thầu đấu thầu hoặc chỉ định thầu trong nước, đối với gói thầu đấu thầu quốc tế là tiếng Việt, tiếng Anh. Về loại tiền sử dụng trong hợp đồng xây dựng có thể sử dụng thanh toán bằng nhiều đồng tiền khác nhau trong cùng một hợp đồng trên nguyên tắc: thanh toán bằng đồng tiền nhà thầu chào thầu phù hợp với hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu trong chỉ định thầu, chào hàng cạnh tranh hoặc mua sắm trực tiếp.

Câu hỏi 70: Những yêu cầu về hồ sơ thanh toán hợp đồng có phụ thuộc vào hình thức giá hợp đồng hay không? Sự giống và khác nhau đối với các hồ sơ này giữa các hình thức giá hợp đồng?

Trả lời:

Về nguyên tắc pháp lý cũng như về nghiệp vụ thanh toán mỗi hình thức giá hợp đồng (trọn gói, đơn giá cố định, giá điều chỉnh hoặc giá kết hợp các loại giá) yêu cầu về hồ sơ thanh toán có những yêu cầu giống nhau và có cả những yêu cầu khác nhau phù hợp với mỗi hình thức giá hợp đồng.

Đối với hình thức hợp đồng theo giá trọn gói hồ sơ thanh toán bao gồm: a) Biên bản nghiệm thu về chất lượng và các khối lượng phù hợp với đối tượng nghiệm thu là công việc xây dựng, bộ phận công trình, hạng mục công trình, giai đoạn nghiệm thu (nếu có như giai đoạn xây thô, giai đoạn hoàn thiện) và công trình. Đối với thiết bị lắp đặt đối tượng nghiệm thu, đối với thiết bị lắp đặt tĩnh tại hiện trường là nghiệm thu chạy thử đơn động và liên động không tải; nghiệm thu chạy thử liên động có tải thiết bị công nghệ; những biên bản nghiệm thu này do chủ đầu tư và nhà thầu biên soạn phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với từng đối tượng nghiệm thu cụ thể. Điểm khác biệt của nghiệm thu khối lượng đối với hình thức giá trọn gói là không cần xác nhận khối lượng hoàn thành chi tiết; b) Bảng xác định giá trị khối lượng hoàn thành theo Hợp đồng; c) Bảng xác định giá trị khối lượng phát sinh ngoài hợp đồng được các bên xác nhận; d) Bảng tính giá trị đề nghị thanh toán phải thể hiện các nội dung: giá trị khối lượng thực hiện trong phạm vi hợp đồng, giá trị khối lượng các công việc phát sinh ngoài hợp đồng (nếu có), trừ giá trị đã tạm ứng và bù trừ các khoản trên, phần còn lại là giá trị thanh toán còn lại của Hợp đồng trọn gói. Về mặt pháp lý cũng thừa nhận khi áp dụng hình thức giá hợp đồng trọn gói; khối lượng thực tế nghiệm thu sẽ không làm ảnh hưởng đến giá hợp đồng trọn gói đã được hai bên xác định trước khi ký kết hợp đồng. Điều này cũng phù hợp với pháp luật Việt Nam và thông lệ quốc tế về hợp đồng.

Câu hỏi 71: Về hồ sơ thanh toán đối với các hình thức giá hợp đồng theo đơn giá cố định và hợp đồng theo giá điều chỉnh có gì giống và khác với hồ sơ thanh toán đối với hợp đồng theo giá trọn gói đã đề cập ở phần trên?

Trả lời:

Về hồ sơ thanh toán đối với hình thức giá hợp đồng theo đơn giá cố định và Hợp đồng theo giá điều chỉnh có điểm chung đối với Hợp đồng theo giá trọn gói là cũng bao gồm: a) Biên bản nghiệm thu về chất lượng và khối lượng phù hợp với đối tượng nghiệm thu; Điểm cần lưu ý là phải có hồ sơ hoàn công của các công việc được nghiệm thu trong giai đoạn thanh toán (đặc biệt là các công việc, các bộ phận che lấp hoặc xây kín); b) Bảng xác định giá trị khối lượng hoàn thành theo

Hợp đồng; c) Bảng xác định giá trị khối lượng phát sinh ngoài hợp đồng. Về nội dung: b) và c) là nội dung quan trọng nó khác Hợp đồng theo giá trọn gói là đòi hỏi phải xác nhận khối lượng chính xác và chi tiết vì khối lượng này nghiệm thu thực tế bao nhiêu nếu đảm bảo chất lượng theo quy định là nhà thầu được thanh toán bấy nhiêu (không theo khối lượng trong hợp đồng). d) Về bảng xác định đơn giá điều chỉnh: nội dung này cần lưu ý nếu áp dụng hình thức Hợp đồng theo đơn giá cố định thì cần hạn chế tối đa việc điều chỉnh trừ trường hợp có ghi trong hợp đồng ví dụ khi nhà nước thay đổi chính sách tiền lương, để đảm bảo lợi ích cho người lao động chủ đầu tư và nhà thầu có thể thương thảo thống nhất việc điều chỉnh theo quy định của nhà nước. Trường hợp áp dụng hình thức hợp đồng theo giá điều chỉnh thì bảng xác định đơn giá điều chỉnh theo quy định của hợp đồng (phần d) là hết sức quan trọng cần ghi rõ trong hồ sơ mời thầu (nếu là đấu thầu) và ghi rõ trong hợp đồng về nguyên tắc, phương pháp và nguồn số liệu sử dụng khi điều chỉnh các yếu tố về vật liệu, nhân công, chi phí máy thi công và các khoản chi khác có liên quan trong Hợp đồng.

Câu hỏi 72: Giá hợp đồng đã ký kết giữa chủ đầu tư và các nhà thầu chỉ được điều chỉnh trong trường hợp nào? Pháp luật Việt Nam và thông lệ quốc tế có điểm tương đồng nào? Trong thực tế có vấn đề gì cần được quan tâm?

Trả lời:

Về pháp lý Việt Nam cũng như thông lệ quốc tế đối với các hợp đồng nói chung và đặc biệt là các hợp đồng trong hoạt động xây dựng đều quy định việc điều chỉnh Hợp đồng cũng như giá hợp đồng đã ký kết. Khác với sản xuất các sản phẩm công nghiệp, sản xuất sản phẩm xây dựng từ thiết kế kể cả thiết kế bản vẽ thi công chi tiết, so với sản phẩm xây dựng hoàn thành đều ít nhiều có khoảng cách và quá trình thi công công trình xây dựng thường diễn ra hàng năm hoặc dài hơn. Vì vậy, hợp đồng có thể được điều chỉnh khi rơi vào một trong các trường hợp sau: 1) Bổ sung công việc ngoài phạm vi Hợp đồng đã ký kết; 2) Khi ký kết hợp đồng chưa đủ điều kiện nên phải xác định đơn giá tạm tính đặc biệt là đối với những khối lượng công việc như đào đắp đất đá, đóng cọc, khoan cọc, ép cọc...; 3) Khi khối lượng thực tế phát sinh vượt quá ngưỡng 20% khối lượng công việc xác định trong Hợp đồng cần xem xét điều chỉnh đơn giá cho những khối lượng công việc đó; 4) Các đơn giá mà bên giao thầu và bên nhận thầu đồng ý xem xét điều chỉnh sau khoảng thời gian nhất định (thường là sau 12 tháng); 5) Trường hợp giá cả vật liệu, nhiên liệu hoặc chính sách của nhà nước thay đổi đột biến làm ảnh hưởng lớn đến chi phí xây dựng và được người có thẩm quyền xem xét quyết định; 6) Do các trường hợp bất khả kháng quy định trong hợp đồng cũng như các khoản trượt giá đã quy định trong hợp đồng. Các căn cứ để xác định trượt giá được xác định vào thời điểm 28 ngày trước ngày nhà thầu nộp hồ sơ thanh toán so với giá cả hợp đồng được xác định vào thời điểm trước ngày mở thầu 28 ngày.

Việc điều chỉnh này có thể xảy ra ở tất cả các hình thức giá hợp đồng kể cả giá Hợp đồng trọn gói đối với những phát sinh ngoài phạm vi hợp đồng ghi trong hợp đồng đã được ký kết trước đó.

Câu hỏi 73: Về pháp lý và thông lệ quốc tế khi điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng thường áp dụng những phương pháp cụ thể nào? Ưu nhược điểm của mỗi phương pháp?

Trả lời:

Theo pháp luật Việt Nam và thông lệ quốc tế việc điều chỉnh hợp đồng có thể áp dụng các phương pháp thông dụng sau:

a) Sử dụng các chỉ số giá do các cơ quan quản lý nhà nước công bố hoặc các tổ chức tư vấn có uy tín được nhà nước công nhận hoặc thị trường chấp nhận; b) Phương pháp tính toán bù trực tiếp; c) Dùng công thức xác định hệ số điều chỉnh.

Về phương pháp: a) sử dụng các chỉ số giá: hàng tháng, quý, năm các Cơ quan quản lý nhà nước hoặc các Tổ chức tư vấn có uy tín của các nước thường xuyên công bố các chỉ số giá như chỉ số giá tiêu dùng, chỉ số giá xây dựng... Các chủ đầu tư của tổ chức tư vấn, các nhà thầu có thể sử dụng các chỉ số giá đã công bố để điều chỉnh giá hợp đồng. Sử dụng phương pháp này có ưu điểm là tốn ít thời gian cho việc điều chỉnh nhưng mức độ chính xác không cao. Về phương pháp b) Tính toán bù trực tiếp, theo phương pháp này người ta căn cứ vào khối lượng thực tế nghiệm thu (ví dụ: m³ bê tông mác..., m³ xây gạch...) để từ đó xác định khối lượng từng loại vật liệu như xi măng (kg), cát đá sỏi (m³), nhân công (ngày công) máy thi công (ca máy) để xác định chênh lệch giá vật liệu, nhân công và các loại máy móc thi công đã sử dụng vì đơn giá điều chỉnh sẽ tính theo giá cả từng loại vật tư, loại nhân công và máy thi công ở thời điểm thanh toán so với thời điểm ký hợp đồng hoặc mở thầu từ lúc 28 ngày như phần trên đã đề cập. Phương pháp này đảm bảo sự chính xác nhưng rất tốn kém thời gian và công sức đặc biệt là đối với các công trình quy mô lớn, phức tạp; Xét về mặt điều chỉnh Hợp đồng về bản chất là chia sẻ rủi ro giữa chủ đầu tư và nhà thầu trong quá trình thực hiện hợp đồng. Vì lẽ đó, việc áp dụng phương pháp quá tỉ mỉ, quá chi tiết cần được xem xét nên hay không nên áp dụng.

Câu hỏi 74: Về phương pháp áp dụng công thức để xác định hệ số điều chỉnh có những ưu điểm gì so với hai phương pháp a) và b) nêu ở phần trên? Công thức tính toán cụ thể?

Trả lời:

Theo quy chế của các tổ chức tài chính, tiền tệ quốc tế, phương pháp dùng công thức để xác định hệ số điều chỉnh giá hợp đồng được áp dụng rộng rãi trong

các dự án sử dụng vốn ODA tại Việt Nam cũng như trên thế giới. Về pháp luật Việt Nam cũng cho phép từng bước mở rộng việc áp dụng phương pháp điều chỉnh bằng hệ số cho các dự án sử dụng vốn nhà nước. Ưu điểm lớn nhất của phương pháp này là tốn ít thời gian công sức đồng thời vẫn đảm bảo độ chính xác cần thiết trong việc điều chỉnh giá hợp đồng nếu tuân thủ các quy định về sử dụng các dữ liệu thực tế khi tính toán điều chỉnh. Nó thích hợp với các hợp đồng có quy mô vừa và lớn, có yêu cầu kỹ thuật và kinh tế phức tạp. Công thức điều chỉnh giá như sau:

$$P_n = a + b \frac{L_n}{L_o} + c \frac{E_n}{E_o} + d \frac{M_n}{M_o}$$

Trong đó:

P_n : Hệ số điều chỉnh (tăng hoặc giảm) được áp dụng cho việc điều chỉnh giá hợp đồng để thanh toán đối với hợp đồng thực hiện trong thời gian n.

* a : “hệ số cố định” được nêu trong bảng số liệu điều chỉnh được ghi trong hồ sơ mời thầu hoặc trong hợp đồng phần không được điều chỉnh. Cũng được hiểu a là phần không được điều chỉnh trong Hợp đồng thông thường chiếm khoảng 15% (hoặc 0,15).

* b, c, d : là những hệ số biểu thị tỷ lệ (hoặc tỷ trọng %) của mỗi khoản chi phí như: nhân công (L) chi phí máy thi công (E) chi phí vật liệu (M) được nêu trong bảng số liệu điều chỉnh tương ứng. Như vậy, các hệ số, tỷ trọng phải đảm bảo nguyên tắc $a + b + c + d = 100\%$ hoặc hệ số = 1.

* L_n, E_n, M_n : là các chỉ số giá hoặc chi phí về nhân công, máy thi công, vật liệu ở thời điểm 28 ngày trước ngày nhà thầu nộp hồ sơ đề nghị thanh toán.

* L_o, E_o, M_o : là các chỉ số giá hoặc chi phí về nhân công, máy thi công, vật liệu ở thời điểm 28 ngày trước ngày mở thầu.

Về nguyên tắc các hệ số a, b, c, d các chỉ số L, E, M phải được ghi trong hồ sơ mời thầu và là tài liệu kèm theo hợp đồng. Trong quá trình áp dụng xác định hệ số điều chỉnh hợp đồng P_n nếu có nghi ngờ về nguồn gốc của các số liệu về chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh nêu trong hồ sơ dự thầu hoặc trong hợp đồng cần được các bên xác định làm rõ nguồn gốc và độ tin cậy của các chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh đó nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch trong việc điều chỉnh giá hợp đồng.

Câu hỏi 75: Khi áp dụng hệ số P_n điều chỉnh hợp đồng nếu a) có sự không đồng nhất về đồng tiền sử dụng so với đồng tiền thanh toán ghi trong hợp đồng hoặc b) khi chưa có chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh hoặc c) trường hợp nhà thầu không hoàn thành đúng thời hạn thì giải quyết thế nào?

Trả lời:

Khi áp dụng hệ số P_n để điều chỉnh giá hợp đồng nếu a) có sự không đồng nhất về đồng tiền sử dụng để tính toán điều chỉnh khác với đồng tiền thanh toán ghi trong hợp đồng thì sẽ được chuyển đổi sang đồng tiền thanh toán theo tỷ giá bán ra do ngân hàng trung ương hoặc liên ngân hàng ấn định vào ngày mà chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh được áp dụng ở các thời điểm tính toán tương ứng. Trường hợp b) khi chưa có chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh hiện hành chưa có, bên giao thầu hoặc nhà tư vấn (nếu có) sẽ xác định chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh tạm thời để làm căn cứ thanh toán tạm thời. Khi mỗi chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh hiện hành

đã có thì việc điều chỉnh sẽ được tính toán lại cho phù hợp. Trường hợp c) nếu bên nhận thầu không hoàn thành công trình (hoặc công việc trong hợp đồng) theo đúng tiến độ quy định trong hợp đồng việc điều chỉnh giá sẽ được thực hiện dựa trên mỗi chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh được áp dụng vào thời điểm 28 ngày trước ngày hết hạn thời gian hoàn thành công trình (hoặc công việc được ghi trong hợp đồng) hoặc chỉ số giá hoặc giá cả hiện hành tùy theo cách thức lựa chọn nào thuận lợi hơn cho bên giao thầu.

Câu hỏi 76: Bản vẽ hoàn công là gì? Ai thực hiện bản vẽ hoàn công? Các loại bản vẽ hoàn công?

Trả lời:

Bản vẽ hoàn công là tài liệu quan trọng trong hồ sơ thanh toán với bất kỳ loại Hợp đồng xây dựng hoặc hình thức giá hợp đồng nào. Bản vẽ hoàn công, bản vẽ ghi lại (as – build drawing, record drawing) là bản vẽ dùng để ghi chép các chi tiết của một công trình xây dựng sau khi đã hoàn thành (theo TCXDVN 340: 2005 ISO 10209 – 1). Như vậy, bản vẽ hoàn công được hiểu là bản vẽ bộ phận công trình, công trình xây dựng hoàn thành, trong đó thể hiện kích thước hình học thực tế so với kích thước thể hiện trong bản vẽ thiết kế thi công được chủ đầu tư (hoặc đại diện chủ đầu tư phê duyệt hoặc chấp thuận). Mọi sửa đổi thực tế so với thiết kế được duyệt phải được thể hiện trên “bản vẽ hoàn công”. Trường hợp giữa kích thước thực tế hoàn thành không có sự khác biệt với bản vẽ thiết kế thi công được duyệt thì bản vẽ thiết kế thi công đó chính là bản vẽ hoàn công nhưng phải được người lập. Người đại diện hợp pháp của nhà thầu và giám sát thi công của chủ đầu tư xác nhận. Tùy theo quy mô, tính chất của hạng mục công trình, công trình xây dựng mà người ta chia ra các loại bản vẽ hoàn công sau đây: Bản vẽ hoàn công công việc xây dựng, bản vẽ hoàn công bộ phận công trình; bản vẽ hoàn công giai đoạn (nếu có), bản vẽ hoàn công lắp đặt thiết bị; Bản vẽ hoàn công hạng mục công trình, bản vẽ hoàn công tổng thể công trình.

Bản vẽ hoàn công do nhà thầu lập với sự tham gia của giám sát thi công do chủ đầu tư cử ra hoặc đi thuê tư vấn. Tất cả các bản vẽ hoàn công phải có đầy đủ chữ ký xác nhận của người lập, hồ sơ hoàn công, người đại diện hợp pháp của nhà thầu giám sát thi công của chủ đầu tư.

Câu hỏi 77: Hồ sơ hoàn công gồm những tài liệu gì? Hồ sơ hoàn công do ai lập?

Trả lời:

Hồ sơ hoàn công (hồ sơ hoàn thành công trình) là tài liệu được chủ đầu tư và Nhà thầu lập sau khi toàn bộ công trình hoàn thành theo quy định của pháp luật bao gồm các văn bản, tài liệu từ chủ trương đầu tư đến khâu lập, thẩm định dự án, khảo sát, thiết kế, thi công, hoàn thành bàn giao đưa công trình, dự án vào khai thác sử dụng. Nội dung hồ sơ hoàn công bao gồm 2 phần a) Hồ sơ pháp lý do chủ đầu tư lập và b) Hồ sơ về quản lý chất lượng công trình và các tài liệu liên quan do nhà thầu thi công xây dựng lập.

a) Về hồ sơ pháp lý do chủ đầu tư lập gồm có: Quyết định phê duyệt dự án đầu tư; văn bản chấp thuận của các tổ chức quản lý chuyên ngành về cấp điện, cấp nước, thoát nước, đường giao thông (thủy, bộ), khai thác nước ngầm (nếu có)..., Các Hợp đồng xây dựng (khảo sát, Thiết kế, thi công, xây dựng, lắp đặt, cung cấp thiết bị; giám sát thi công; kiểm định chất lượng...; Các tài liệu chứng minh năng lực của các Nhà thầu đã ký kết Hợp đồng...; Kết quả thẩm định hoặc tham gia ý kiến về thiết kế cơ sở của dự án của các cơ quan quản lý nhà nước; Kết quả thẩm định, thẩm tra phê duyệt thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công của chủ đầu tư; Các văn bản liên quan kiểm định an toàn chịu lực hoặc kiểm định chứng nhận sự phù hợp chất lượng công trình (nếu có).

b) Về hồ sơ quản lý chất lượng và các tài liệu liên quan do nhà thầu lập gồm có: Bản vẽ hoàn công các hạng mục và toàn bộ công trình; Các chứng chỉ kỹ thuật xuất xưởng xác nhận chất lượng vật liệu sử dụng trong công trình; Các phiếu kiểm tra xác nhận chất lượng vật liệu sử dụng trong công trình; Chứng chỉ xác nhận chủng loại và chất lượng của các thiết bị phục vụ sản xuất và hệ thống kỹ thuật lắp đặt trong công trình (cấp điện, cấp nước, cấp ga... do nơi sản xuất cấp; Thông báo kết quả kiểm tra chất lượng vật tư, thiết bị nhập khẩu của các tổ chức kiểm định, thí nghiệm hợp pháp; Các biên bản nghiệm thu chất lượng công tác xây dựng – lắp đặt thiết bị.

Các biên bản nghiệm thu thiết bị chạy thử đơn động và liên động không tải, nghiệm thu thiết bị chạy thử liên động có tải, kết quả kiểm tra thí nghiệm, hiệu chỉnh, vận hành thử thiết bị...; Biên bản nghiệm thu các thiết bị thông tin liên lạc, bảo vệ công trình; biên bản nghiệm thu các thiết bị phòng cháy, chữa cháy; Biên bản kiểm định môi trường; Báo cáo kết quả thí nghiệm hiện trường; Báo cáo kết quả kiểm tra chất lượng đường hàn các mối nối: cọc, kết cấu kim loại, đường ốp áp lực, thử tải bể chứa...; Các tài liệu đo đạc, quan trắc độ lún và biến dạng các hạng mục công trình xây dựng và các công trình lân cận trong phạm vi ảnh hưởng của quá trình thi công xây dựng; nhật ký thi công công trình; Lý lịch thiết bị máy móc lắp đặt; Văn bản nghiệm thu chấp thuận hệ thống kỹ thuật, công nghệ đủ điều kiện... của cơ quan quản lý nhà nước...; Chứng chỉ sự an toàn chịu lực và chứng chỉ sự phù hợp về chất lượng công trình (nếu có); Bản kê các sửa đổi bổ xung thiết kế trong quá trình thi công đã được chủ đầu tư chấp thuận; Hồ sơ giải quyết sự cố

công trình (nếu có); Báo cáo của các tổ chức kiểm định đối với những bộ phận, hạng mục, công trình có dấu hiệu không đảm bảo chất lượng trước khi nghiệm thu...; Biên bản nghiệm thu giai đoạn xây dựng (nếu có), hạng mục công trình, công trình hoàn thành... và các văn bản khác liên quan (nếu có).

Câu hỏi 78: Hồ sơ hoàn công có vai trò gì? Sự cần thiết của hồ sơ hoàn công?

Trả lời:

Hồ sơ hoàn công có vai trò quan trọng trong việc làm căn cứ cho các bước nghiệm thu từ công việc đến bộ phận công trình, giai đoạn xây dựng cũng như hạng mục công trình và công trình (đặc biệt là các bộ phận công trình bị lấp kín hoặc bị xây che khuất...); là căn cứ để thanh toán, quyết toán Hợp đồng; kiểm toán và quyết toán vốn đầu tư. Hồ sơ hoàn công còn là tài liệu hướng dẫn, chỉ dẫn đầy đủ nhất cho người quản lý, khai thác sử dụng công trình; là căn cứ quan trọng để các tổ chức quản lý khai thác lập kế hoạch thực hiện việc bảo trì công trình (duy tu sửa chữa thường xuyên, sửa chữa nhỏ, sửa chữa vừa và sửa chữa lớn nhằm đảm bảo tuổi thọ công trình đã xác định khi thiết kế công trình. Hồ sơ hoàn công công trình còn là căn cứ để xác định tuổi thọ công trình mới cũng như công trình đang sử dụng phục vụ công tác quản lý an toàn công trình hoặc mua bảo hiểm công trình hoặc chủ sở hữu, tổ chức quản lý muốn cải tạo nâng cấp hoặc mở rộng công trình so với hiện trạng.

Câu hỏi 79: Quyết toán hợp đồng xây dựng khác với quyết toán vốn đầu tư của dự án ở điểm nào? Nội dung quyết toán hợp đồng xây dựng?

Trả lời:

Trong thực tế cần phân biệt hai quá trình quyết toán khác nhau, đó là quyết toán hợp đồng giữa chủ đầu tư với các nhà thầu sau khi kết thúc hợp đồng; còn Quyết toán vốn đầu tư là quá trình quyết toán giữa chủ đầu tư và cấp quyết định đầu tư (là cấp quản lý vốn ngân sách nhà nước) hoặc quyết toán vốn đầu tư đối với chủ đầu tư (đối với các nguồn vốn khác) sau khi dự án đầu tư xây dựng hoàn thành. Nội dung quyết toán hợp đồng giữa chủ đầu tư và nhà thầu bao gồm: Hồ sơ hoàn công đã được các bên xác nhận; Các biên bản nghiệm thu khối lượng công việc hoàn thành; Biên bản xác nhận khối lượng phát sinh; Biên bản nghiệm thu kết quả khảo sát xây dựng; Biên bản nghiệm thu thiết kế bao gồm cả những phần bổ sung sửa đổi được chủ đầu tư chấp thuận; Biên bản nghiệm thu bàn giao đưa công trình

vào khai thác sử dụng; Bản xác định giá trị quyết toán hợp đồng đã được các bên xác nhận; Các tài liệu liên quan đính kèm.

Trong Hợp đồng phải quy định trình tự, thủ tục, thời hạn giao nộp hồ sơ quyết toán hợp đồng nhưng thường không quá 30 ngày sau khi hoàn tất công việc ghi trong hợp đồng; nội dung hồ sơ quyết toán hợp đồng, các biểu mẫu kèm theo (nếu có) cho việc quyết toán hợp đồng. Hồ sơ quyết toán hợp đồng do bên nhận thầu lập phù hợp với từng loại Hợp đồng cụ thể trên nguyên tắc các tài liệu đã có trong quá trình nghiệm thu trước, vì vậy chỉ cần lập bảng liệt kê trừ các tài liệu còn thiếu phải lập bổ sung cho đầy đủ theo quy định.

Câu hỏi 80: Thế nào là giá trị quyết toán hợp pháp theo quy định của pháp luật? Ai là người phê duyệt quyết toán các dự án sử dụng vốn nhà nước? Việc thẩm tra quyết toán và kiểm toán được thực hiện thế nào?

Trả lời:

Khi dự án đầu tư xây dựng công trình hoàn thành chủ đầu tư phải quyết toán toàn bộ vốn đầu tư với cơ quan quản lý nhà nước (đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước) hoặc với Cấp quyết định đầu tư (đối với các dự án sử dụng các nguồn vốn khác). Về mặt pháp lý, 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 dự án, thiết kế, dự toán được duyệt kể cả phần điều chỉnh, bổ sung theo quy định của hợp đồng đã ký kết, phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với các công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước (bao gồm cả vốn ODA), vốn đầu tư được quyết toán phải nằm trong giới hạn của Tổng mức đầu tư đã được người quyết định đầu tư phê duyệt. Phần điều chỉnh bổ sung ở đây được hiểu là phần chi phí tăng thêm do thay đổi thiết kế và phần trượt giá trong quá trình triển khai thực hiện dự án nếu được chủ đầu tư phê duyệt trong phạm vi tổng mức đầu tư được duyệt (bao gồm cả phần dự phòng) và cấp quyết định đầu tư phê duyệt cho phần vượt tổng mức đầu tư. Chủ đầu tư là người lập hồ sơ quyết toán vốn đầu tư theo quy định của pháp luật (đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước) để cấp quyết định đầu tư phê duyệt quyết toán (trường hợp ngoại lệ được quy định riêng). Cấp quyết định đầu tư sử dụng tổ chức chuyên môn nghiệp vụ của mình để thẩm tra quyết toán trước khi phê duyệt. Theo quy định của pháp luật, các dự án sử dụng vốn nhà nước có quy mô lớn (như công trình, dự án quan trọng quốc gia và dự án thuộc nhóm A, B bắt buộc phải sử dụng kiểm toán độc lập kiểm toán trước khi phê duyệt quyết toán.

Câu hỏi 81: Việc quyết toán vốn đầu tư đối với các dự án thành phần thuộc các dự án lớn (như các dự án quan trọng quốc gia, hoặc dự án thuộc nhóm A theo phân loại của pháp luật) được thực hiện thế nào? Nội dung báo cáo quyết toán?

Trả lời:

Nếu các dự án thành phần có thể độc lập khai thác vận hành theo phân kỳ đầu tư trong các dự án quy mô lớn (dự án quan trọng quốc gia hoặc dự án nhóm A) đã được cấp hoặc người quyết định đầu tư phê duyệt thì được quyết toán vốn đầu tư như một dự án độc lập. Đối với các dự án có nhiều hạng mục công trình tùy theo quy mô, tính chất công trình thời hạn xây dựng công trình, chủ đầu tư có thể quyết toán cho từng hạng mục công trình hoặc toàn bộ công trình ngay sau khi được đưa vào khai thác sử dụng theo yêu cầu của người hoặc cấp quyết định đầu tư. Giá trị đề nghị quyết toán bao gồm: chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí tư vấn và các khoản chi phí khác có liên quan trực tiếp đến hạng mục công trình đó. Sau khi toàn bộ dự án hoàn thành, chủ đầu tư tổng quyết toán toàn bộ dự án đề 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.

Nội dung báo cáo quyết toán vốn đầu tư bao gồm: Nguồn vốn đầu tư thực hiện dự án tính đến ngày khóa sổ lập báo cáo quyết toán (lập 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 khác, chi tiết theo hạng mục, khoản mục chi phí đầu tư có liên quan đến hạng mục đó; 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, hạng mục công trình, chi tiết theo nhóm tài sản cố định, tài sản lưu động theo chi phí thực tế. Theo quy định của pháp luật, các dự án sử dụng vốn nhà nước có thời gian thực hiện trên 36 tháng phải quy đổi vốn đầu tư về mặt bằng giá thời điểm bàn giao đưa vào sử dụng. Việc phân bổ chi phí khác cho từng tài sản cố định là chi phí trực tiếp liên quan đến tài sản cố định nào thì tính cho tài sản đó.

Câu hỏi 82: Vì sao phải kiểm soát chi phí theo các giai đoạn đầu tư xây dựng công trình? Sự giống nhau và khác nhau giữa quản lý chi phí dự án đầu tư với kiểm soát chi phí theo các giai đoạn đầu tư?

Trả lời:

Chi phí đầu tư xây dựng khác với chi phí sản xuất của sản phẩm công nghiệp ở chỗ chi phí đầu tư xây dựng được hình thành qua các giai đoạn đầu tư, các bước Thiết kế, thi công xây dựng công trình, được biểu thị qua chỉ tiêu tổng mức đầu tư, dự toán công trình xây dựng, giá gói thầu, giá dự toán, giá trúng thầu, giá hợp đồng, giá thanh toán và giá trị quyết toán vốn đầu tư của dự án. Mỗi chỉ tiêu chi phí có vai trò, vị trí và phương pháp hình thành khác nhau; Tuy nhiên, về góc độ

quản lý chi phí nói chung phải đảm bảo nguyên tắc: Tổng mức đầu tư được hình thành trong giai đoạn lập dự án và dựa vào thiết kế cơ sở của dự án mà xác định, vì vậy tổng mức đầu tư giữ vai trò là giới hạn tối đa mà dự án được phép chi. Tuy nhiên, do tính phức tạp của các dự án đầu tư xây dựng nên khi triển khai các bước thiết kế kỹ thuật hoặc bước thiết kế bản vẽ thi công lại hình thành các chỉ tiêu chi phí chi tiết và cơ sở dữ liệu (khối lượng và đơn giá) sát với thực tế hơn các chi phí được xác định từ bước thiết kế cơ sở của dự án. Vì vậy, đòi hỏi chủ đầu tư các dự án phải thông qua các tư vấn chuyên môn về tiên lượng, dự toán để khống chế, điều chỉnh sao cho không vượt chỉ tiêu chi phí của bước trước, việc làm này gọi là kiểm soát chi phí. Khái niệm quản lý chi phí bao hàm nội dung bao quát hơn khái niệm kiểm soát chi phí, nó bao gồm cả các biện pháp quản lý nhà nước về chi phí các dự án đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước và cả định hướng cho thị trường xây dựng đối với các nguồn vốn khác thông qua việc nhà nước ban hành các cơ chế chính sách liên quan đến quản lý chi phí xây dựng như nguyên tắc, phương pháp hình thành các chỉ tiêu chi phí và biện pháp quản lý chúng mang tính chất nhà nước như công bố hệ thống chỉ tiêu định mức - đơn giá để các chủ đầu tư – các nhà tư vấn cũng như các nhà thầu tham khảo vận dụng để xác định giá gói thầu hoặc giá hợp đồng để thỏa thuận giữa các bên; hoặc nhà nước công bố các chỉ số giá xây dựng để giúp các chủ đầu tư, các nhà tư vấn và các nhà thầu vận dụng trong quá trình điều chỉnh Tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, dự toán chi phí xây dựng, làm căn cứ tham khảo để điều chỉnh giá hHợp đồng và thanh toán hợp đồng.

Câu hỏi 83: Những nội dung và biện pháp chủ yếu nào để giúp chủ đầu tư thực hiện kiểm soát chi phí xây dựng.

Trả lời:

Nội dung kiểm soát chi phí xây dựng được thực hiện theo ba giai đoạn bao gồm: a) Kiểm soát chi phí trong giai đoạn trước khi khởi công xây dựng công trình; b) Kiểm soát chi phí trong giai đoạn thi công xây dựng; c) Kiểm soát chi phí xây dựng sau khi công trình hoàn thành.

a) Về kiểm soát chi phí trong giai đoạn trước khi khởi công xây dựng công trình gồm kiểm soát việc xác định tổng mức đầu tư về phương pháp xác định, về nội dung tính đúng tính đủ tổng mức đầu tư; Kiểm soát việc xác định dự toán, tổng dự toán về xác định khối lượng của mỗi bước thiết kế, về nội dung định mức, đơn giá trong việc xác định giá gói thầu, sự tăng giảm chi phí do điều chỉnh liên quan đến chi phí dự phòng; Kiểm soát giá trúng thầu và những hiệu chỉnh tăng giảm qua quá trình thương thảo hợp đồng; Sự phù hợp của giá hợp đồng với loại hợp đồng và hình thức giá hợp đồng đã được quy định trong kế hoạch đấu thầu và được người hoặc cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Về kiểm soát chi phí trong quá trình thi công công trình gồm kiểm soát những thay đổi bổ sung thiết kế làm thay đổi chi phí; những tác động của giá cả thị trường về nguyên liệu, nhiên liệu... làm ảnh hưởng đến các chi phí vật liệu, nhân

công, máy thi công và các khoản chi liên quan khác đáp ứng yêu cầu của thanh toán hợp đồng, kiểm soát tiến độ và giá trị đã thanh toán và giá trị còn lại chưa thanh toán.

c) Về kiểm soát chi phí xây dựng sau khi công trình dự án hoàn thành bao gồm việc xác định các giá trị quyết toán hợp pháp bao gồm cả các chi phí sửa đổi bổ sung theo quy định; Kiểm soát việc tăng giảm từng khoản mục chi phí so với kế hoạch chi phí cũng như tổng mức đầu tư đã được ấn định và 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 giới hạn của tổng mức đầu tư đã được xác định. Kiểm soát việc quy đổi vốn đầu tư về thời điểm bàn giao công trình đối với những công trình có thời gian xây dựng từ 3 năm trở lên hoặc theo quy định của pháp luật đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước hoặc các dự án của các nguồn vốn khác theo yêu cầu của chủ đầu tư.

Câu hỏi 84: Khi đề xảy ra sự cố công trình xây dựng, trách nhiệm của các chủ thể thể nào? Cách giải quyết thế nào là đúng pháp luật?

Trả lời:

Trong hoạt động hàng ngày thường ít ai quan tâm vấn đề này nên trong thực tế khi đề xảy ra sự cố các chủ thể tỏ ra khá lúng túng thậm chí xử lý sai pháp luật, gây khó khăn rất nhiều cho quá trình xác định nguyên nhân, sự cố mà phổ biến là vội vàng cho thu dọn hiện trường trước khi phải thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật. Vì vậy, khi xảy ra sự cố, chủ đầu tư phải lập báo cáo sự cố xảy ra tại công trình đang xây dựng; Chủ quản lý sử dụng công trình nếu là công trình đang sử dụng phải lập báo cáo xảy ra tại công trình đang khai thác sử dụng; sau đó phải gửi báo cáo cho cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng thuộc ủy ban nhân dân cấp tỉnh (Sở xây dựng đối với công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật; Sở xây dựng và Sở xây dựng chuyên ngành đối với công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi...). Nếu công trình từ cấp I trở lên hoặc không lệ cấp công trình nếu đề xảy ra thiệt hại về người thì chủ đầu tư hoặc chủ quản lý sử dụng phải gửi báo cáo lên cấp quyết định đầu tư và Bộ Xây dựng (Mẫu báo cáo nhanh sự cố lập theo Phụ lục số 8 Nghị định 2009/2004/NĐ - CP của Chính phủ trong vòng 24 giờ sau khi xảy ra sự cố); Chủ đầu tư, nhà thầu chỉ được thu dọn hiện trường sự cố sau khi lập xong hồ sơ sự cố; Trường hợp khẩn cấp phải cấp cứu ngay người bị nạn đồng thời có biện pháp ngăn ngừa xảy ra sự cố tiếp theo và trường hợp này được phép tháo dỡ thu dọn hiện trường nhưng phải tiến hành chụp ảnh, hoặc quay phim, ghi hình thu thập chứng cứ, ghi chép các tư liệu để phục vụ công tác điều tra sự cố sau này; Sự cố phải được xác định đúng nguyên nhân và phải có biện pháp khắc phục triệt để; Tổ chức, cá nhân để xảy ra sự cố phải có trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật. Về hồ sơ sự cố do Chủ đầu tư, Chủ quản lý sử dụng công trình lập bao gồm: a) Biên bản kiểm tra hiện trường sự cố (lập theo mẫu tại Phụ lục số 9 – Nghị

định 2009/2004/NĐ - CP; b) Tài liệu mô tả diễn biến sự cố; c) Kết quả khảo sát, đánh giá, xác định mức độ, nguyên nhân gây ra sự cố; d) Các tài liệu về thiết kế, thi công liên quan.

Câu hỏi 85: Thế nào là giá đánh giá? Phương pháp xác định giá đánh giá? Vai trò của giá đánh giá trong lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng?

Trả lời:

Giá đánh giá là giá được quy đổi về cùng một mặt bằng: kỹ thuật, tài chính và thương mại; giá đánh giá được xác định cho từng gói thầu xây lắp hoặc cung ứng thiết bị sau khi đã xem xét đạt tiêu chuẩn về kinh nghiệm và năng lực thi công công trình hoặc cung ứng thiết bị cho dự án; Giá đánh giá được dùng làm căn cứ xếp hạng các Nhà thầu xây lắp và cung ứng thiết bị hoặc nhà tổng thầu EPC. **“Giá đánh giá là giá dự thầu của nhà thầu sau khi sửa lỗi số học, hiệu chỉnh sai lệch về phạm vi gói thầu, cộng với các chi phí còn lại khác như đào tạo công nhân vận hành, các chi phí khác nếu có đồng thời đưa về mặt bằng kỹ thuật, tài chính, thương mại”**.

Về hiệu chỉnh sai lệch phạm vi gói thầu trong trường hợp nhà thầu chào thừa hoặc chào thiếu nếu không tách ra được theo khối lượng và đơn giá để thêm bớt vào Giá dự thầu thì phải sử dụng lấy phần chào thừa tương ứng là nhỏ nhất trong số các nhà thầu đã vượt qua tiêu chuẩn kỹ thuật để trừ đi hoặc lấy phần chào thiếu lớn nhất trong số các nhà thầu đã vượt qua tiêu chuẩn kỹ thuật để cộng vào nhằm làm thế nào để tạo bất lợi cho các nhà thầu đã vô ý hoặc cố ý chào thừa hoặc chào thiếu so với phạm vi gói thầu đã được ghi trong hồ sơ mời thầu.

Đưa về cùng mặt bằng kỹ thuật được hiểu là dùng những hệ số tính toán để tác động vào giá dự thầu theo hướng có lợi cho nhà thầu có xuất xứ hàng hóa có uy tín về chất lượng (tuổi thọ, công suất thiết kế/ công suất thực tế, tiêu hao năng lượng, nhiên liệu, chế độ bảo hành, bảo trì công trình).

Đưa về cùng mặt bằng tài chính được hiểu là dùng biện pháp hệ số quy đổi để tác động vào giá dự thầu của nhà thầu theo hướng có lợi cho nhà thầu có điều kiện tài chính về lượng vốn cho vay, lãi suất vay, điều kiện tạm ứng và thanh toán tốt hơn so với các nhà thầu khác.

Đưa về cùng mặt bằng thương mại được hiểu là dùng các biện pháp quy đổi về cùng điều kiện giao hàng như FOB, CIF hoặc EXW... theo quy định của Incoterm.

Giá đánh giá giữ vai trò quan trọng và quyết định để xác định nhà thầu trúng thầu. Theo quy định của pháp luật: “Nhà thầu trúng thầu là nhà thầu có giá đánh giá thấp nhất và có giá đề nghị trúng thầu không vượt giá gói thầu đã duyệt (đối với gói thầu thiết bị) và không vượt dự toán được duyệt đối với gói thầu xây lắp.

Câu hỏi 86: Chỉ số giá xây dựng là gì? Vai trò của chỉ số giá xây dựng trong kinh tế thị trường? Các loại chỉ số giá xây dựng?

Trả lời:

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 được biểu thị bằng tỷ lệ phần trăm hoặc số lần giữa giá xây dựng tại thời điểm so sánh với giá xây dựng được chọn làm thời điểm gốc. Có hai loại chỉ số giá xây dựng đó là: a) Chỉ số giá xây dựng so với thời điểm gốc và b) Chỉ số giá xây dựng liên hoàn.

a) Chỉ số giá xây dựng so với thời điểm gốc phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng qua các thời kỳ được so sánh với giá xây dựng được coi là thời điểm gốc. Ví dụ: Chỉ số giá xây dựng công trình dân dụng nhà ở tại Hà Nội năm 2000 là 100 thì chỉ số giá xây dựng qua các năm 2004 là 139, năm 2005 là 144, năm 2006 là 149 và năm 2007 là 165.

b) Chỉ số giá xây dựng liên hoàn phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng của thời kỳ sau so với thời kỳ trước như năm sau so với năm trước, tháng sau so với tháng trước... loại chỉ số giá xây dựng nói riêng hoặc chỉ số giá liên hoàn nói chung được áp dụng phổ biến hơn chỉ số giá so với thời điểm gốc như: Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) năm sau so năm trước, chỉ số tăng trưởng GDP năm sau so với năm trước. Để chuyển từ chỉ số giá gốc sang chỉ số giá liên hoàn người ta chỉ cần chia chỉ số giá của năm sau so với chỉ số giá của năm trước. Ví dụ: Chỉ số giá xây dựng liên hoàn công trình dân dụng nhà ở tại Hà Nội qua các năm như sau: $2005/2004 \rightarrow 144/139 = 1,306$ (hoặc tăng 3,6%); $2006/2005 \rightarrow 149/144 = 1,035$ (hoặc tăng 3,5%); $2007/2006 \rightarrow 165/149 = 1,107$ (hoặc tăng 10,7%)...

Tùy theo mục đích sử dụng người ta có thể phân loại chỉ số giá xây dựng theo những cách khác nhau. Ví dụ, từ năm 2007 Bộ Xây dựng Việt Nam đã công bố chỉ số giá xây dựng được phân loại theo vùng và loại công trình (dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật) thành 3 loại:

- Chỉ số giá xây dựng công trình.
- Chỉ số giá xây dựng theo cơ cấu chi phí (Chỉ số giá, phần xây dựng, chỉ số giá phần thiết bị, chỉ số giá phần chi phí khác).
- Chỉ số giá xây dựng theo yếu tố chi phí (Chỉ số giá vật liệu, chỉ số giá nhân công, chỉ số giá máy thi công, chỉ số giá phần còn lại).

Chỉ số giá xây dựng có vai trò quan trọng trong nền kinh tế thị trường, người ta sử dụng chỉ số giá xây dựng như là một công cụ để nhận biết xu hướng và định hướng thị trường xây dựng, chỉ số giá xây dựng còn dùng làm công cụ để xác định và điều chỉnh chỉ tiêu tổng mức đầu tư, dự toán chi phí xây dựng công trình, điều chỉnh giá hợp đồng, thanh toán và quyết toán hợp đồng, quy đổi vốn đầu tư.

Câu hỏi 87: Hệ thống Định mức xây dựng của Việt Nam? Vai trò của hệ thống định mức xây dựng trong quản lý hoạt động xây dựng?

Trả lời:

Hệ thống định mức xây dựng của Việt Nam bao gồm: a) Định mức kinh tế kỹ thuật và b) Định mức chi phí tính theo tỷ lệ %.

a) Về định mức kinh tế kỹ thuật bao gồm định mức dự toán và định mức cơ sở (hay còn gọi là định mức thi công, định mức sản xuất). Định mức dự toán phản ánh hao phí vật chất về vật liệu, về nhân công, về sử dụng máy thi công để sản xuất ra một đơn vị sản phẩm cụ thể. Ví dụ: để sản xuất 1 m^3 bê tông cột, hình hộp, ở vị cao $\leq 16\text{m}$, thi công bằng máy kết hợp với thủ công cần: Vật liệu (vữa bê tông: $1,025\text{ m}^3$, ván khuôn: $0,86\text{ m}^3$, tre trồng ặ 0,8: 3,36 cây), nhân công (6,164 công), máy thi công (máy trộn bê tông 400l: 0,061ca, máy đầm dùi: 0,089 ca)... Tại thời điểm 2010, nhà nước đã công bố trên 20.000 danh mục định mức dự toán; về định mức cơ sở hay định mức thi công xác định hao phí vật liệu cho một đơn vị sản phẩm, năng suất lao động cho một công việc, năng suất của một ca máy thi công... Đây là căn cứ để xác định các định mức dự toán đã đề cập ở phần trên.

Định mức dự toán có vai trò quan trọng là phản ánh hao phí vật chất về các yếu tố vật liệu, nhân công và máy thi công là cơ sở để hình thành hệ thống đơn giá các tỉnh và thành phố cũng như hệ thống đơn giá các công trình được lập đơn giá xây dựng công trình. Định mức dự toán còn là công cụ để xác định khối lượng các loại vật liệu sử dụng cho công trình (xi măng, sắt thép, cát, đá, sỏi...), số lượng ngày công lao động cần sử dụng cho công trình và số lượng ca máy thi công các loại để phục vụ thi công công trình xây dựng.

b) Về định mức chi phí tính theo tỷ lệ phần trăm để thuê tư vấn lập, đánh giá dự án, để quản lý công trình của chủ đầu tư, để lập và thẩm tra thiết kế – dự toán, để lập và đánh giá hồ sơ thầu, để thuê tư vấn giám sát thi công công trình; những định mức tỷ lệ % chi phí quản lý dự án và đầu tư xây dựng công trình có vai trò quan trọng để lập và quản lý chi phí tư vấn trong hoạt động xây dựng như để xác định chi phí tư vấn trong tổng mức đầu tư, trong dự toán xây dựng công trình, trong xác định giá gói thầu, giá hợp đồng, giá thanh toán... Nếu những chi phí tư vấn chưa được xác định tỷ lệ % như chi phí thi tuyển thiết kế kiến trúc, chi phí kiểm định xây dựng, chi phí lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường... thì chủ đầu tư phải lập dự toán theo hướng dẫn của nhà nước (đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước). Theo thông lệ quốc tế việc xác định tỷ lệ phần trăm chi phí tư vấn chỉ dùng để tham khảo, khi dự thầu hoặc ký hợp đồng phải lập dưới hình thức dự toán.

Câu hỏi 88 : Thế nào là phân loại các dự án đầu tư theo quy mô và tính chất? Tác dụng của phân loại dự án theo quy mô và tính chất?

Trả lời:

Dựa vào quy mô của các dự án được xác định theo tổng mức đầu tư và tính chất của dự án theo nhóm ngành thành 4 loại: dự án quan trọng quốc gia, dự án thuộc nhóm A – B – C. Cụ thể:

Các dự án quan trọng quốc gia là các dự án có tổng mức đầu tư lớn được quy định theo từng giai đoạn (như > 20.000 tỷ đồng giai đoạn 1995) hoặc các dự án yêu cầu phải giải quyết giải phóng mặt bằng, tái định cư quy mô lớn > 20.000 dân đến > 50.000 tùy theo vùng, dự án có ảnh hưởng lớn đến môi trường như nhà máy điện hạt nhân, dự án liên quan đến các rừng phòng hộ và các dự án chính phủ cần có quy chế riêng.

* Các dự án nhóm A a) Thuộc các ngành công nghiệp điện, dầu khí, hóa chất... các dự án đường quốc lộ, cảng biển, cảng sông... có quy mô > 1.500 tỷ đồng; b) các dự án thủy lợi, giao thông còn lại, cấp thoát nước có quy mô > 1.000 tỷ đồng; c) Các dự án thuộc ngành công nghiệp nhẹ, sành sứ, thủy tinh, tin, vườn quốc gia, nông lâm, thủy sản... có quy mô > 700 tỷ đồng; d) Các dự án dân dụng thuộc các ngành y tế, giáo dục, văn hóa, phát thanh, truyền hình... có quy mô > 500 tỷ đồng.

* Các dự án nhóm B tương ứng a) từ 75 tỷ đồng đến 1.500 tỷ đồng; b) từ 50 tỷ đồng đến 1000 tỷ đồng; c) từ 40 tỷ đồng đến 700 tỷ đồng; d) Từ 30 tỷ đồng đến 500 tỷ đồng.

* Các dự án còn lại thuộc nhóm c) a) Dưới 75 tỷ đồng; b) Dưới 50 tỷ đồng; c) Dưới 40 tỷ đồng và d) Dưới 30 tỷ đồng.

* Ngoài các quy định trên một số dự án được xếp nhóm A không kể quy mô như dự án sản xuất chất độc hại, sản xuất chất nổ, hạ tầng khu công nghiệp...

Việc phân loại dự án theo quy mô và tính chất nêu trên có 2 tác dụng:

1) Để phân công phân cấp quản lý dự án (phê duyệt dự án – quyết định đầu tư hoặc thẩm định thiết kế cơ sở các dự án).

2) Để quản lý và phân loại tổ chức, cá nhân hành nghề: lập, thẩm tra dự án và tổ chức cá nhân hành nghề quản lý dự án.

Câu hỏi 89: Về mặt pháp lý, nhà nước quản lý và phân loại tổ chức cá nhân hành nghề lập, thẩm tra dự án và quản lý dự án cụ thể thế nào?

Trả lời:

Theo quy định của pháp luật tổ chức tư vấn hành nghề lập, thẩm tra dự án, tư vấn quản lý dự án (bao gồm cả tổ chức ban quản lý dự án) phải có đăng ký hành

nghề và được phân thành 2 hạng hạng I và hạng II dựa trên kinh nghiệm và năng lực cụ thể. Nếu tổ chức tư vấn lập, thẩm tra dự án và tư vấn quản lý dự án được xếp hạng I thì hoạt động hành nghề không bị giới hạn và được thực hiện đối với tất cả các dự án đầu tư từ dự án quan trọng quốc gia đến nhóm A – B – C. Nếu xếp hạng II thì giới hạn hành nghề là nhóm B và C; về cá nhân hành nghề: Chủ nhiệm dự án và giám đốc tư vấn quản lý cũng được chia thành hai hạng là hạng I và hạng II và giới hạn hành nghề tương tự như tổ chức tư vấn đã quy định như trên.

Tuy nhiên pháp luật cũng quy định điều kiện hành nghề đối với tổ chức, cá nhân chưa được xếp hạng thì chỉ được phép hành nghề đối với các dự án quy mô nhỏ chỉ lập hồ sơ báo cáo kinh tế kỹ thuật (ở thời điểm 2009 – 2010 quy định các dự án có tổng mức đầu tư < 15 tỷ đồng) hoặc ở vùng sâu, vùng xa các cá nhân hành nghề không đòi hỏi phải có trình độ đại học mà chỉ cần có trình độ cao đẳng hoặc trung cấp xây dựng hoặc hành nghề liên quan sẽ được xếp hạng II tương đương vùng đồng bằng và các đô thị.

Câu hỏi 90: Theo quy định của pháp luật, quản lý thi công xây dựng công trình bao gồm những nội dung chủ yếu nào? Trách nhiệm của chủ đầu tư và các nhà thầu thi công xây dựng?

Trả lời:

Quản lý thi công xây dựng công trình bao gồm những nội dung chủ yếu sau:

a) Quản lý chất lượng công trình xây dựng; b) Quản lý tiến độ thi công xây dựng công trình; c) Quản lý khối thi công xây dựng công trình; d) Quản lý an toàn lao động trên công trình xây dựng ; quản lý môi trường trong quá trình thi công xây dựng. Về nội dung quản lý chất lượng công trình xây dựng đã được đề cập ở các phần khác của tài liệu này.

Về quản lý tiến độ thi công xây dựng công trình là nội dung quan trọng của quản lý tổng tiến độ thực hiện dự án. Thông thường, tiến độ thi công xây dựng công trình bao giờ cũng ngắn hơn tổng tiến độ của dự án và do nhà thầu lập và được chủ đầu tư chấp thuận. Về nguyên tắc, tiến độ thi công xây dựng công trình phải phù hợp với tổng tiến độ của dự án đã được người có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với những công trình xây dựng có quy mô lớn và thời gian thi công dài thì tiến độ xây dựng công trình phải được lập theo từng giai đoạn (tháng, quý, năm). Nhà thầu thi công xây dựng phải có trách nhiệm lập tiến độ thi công xây dựng chi tiết phù hợp với biện pháp thi công cụ thể (xen kẽ, gói đầu...) nhưng đảm bảo phải phù hợp với tổng tiến độ của dự án. Chủ đầu tư, tổ chức tư vấn giám sát và các bên liên quan có trách nhiệm theo dõi, giám sát tiến độ thi công xây dựng, điều chỉnh tiến độ từng giai đoạn chi tiết nhưng không được làm ảnh hưởng đến tổng tiến độ dự án. Trường hợp thấy khả năng tiến độ bị kéo dài so với kế hoạch thì chủ đầu tư phải báo cáo người có thẩm quyền quyết định việc điều chỉnh tổng tiến độ của dự án cho phù hợp với thực tế. Khuyến khích việc các nhà thầu rút ngắn tiến độ thi công nhưng phải đảm bảo chất lượng thi công công trình. Trường hợp rút ngắn tiến độ mang lại hiệu quả kinh tế hoặc hiệu quả xã hội cao hơn cho dự án thì được xét

thường nếu có ghi trong hợp đồng. Trường hợp kéo dài tiến độ thi công thì bên vi phạm phải bồi thường thiệt hại và bị phạt theo quy định của Hợp đồng.

Câu hỏi 91: Việc quản lý khối lượng thi công xây dựng công trình được thực hiện thế nào? Những nguyên tắc xử lý khi khối lượng phát sinh?

Trả lời:

Về nguyên tắc việc thi công xây dựng phải được thực hiện theo khối lượng thiết kế đã được xác định hoặc chấp thuận của các bên. Tư vấn giám sát có trách nhiệm giúp chủ đầu tư tính toán khối lượng đã thi công và được nghiệm thu theo thiết kế được duyệt làm căn cứ để nghiệm thu, thanh toán cho nhà thầu theo hợp đồng. Khi có khối lượng phát sinh ngoài thiết kế, dự toán được duyệt thì chủ đầu tư và nhà thầu thi công phải xem xét xử lý tùy theo hình thức hợp đồng theo quy định và tùy theo nguồn vốn của hợp đồng. Khối lượng phát sinh được chủ đầu tư hoặc người quyết định đầu tư chấp thuận, phê duyệt (trường hợp vượt tổng mức đầu tư bao gồm cả dự phòng đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước) là cơ sở để thanh toán và quyết toán vốn đầu tư của dự án.

Câu hỏi 92: Quản lý an toàn lao động trong quá trình thi công xây dựng bao gồm những nội dung gì? Trách nhiệm của chủ đầu tư và nhà thầu theo quy định của pháp luật?

Trả lời:

Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm áp dụng các biện pháp an toàn cho người và công trình trên hiện trường xây dựng. Trường hợp các biện pháp an toàn liên quan đến các bên hoặc nhiều bên thì phải được các bên thống nhất thỏa thuận. Các biện pháp an toàn, nội quy an toàn phải được công khai trên công trường để mọi người biết và chấp hành và cần được nhắc nhở thường xuyên thậm chí hàng ngày trước khi bắt đầu công việc. Những vị trí nguy hiểm đến tính mạng con người phải bố trí người cảnh báo, hướng dẫn đề phòng tai nạn, nhà thầu thi công và chủ đầu tư (giám sát thi công của chủ đầu tư) và các bên liên quan phải thường xuyên kiểm tra giám sát công tác an toàn lao động trên công trường. Khi để xảy ra sự cố phải xử lý và giải quyết sự cố theo đúng quy định của pháp luật (xem câu xử lý sự cố công trình). Đối với những công việc có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thì người lao động phải có giấy chứng nhận đào tạo an toàn lao

động, nghiêm cấm việc sử dụng lao động chưa được đào tạo và chưa được hướng dẫn về an toàn lao động; Nếu phát hiện có vi phạm về an toàn lao động thì phải đình chỉ thi công xây dựng. Nhà thầu thi công có trách nhiệm trang bị đầy đủ theo quy định về an toàn lao động cho tất cả lao động trên công trường phù hợp với yêu cầu công việc.

Câu hỏi 93: Nội dung của quản lý môi trường xây dựng? Trách nhiệm của các chủ thể về vấn đề này theo quy định của pháp luật?

Trả lời:

Theo quy định của pháp luật, nhà thầu thi công xây dựng phải có trách nhiệm thực hiện các biện pháp bảo đảm môi trường cho người lao động trên công trường cũng như bảo vệ môi trường xung quanh ngoài công trường, kể cả trên đường giao thông (khi vận chuyển đất, đá, vật liệu xây dựng) như các biện pháp chống bụi, chống ồn, xử lý phế thải và thu dọn vệ sinh hiện trường tập kết theo đúng nơi quy định, xe cộ phải đóng bục, che chắn không để rơi vãi, và vệ sinh trước khi ra khỏi công trường. Nhà thầu thi công xây dựng và chủ đầu tư (giám sát thi công của chủ đầu tư) phải có trách nhiệm kiểm tra thường xuyên việc thực hiện bảo vệ môi trường xây dựng đồng thời phải chịu sự giám sát của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường. Trường hợp nhà thầu thi công không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường thì chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường có quyền đình chỉ thi công, thu giữ phương tiện theo quy định của pháp luật và yêu cầu nhà thầu thi công phải tuân thủ các biện pháp bảo vệ môi trường đã quy định. Tổ chức cá nhân để xảy ra vi phạm về an toàn môi trường phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

Câu hỏi 94: Tổng mức đầu tư của dự án là gì? Nội dung và cách xác định? Vai trò của Tổng mức đầu tư?

Trả lời:

Tổng mức Đầu tư của dự án là toàn bộ chi phí để thực hiện dự án được xác định trong hồ sơ dự án và được người có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận. Tổng mức đầu tư là chi phí tối đa mà dự án được phép chi cũng như chỉ người có thẩm quyền quyết định đầu tư mới được quyền điều chỉnh bổ sung nếu vượt quá giới hạn ban đầu đã xác định. Tổng mức đầu tư bao gồm các chi phí xây dựng, chi phí mua sắm, lắp đặt thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác (nếu có) và chi phí dự phòng.

Người ta thường có nhiều phương pháp để xác định Tổng mức đầu tư. Cách ước tính đơn giản nhất là từ suất đầu tư và quy mô công suất thiết kế của dự án để xác định. Phương pháp xác định dựa trên những số liệu, tài liệu của những dự án tương tự đã thực hiện (cùng tính năng công nghệ, cùng công suất thiết kế...). Phương pháp xác định dựa trên tài liệu thiết kế sơ bộ của dự án và giá cả thị trường về xây dựng, thiết bị và các chi phí khác có liên quan để xác định. Tuy nhiên, trong thực tế đối với các dự án lớn và phức tạp, người ta thường áp dụng kết hợp các phương pháp trên tùy theo từng đối tượng công trình trong dự án mà xác định chi phí cấu thành tổng mức đầu tư của dự án. Tổng mức đầu tư

có vai trò quan trọng trong quản lý dự án đầu tư xây dựng. Quản lý dự án để chi phí của dự án không vượt tổng mức đầu tư là một trong những mục tiêu hàng đầu của quản lý dự án.

Câu hỏi 95: Thế nào là chi phí dự phòng của dự án? Phương pháp xác định chi phí dự phòng?

Trả lời:

Bất cứ tổng mức đầu tư nào của dự án cũng cần xác định chi phí dự phòng; trong đó bao gồm 2 yếu tố: Dự phòng do phát sinh khối lượng do những sửa đổi thiết kế cho phù hợp với thực tế. Tuy nhiên, cũng chỉ những sửa đổi trong giới hạn không trái với thiết kế sơ bộ hoặc thiết kế cơ sở trong dự án được duyệt (như quy mô, công suất, cấp công trình,...) và yếu tố dự phòng do biến động giá cả hay còn gọi là trượt giá nhưng ở mức độ mang tính quy luật, còn nếu giá cả tăng đột biến thì cần xử lý bằng biện pháp khác không mang tính dự phòng bình thường. Thông thường, dự phòng cho hai yếu tố này là 10% cho những dự án thực hiện trong thời gian ngắn từ một đến hai năm. Còn nếu thời gian dài trên một hoặc hai năm người ta thường sử dụng phương pháp phổ biến sau:

$$GDP = GDP_1 + GDP_2$$

(Trong đó GDP: chi phí dự phòng của dự án; GDP₁: Chi phí dự phòng do phát sinh khối lượng và GDP₂: Chi phí dự phòng do trượt giá).

Về GDP₁ thường được xác định khoảng 5% cho tất cả các khoản chi phí xây dựng, chi phí mua sắm lắp đặt thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư – xây dựng, chi phí khác (nếu có) cần lưu ý khi tính chi phí dự phòng không được tính tiền lãi vay của chủ đầu tư.

Về GDP₂ được xác định theo công thức sau: T

$$GDP_2 = \sum_{t=1}^n (V_t - L_{vt}) [(1 + \frac{IXDBQ}{100})^t - 1]$$

Trong đó:

GDP₂: Chi phí dự phòng do trượt giá;

V_t: Vốn đầu tư dự kiến phân bổ năm t; L_{vt}:

lãi vay của năm t;

IXDBQ: Chỉ số giá xây dựng bình quân ít nhất là 3 năm trước khi lập dự án. Cách xác định chi phí dự phòng trên đây thỏa mãn yêu cầu: 1) Có tính đến phân bổ vốn đầu tư hàng năm; 2) Chỉ số trượt giá IXDBQ được tính hàng năm theo hàm số mũ, tức chỉ số trượt giá liên hoàn. Phương pháp này cũng được pháp luật

Việt Nam quy định cho cách tính dự phòng đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước.

Câu hỏi 96: Thế nào là đơn giá xây dựng? Đơn giá xây dựng công trình? Tác dụng của từng loại đơn giá trên?

Trả lời:

Xuất phát từ đặc điểm của sản phẩm xây dựng để xác định chi phí qua mỗi bước thiết kế thường phải dựa trên hai yếu tố: a) Khối lượng hay còn gọi là tiên lượng thiết kế được đo bóc từ bản vẽ thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật hay thiết kế bản vẽ thi công. Những khối lượng này cũng được xác định từ tổng hợp đến chi tiết qua mỗi bước thiết kế và tương ứng với khối lượng được xác định qua từng bước thiết kế đó mà hình thành; b) Đơn giá bộ phận công trình, đơn giá tổng hợp, đơn giá chi tiết.

Cũng xuất phát từ thực tế trong nhiều thập niên qua Việt Nam đã hình thành hai hệ thống đơn giá gồm: a) Đơn giá bình quân khu vực của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương và b) Đơn giá công trình được xác định riêng cho từng công trình. Trong quá trình hội nhập quốc tế từng bước Việt Nam cho phép áp dụng đơn giá theo công trình mà cụ thể là hệ thống đơn giá của các tỉnh, thành phố được nhà nước công bố chỉ dùng để tham khảo còn sẽ tùy thuộc công trình mà vận dụng cho phù hợp nếu có sự khác biệt giữa đơn giá do nhà nước công bố và điều kiện cụ thể của công trình.

Tác dụng của hai hệ thống đơn giá trên cùng với tiên lượng đo bóc từ thiết kế bản vẽ thi công là hai yếu tố cơ bản để hình thành dự toán công trình là căn cứ để chủ đầu tư thương thảo ký kết hợp đồng với nhà thầu trong trường hợp chỉ định thầu và là căn cứ để xác định giá xét thầu trong trường hợp đấu thầu.

Câu hỏi 97: Thế nào là đơn giá không đầy đủ và đơn giá đầy đủ? Thế nào là đơn giá dự thầu của nhà thầu?

Trả lời:

Trong quá trình hội nhập, luật pháp cũng thừa nhận hai hình thức đơn giá: a) Đơn giá không đầy đủ và b) Đơn giá đầy đủ. Về a) Đơn giá không đầy đủ chỉ bao gồm ba yếu tố chi phí: Chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công; Đó chính là hình thức của các bộ đơn giá địa phương và các bộ đơn giá áp dụng cho công trình hiện nay.

Về b) Đơn giá đầy đủ bao gồm đầy đủ các yếu tố chi phí: 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 giá trị gia tăng? Trong thực tế, các nhà thầu nước ngoài khi tham gia đấu thầu thường sử dụng đơn giá đầy đủ để dự thầu mà

không cần chi tiết từng yếu tố chi phí (vật liệu, nhân công, máy thi công..) theo tập quán quốc tế.

Đơn giá a) và đơn giá b) do nhà nước công bố để các chủ đầu tư, các nhà tư vấn vận dụng để xác định dự toán làm căn cứ để ký hợp đồng với nhà thầu trong trường hợp chỉ định thầu hoặc để xác định giá gói thầu hoặc giá xét thầu trong trường hợp đấu thầu. Những đơn giá này các nhà thầu có thể tham khảo vận dụng để xác định đơn giá dự thầu của mình mà không mang tính bắt buộc như nhiều người làm tưởng. Đơn giá dự thầu của nhà thầu cao thấp là tùy thuộc ở trình độ tổ chức, trình độ quản lý cũng như trình độ kỹ thuật và biện pháp thi công cụ thể của nhà thầu mà xác định.

Để thắng thầu, các nhà thầu phải căn cứ vào nội dung và yêu cầu của hồ sơ mời thầu đồng thời căn cứ vào năng lực trình độ quản lý và kỹ thuật, công nghệ của mình để xác định giá dự thầu. Giá dự thầu được xác định trên khối lượng được ghi trong hồ sơ mời thầu (HSMT) và đơn giá dự thầu do nhà thầu lập cùng với các chi phí theo tỷ lệ phần trăm tương ứng trong dự toán gói thầu quy định như tỷ lệ phần trăm chi phí trực tiếp khác, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước và cuối cùng là thuế giá trị gia tăng (trường hợp HSMT yêu cầu áp dụng đơn giá không đầy đủ chỉ bao gồm chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí sử dụng máy thi công). Tuy nhiên, theo xu hướng hội nhập nhiều gói thầu đấu thầu quốc tế, các nhà thầu nước ngoài thường sử dụng “đơn giá đầy đủ” bao gồm tất cả các chi phí cấu thành đơn giá nói trên nhưng không thể hiện chi tiết từng khoản chi phí trong

đơn giá như đề cập ở trên. Việc áp dụng hình thức “đơn giá không đầy đủ” hay “đơn giá đầy đủ” để xác định giá dự thầu là tùy thuộc quy định trong HSMT. Về khối lượng trong HSMT, nhà thầu phải tôn trọng (không được sửa đổi) khi áp dụng đơn giá dự thầu. Trường hợp phát hiện khối lượng thừa hoặc thiếu so với thiết kế bản vẽ thi công đã được Chủ đầu tư phê duyệt, nhà thầu cần lập một dự toán dự thầu riêng phần thừa hoặc thiếu để bên mời thầu xem xét trong quá trình đánh giá hồ sơ thầu, nếu đề xuất của nhà thầu về khối lượng thừa hoặc thiếu là chính xác thì có thể chấp nhận và được đưa về một mặt bằng khối lượng khi xác định giá đánh giá của tất cả các nhà thầu đã vượt qua tiêu chuẩn kỹ thuật. Cách làm này là cần thiết nhằm đảm bảo tính khách quan, minh bạch và tính bình đẳng trong quá trình lựa chọn nhà thầu và trong quan hệ hợp đồng giữa chủ đầu tư và nhà thầu, đồng thời hạn chế rủi ro đến mức thấp nhất cho cả chủ đầu tư và nhà thầu khi áp dụng giá hợp

đồng trọn gói đang rất phổ biến trong thực tế hiện nay ở Việt Nam.

Câu hỏi 98: Các tổ chức tư vấn nước ngoài, theo tập quán quốc tế họ thường có khả năng đáp ứng được những dịch vụ tư vấn cụ thể nào liên quan đến quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình?

Trả lời:

Tùy thuộc năng lực của tổ chức tư vấn nhưng phổ biến họ có thể đáp ứng được những dịch vụ cụ thể sau:

1. Các dịch vụ chung bao gồm: a) Thay mặt chủ đầu tư (khách hàng) hoạt động trong mọi vấn đề liên quan đến dự án; b) Xác định và thiết lập mối liên hệ của chủ đầu tư và làm các báo cáo theo yêu cầu; c) Cùng với chủ đầu tư xác định các mục tiêu của dự án để thiết lập bản tóm tắt về các loại, chỉ tiêu và chương trình cho dự án; d) Trợ giúp và tư vấn cho Chủ đầu tư trong việc chuẩn bị các hồ sơ, bản tóm tắt về các chuyên gia tư vấn; đ) Thay mặt cho Chủ đầu tư để mời các chuyên gia tư vấn bao gồm các việc đàm phán về các chi phí liên quan, chuẩn bị các điều kiện để ký kết hợp đồng; e) Xác định mức độ mọi yêu cầu của Chủ đầu tư; g) Xác nhận, kiểm tra các bản thanh toán phí tư vấn; h) Đảm bảo việc đầu tư xây dựng đã được đăng ký với “Hội đồng đăng ký của các nhà xây dựng” và đảm bảo các chi phí bảo hiểm theo yêu cầu đã được trả; i) Trợ giúp khi cần trong việc nghiên cứu thị trường, bán và cho thuê dự án; k) Trợ giúp trong việc tư vấn về các vấn đề quy hoạch của thành phố có liên quan đến dự án.

2. Các dịch vụ trước giai đoạn hợp đồng bao gồm: a) Trợ giúp và tư vấn cho Chủ đầu tư trong việc nghiên cứu tính khả thi của dự án; b) Chuẩn bị và hướng dẫn chương trình thiết kế và các hồ sơ liên quan; c) Thu xếp và điều khiển các cuộc họp phối hợp giữa các nhà thiết kế và các chuyên gia tư vấn khác; d) Đảm bảo việc khảo sát hiện trường đã được thực hiện; đ) Tiếp nhận các thông tin, hướng dẫn và phối hợp các chuyên gia tư vấn để đảm bảo các yêu cầu về thời gian và chi phí luôn được tuân thủ; e) Tư vấn về việc lựa chọn các vật liệu, kỹ thuật, kỹ năng xây dựng và phân tích tính toán các thay đổi về thiết kế theo các khía cạnh chi phí, thời gian và tính năng kỹ thuật; g) Đảm bảo tất cả các giấy phép, chứng chỉ và các giấy tờ tương tự đã có đầy đủ; h) Tham dự cuộc họp chung nếu cần thiết; i) Trợ giúp trong việc xem xét, cân nhắc và các vấn đề về pháp lý; k) Đảm bảo việc chuẩn bị các thiết kế tổng thể, thiết kế triển khai, các kế hoạch về chi phí được các nhà tiên lượng - dự toán thực hiện và đảm bảo khi cần thiết nếu phải sửa lại thiết kế thì vẫn đảm bảo ngân sách ban đầu đã lập cho dự án; l) Thảo luận với từng cá nhân chuyên gia tư vấn, quản lý trong suốt các giai đoạn của dự án; m) Kiểm tra lại các đề nghị, giải pháp của nhóm thiết kế có đảm bảo khuôn khổ, mục tiêu phù hợp với bản mô tả tóm tắt dự án gốc không; n) Kiểm tra và báo cáo về chi phí bảo trì dự án trong tương lai đối với các thiết kế khác; o) Chuẩn bị phác thảo các đơn đặt hàng trước cho các vật liệu để đảm bảo các yêu cầu theo chương trình; p) Thu xếp, giải quyết các gián đoạn hay sự chệch hướng của bất cứ dịch vụ hiện có nào.

3. Các dịch vụ trong giai đoạn đấu thầu, làm hồ sơ hợp đồng: a) Chuẩn bị bản điều kiện chung của hợp đồng; b) Chuẩn bị các điều kiện đấu thầu, mẫu hồ sơ dự thầu; c) Tư vấn trong việc tuyển chọn và lựa chọn một nhà thầu; d) Phối hợp, biên soạn các tài liệu hồ sơ đấu thầu để mời thầu; đ) Thiết lập một cơ cấu quản lý bao gồm việc chuẩn bị các nguyên tắc, thủ tục trong đó xác định rõ các trách nhiệm, mối liên hệ của tất cả các bên tham gia vào dự án; e) Dự thảo và đưa ra tiến trình xây dựng để đưa vào hồ sơ đấu thầu; g) Dự báo về nguồn tiền cho dự án cùng chuyên gia tiên lượng, dự toán và kiểm soát chi phí; h) Phân tích các đơn thầu nhận được, chuẩn bị các báo cáo về các đơn thầu để chủ đầu tư xem xét, chuẩn bị hồ sơ hợp đồng để chủ đầu tư ký kết với nhà thầu.

4. Các dịch vụ trong giai đoạn sau hợp đồng bao gồm: a) Đảm bảo việc khảo sát đã được tiến hành trước khi khởi công xây dựng tại công trường; b) Giải quyết các vấn đề liên quan tới việc đấu nối về các dịch vụ hạ tầng (cung cấp điện, nước, hơi...), về vấn đề cây chống – ván khuôn,... và các vấn đề tương tự; c) Cùng với các nhà làm kế hoạch của nhà thầu chuẩn bị lập hồ sơ đồ mạng cho việc xây dựng và bàn giao các hạng mục công trình theo tiến độ; d) Chuẩn bị và phát hành cho nhà thầu tài liệu ngắn gọn (sổ tay) về các nguyên tắc, thủ tục cùng với các biểu mẫu chuẩn và duy trì hệ thống quản lý để đảm bảo các quyết định cũng như dự án

được tiến hành trôi chảy; đ) Sắp xếp, tham dự, điều khiển tất cả các cuộc họp của dự án tại hiện trường; e) Tham dự tất cả các cuộc họp do chủ đầu tư triệu tập; g)

Đảm bảo các báo cáo hàng tháng về chất lượng, thời gian, chi phí do nhà thầu và các chuyên gia tư vấn làm đã được chuẩn bị đề xuất trình cho chủ đầu tư; h) Cùng với các chuyên gia tư vấn giám sát tiến trình công việc trên công trường; i) Phối hợp việc thanh tra của các chuyên gia tư vấn về các công việc tại hiện trường với nhân viên chịu trách nhiệm chất lượng của nhà thầu; k) Chứng nhận các bản thanh toán hàng tháng; l) Giám sát, quản lý luồng thông tin về thiết kế gửi tới các nhà thầu để đảm bảo chương trình xây dựng; m) Đánh giá và quyết định cho phép tất cả các việc về kéo dài thời gian xây dựng; n) Phối hợp cùng với chủ đầu tư và các chuyên gia tư vấn khác soạn thảo và công bố tất cả các hướng dẫn, các phê duyệt, phương hướng, các sự thay đổi và các việc tương tự; o) Đảm bảo các đơn đặt hàng

được thực hiện với đầy đủ các giấy phép, phù hợp với tiến độ xây dựng đã đề ra; p) Giúp đỡ chủ đầu tư trong việc phối hợp các công việc mua sắm, giao hàng, lắp đặt của các hàng hoá, trang thiết bị gắn với chương trình; q) Đảm bảo chủ đầu tư nhận

được tất cả các giấy chứng nhận cần thiết khi hoàn thành các hạng mục công tác và giấy chứng nhận các công việc hoàn thành thực tế cho nhà thầu.

5. Các dịch vụ sau giai đoạn xây dựng bao gồm: a) Kiểm tra lại tất cả các công việc trước khi bàn giao công trình và thúc đẩy các bên có trách nhiệm lập danh sách chi tiết các khiếm khuyết, hư hỏng của công trình; b) Đảm bảo có được tất cả các chứng nhận thử nghiệm cần thiết cũng như các bảo hành; c) Đảm bảo có được mọi hướng dẫn vận hành cần thiết và các bản vẽ hoàn công; d) Đảm bảo các lỗi, hư hỏng sẽ được nhà thầu sửa lại trong thời gian họ có trách nhiệm với các khiếm khuyết hư hỏng; đ) Đảm bảo việc Chủ đầu tư đã được bảo hiểm đầy đủ; e) Sau khi hết hạn thời gian phải chịu trách nhiệm với các hư hỏng và sau khi đã hoàn thành sửa chữa mọi khuyết tật, hư hỏng thì sẽ phát hành chứng chỉ cuối cùng (chứng chỉ hoàn thành toàn bộ).

Câu hỏi 99: Các hình thức hợp đồng xây dựng nào đang được áp dụng phổ biến ở các nước trong khu vực và quốc tế? Điều kiện áp dụng mỗi hình thức hợp đồng? Ưu nhược điểm của mỗi hình thức?

Trả lời:

Để thực hiện quá trình hội nhập trong lĩnh vực đầu tư xây dựng đòi hỏi chúng ta phải thích nghi và từng bước vận dụng những cách làm mang tính tập quán của quốc tế và khu vực trong đó đặc biệt là các hình thức hợp đồng xây dựng đang được áp dụng phổ biến hiện nay. Theo kinh nghiệm đúc kết được, để đánh giá việc thực hiện một hợp đồng xây dựng cũng như tính hiệu quả của hợp đồng đó thì cơ sở đánh giá đều được dựa trên 3 căn cứ sau đây:

Một là: Về chất lượng thực hiện dự án xây dựng: Cần được xem xét hình thức hợp đồng được lựa chọn có đảm bảo để công trình xây dựng được hoàn thành theo tiêu chuẩn và chất lượng như yêu cầu đặt ra cho dự án hay không?

Hai là: Về thời gian (tiến độ thực hiện dự án xây dựng): Cần xem xét công trình có được hoàn thành đúng tiến độ đã vạch ra hay không để từ đó có thể giảm thiểu lãi suất vay và tiền lãi phải trả nhằm cho phép thu hồi vốn đầu tư theo đúng thời hạn đã lập trong kế hoạch theo các điều kiện hợp đồng giữa chủ đầu tư và tổ chức cho vay đã hoặc sẽ ký kết.

Ba là: Về chi phí thực hiện dự án xây dựng: Cần xem xét công trình có khả năng hoàn thành với chi phí nằm trong khoản ngân sách (hoặc tổng mức đầu tư - budget) đã được phê duyệt hoặc chấp thuận nhưng phải đáp ứng đầy đủ các yêu cầu chi tiêu cần thiết cho dự án xây dựng hay không?

Dựa vào ba căn cứ trên, một hệ thống về hợp đồng đã được đưa ra để khách hàng (Client) hay Chủ đầu tư (Owner) của dự án lựa chọn áp dụng cho phù hợp với yêu cầu của mỗi dự án.

Năm hình thức hợp đồng sau đây thường được áp dụng rộng rãi hiện nay, đó là: 1) Đấu thầu kiểu truyền thống (Traditional Tender); 2) Hợp đồng kiểu đàm phán (Negotiated Contract); 3) Hợp đồng kiểu đàm phán cạnh tranh (Competitive Negotiated Contract); 4) Hợp đồng cả thiết kế và xây dựng (Design and construction Contract); 5) Hợp đồng quản lý xây dựng kết hợp với Quản lý dự án (Construction Management Arrangement with Project Management).

1. Hợp đồng đấu thầu kiểu truyền thống (Traditional Tender) có thể được thực hiện rộng rãi hoặc hạn chế. Cụ thể:

Chủ đầu tư lựa chọn thành lập một nhóm công tác cho dự án bao gồm người quản lý dự án (Project Manager) kiến trúc sư tư vấn (Architect), người tính toán lượng lập dự toán và quản lý chi phí (Quantity Surveyor – gọi tắt là QS) kỹ sư kết cấu, kỹ sư điện – nước và các chuyên gia tư vấn khác (như tư vấn về hệ thống thủy lực, thông gió...) theo yêu cầu, tùy thuộc vào loại hình và mức độ phức tạp của dự án. Đối với các dự án thuộc khu vực nhà nước, ở nhiều nước, người thiết kế chính có thể thuộc tổ chức của mình Chủ đầu tư và một số tổ chức tư nhân cũng có nhóm thiết kế riêng. Sau đó người thiết kế chính có thể tuyển thêm chuyên gia khác để giúp thiết kế dự án. Sau khi có thiết kế thì đến bước lựa chọn nhà thầu, trong trường hợp này nhà thầu xây dựng không tham gia quá trình thiết kế.

* Chủ đầu tư đặt hàng (hoặc uỷ quyền) việc thiết kế chi tiết và lập bản chỉ dẫn kỹ thuật của dự án sao cho nằm trong khuôn khổ chi phí đã được chuyên gia QS lập trong kế hoạch chi phí.

* Một bản tiên lượng được chuyên gia QS chuẩn bị để mời các nhà thầu xây dựng điền giá cho các công tác được tiến hành trước khi có quyết định cuối cùng để lựa chọn nhà thầu.

* Các nhà thầu xây dựng có kinh nghiệm phù hợp sẽ được lựa chọn và mời tham gia đấu thầu.

* Ký hợp đồng với nhà thầu trúng thầu, hiện trường sẽ được bàn giao cho nhà thầu xây dựng và hợp đồng sẽ được kiến trúc sư tuân thủ và theo dõi thực hiện theo các điều kiện và nội dung ghi trong hồ sơ hợp đồng.

* Các công tác xây dựng được nhà thầu xây dựng thực hiện bằng cách tự thực hiện phần lớn các hoạt động trên công trình hoặc giao thầu lại một số công việc có tính đặc thù cho các nhà thầu phụ theo hợp đồng.

* Tất cả các cam kết cũng như nghĩa vụ được chủ đầu tư (hoặc đại diện chủ đầu tư) liên hệ trực tiếp với tổng thầu;

Về ưu điểm (đối với khách hàng - chủ đầu tư): Giá cả được biết trước khi chủ đầu tư ký kết hợp đồng; Giá cả là yếu tố thị trường cạnh tranh; Rủi ro đối với việc hoàn thành với khoản chi phí đã ghi trong hợp đồng và việc không chế thời gian sẽ chỉ liên quan tới tổng thầu và do tổng thầu chịu trách nhiệm; Có đầy đủ hồ sơ tài liệu để có thể áp giá cho các công tác một cách chính xác và hạn chế sự vượt chi phí đã ghi trong hợp đồng; Có đầy đủ các thông tin chi tiết về giá cả cho phép Chủ đầu tư có thể đánh giá và kiểm tra chi phí đã tính và những thay đổi so với ban đầu.

Nhược điểm: Việc chuẩn bị hiện trường (ví dụ như đào đất san nền với khối lượng lớn) thường chưa được bắt đầu cho tới khi tất cả thiết kế và hồ sơ được hoàn thành và hiện trường được bàn giao cho tổng thầu, điều này gây cho chủ đầu tư chịu thiệt về lãi suất vay và các lệ phí uỷ thác trong giai đoạn đó; Tất cả các giá cả công việc của thầu phụ phải được gọi trước khi khởi công do đó có thể gây ra sự tăng hoặc giảm, cả nghĩa vụ và khó khăn trong việc gọi một thầu phụ khác có giá cả khác khi thị trường đấu thầu có thể thấp hơn; thiết kế và hồ sơ đấu thầu có khuynh hướng thiếu linh hoạt và chỉ có thể thay đổi thông qua các sửa đổi - điều này khiến cho trong giai đoạn thiết kế và làm hồ sơ đấu thầu khó có cơ hội tận dụng được các thành tựu mới về công nghệ phù hợp với hoàn cảnh thực tế; Hơn nữa chủ đầu tư không được đánh giá trực tiếp các nhà thầu phụ cho nên có thể có các vấn đề phát sinh tại hiện trường mà Chủ đầu tư không kiểm soát được. Cuối cùng là tất cả các việc thanh toán trong toàn bộ quá trình được tiến hành trực tiếp với tổng thầu và chủ đầu tư không kiểm soát được các thanh toán cho các thầu phụ. Trong trường hợp tổng thầu có những khó khăn về tài chính thì chủ đầu tư sẽ bị ảnh hưởng bởi những chi phí phát sinh về tiền phạt về thời gian cũng như trường hợp có thể bị dẫn tới việc phải thanh toán hai lần do sức ép của các tổ chức công đoàn.

2. Hợp đồng kiểu đàm phán (Negotiated Contract): Chủ đầu tư lựa chọn và thành lập một nhóm công tác cho dự án để chuẩn bị các bản vẽ thiết kế tổng thể (Front end Engineering Design – FEED) và phác thảo văn bản chỉ dẫn kỹ thuật (Specification); một bản kế hoạch chi phí theo bộ phận kết cấu công trình được lập

dựa trên thiết kế tổng thể và một bảng (biểu) về khối lượng các công tác xây dựng và hoàn thiện có trong hồ sơ chỉ dẫn kỹ thuật. Chủ đầu tư thông qua nhóm chuyên gia tư vấn sẽ tiếp cận một nhà thầu xây dựng được tuyển chọn để tham khảo các giá cả được lập dựa trên cơ sở bộ tài liệu nêu trên; nhóm chuyên gia tư vấn, sẽ đàm phán với nhà thầu xây dựng được chọn và giới thiệu để chủ đầu tư chấp nhận hoặc từ chối đối với giá cả đàm phán. Trong trường hợp được chấp nhận, nhà thầu xây dựng sẽ liên kết với nhóm tư vấn để góp thêm kinh nghiệm của nhà thầu trong giai đoạn thiết kế triển khai và trong việc chuẩn bị hồ sơ kỹ thuật cuối cùng để chủ đầu tư chấp thuận, nếu giá cả đó không được chấp thuận thì các hồ sơ hợp đồng sẽ được đưa ra đấu thầu theo thể thức thông thường như trường hợp hợp đồng sẽ đưa ra đấu thầu kiểu truyền thống như đã đề cập ở phần trên.

Về ưu điểm: Các kinh nghiệm chuyên sâu trong thực tế thi công của các nhà thầu xây dựng được nhóm công tác cho dự án tham khảo ngay từ giai đoạn đầu của thiết kế phát triển (Development Design). Chi phí cũng như thời gian của dự án có thể giảm do có thể tận dụng được những kinh nghiệm thực tế cũng như những công nghệ xây dựng tiên tiến của nhà thầu xây dựng. Nếu cần thiết, hồ sơ đấu thầu có thể chuẩn bị song song cùng với các hoạt động xây dựng tại hiện trường. Việc triển khai sớm các công việc tại hiện trường cho phép hoàn thành công trình sớm và do đó có thể tiết kiệm tiền lãi suất phải chịu hay chi phí do tăng – giảm các chi phí uỷ thác. Giá cả cho các công tác của thầu phụ được gọi khi có yêu cầu do đó có thể tận dụng tối đa thị trường tại chỗ và hạn chế sự đòi hỏi tăng, giảm giá một cách quá đáng. Việc gọi thầu phụ, làm giá thầu phụ đã được lập kế hoạch giảm do đó cho phép chủ đầu tư tận dụng những thay đổi có lợi cũng như những tiến bộ về công nghệ. Mọi quan hệ tốt hơn được thiết lập giữa nhà thầu và nhóm chuyên gia tư vấn cho dự án. Loại mẫu hợp đồng có thể được chủ đầu tư và nhà thầu thỏa thuận lựa chọn. Chủ đầu tư do trực tiếp tham gia vào công trình nên có thể đóng một vai trò trong việc quản lý có tính chất “quản trị” hợp đồng. Đây là một hệ hình thức hợp đồng mà chủ đầu tư nếu cần có thể liên lạc trực tiếp với một nhà thầu xây dựng được lựa chọn theo ý muốn có lợi cho việc thực hiện dự án.

Về nhược điểm: Giá hợp đồng được lập thông qua sự cạnh tranh trên thị trường. Nhà thầu xây dựng được chọn có thể không trở thành nhà thầu chính thức nếu giá cuối cùng quá cao, trong trường hợp đó các quyết định về thiết kế nhất định có thể bị ít quan tâm hơn khi nhà thầu xây dựng khác được lựa chọn. Do đó, cần phải có các thành viên của nhóm tư vấn để các quy định về thiết kế sẽ được đảm bảo về nguyên tắc bởi lẽ các nhà thầu lựa chọn sau sẽ có thể không thể thực hiện được hoàn toàn như nhà thầu trước đã nhất trí nên các thay đổi sẽ xảy ra nhiều hơn. Cuối cùng, một số nhược điểm của phương pháp đấu thầu theo truyền thống như mối quan hệ giữa tổng thầu – thầu phụ,... sẽ có thể xảy ra đối với loại hợp đồng này.

3. Hợp đồng đàm phán cạnh tranh (Competitive Negotiated Contract): Chủ đầu tư lựa chọn thành lập một nhóm tư vấn để chuẩn bị các bản vẽ thiết kế kỹ thuật tổng thể FEED – (trước giai đoạn thiết kế bản vẽ thi công), soạn thảo bản chỉ dẫn kỹ thuật công trình bao gồm một bảng (biểu) về xây lắp và hoàn thiện, một bản tiên lượng tạm tính và một mẫu hợp đồng xây dựng. Lập danh sách chỉ định các nhà thầu, hồ sơ sẽ được gửi tới để đấu thầu trên các cơ sở sau: bản tiên lượng sẽ

được áp giá; tỷ lệ lãi (tỷ lệ lợi nhuận); tỷ lệ chi phí chung ngoài hiện trường và tỷ lệ về tham gia của các nhà thầu chuyên môn hoá; áp đơn giá của các bản tiên lượng cho toàn bộ công việc của nhà thầu xây dựng và yêu cầu về thời gian để hoàn thành công trình nộp cùng các bảng biểu của công trình nhận thầu. Các đơn thầu được nộp đúng theo các yêu cầu trên, nhóm tư vấn sẽ đánh giá các đơn thầu và tư vấn cho chủ đầu tư để lựa chọn nhà thầu. Nếu nhà thầu được chọn thì nhà thầu đó sẽ liên hệ với nhóm tư vấn với tư cách là một nhà tư vấn về xây dựng và những kinh nghiệm chuyên sâu về thực tế thi công xây dựng của nhà thầu đó sẽ

được sử dụng trong khi lập hồ sơ thiết kế chi tiết cuối cùng. Hồ sơ về giá cả của nhà thầu được lựa chọn luôn sẵn có để chủ đầu tư quyết định chấp nhận lần cuối. Nếu giá cả không chấp nhận được thì công, công trình sẽ được đưa ra đấu thầu theo cách thường lệ như trên.

Về ưu điểm: Loại hợp đồng này thừa hưởng được những ưu điểm của phương pháp “Hợp đồng kiểu đàm phán”. Theo cách thoả thuận này, chủ đầu tư có nhiều lợi ích do giá cả được thoả thuận thông qua sự cạnh tranh trên thị trường. Do hồ sơ kỹ thuật có ngay từ sớm khi nhà thầu được chỉ định nên giảm nguy cơ có thay đổi phát sinh. Cuối cùng là vẫn còn các nhược điểm như khi dùng loại hợp đồng kiểu đàm phán, trừ ưu điểm là có thêm yếu tố cạnh tranh.

4. Hợp đồng thiết kế xây dựng (Design and Construction Contract): Hình thức hợp đồng này thường được biết đến như một hợp đồng trọn gói (Lumpsum Contract) hoặc hợp đồng chìa khoá trao tay (Turnkey Contract) và thường được bắt

đầu khi chủ đầu tư tiếp cận với một nhà thầu với bản tóm tắt của dự án. Chủ đầu tư cũng có thể tiếp cận với một bản đề nghị đầu tư trên địa điểm sẽ được xây dựng công trình. Bên nhận thầu trọn gói sẽ nộp một bản đề nghị sơ bộ nêu các khía cạnh, ý tưởng thiết kế và xây dựng. Bản đề nghị này sẽ bao gồm cả dự tính về thời gian và chi phí để hoàn thành dự án - đối với nhà đầu tư đi vay vốn thì còn có cả các số liệu về hoàn vốn cho dự án trong bản đề nghị đó. Nếu bản đề nghị sơ bộ

được chủ đầu tư chấp nhận thì bên nhận thầu trọn gói tiếp tục làm và nộp bản đề nghị phát triển cuối cùng nêu giá tối đa cho dự án – bản này sẽ gồm các bản vẽ thiết kế và bản thảo chỉ dẫn kỹ thuật cũng như bản giải trình về xây dựng và hoàn thiện công trình. Hợp đồng này còn được gọi là hợp đồng chìa khoá trao tay (Turnkey Contract). Điều kiện cơ bản để đảm bảo sự thành công của loại hợp đồng này trong mọi trường hợp chủ đầu tư phải biết trước quy cách chất lượng và những yêu cầu đặc biệt (nếu có) của công trình cũng như chi phí tương ứng của công trình

đó do nhà thầu thực hiện. Vì vậy trong thực tế nó lệ thuộc bởi loại công trình thông dụng (bệnh viện, trường học, trụ sở cơ quan...) hoặc phức tạp đơn chiếc (như nhà máy thủy điện, cầu, hầm lớn...). Nếu thuộc loại hình thông dụng (lặp lại hoặc tương tự) hồ sơ mời thầu có thể tiến hành ở giai đoạn thiết kế sơ bộ cùng với bản chỉ dẫn kỹ thuật. Nếu thuộc loại hình phức tạp thì hồ sơ mời thầu phải thực hiện ở giai đoạn thiết kế cơ sở (Basic Design tương đương với thiết kế kỹ thuật của Việt Nam) với chỉ dẫn kỹ thuật và thường nhà thầu được chọn sẽ tham gia cùng nhóm chuyên gia tư vấn của chủ đầu tư từ khâu này. Nếu có sự thống nhất giữa các bên, hợp đồng chìa khoá trao tay sẽ được ký kết. Trường hợp dự án mà phần mua sắm thiết bị chiếm tỷ trọng lớn so với phần xây dựng (các dự án khai thác, vận chuyển

dầu khí) hợp đồng thiết kế xây dựng và mua sắm (EPC) thường được đấu thầu ở bước thiết kế kỹ thuật tổng thể (FEED). Trong bất cứ trường hợp nào thiết kế bản vẽ thi công (Working Drawings) cũng đều do nhà “Tổng thầu trọn gói” thực hiện với sự chấp thuận của chủ đầu tư.

Về ưu điểm: Chủ đầu tư (khách hàng) được cung cấp một bản chi phí theo các chỉ tiêu cho toàn bộ dự án để dựa vào đó mà quyết định đầu tư trước khi bị ràng buộc bởi bất cứ một chỉ tiêu chi phí nào. Do tất cả các chuyên gia tư vấn và nhà thầu xây dựng đều nằm trong sự kiểm soát của một tổ chức cho nên việc kiểm soát và liên lạc với nhau được đơn giản. Hệ thống này cho phép sớm triển khai các hoạt động tại hiện trường và do đó phù hợp với những dự án phát triển đã được tổ chức và có những mục đích sử dụng rõ ràng hay có người thuê ngay (vận hành khai thác ngay) như các công trình trụ sở cơ quan (Office). Vì có sự liên kết từ trước giữa các chuyên gia tư vấn, nhà thầu, các thầu phụ cho nên những xung đột (những ý kiến trái ngược) trên hiện trường sẽ được hạn chế. Các nội dung được kiểm soát chặt chẽ thông qua việc quản lý dự án do đó tiết kiệm được cả thời gian và tiền bạc. Việc “một người chịu trách nhiệm toàn bộ” cho phép đảm bảo thiết kế, chi phí và thời gian hoàn thành dự án đều nằm trong một cơ cấu tổ chức.

Về nhược điểm: Chủ đầu tư (khách hàng) bị mất những lợi ích trong việc có những lời khuyên của các tư vấn độc lập về chất lượng và chi phí – những người có thể đảm bảo cho Chủ đầu tư có được lợi ích lớn nhất đối với đồng tiền họ bỏ ra. Các thay đổi do chủ đầu tư đề xướng luôn bị tính thêm chi phí. Yếu tố cạnh tranh thị trường không sẵn sàng đối với chủ đầu tư trước khi xác định chi phí cho dự án để tiếp tục tiến hành quá trình. Chủ đầu tư không sử dụng được những ưu điểm của việc có một nhóm tư vấn riêng độc lập của mình. Hệ thống hợp đồng này thường chịu một mức chi phí cao hơn (về lợi nhuận và chi phí chung) so với bất cứ hình thức cạnh tranh nào khác. Chủ đầu tư dễ để mất khả năng độc lập của mình để quản lý và kiểm soát trực tiếp công việc. Hồ sơ kỹ thuật ban đầu để dựa vào đó tiến hành công trình thường thiếu, chưa đầy đủ do đó thay đổi lớn có thể xảy ra trong khi xây dựng dẫn đến những dự tính của chủ đầu tư, ví dụ như dự tính cho việc hoàn thiện (với chất lượng cao) hay trang thiết bị tốt sẽ không được thực hiện đầy đủ trong thực tế. Hệ thống này về ý tưởng là để có được ưu điểm của việc đảm bảo “giá tối đa” nhưng việc thu xếp hợp đồng về nguyên tắc vẫn cho phép điều chỉnh những tăng, giảm và những thay đổi phát sinh.

5. Hình thức hợp đồng tổ chức quản lý xây dựng với việc quản lý dự án (Construction Management Arrangement With Project Management): Khi áp dụng hình thức hợp đồng này, Chủ đầu tư chỉ định một người quản lý dự án (Project Manager), kiến trúc sư, chuyên gia QS, kỹ sư kết cấu, các chuyên gia về điện nước (dịch vụ) và các chuyên gia khác. Khi thiết kế sơ bộ ban đầu được hình thành một người quản lý xây dựng (Construction Manager) sẽ được bổ nhiệm vào dự án để trợ giúp trong việc cân nhắc về thiết kế và cung cấp những kinh nghiệm thi công thực tế cũng như các kinh nghiệm khác cho nhóm dự án. Phương pháp lựa chọn nhà thầu quản lý cũng tương tự như đã nêu trong “hợp đồng đàm phán cạnh tranh” ở trên. Các hợp đồng xây dựng được giao lại cho các công trình chuyên nghiệp tùy theo từng loại công tác đòi hỏi các công trình này được lựa chọn theo phương thức cạnh tranh và sau đó ký hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư. Một đốc công chính sẽ

giám sát tất cả mọi hoạt động trên hiện trường, chuyên gia về giá cả cũng như số lượng hạn chế các loại thợ sẽ được thuê để thực hiện những công tác khác và những công việc phụ. Chi phí được kiểm soát bởi chuyên gia QS bằng cách kiểm soát liên tục các chi phí trong thực tế. Việc thanh toán được trả cho các nhà thầu chuyên môn từng việc, các nhà cung cấp và những công nhân tại hiện trường từ một tài khoản của chủ đầu tư.

Về ưu điểm: Cho phép bắt đầu các hoạt động tại hiện trường khi hoàn thành đầy đủ hồ sơ kỹ thuật. Duy trì được yếu tố cạnh tranh mọi hoạt động xây dựng. Các tư vấn do chủ đầu tư bổ nhiệm sẽ kiểm soát được chất lượng và chi phí của dự án. Có sự linh hoạt hơn trong giai đoạn thiết kế và xây dựng mà không đòi hỏi thêm chi phí do những thay đổi và kéo dài thời gian. Thiết lập được mối quan hệ tốt hơn với các thầu phụ chuyên môn do chủ đầu tư thanh toán trực tiếp cho các nhà thầu từ tài khoản của chủ đầu tư mở cho công trình nên thầu phụ không bị ảnh hưởng khi tổng thầu có những khó khăn về tài chính. Có thể tiết kiệm được chi phí thiết kế bằng cách làm thẳng các bản vẽ thi công (Shop Drawings).

Về nhược điểm: Rủi ro của dự án chủ đầu tư sẽ phải chịu. Điều này không chỉ liên quan tới chi phí và thời gian mà còn ở chỗ có thể có những sai sót trong một loạt các nhà thầu chuyên môn. Thành công của hệ thống này phụ thuộc vào việc chủ đầu tư có bổ nhiệm được một chủ nhiệm dự án và nhà quản lý xây dựng cũng như các tư vấn khác có đủ năng lực chuyên môn để giải quyết các hoạt động tại hiện trường hay không?

Câu hỏi 100: Thế nào là điều kiện hợp đồng FIDIC? Việc áp dụng nó trong quá khứ và tương lai ở Việt Nam?

Trả lời:

FIDIC là từ viết tắt của Federal International des Ingenieurs Conseils – Liên đoàn quốc tế của các kỹ sư tư vấn. FIDIC là một tổ chức xã hội nghề nghiệp ra đời tại Châu Âu từ năm 1913 nhằm hỗ trợ về mặt chuyên môn; nghiệp vụ tư vấn cho các thành viên là các tổ chức hoặc cá nhân khi tham gia vào tổ chức này. Tính đến thời điểm này (2010) FIDIC đã có trên 60 thành viên là các tổ chức tư vấn các nước tham gia trong đó có hiệp hội tư vấn xây dựng Việt Nam (viết tắt VECAS). Trong quá trình hình thành và phát triển FIDIC luôn tìm kiếm và xây dựng “tiếng nói chung” về lĩnh vực hợp đồng trên phạm vi quốc tế nhằm giúp chủ đầu tư và các nhà tư vấn các nhà thầu đạt hiệu quả tốt nhất trong quá trình ký kết và thực hiện các hợp đồng trong lĩnh vực xây dựng. Một trong những thành quả của FIDIC trong thập niên cuối của thế kỷ XX đó là sự ra đời của “Mẫu điều kiện hợp đồng FIDIC” vào tháng 9/1999 bao gồm 4 hình thức (hoặc còn gọi là 4 mẫu hợp đồng FIDIC) bao gồm:

1. Điều kiện hợp đồng xây dựng; 2) Điều kiện hợp đồng cho nhà máy và thiết kế – xây dựng; 3) Điều kiện hợp đồng cho các dự án FPC/ chìa khoá trao tay và
- 4) Dạng hợp đồng đơn giản (còn gọi là dạng ngắn của hợp đồng).

1) Về điều kiện hợp đồng xây dựng: được khuyến khích áp dụng đối với các công trình xây dựng hoặc các công trình kỹ thuật mà hồ sơ thiết kế do chủ đầu tư lập hoặc do nhà tư vấn thiết kế do chủ đầu tư lựa chọn để thực hiện. Hình thức này có từ lâu đời và phổ biến trên thế giới khi các nhà thầu xây dựng chỉ đủ năng lực thực hiện khâu thi công. Tuy nhiên, trong quá trình phát triển của lĩnh vực xây dựng các nhà thầu xây dựng luôn có xu hướng vươn lên bao thầu luôn cả khâu thiết kế hoặc cả thiết kế và mua sắm lắp đặt thiết bị công trình đó là hình thức tổng thầu thiết kế – xây dựng hoặc hình thức tổng thầu EPC/Chìa khoá trao tay đã đề cập ở trên.

2) Về điều kiện hợp đồng cho nhà máy và thiết kế – xây dựng: đây là mẫu hợp đồng được khuyến khích áp dụng cho các công trình xây dựng các nhà máy công nghiệp như điện, cơ khí, xi măng... hoặc cho những công trình hạ tầng kinh tế – xã hội như giao thông, thủy lợi... được giao cho nhà tổng thầu bao thầu luôn cả phần thiết kế và xây dựng.

3) Về điều kiện hợp đồng cho các dự án EPC (viết tắt Engineering – Procurement Construction) hoặc chìa khoá trao tay (Turnkey) được khuyến khích áp dụng cho các dự án công nghiệp (nhiệt điện, thủy điện, cơ khí chế tạo, xi măng, vật liệu xây dựng ...) với điều kiện hợp đồng EPC, nhà tổng thầu đảm nhiệm từ khâu thiết kế, mua sắm lắp đặt thiết bị công nghệ - đào tạo công nhân vận hành và thi công xây dựng. Chủ đầu tư chỉ tham gia một phần quản lý dự án thậm chí với hình thức chìa khoá trao tay chủ đầu tư có thể giao luôn cho nhà tổng thầu đảm nhiệm quản lý dự án (còn gọi là hình thức nhà tổng thầu làm quản lý dự án (Project Management Contractor – PMC như đã đề cập ở các câu hỏi và đáp trên).

4) Về dạng hợp đồng đơn giản (dạng ngắn của hợp đồng) được khuyến khích áp dụng cho các công trình xây dựng dân dụng (như trường học, bệnh viện, trụ sở cơ quan, siêu thị, nhà thi đấu thể thao, sân vận động..) hoặc công trình công nghiệp hoặc giao thông, thủy lợi có tổng mức đầu tư không lớn và kỹ thuật ít phức tạp, thông dụng hoặc lặp lại (như chung cư, đường bộ, đê, đập, kênh, mương...). Với mẫu hợp đồng dạng này, các nhà thầu thực hiện việc thi công xây dựng theo thiết kế do chủ đầu tư hoặc nhà tư vấn do chủ đầu tư lựa chọn lập. Mẫu hợp đồng dạng này cũng có thể áp dụng cho những công trình có quy mô không lớn và ít phức tạp nên nhà thầu có thể bao thầu một phần công việc thiết kế (thuộc hạ tầng công trình hoặc phần cơ - điện) hoặc nhà thầu có thể bao thầu luôn toàn bộ công việc thiết kế công nghệ và xây dựng nếu nhà thầu có đủ năng lực theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình hội nhập mẫu hợp đồng FIDIC thường được áp dụng theo yêu cầu của nhà tài trợ (các dự án thuộc nguồn vốn ODA) và những năm gần đây Mẫu hợp đồng thiết kế và xây dựng. Mẫu hợp đồng EPC/chìa khoá trao tay thường được các nhà thầu nước ngoài hoặc nhà thầu liên danh khi tham gia đấu thầu quốc tế các dự án công nghiệp như dầu khí, điện, xi măng, sản xuất bia... áp dụng, những mẫu hợp đồng này cũng được áp dụng cho các chủ đầu tư sử dụng vốn nhà nước (là các tập đoàn, tổng công ty nhà nước) áp dụng đặc biệt là mẫu hợp đồng tổng thầu EPC/ chìa khoá trao tay.

Tuy nhiên tính đến thời điểm này (năm 2010) về mặt luật pháp của Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện về cơ chế nhằm đáp ứng những yêu cầu thực tế cần thiết trong lĩnh vực hợp đồng xây dựng theo định hướng tiếp cận từng bước với thông lệ quốc tế, có tính đến các điều kiện thực tế của Việt Nam (trong đó có mẫu hợp đồng FIDIC). Vì vậy, trong thời gian tới những nỗ lực đổi mới cần tiếp tục mạnh mẽ quyết liệt hơn theo định hướng mang tính quy luật của lĩnh vực hợp đồng xây dựng của quốc tế và khu vực.

