

MỘT SỐ THÀNH TỰU NỔI BẬT

Some outstanding achievements

- Về soạn thảo trình ban hành các văn bản quy phạm pháp luật:

- Tham gia soạn thảo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13

- Chủ trì soạn thảo các Nghị định của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng số 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007, số 112/2009/NĐ-CP ngày 14/12/2009, số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015; Nghị định của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015;

- Chủ trì soạn thảo các thông tư hướng dẫn của Bộ Xây dựng trong lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng, dịch vụ công ích đô thị, quy hoạch xây dựng và đô thị; xây dựng và quản lý thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản; hướng dẫn về đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ và cấp chứng chỉ hành nghề định giá xây dựng;...

- Về Xây dựng hệ thống công cụ, thông tin phục vụ quản lý nhà nước ngành xây dựng:

- Chủ trì soạn thảo trên 50 Quyết định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành hệ thống chỉ tiêu, định mức kinh tế-kỹ thuật, các chỉ tiêu suất vốn đầu tư xây dựng và giá bộ phận kết cấu công trình, chỉ số giá xây dựng cho các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, định mức dự toán xây dựng công trình, định mức dịch vụ công ích đô thị, hướng dẫn áp dụng BIM trong đầu tư xây dựng,...

- Soạn thảo các báo cáo đánh giá diễn biến tình hình thị trường (bao gồm: thị trường dịch vụ tư vấn, vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công, thị trường bất động sản), báo cáo đánh giá về cơ chế chính sách nhằm cung cấp thông tin phục vụ quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng

- Chủ trì soạn thảo các đề án báo cáo Bộ Xây dựng trình Chính phủ về Huy động các nguồn lực đầu tư xây dựng hệ thống cấp, thoát nước và xử lý chất thải rắn sinh hoạt; Áp dụng Mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng và quản lý vận hành công trình xây dựng.

- Triển khai nhiều đề tài, dự án nghiên cứu cấp nhà nước và cấp Bộ thuộc lĩnh vực được giao. Kết quả nghiên cứu đều được áp dụng trên thực tế và cụ thể hoá trong việc soạn thảo các cơ chế chính sách, văn bản quy phạm pháp luật phục vụ quản lý nhà nước.
- Đã tổ chức nhiều khoá đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ để nâng cao năng lực cho cán bộ, công chức, viên chức thuộc ngành Xây dựng.
- Đã hướng dẫn và thực hiện tư vấn cho nhiều chủ đầu tư về lập, quản lý chi phí, hỗ trợ công tác quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình quan trọng quốc gia, công trình có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp

- About drafting and putting forward legal documents:

- Participated in drafting Construction Law No. 50/2014/QH13;

- Led the drafting process of Government Decrees on management of construction investment costs No.99/2007/NĐ-CP dated June 13th, 2007, No.112/2009/NĐ-CP dated December 14th, 2009, No.32/2015/NĐ-CP dated March 25th, 2015; Government Decree on building, managing and using information system of housing and real estate market No. 117/2015/NĐ-CP dated November 12th, 2015;

- Led the drafting process for circulars of Ministry of Construction in estimating and managing construction investment costs, urban public services, construction and urban planning; building and managing information, databases on housing and real estate market; instructions on professional training and issuance of construction cost estimator practising certificate;...

- Creating tools and information system for the state management of construction industry:

- Led the drafting process for more than 50 decisions of the Minister of Construction promulgating the system of indicators, economic-technical norms, investment unit cost and construction unit cost, price index for provinces and cities directly under Central Government, construction cost norms, urban public service norms, guidelines for implementing BIM in construction investment,...

- Prepared reports to evaluate market situation (including market of consulting services, materials, labor, construction machines and equipment, real estate market), and evaluation report on policy mechanism to provide information for state management of the Ministry of Construction

- Led the drafting process to report of Ministry of Construction to the Government for mobilizing resources for investment in construction of water supply, drainage and solid waste treatment systems; Application of Building Information Model (BIM) in construction activities and construction operation management.

- Conducting many research projects at the state and ministerial levels in the assigned fields. Research results are applied in practice and used in drafting mechanisms, policies and legal documents for state management.
- Organized many professional training courses to improve the capability of cadres, civil servants in the Construction industry.
- Provided guidelines and consulting services to many investors on estimating and managing costs, supporting the project management activities for important, large-scale and complex projects.

TIỀM LỰC

Với gần 150 cán bộ gồm Tiến sỹ, Thạc sỹ, Kỹ sư, Cử nhân các chuyên ngành khoa học được đào tạo chuyên sâu, có hệ thống, thường xuyên cập nhật kiến thức, tiến bộ của khoa học công nghệ xây dựng, có kinh nghiệm thực tiễn, đầy đủ thông tin thị trường ... đáp ứng yêu cầu trong nghiên cứu, quản lý, đào tạo, tư vấn nghiệp vụ theo nhiệm vụ chủ yếu của Viện trên thực tế.

POTENTIALS

With 150 staffs including Ph.D, MA, Eng, BA, who have strong expertise and experience and are adequately equipped to get updated knowledge and information, ICE is able to meet all the requirements in research, management, training and consulting activities.



TẠP CHÍ
KINH TẾ XÂY DỰNG
VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG - BỘ XÂY DỰNG

- ★ **TỔNG BIÊN TẬP**
TS. Nguyễn Phạm Quang Tú
- ★ **PHÓ TỔNG BIÊN TẬP**
ThS. Vũ Hồng Hoa
- ★ **BAN THƯ KÝ**
TS. Tạ Ngọc Bình
CN. Nguyễn Văn Minh

TÒA SOẠN

20 Thế Giao, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Tel: **024.3974 2152**
Email: tapchiktxd@gmail.com
Giấy phép hoạt động Tạp chí In
số 58/GP-BTTTT ngày 15/3/2024
ISSN 1859-4921

Design: Phạm Huyền Hậu
In tại: Công ty cổ phần in thương mại
và trao đổi văn hoá Việt Nam

In xong và nộp lưu chiểu năm 2025

Giá: 50.000 đồng

MỤC LỤC

NGHIÊN CỨU LÝ LUẬN

- 4** **Lập kế hoạch thi công có xét tới các yếu tố ngẫu nhiên và xác định độ tin cậy của các kế hoạch thi công**
* PGS.TS. Bùi Trọng Cầu
- 9** **Phương pháp xác định bước thi công giữa các quá trình xây lắp trong tổ chức và lập tiến độ xây dựng**
* Nguyễn Văn Cự
* Nguyễn Thị Ngọc
- 15** **Thực trạng lãng phí trong đầu tư xây dựng ở Việt Nam**
* ThS. Vũ Ngọc Nam
* PGS.TS. Đinh Đăng Quang
- 26** **Vận dụng công thức giá trị hàng hóa của Marx để làm rõ nội dung, bản chất chi phí xây dựng**
* TS. Nguyễn Văn Trung

TRAO ĐỔI NGHIÊN CỨU, GIỚI THIỆU CHUYÊN NGÀNH

- 35** **BIM - nền tảng vững chắc cho tương lai**
* Lê Hữu Quảng
* Nguyễn Duy Tùng
* Trần Hữu Nam
- 39** **Loại bỏ khung đơn giá nhân công xây dựng tại Thông tư 01/2025/TT-BXD, cơ sở để các địa phương công bố đơn giá nhân công phù hợp thị trường**
* ThS. Vũ Ngọc Phương
* ThS. Nguyễn Ngọc Linh
* ThS. Chu Đức Lợi
- 43** **Bắt cập về khía cạnh pháp lý của hợp đồng xây dựng hiện nay và một số giải pháp khắc phục**
* ThS. Nguyễn Đình Hiếu
* ThS. Bùi Thị Ngọc Anh

THÔNG TIN CHUYÊN NGÀNH

- 47** **Diễn biến thị trường bất động sản Quý I năm 2025 và dự báo diễn biến thị trường bất động sản trong Quý II/2025**
* Viện Kinh tế nhà ở và thị trường bất động sản
- 56** **Diễn biến thị trường vật liệu xây dựng Quý IV/2024 và cả năm 2024**
* Phòng Nghiên cứu Giá và thị trường xây dựng



CONTENTS

TẠP CHÍ
KINH TẾ XÂY DỰNG
VIỆN KINH TẾ XÂY DỰNG - BỘ XÂY DỰNG

THEORETICAL STUDY

- 4 **Project Execution Planning Considering Random Factors and Determining the Confidence Level of Execution Plans**
* Assoc.Prof.Dr. Bui Trong Cau
- 9 **Method for determining the construction steps between installation processes in the organization and planning of construction schedules**
* Nguyen Van Cu
* Nguyen Thi Ngoc
- 15 **Thriftlessness in investment construction in Vietnam**
* MSc. Vu Ngoc Nam
* Assoc. Prof. Dr. Dinh Dang Quang
- 26 **Application of Marx's formula of commodity value for finding content and nature of construction cost**
* Dr. Nguyen Van Trung

INTRODUCTION AND EXCHANGE

- 35 **BIM: A Sustainable Foundation for the Future**
* Le Huu Quang
* Nguyen Duy Tung
* Tran Huu Nam
- 39 **Circular No. 01/2025/TT-BXD: Removal of Unit-Price Framework for Construction Labour, A Basis for Local Authorities to Publish Market-Aligned Labour Rates**
* MSc. Vu Ngoc Phuong
* MSc. Nguyen Ngoc Linh
* MSc. Chu Duc Loi
- 43 **Legal shortcomings of current construction contracts and proposed solutions**
* MSc. Nguyen Dinh Hieu
* MSc. Bui Thi Ngoc Anh

NEWS

- 47 **Real estate market in 1st quarter and forecast for 2nd quarter 2025**
* Institute of Housing Economics and Real Estate Market
- 56 **Construction material market in 4th quarter and the year 2024**
* Construction Market and Price Research Department

- ★ **EDITOR-IN-CHIEF**
Dr. Nguyen Pham Quang Tu
- ★ **DEPUTY EDITOR-IN-CHIEF**
MSc. Vu Hong Hoa
- ★ **MANAGING EDITOR**
Dr. Ta Ngoc Binh
BA. Nguyen Van Minh

OFFICE
20 The Giao, Hanoi
Tel: 024.3974 2152
Email: tapchiktxd@gmail.com
Publication No. 58/GP-BTTTTdate
15th, March, 2024
ISSN 1859-4921

Design: Pham Huyen Hau
Printed in: Viet Nam Culture
Exchange and Trading Print
Joint Stock Company

LẬP KẾ HOẠCH THI CÔNG CÓ XÉT TỚI CÁC YẾU TỐ NGẪU NHIÊN VÀ XÁC ĐỊNH ĐỘ TIN CẬY CỦA CÁC KẾ HOẠCH THI CÔNG

BÙI TRỌNG CẦU

Khoa Kỹ thuật Xây dựng, Trường Đại học Giao thông – Vận tải

(Ngày nhận bài: 07/02/2025, ngày sửa bài: 15/02/2025, ngày duyệt đăng: 25/02/2025)

Tóm tắt: Việc thi công các công trình xây dựng luôn chịu tác động của rất nhiều yếu tố ngẫu nhiên như thời tiết, điều kiện địa phương, điều kiện mặt bằng thi công, việc cung cấp nguyên vật liệu, sự hư hỏng của máy móc thiết bị vv. Vì vậy việc nghiên cứu lập kế hoạch thi công các công trình có xét tới các yếu tố ngẫu nhiên cũng như xác định độ tin cậy của các kế hoạch thi công có vai trò rất quan trọng. Bài báo này trình bày phương pháp lập kế hoạch thi công có xét tới các yếu tố ngẫu nhiên và đề xuất phương pháp xác định độ tin cậy của các kế hoạch thi công bằng phương pháp sơ đồ mạng PERT với thí dụ minh họa cụ thể.

Từ khóa: Sơ đồ mạng PERT, các yếu tố ngẫu nhiên, xác suất hoàn thành các công việc và các đường, độ tin cậy của các kế hoạch thi công

Abstract: Implementation of Construction Projects on Construction Sites are always affected by many uncertain factors such as weather and local conditions, particular characteristics of construction site, failure of material supply, breaking-down of machines and equipment etc. Therefore, studies on Construction Planning under Uncertainty and Determination of Reliability Degree for Construction Plans play an important role. This paper presents a method of Construction Planning under Uncertainty and proposes a Determining Method of Reliability Degree for Construction Plans by PERT Network Technique.

Keywords: PERT Network Technique, Uncertainty, Probability of Completing Activities and Paths, Reliability Degree of Construction Plans.

1. Mở đầu

Không lâu sau khi Trung tâm nghiên cứu ứng dụng UNIVAC của công ty E.I. du Pont Nemours, Mỹ, phát triển phương pháp sơ đồ mạng kiểu mũi tên công việc, ADM (Arrow Diagramming Method) vào năm 1957, Phòng các dự án đặc biệt của Hải quân Mỹ đã phát triển phương pháp sơ đồ mạng PERT có tên ban đầu là “Nhiệm vụ nghiên cứu đánh giá chương trình” (Program Evaluation Research Task) vào năm 1958. PERT sau đó được đổi tên thành “Kỹ thuật xem xét và đánh giá chương trình” (Program Evaluation and Review Technique) nhằm quản lý tổng thể chương trình tên lửa “Sao bắc cực” với hơn 3000 nhà thầu [1].

Vì là dự án mới, rất phức tạp nên những người phát triển PERT đã đặc biệt nghiên cứu tác động của các yếu tố ngẫu nhiên tới mỗi công đoạn và mốc thời gian phải hoàn thành của mỗi công đoạn trong việc phối hợp,

theo dõi và kiểm soát tiến độ của hơn 3000 nhà thầu này. PERT quan niệm thời gian hoàn thành các công việc không phải là một giá trị xác định mà là một biến ngẫu nhiên tuân theo một qui luật phân bố xác suất nào đó. Từ đó PERT cho phép xác định xác suất hoàn thành các công việc tới một công đoạn bất kỳ cũng như xác suất hoàn thành toàn dự án trong một thời gian bất kỳ nào đó. PERT rất phù hợp với các dự án lớn chịu nhiều tác động của các yếu tố ngẫu nhiên tới quá trình thi công, các dự án được thực hiện bằng các công nghệ mới và các dự án thử nghiệm. Bài báo này trình bày những lý luận then chốt của việc lập kế hoạch thi công có xét tới các yếu tố ngẫu nhiên và đề xuất phương pháp xác định độ tin cậy của các kế hoạch thi công bằng phương pháp sơ đồ mạng PERT với thí dụ minh họa cụ thể.

2. Xác định thời hạn trung bình hoàn thành công việc và mức độ bất định của thời hạn hoàn thành công việc

Theo phương pháp tất định thông thường, thời hạn thực hiện các công việc được xác định dựa trên định mức lao động hoặc định mức năng suất của máy móc có kể tới điều kiện thi công, tay nghề của công nhân hoặc thợ điều khiển máy thông qua các hệ số hoàn thành định mức. Rõ ràng, thời hạn thực sự thực hiện các công việc không phải luôn đúng như tính toán bằng phương pháp tất định do các yếu tố ngẫu nhiên tác động tới quá trình thi công như mưa, bão, lũ, lụt, điều kiện vận chuyển, nền đất không như khảo sát, máy móc hư hỏng bất thường .v.v. Thí dụ, khi chúng ta xác định thời hạn đào đất hố móng một công trình nào đó bằng phương pháp tất định là 20 ngày, trên thực tế, chúng ta có thể hoàn thành nó trong 15 ngày, 18 ngày,

20 ngày, 23 ngày, 25 ngày, thậm chí 30 ngày hoặc hơn vv. Nói cách khác, thời gian đào đất hố móng công trình này là một giá trị ngẫu nhiên.

Chúng ta đã biết rằng, khi thời gian thực hiện một công việc bị kéo dài sẽ gây ra sự chậm trễ tiến hành của các công việc sau và ngược lại, khi thời gian thực hiện một công việc được rút ngắn sẽ cho phép các công việc sau tiến hành sớm hơn. Với một công trình có tới vài ngàn công việc khác nhau, thậm chí nhiều hơn, rõ ràng đây là vấn đề rất được quan tâm bởi cả nhà thầu và chủ đầu tư. Cả nhà thầu và chủ đầu tư cũng rất quan tâm tới xác suất hoàn thành các giai đoạn của công trình và toàn bộ công trình trong một thời hạn nào đó.

Trong sơ đồ PERT, thời gian trung bình để hoàn thành một công việc, t_{tb} , được xác định theo công thức [2]:

$$t_{tb} = \frac{t_o + 4t_m + t_p}{6} \quad (1)$$

Trong đó:

- t_o là thời gian lạc quan có thể hoàn thành công việc
- t_m là thời gian được tin là (most likely) sẽ hoàn thành công việc
- t_p là thời gian bi quan có thể hoàn thành công việc.

Rõ ràng, thời gian thực hiện công việc ở trên được tính theo trọng số với trọng số lớn nhất ứng với thời gian thực hiện mang giá trị mode của dãy số ngẫu nhiên $t_o \div t_p$. Mặc dù thời gian tính toán này có ý nghĩa nhất định, nó không nhất thiết bằng giá trị mode và bản thân nó không thể hiện được mức độ bất định của thời gian thực hiện công việc đang xét. Vì vậy, thể hiện mức độ bất định của thời gian thực hiện công việc là rất cần thiết và hữu ích.

Để mô tả mức độ bất định của thời gian thực hiện công việc, người ta sử dụng đại lượng độ lệch chuẩn, s , tính theo phương pháp xấp xỉ từ thời gian lạc quan và thời gian bi quan có thể hoàn thành công việc theo công thức sau:

$$s = \frac{t_p - t_o}{6} \quad (2)$$

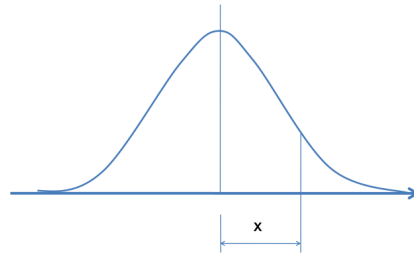
với phương sai $\sigma = \frac{(t_p - t_o)^2}{36}$

Về mặt lý thuyết, xác suất hoàn thành các công việc khác nhau với chuỗi thời gian khác nhau tuân theo các phân bố xác suất khác nhau. Để đơn giản tính toán và theo qui luật bù trừ sai số của số lớn, xác suất hoàn thành các công việc được cho là tuân theo phân bố chuẩn hoá (Hình 1). Đây là kiểu phân bố chuẩn đơn giản nhất, được mô tả bởi hàm mật độ xác suất và hàm phân bố xác suất sau:

$$P(x) = \frac{1}{\sqrt{2\pi}} e^{-x^2/2}$$

$$D(x) = \frac{1}{2} \left[\operatorname{erf} \left(\frac{x}{\sqrt{2}} \right) + 1 \right]$$

Cần lưu ý rằng, khi lập kế hoạch thi công chúng ta không luôn lấy thời gian thực hiện các công việc là t_{tb} được xác định theo công thức (1) với xác suất hoàn thành chỉ là 0,5 mà tùy thuộc vào tầm quan trọng của công việc đang xét để xác định thời gian thực hiện các công việc một cách hợp lý. Điều này phụ thuộc vào trình độ và kinh nghiệm của người lập kế hoạch.



Hình 1. Phân bố xác suất thời hạn thực hiện các công việc

3. Xác định xác suất hoàn thành công việc ứng với thời gian bất kỳ cho trước và trong khoảng thời gian ấn định trước

Phương pháp xác định xác suất hoàn thành công việc trong phạm vi thời gian t và vượt quá thời gian t bất kỳ cho trước cũng như xác suất hoàn thành công việc trong khoảng thời gian $(t_1 \div t_2)$ ấn định trước như sau [3].

Từ độ lệch chuẩn xác định theo công thức (2), sử dụng Bảng tra các giá trị của hàm phân bố chuẩn hóa cộng dồn (Bảng này có sẵn trên mạng và trong các sách về Lý thuyết Xác suất – Thống kê toán học), ta có thể xác định xác suất hoàn thành công việc trong phạm vi thời gian t và vượt quá thời gian t cũng như xác suất hoàn thành công việc trong khoảng

thời gian $(t_1 \div t_2)$ cho trước.

Để xác định xác suất hoàn thành công việc trong thời gian t , ta xác định độ lệch chuẩn của thời gian t so với thời gian hoàn thành trung bình bằng cách nội suy theo công thức:

$$s_t = \frac{t - t_{tb}}{s} \quad (3)$$

Tra bảng, ta có xác suất hoàn thành công việc trong thời gian t là p_t . Do xác suất thực hiện công việc cả trong thời gian t và vượt quá thời gian t luôn bằng 1 (nghĩa là sớm muộn cũng hoàn thành công việc), ta có xác suất thực hiện công việc vượt quá thời gian t là $(1 - p_t)$. Vì vậy, xác suất hoàn thành công việc trong khoảng thời gian $(t_1 \div t_2)$ được xác định theo công thức:

$$p_{t_1-t_2} = (1 - p_{t_1}) - (1 - p_{t_2}) \quad (4)$$

Từ các số liệu tính toán ở trên, tùy theo đặc điểm và tầm quan trọng của công việc đang xét, ta sẽ lựa chọn thời gian hoàn thành phù hợp cho các công việc để lập kế hoạch thi công.

Thí dụ: Giả sử, cần hoàn thành một công việc có các thời gian thực hiện với số liệu ước tính như sau:

- Thời gian lạc quan có thể hoàn thành công việc, $t_o = 15$ ngày
- Thời gian được tin là có khả năng nhất (most likely) sẽ hoàn thành công việc, $t_m = 20$ ngày
- Thời gian bi quan có thể hoàn thành công việc, $t_p = 35$ ngày

Ta xác định thời gian hoàn thành công việc trung bình, xác suất hoàn thành công việc trong 25 ngày, xác suất hoàn thành công việc vượt quá 25 ngày và xác suất hoàn thành công việc trong phạm vi từ 25 đến 30 ngày như sau.

Thời hạn hoàn thành công việc trung bình được xác định theo công thức (1):

$$t_{tb} = \frac{15 + 4.20 + 35}{6} = 21,666 \text{ ngày}$$

Lấy tròn $t_{tb} = 22$ ngày. Ta có xác suất để hoàn thành công việc trong 22 ngày là 0,5 hay khả năng hoàn thành công việc trong 22 ngày là 50%. Xác định độ lệch chuẩn của phân bố theo công thức (2), ta có:

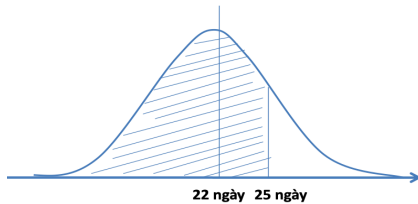
$$s = \frac{35 - 15}{6} = 3,33 \text{ ngày}$$

Chú ý rằng, giả sử độ lệch chuẩn tính ra là 1 ngày thì mức độ bất định trong hoàn thành công việc sẽ nhỏ hơn và ngược lại, nếu độ lệch chuẩn tính ra là 6 ngày thì mức độ bất định trong hoàn thành công việc sẽ lớn hơn. Giả sử độ lệch chuẩn tính ra là 10 ngày thì mức độ bất định trong hoàn thành công việc sẽ lớn hơn nhiều nữa.

Giả sử bằng phương pháp tất định, chúng ta tính được thời hạn thực công việc là 25 ngày. Xác suất hoàn thành công việc trong vòng 25 ngày được xác định như sau. Trước hết, thời hạn 25 ngày lớn hơn thời hạn trung bình bằng một độ lệch chuẩn được nội suy theo công thức (3):

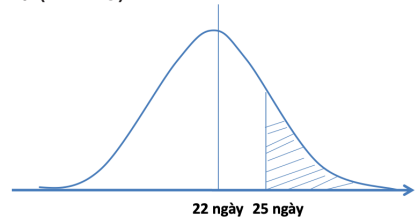
$$s_{25} = \frac{25 - 22}{3,33} = 0,9 \text{ ngày}$$

Tra Bảng phân bố xác suất ở trên ta có xác suất hoàn thành công việc trong 25 ngày là 0,8159 (hay 81,59 %), Hình 2.



Hình 2. Xác suất thực hiện công việc trong vòng 25 ngày

Ta biết rằng, xác suất hoàn thành công việc trong 25 ngày và vượt quá 25 ngày là 1 (100%). Vì thế, xác suất hoàn thành công việc vượt quá 25 ngày là $(1 - 0,8159) = 0,1841$ hay 18,41 % (Hình 3)



Hình 3. Xác suất thực hiện công việc vượt quá 25 ngày

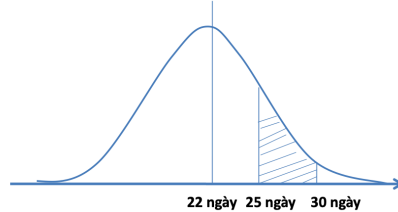
Giả sử nhà thầu cho rằng lựa chọn thời gian hoàn thành công việc trong 25 ngày là rủi ro và chọn thời hạn là 30 ngày để lập kế hoạch tiến độ. Với thời hạn 30 ngày, ta có độ lệch chuẩn được nội suy:

$$s_{30} = \frac{30 - 22}{3,33} = 2,4 \text{ ngày}$$

Tra Bảng phân bố xác suất ta có xác suất hoàn thành công việc trong 30 ngày là 0,9919 (99,19%). Vì vậy, xác suất hoàn thành công việc trong phạm vi từ 25 ngày đến 30 ngày là:

$$P_{(25 \div 30)} = [(1 - 0,8159) - (1 - 0,9919)] = 0,176 \text{ hay } 17,6 \%$$

Kết quả tính toán thể hiện trên Hình 4 dưới đây.



Hình 4. Xác suất thực hiện công việc trong phạm vi từ 25 đến 30 ngày.

4. Xác định xác suất hoàn thành một đường với thời hạn ấn định trước.

Chúng ta đã biết rằng, đường là một chuỗi liên tục các công việc đi từ một sự kiện tới một sự kiện khác và độ dài của một đường là tổng thời hạn thực hiện các công việc nằm trên đường đang xét. Để xác định xác suất hoàn thành một đường trong một thời hạn nào đó, ta cần xác định độ lệch chuẩn của đường. Do thời hạn thực hiện các công việc là các đại lượng ngẫu nhiên, thời hạn thực hiện của đường cũng là một đại lượng ngẫu nhiên. Giả thiết rằng, thời hạn thực hiện các công việc là các biến ngẫu nhiên độc lập, theo Định lý giới hạn trung tâm, ta có [4]:

Thời hạn thực hiện của đường cũng tuân theo phân bố chuẩn chuẩn hóa và thời hạn thực hiện trung bình của đường có giá trị bằng tổng thời hạn thực hiện trung bình của các công việc.

Phương sai thời hạn thực hiện trung bình của đường sẽ bằng tổng phương sai thời hạn thực hiện trung bình của các công việc.

Gọi một đường là L, có N công việc và thời hạn thực hiện trung bình của công việc i nằm trên nó là t_{tb}^i , ta có thời hạn thực hiện trung bình của đường L được xác định theo công thức:

$$T_{tb} = \sum_{i=1}^N t_{tb}^i \quad (5)$$

Gọi phương sai của thời hạn trung bình thực hiện công việc i là σ_{tb}^i , ta có phương sai của thời hạn thực hiện trung bình đường L được xác định theo công thức:

$$\sigma_{tb}^L = \sum_{i=1}^N \sigma_{tb}^i \quad (6)$$

Độ lệch chuẩn của thời hạn thực hiện trung bình đường L được xác định theo công thức:

$$S_{tb}^L = \sqrt{\sigma_{tb}^L} \quad (7)$$

Tương tự như đối với công việc, để xác định xác suất hoàn thành đường L trong thời hạn T, ta xác định độ lệch chuẩn của thời gian T so với thời gian hoàn thành trung bình, T_{tb} , bằng cách nội suy theo công thức:

$$S_T = \frac{T - T_{tb}}{S_{tb}} \quad (8)$$

Tra bảng, ta có xác suất hoàn thành đường L trong thời gian T là P_T và xác suất thực hiện đường L vượt quá thời gian T là $(1 - P_T)$.

Xác suất hoàn thành đường đang xét trong khoảng thời gian $(T_1 \div T_2)$ cũng được xác định theo công thức:

$$P_{T_1 \div T_2} = (1 - P_{T_1}) - (1 - P_{T_2}) \quad (9)$$

Như đã nói ở trên, khi lập kế hoạch tiến độ, ta có thể lấy thời hạn thực hiện các công việc (là thời hạn tính toán) khác với thời hạn thực hiện trung bình. Lúc đó, độ dài của một đường bất kỳ - bao gồm cả đường găng - vẫn được xác định theo công thức (5) và ta có thể dễ dàng xác định xác suất thực hiện đường đang xét với thời hạn tính toán như đã trình bày ở trên.

5. Xác định độ tin cậy của kế hoạch thi công

Độ tin cậy của kế hoạch thi công là xác suất hoàn thành công trình trong thời hạn T cho trước. Bài báo này đề xuất phương pháp xác định độ tin cậy của các kế hoạch thi công như sau [5]. Chúng ta xét các trường hợp đơn giản và các trường hợp phức tạp.

5.1. Các trường hợp đơn giản

Các trường hợp đơn giản ở đây dựa trên các giả thiết sau:

- Thời hạn thực hiện các công việc đã được lựa chọn với xác suất hoàn thành "thích hợp".
- Thời hạn thực hiện các đường găng là các biến ngẫu nhiên độc lập nhau.
- Đường găng vẫn được định nghĩa là đường dài nhất.
- Không xét các đường găng găng

trong tính toán

Trong trường hợp sơ đồ PERT chỉ có một đường găng, độ tin cậy của kế hoạch thi công chính là xác suất thực hiện đường găng hay xác suất hoàn thành công trình trong thời gian bằng độ dài của đường găng xác định theo phương pháp đã trình bày ở trên.

Trong trường hợp sơ đồ PERT có n đường găng với độ dài T, công trình chỉ có thể hoàn thành khi hoàn thành toàn bộ n đường găng trong thời gian T đã xác định. Ta có độ tin cậy của kế hoạch thi công hoàn thành công trình trong thời gian T được xác định theo công thức:

$$R_T = P_1^g \cdot P_2^g \cdot \dots \cdot P_n^g \quad (10)$$

Trong đó P_i^g là xác suất hoàn thành đường găng thứ i trong thời gian T.

5.2. Các trường hợp phức tạp

Trường hợp thứ nhất khi ta có đường L_1 với thời hạn thực hiện nhỏ hơn đường L_2 không nhiều nhưng độ lệch chuẩn của đường L_1 lại lớn hơn rất nhiều so với độ lệch chuẩn của đường L_2 . Lúc này, đường L_1 mới là đường găng "thực sự" vì xác suất hoàn thành nó nhỏ hơn rất nhiều so với đường L_2 . Trong trường hợp này, chúng ta phải định nghĩa lại đường găng và các đường găng. Đường găng và đường găng được định nghĩa lại như sau.

Đường găng là các đường có xác suất hoàn thành các công việc trong thời gian định trước, T, nhỏ nhất, P_{min} . Giả sử ta có n đường găng và thời hạn thực hiện các đường găng là các biến ngẫu nhiên độc lập nhau. Nếu không kể tới các đường găng, ta có độ tin cậy của kế hoạch thi công hoàn thành công trình trong thời gian T được xác định theo công thức:

$$R_T = (P_{min})^n \quad (11)$$

Đường găng găng là các đường có xác suất hoàn thành các công việc trong thời gian định trước T không lớn hơn P_{min} một giá trị ϵ nào đó, chẳng hạn 0,05. Gọi xác suất hoàn thành các công việc trong thời gian định trước T của các đường găng găng là P^{gg} , t (13):

$$P^{gg} \leq (P_{min} + \epsilon) \quad (12)$$

Giả sử sơ đồ mạng có n đường găng, m đường găng găng ứng với thời gian định trước T; thời hạn thực hiện các đường găng và găng găng là các biến ngẫu nhiên độc lập nhau. Ta có độ tin cậy của kế hoạch hoàn thành công trình trong thời gian T được xác định theo công thức:

$$R_T = (P_{min})^n \cdot P_1^{gg} \cdot P_2^{gg} \cdot \dots \cdot P_m^{gg} \quad (13)$$

Trong đó P_i^{gg} là xác suất hoàn thành của đường găng găng thứ i.

Trong thực tế, các đường găng và đường găng găng thường phụ thuộc lẫn nhau khá phức tạp, nhất là các dự án lớn cỡ vài ngàn công việc. Có thể có các công việc thuộc hai hay nhiều đường găng và đường găng găng. Một số công việc thuộc đường găng hay đường găng găng này chỉ có thể thực hiện được nếu một số công việc thuộc các đường găng hay đường găng găng khác đã hoàn thành vv. Để giải quyết vấn đề này, người ta sử dụng định lý giới hạn trung tâm phụ thuộc, định lý giới hạn trung tâm martingal hoặc định lý giới hạn trung tâm cho quá trình hỗn hợp để xác định tùy theo từng trường hợp. Do khuôn khổ bài báo có hạn, chúng tôi không trình bày vấn đề này ở đây.

Để có thể áp dụng phương pháp đã trình bày vào thực tiễn thi công xây dựng, có thể sử dụng hai phần mềm phổ biến nhất trong lập kế hoạch xây dựng hiện nay là Primavera và Microsoft Project. Do phương pháp chưa được tích hợp trong hai phần mềm này, người dùng cần sử dụng các

phần mềm bổ sung như Simulation Modeling and Analysis, Engineering Simulation và các phần mềm Web-based khác để phân tích và ước lượng các tham số cần thiết.

6. Kết luận

Bài báo đã trình bày những vấn đề cơ bản của việc lập kế hoạch thi công có xét tới các yếu tố ngẫu nhiên và đề xuất phương pháp xác định độ tin cậy của các kế hoạch thi công trên cơ sở phương pháp sơ đồ mạng PERT. Mặc dù sơ đồ mạng PERT ban đầu được phát triển dựa trên sơ đồ mạng kiểu mũi tên công việc (ADM) nhưng những kỹ thuật tính toán ở trên hoàn toàn áp dụng được cho kiểu sơ đồ mạng nút công việc, PDM (Precedence Diagramming Method) vì sơ đồ mạng kiểu mũi tên công việc hầu như không còn được ứng dụng trong thực tế nữa [1]. Với sự phát triển mạnh mẽ của máy tính hiện nay, việc tính toán đã trình bày không còn là vấn đề khó khăn khi phần mềm ứng dụng được phát triển. Gần đây có các nghiên cứu sử dụng kỹ thuật mô phỏng Monte – Carlo để xác định thời hạn thực hiện các công việc cũng như xác định độ tin cậy của kế hoạch thi công nhưng các kết quả nghiên cứu theo hướng này ít nhiều còn hạn chế.



Tài liệu tham khảo

- [1] J.C. Phillips and E. Davis – Project Mangement with CPM, PERT and Precedence Diagramming., 3rd ed. Van Nostrand Reinhold Co., N.Y 1989.
- [2] J. Jackson – Computers in Construction Planning and Control. Allen & Uniwin London 1998.
- [3] P., Bratley, and L. Bennet – A Guide to Simulation, Spinger Verlag, N.Y M..
- [4] Bui Trong Cau – Study on the Optimum Construction Duration of Construction Projects – Proceedings of JSCE's 22nd Conference, 1995 Tokyo, Japan. (636 p.p. – 637 p.p.,).
- [5] Bui Trong Cau – Scheduling for Construction Proejects under Uncertainty – Jahrestagung der DGOR und GMOOR, Friedrich-Schiller – Universitat Jena, Germany 1997, 147p.p.



PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH BƯỚC THI CÔNG GIỮA CÁC QUÁ TRÌNH XÂY LẮP TRONG TỔ CHỨC VÀ LẬP TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG

NGUYỄN VĂN CỰ, NGUYỄN THỊ NGỌC

Trường Đại học Xây dựng Hà Nội

Tác giả liên hệ: cunv@huce.edu.vn

(Ngày nhận bài: 31/03/2025; ngày sửa bài: 02/04/2025; ngày duyệt đăng: 02/04/2025)

Tóm tắt: Tổ chức lập và quản lý kế hoạch tiến độ xây dựng là nội dung không thể thiếu và đóng vai trò rất quan trọng trong hoạt động quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình. Kế hoạch tiến độ xây dựng vừa là căn cứ để xác định hiệu quả đầu tư vừa là cơ sở để quản lý và kiểm soát mục tiêu đầu tư. Tuy nhiên, đến nay chất lượng lập và quản lý kế hoạch tiến độ xây dựng vẫn chưa cao, còn nhiều dự án đầu tư xây dựng xảy ra chậm tiến độ và thậm chí một số dự án xây dựng đến cả chục năm vẫn xây dựng dở dang, chưa đưa vào sử dụng. Có nhiều nguyên nhân dẫn đến chất lượng của công tác lập và quản lý kế hoạch tiến độ còn thấp, song một trong những nguyên nhân không thể phủ nhận là thiếu hoặc cơ sở khoa học chưa đầy đủ trong việc xác định bước thi công giữa các quá trình xây lắp. Bài viết này sẽ tập trung nghiên cứu và đề xuất đầy đủ, có khoa học về phương pháp xác định bước thi công giữa các quá trình xây lắp trong tổ chức và lập tiến độ xây dựng. Đây cũng là vấn đề mấu chốt để khắc phục được cơ bản tình trạng chủ yếu dựa vào định tính chủ ý của người lập kế hoạch tiến độ khi xác định bước thi công giữa các quá trình xây lắp. Đồng thời nó góp phần làm tăng chất lượng của kế hoạch tiến độ khi thực hiện và hiệu quả của công tác quản lý tiến độ, hạn chế việc chậm tiến độ dự án, giảm lãng phí và thất thoát, tăng hiệu quả đầu tư dự án.

Từ khóa: Bước thi công; quá trình xây lắp; kế hoạch tiến độ.

Abstract: The organization and management of construction schedules are indispensable components and play a crucial role in the management of construction investment projects. The construction schedule serves as both a basis for determining investment efficiency and a foundation for managing and controlling investment objectives. However, to date, the quality of construction schedule planning and management remains suboptimal, with many construction investment projects experiencing delays and even some projects remaining incomplete for decades, failing to be put into use. There are numerous reasons for the low quality of construction schedule planning and management, but one undeniable cause is the lack or inadequacy of a scientific basis for determining construction steps between installation processes. This article will focus on researching and proposing a comprehensive, scientifically grounded method for determining construction steps between installation processes in the organization and planning of construction schedules. This is also a key issue to fundamentally address the current reliance on the subjective qualitative judgment of schedule planners when determining construction steps between installation processes. Simultaneously, it contributes to enhancing the quality of construction schedules during implementation and the effectiveness of schedule management, reducing project delays, minimizing waste and losses, and improving project investment efficiency.

Key words: Construction steps; installation processes; construction schedule.

Đặt vấn đề

Ở các nước phát triển như Anh, Mỹ, Thụy Điển,...các nhà quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình rất coi trọng công tác lập và quản lý tiến độ xây dựng. Các dự án xây dựng nếu có xảy ra nguy cơ chậm tiến độ đều nằm trong tầm kiểm soát của nhà quản lý

dự án. Yếu tố để giúp họ thành công này là do lập tiến độ xây dựng có khả thi, hiệu quả và ý thức tuân thủ tiến độ của nhà quản lý dự án và các thành viên tham gia dự án. Ở Việt Nam, theo số liệu thống kê năm 2009 số lượng dự án chậm tiến độ lên tới 5021 dự án,



chiếm khoảng 16,9 % so với tổng số dự án thực hiện trong kỳ [1], và gần đây là năm 2022 số lượng dự án chậm tiến độ là 2086 dự án, chiếm khoảng 2,9% tổng số dự án thực hiện trong kỳ [2]. Những dự án chậm tiến độ này đã làm tăng chi phí đầu tư, giảm hiệu quả đầu tư và gây lãng phí thất thoát trong đầu tư. Có nhiều nguyên nhân dẫn đến dự án chậm tiến độ, song một trong những nguyên nhân không thể phủ nhận là chất lượng của công tác lập kế hoạch tiến độ xây dựng còn thấp và tính tuân thủ khi thực hiện và quản lý tiến độ của nhà quản lý tiến độ còn chưa cao. Bài viết này sẽ tập trung nghiên cứu và đề xuất phương pháp xác định bước thi công giữa các quá trình xây lắp trong tổ chức và lập tiến độ xây dựng. Đây cũng là vấn đề mấu chốt giúp tăng cường chất lượng kế hoạch tiến độ, đảm bảo tính khả thi thực hiện tiến độ và hiệu quả quản lý tiến độ xây dựng.

Nội dung

1. Các phương pháp tổ chức thi công xây dựng

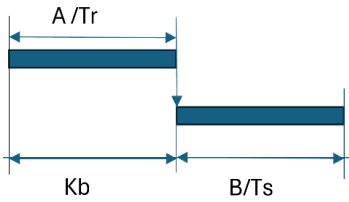
Quá trình xây lắp là quá trình tổng hợp của các hoạt động diễn ra tại hiện trường xây dựng nhằm xây dựng mới, cải tạo, khôi phục, sửa chữa các công trình xây dựng kể cả các công việc xây dựng lắp đặt thiết bị được tiến hành trong quá trình đó, gọi là các quá trình xây lắp. Phạm vi của quá trình xây lắp rộng hay hẹp là tùy thuộc vào mục tiêu và ý đồ tổ chức và quản lý tiến độ xây dựng, cũng có thể coi quá trình xây lắp là hạng mục công trình hay giai đoạn thi công hoặc bộ phận công trình, công việc xây dựng.

Trong tổ chức xây dựng công trình, người ta thường sử dụng bốn phương pháp tổ chức thi công, đó là:

a. Phương pháp tổ chức thi công tuần tự

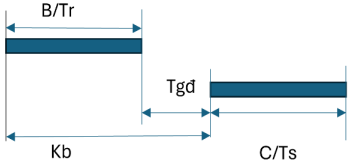
Đây là phương pháp triển khai theo thứ tự làm xong công việc (hay quá trình sản xuất) này thì chuyển sang công việc (hay quá trình sản xuất) tiếp theo. Ở phương pháp này có 2 trường hợp xảy ra là tuần tự liên tiếp và tuần tự có gián đoạn

+ Tổ chức thi công tuần tự liên tiếp là công việc đi trước vừa xong thì bắt đầu ngay công việc kế sau, như hình 1 dưới đây



Hình 1: Thi công tuần tự liên tiếp

+ Tổ chức thi công tuần tự có gián đoạn là công việc đi trước đã xong nhưng sau đó một khoảng thời gian (thời gian gián đoạn) công việc kế sau mới bắt đầu thực hiện, như hình 2.



Hình 2: Thi công tuần tự có gián đoạn

+ Thời gian gián đoạn có thể bao gồm thời gian do yếu tố công nghệ - kỹ thuật hay an toàn yêu cầu hoặc do yếu tố tổ chức tạo ra (như thiếu nguồn lực hay ngừng nghỉ theo nhu cầu của người lao động,...).

$T_{gd} = T_{cn} + T_{tc} \quad (1)$

Trong đó

T_{gd} là thời gian gián đoạn sau công việc trước

T_{cn} là thời gian gián đoạn do yếu tố công nghệ - kỹ thuật hay an toàn

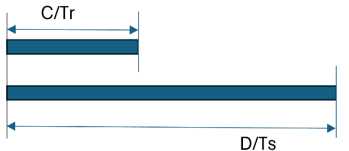
T_{tc} là thời gian gián đoạn do yếu tố tổ chức tạo ra

Đối với phương pháp này đòi hỏi thời gian thực hiện các công việc xây dựng khác nhau (kế tiếp nhau) trên cùng một không gian sản xuất, và thời gian thi công chung kéo dài, cường độ sử dụng các loại tài nguyên đưa vào sản xuất theo thời gian tương đối thấp và không tránh khỏi hiện tượng ngừng việc ở các tổ đội sản xuất chuyên nghiệp.

b. Phương pháp tổ chức thi công song song

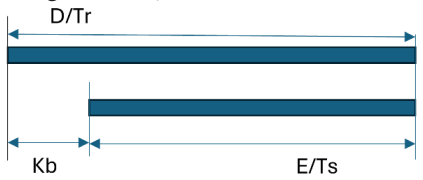
Đây là phương pháp tiến hành đồng thời thi công các công việc (hay các quá trình sản xuất). Ở phương pháp này có thể xảy ra 3 trường hợp sau:

+ Tổ chức thi công song song cùng bắt đầu, như hình 3

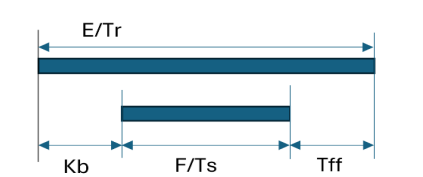


Hình 3: Thi công song song cùng bắt đầu

+ Tổ chức thi công song song cùng kết thúc, như hình 4



Hình 4: Thi công song song cùng kết thúc

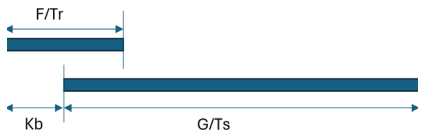


Hình 5: Thi công song song không cùng bắt đầu và kết thúc

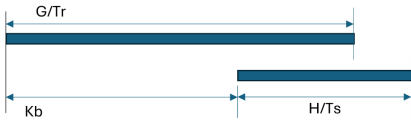
Đối với phương pháp này thì thời gian thực hiện và lực lượng tham gia quá trình sản xuất là độc lập nhau ở trên những không gian khác nhau. Thời gian thi công chung của các công việc ngắn (có thể chỉ bằng thời gian thi công của công việc có độ dài thời gian lớn nhất trong số các công việc được tổ chức thi công song song), cường độ sử dụng các loại tài nguyên đưa vào sản xuất theo thời gian tương đối lớn, gây khó khăn cho việc khả năng huy động và quản lý nguồn lực và không tránh khỏi hiện tượng ngừng việc ở các tổ đội sản xuất chuyên nghiệp.

c. Phương pháp tổ chức thi công gối tiếp

Đây là phương pháp mà công việc (hay quá trình sản xuất) này chưa xong thì công việc (hay quá trình sản xuất) kế sau đã có thể bắt đầu thực hiện rồi. Khoảng thời gian mà các công việc (hay các quá trình sản xuất) cùng thi công gọi là khoảng thời gian gối nhau, vì thế phương pháp thi công gối tiếp, như hình 6 (thời gian thi công của quá trình trước bé và quá trình sau lớn) và ở hình 7 (thời gian thi công của quá trình trước lớn và quá trình sau bé).



Hình 6: Thi công gối tiếp, thời gian quá trình trước bé



Hình 7: Thi công gối tiếp, thời gian quá trình trước lớn

Phương pháp này là kết hợp cả 2 phương pháp tuần tự và song song, các công việc thi công gối tiếp làm tuần tự nếu ở cùng không gian sản xuất hay các công việc thi công song song nếu làm ở các không gian sản xuất khác nhau. Thời gian thi công chung của các công việc thường ngắn hơn phương pháp tuần tự nhưng lại dài hơn phương pháp song song, cường độ sử dụng các loại tài nguyên đưa vào sản xuất tăng dần và giảm dần theo thời gian, và cũng không tránh khỏi hiện tượng ngừng việc ở các tổ đội sản xuất chuyên nghiệp như phương pháp tuần tự hay song song. Tuy nhiên, phương pháp này đã tận dụng được những ưu điểm và loại trừ các nhược điểm của phương pháp tuần tự và song song.

d. Phương pháp tổ chức thi công dây chuyền

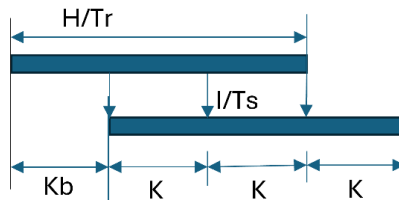
Phương pháp tổ chức thi công dây chuyền là trường hợp đặc biệt của phương pháp thi công gối tiếp. Đây là phương pháp mà tổ chức thi công tuần tự đối với từng dây chuyền thành phần (hay quá trình sản xuất) trên cùng không gian sản xuất (phân đoạn thi công hay khu vực thi công) và tổ chức thi công song song các dây chuyền thành phần ở các không gian sản xuất (phân đoạn thi công hay khu vực thi công) khác nhau.

- Phân đoạn thi công khi tổ chức thi công dây chuyền là đối tượng thi công xây dựng về mặt bằng sản xuất hay không gian sản xuất thường được chia thành các phân đoạn thi công hay theo chiều cao thành các phân đợt thi công. Mỗi phân đoạn thi công hay đợt thi công chỉ cho phép một đội công nhân tác nghiệp để thực thi một quá trình thi công nào đó trong một khoảng thời gian nhất định. Còn khu vực thi công là khi đối tượng thi công có vị trí tách biệt nhau, nhưng được liên kết trong một quá trình sản xuất thống nhất (dây chuyền thống nhất), các vị trí tách biệt nhưng có quan hệ về tổ chức như vậy gọi là các khu vực thi công.

Ở phương pháp này từng dây chuyền thành phần (quá trình sản xuất) được thực hiện liên tục từ phân đoạn này đến phân đoạn khác (đảm bảo tính liên tục), do một lực lượng chuyên môn hóa tham gia thực hiện (đảm bảo tính chuyên môn hóa) và ổn định trong suốt quá trình thực hiện, tạo ra năng suất dây chuyền thành phần được ổn định và nhịp nhàng (đảm bảo tính điều hòa). Mặt khác cũng ở phương pháp này, ở mỗi thời điểm trên mỗi phân đoạn thi công chỉ có một dây chuyền thành phần thực hiện (đảm bảo tính không chồng chéo); và ở mỗi phân đoạn thi công, dây chuyền thành phần này vừa xong thì mới có thể bắt đầu thực hiện của dây chuyền thành phần kế tiếp (luôn đảm bảo tính ghép sát). Do tiến độ thi công được rút ngắn một cách hợp lý (dây chuyền thành phần được ghép sát tới hạn), sản xuất liên tục, nhịp nhàng và điều hòa, dẫn đến làm giảm khối lượng hao phí lao động hay ca máy và giảm chi phí cho các giải pháp tạm thời. Đồng thời phương pháp này đã sử dụng triệt để hạ tầng kỹ thuật trên công trường, tận dụng triệt để thời gian và không gian sản xuất, góp phần rút ngắn tổng thời hạn thi công công trình. Có thể nói, tổ chức thi công dây chuyền là phương pháp khoa học trong tổ chức xây dựng công trình và là một giải pháp kinh tế kỹ thuật khá hiệu quả mà không đòi hỏi phải đầu tư kinh phí để áp dụng.

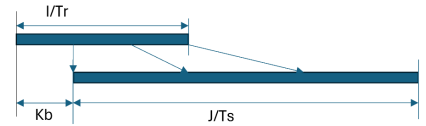
Tổ chức thi công dây chuyền có các trường hợp xảy ra như sau:

+ Mỗi dây chuyền thành phần (quá trình xây lắp) có nhịp (là khoảng thời gian thực hiện từng dây chuyền thành phần ở mỗi phân đoạn thi công) là như nhau ở tất cả các phân đoạn thi công (hay còn gọi là đẳng nhịp) và cũng bằng nhau giữa các dây chuyền thành phần (hay còn gọi là đồng nhất), như hình 8 dưới đây.

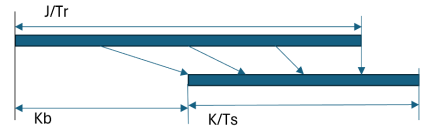


Hình 8: Thi công dây chuyền đẳng nhịp, đồng nhất

+ Mỗi dây chuyền thành phần là có nhịp như nhau ở tất cả các phân đoạn thi công (hay còn gọi là đẳng nhịp) nhưng không bằng nhau giữa các dây chuyền thành phần (hay còn gọi là không đồng nhất), như hình 9 (nhịp của quá trình thi công trước bé) và ở hình 10 (nhịp của quá trình thi công sau bé).

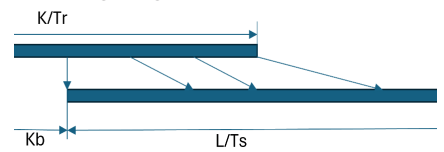


Hình 9: Thi công dây chuyền đẳng nhịp, không đồng nhất và nhịp quá trình trước bé

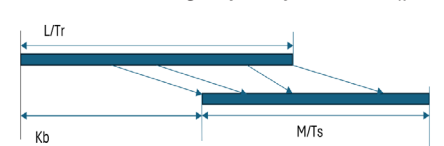


Hình 10: Thi công dây chuyền đẳng nhịp, không đồng nhất và nhịp quá trình trước lớn

+ Mỗi dây chuyền thành phần là có nhịp không như nhau ở tất cả các phân đoạn thi công (còn gọi là có nhịp thay đổi hay biến nhịp), như hình 11 và hình 12 (sau quá trình thi công trước có thời gian gián đoạn) dưới đây.



Hình 11: Thi công dây chuyền biến nhịp



Hình 12: Thi công dây chuyền biến nhịp và sau quá trình trước có thời gian gián đoạn

2. Phương pháp xác định bước thi công giữa các quá trình xây lắp

Bước thi công giữa 2 quá trình xây lắp kế tiếp nhau là khoảng cách thời gian giữa 2 thời điểm bắt đầu thực hiện của 2 quá trình xây lắp (ký hiệu là K_b) và được xác định theo các trường hợp cụ thể như sau.

a. Nếu 2 quá trình xây lắp được tổ chức thi công tuần tự liên tiếp như hình 1, thì bước thi công xác định theo công thức 2

$$K_b = Tr, (2)$$

Với hình minh họa số 1 thì bước thi công (K_b) giữa 2 quá trình xây lắp A và B là 2 ngày.

Trong đó Tr là thời gian thực

hiện của quá trình xây lắp trước ($T_r = 2$ ngày)

b. Nếu 2 quá trình xây lắp được tổ chức thi công tuần tự có gián đoạn như hình 2, thì bước thi công xác định theo công thức 3

$$K_b = T_r + T_{gđ} \text{ , (3)}$$

Trong đó $T_{gđ}$ là thời gian gián đoạn sau quá trình xây lắp trước và được xác định theo công thức số (1).

Với hình minh họa số 2, với $T_{gđ} = 1$ ngày thì bước thi công (K_b) giữa 2 quá trình xây lắp B và C là 3 ngày.

c. Nếu 2 quá trình xây lắp được tổ chức thi công song song cùng bắt đầu như hình 3, thì bước thi công xác định theo công thức 4

$$K_b = 0 \text{ , (4)}$$

Với hình minh họa số 3 thì bước thi công (K_b) giữa 2 quá trình xây lắp C và D là 0 ngày (cùng bắt đầu đồng thời).

d. Nếu 2 quá trình xây lắp được tổ chức thi công song song cùng kết thúc như hình 4, thì bước thi công xác định theo công thức 5

$$K_b = |T_r - T_s| \text{ (5)}$$

Trong đó T_s là thời gian thực hiện của quá trình xây lắp sau.

Với hình minh họa số 4 với $T_r = 5$ ngày và $T_s = 4$ ngày, thì bước thi công giữa 2 quá trình xây lắp D và E là: $K_b = |5-4| = 1$ ngày .

e. Nếu 2 quá trình xây lắp được tổ chức thi công song song không cùng bắt đầu và kết thúc như hình 5, thì bước thi công xác định theo công thức 6

$$K_b = \max(T_r, T_s) - \min(T_r, T_s) - T_{ff} \text{ , (6)}$$

Trong đó T_{ff} là khoảng cách thời gian giữa 2 thời điểm kết thúc giữa 2 quá trình xây lắp.

Với hình minh họa số 5, với $T_r = 4$ ngày và $T_s = 2$ ngày thì bước thi công giữa 2 quá trình xây lắp E và F là: $K_b = \max[4,2] - \min[4,2] - 1 = 1$ ngày, trong đó $T_{ff} = 1$ ngày.

f. Nếu 2 quá trình xây lắp được tổ chức thi công gối tiếp nhau như hình 6 và hình 7, để đảm bảo cho các quá trình thi công được liên tục, đáp ứng yêu cầu kỹ thuật công nghệ và an toàn trong thi công thì bước thi công xác định theo công thức 7 hoặc 8

$$K_b = T_s/U + (T_r - T_s) + T_{gđ} \text{ , (7)}$$

nếu $T_r > T_s$,

Hoặc

$$K_b = T_r/U + T_{gđ} \text{ , (8)}$$

Trong đó U là ước số chung lớn

nhất của (T_r và T_s).

Với hình minh họa số 6, $T_r = 2$ ngày < $T_s = 6$ ngày thì bước thi công giữa 2 quá trình xây lắp F và G là: $K_b = 2/2 + 0$.

Và với hình minh họa số 7, $T_r = 6$ ngày > $T_s = 3$ ngày thì bước thi công giữa 2 quá trình xây lắp G và H là:

$$K_b = 3/3 + (6 - 3) + 0 \text{ .} = 4 \text{ ngày,}$$

trong đó ước số chung lớn nhất của (6 và 3) là 3.

g. Nếu 2 quá trình xây lắp được tổ chức thi công dây chuyền và là đẳng nhịp và đồng nhất ($K_r = K_s = K$ với mọi $j=1,m$), như hình số 8; hoặc là đẳng nhịp và không đồng nhất với nhịp của quá trình xây lắp trước nhỏ hơn nhịp của quá trình xây lắp sau ($K_r < K_s$) như hình 9, thì bước thi công (trong trường hợp này còn gọi là bước dây chuyền) được xác định theo công thức 9 dưới đây

$$K_b = K + T_{gđ} = T_r/m + T_{gđ} \text{ , (9)}$$

Trong đó K là nhịp của dây chuyền thành phần (quá trình xây lắp), và m là số phân đoạn thi công.

Với hình minh họa số 8, với $T_r = 3$ ngày và $T_s = 3$ ngày, số phân đoạn thi công $m=3$, nhịp của 2 quá trình xây lắp H và I đều bằng 1 ngày ($K=1$) thì bước thi công giữa 2 quá trình xây lắp này là: $K_b = 1 + 0 = 1$ ngày.

Và với hình minh họa số 9, với $T_r = 3$ ngày và $T_s = 6$ ngày, số phân đoạn thi công $m=3$, nhịp của quá trình xây lắp I ($K_r = 1$ ngày < $K_s = 2$ ngày) nên bước thi công giữa 2 quá trình xây lắp I và J là: $K_b = 1 + 0 = 1$ ngày.

h. Nếu 2 quá trình xây lắp được tổ chức thi công dây chuyền và là đẳng nhịp và không đồng nhất, với nhịp của quá trình xây lắp trước lớn hơn nhịp của quá trình xây lắp sau ($K_r > K_s$) như hình số 10, thì bước thi công (K_b) được xác định theo công thức 10 dưới đây

$$K_b = mK_r - (m-1) K_s + T_{gđ} \text{ , (10)}$$

Trong đó K_r là nhịp của quá trình xây lắp trước và K_s là nhịp của quá trình xây lắp sau.

Với hình minh họa số 10, với $T_r = 6$ ngày và $T_s = 4$ ngày, số phân đoạn thi công $m=4$, nhịp của quá trình J là 1,5 ngày ($K_r = 1,5$) và nhịp của quá trình K bằng 1 ngày ($K_s=1$) thì bước thi công giữa 2 quá trình xây lắp này là: $K_b = 4 \times 1,5 - (4 - 1) \times 1 + 0 = 3$ ngày.

i. Nếu 2 quá trình xây lắp được tổ chức thi công dây chuyền và có nhịp thay

đổi (hay còn gọi là biến nhịp), như hình 11 và ở hình 12 thì bước thi công (trong trường hợp này còn gọi là bước dây chuyền) được xác định theo công thức 11 dưới đây

$$K_b = \max_{1 \leq j \leq m} \left\{ \sum_{j=1}^e K_{rj} + T_{gđ} - \sum_{j=1}^{e-1} K_{sj} \right\} \text{ , (11)}$$

Trong đó

K_{rj} là nhịp của quá trình xây lắp trước ở phân đoạn thi công j

K_{sj} là nhịp của quá trình xây lắp sau ở phân đoạn thi công j

m là số phân đoạn thi công và chỉ số phân đoạn j chạy từ 1 đến m

e là phân đoạn xảy ra vị vị ghép sát xuất hiện đầu tiên giữa 2 quá trình xây lắp tính từ phân đoạn $j=1$ trở đi.

Để đơn giản hóa áp dụng công thức này, có thể thực hiện theo phương pháp lập bảng để tính, cụ thể như sau:

Bước 1: Lập bảng gồm (m+1) cột và 2 hàng, và cộng dồn thời gian thực hiện của từng quá trình xây lắp từ phân đoạn 1 đến phân đoạn m (cộng dồn nhịp của từng quá trình xây lắp) và xếp hàng dưới thẳng cột với hàng trên.

Bước 2: Lấy giá trị cộng dồn của hàng trên (hàng của quá trình xây lắp trước) trừ đi giá trị cộng dồn của hàng dưới (hàng của quá trình xây lắp sau) theo từng cột, nhưng trừ lệch sang trái 1 cột.

Bước 3: Tìm giá trị lớn nhất hiệu số vừa tính được ở bước 2 thì đó chính là bước thi công giữa 2 quá trình xây lắp cần xác định. Nếu sau quá trình xây lắp trước có gián đoạn thi công ($T_{gđ}$) thì cộng thêm thành phần này vào bước thi công.

Với hình minh họa số 11 và số phân đoạn thi công $m = 4$, nhịp của từng quá trình K và L ở mỗi đoạn thi công j như sau:

Bảng 1: Nhịp của quá trình xây lắp K và L

Phân đoạn	1	2	3	4
Quá trình				
(K_{rj})	1	1	1	1
(K_{sj})	2	1	2	1

Tính bước thi công (K_b) được thể hiện ở bảng sau

Bảng 2: Tính bước thi công giữa K và L

K_{rj}	1	2	3	4
K_b	1	0	0	-1
K_{sj}	2	3	5	1

Như vậy bước thi công giữa 2 quá trình K và L này là 1 ngày:

Với hình minh họa số 12, số phân đoạn thi công $m = 4$, sau quá trình xây lắp trước có thời gian gián đoạn (Tgđ) là 1 ngày và nhịp của quá trình L và M ở từng phân đoạn j như sau:

Bảng 3: Nhịp của quá trình xây lắp L và M

Phân đoạn	1	2	3	4
Quá trình				
(K _{rj})	2	1	2	1
(K _{sj})	1	1	2	1

Và tính bước thi công (K_b) được thể hiện ở bảng sau

Bảng 4: Tính bước thi công giữa L và M

K _{rj}	2	3	5	6
K _b	2+1	2+1	3+1	2+1
K _{sj}	1	2	4	5

Như vậy bước thi công giữa 2 quá trình xây lắp L và M là: K_b = 4 ngày.

j, Nếu đối tượng thi công được thực hiện theo chiều cao, bước thi công

giữa quá trình xây lắp cuối cùng ở đợt dưới (gọi là quá trình xây lắp trước) với quá trình xây lắp đầu tiên ở đợt kế trên (gọi là quá trình xây lắp sau) có ràng buộc về mặt bằng, công nghệ - kỹ thuật hay an toàn thi công,... thì cũng được xác định theo các công thức tương tự như các trường hợp đã nêu trên.

Tổng hợp các trường hợp nêu trên về bước thi công giữa các quá trình xây lắp thông qua bảng kế hoạch tiến độ xây dựng sau đây

Bảng 5: Bảng kế hoạch thi công của các quá trình xây lắp

TT	Quá trình XL	Thời gian	Phương pháp tổ chức thi công	Bước thi công(Kb)	Kế hoạch tiến độ xây dựng																										
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3	4	5	6	7
1	A	2		2																											
2	B	2	A và B thi công tuần tự liên tiếp	2																											
3	C	2	B và C thi công tuần tự có gián đoạn 1 ngày	3																											
4	D	5	C và D thi công song song cùng bắt đầu	0																											
5	E	4	D và E thi công song song cùng kết thúc	1																											
6	F	2	E và F thi công song song không cùng bắt đầu và kết thúc	1																											
7	G	6	F và G thi công gối tiếp, quá trình sau lớn	1																											
8	H	3	G và H thi công gối tiếp, quá trình sau bé	4																											
9	I	3	H và I thi công dây chuyền đẳng nhịp, đồng nhất	1																											
10	J	6	I và J thi công dây chuyền đẳng nhịp, không đồng nhất và nhịp trước bé	1																											
11	K	4	J và K thi công dây chuyền đẳng nhịp, không đồng nhất và nhịp sau bé	3																											
12	L	6	K và L thi công dây chuyền, biến nhịp	1																											
13	M	5	L và M thi công dây chuyền biến nhịp và sau L có gián đoạn 1 ngày	4																											

Kết luận

Phương pháp xác định bước thi công giữa các quá trình xây lắp trong tổ chức và lập tiến độ xây dựng ở bài viết này là phương pháp thể hiện khá đầy đủ các trường hợp về bước thi công có thể xảy ra giữa các quá trình xây lắp khi tổ chức xây dựng công

trình, và được lượng hóa bằng các công thức toán học đơn giản, dễ áp dụng. Với phương pháp này đã khắc phục được cơ bản tình trạng hiện nay khi xác định bước thi công giữa các quá trình xây lắp chủ yếu là định tính chủ ý của người lập kế hoạch tiến độ mà thiếu cơ sở khoa học. Nội dung

của phương pháp góp phần làm tăng tính khả thi và hiệu quả của công tác lập và quản lý tiến độ xây dựng, đồng thời góp phần hạn chế chậm tiến độ dự án, tăng hiệu quả đầu tư, cũng như hạn chế tăng chi phí và giảm lãng phí, thất thoát đầu tư.

Tài liệu tham khảo

- 1. Tiến độ thi công trong xây dựng, PGS.TS Lê Anh Dũng, trường Đại học Kiến Trúc Hà Nội.
- 2. Hàng nghìn dự án chậm tiến độ, phải điều chỉnh, của tác giả Minh Thư, ngày 27/11/2024. <https://baodauthau.vn/hang-nghin-du-an-cham-tien-do-phai-dieu-chinh-post169820.html>
- 3. Giáo trình tổ chức thi công xây dựng – Bộ Xây dựng, 2003.
- 4. Donald S.Barie and Boyd C.Paulson, Professional Construction Management, McGraw – Hill Third Edition,1992.
- 5. Frank Harris and Ronald McCaffer, Modern Construction Management,1995.



THỰC TRẠNG LÃNG PHÍ TRONG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG Ở VIỆT NAM

THS. VŨ NAM NGỌC; PGS.TS ĐÌNH ĐĂNG QUANG

Khoa Kinh tế và Quản lý xây dựng, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội

(Ngày nhận bài: 28/02/2025, ngày sửa bài: 08/03/2025, ngày duyệt đăng: 18/03/2025)

Tóm tắt: Lãng phí trong đầu tư xây dựng ở Việt Nam diễn ra khá phổ biến và hiện đang là vấn đề lớn được Đảng, Nhà nước quan tâm. Nghiên cứu này nhìn nhận lãng phí trong đầu tư xây dựng theo khía cạnh lãng phí các nguồn lực xã hội (lãng phí đất đai, lãng phí vốn đầu tư, lãng phí thời gian, lãng phí công trình xây dựng). Thông qua việc thu thập và tổng hợp số liệu, bài báo đưa ra cái nhìn khái quát về thực trạng lãng phí nguồn lực xã hội trong hoạt động đầu tư xây dựng ở Việt Nam những năm gần đây; từ đó chỉ ra các nguyên nhân và đề xuất các giải pháp để giảm thiểu lãng phí.

Từ khoá: lãng phí, đầu tư xây dựng.

Abstract: Waste (Wastage) in construction investment in Vietnam is quite common and is currently a major issue of concern to the Party and the State. This study examines waste in construction investment from the perspective of waste of social resources (waste of land, waste of investment capital, waste of time, waste of construction works). Through data collection and synthesis, the article provides an overview of the situation of waste of social resources in construction investment activities in Vietnam in recent years; thereby pointing out the causes and proposing solutions to reduce waste.

Keywords: Waste, wastage, construction investment.

Lời cảm ơn:

Bài báo này là sản phẩm của đề tài NCKH cấp trường mã số 34-2024/KHXD của trường Đại học Xây dựng Hà Nội. Nhóm tác giả xin gửi lời cảm ơn trường Đại học Xây dựng Hà Nội đã hỗ trợ kinh phí thực hiện đề tài.

1. Đặt vấn đề

Trong những năm gần đây, hiện tượng lãng phí trong đầu tư xây dựng xảy ra khá phổ biến, là một vấn đề được nhiều sự quan tâm của xã hội và được đề cập nhiều trên các phương tiện truyền thông. Cuối tháng 12/2024, UBND thành phố Hà Nội xác định 712 dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm tiến độ và ban hành kế hoạch để xử lý, giải quyết theo Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 8-4-2022 của HĐND thành phố Hà Nội về biện pháp đẩy nhanh tiến độ đầu tư, tập trung xử lý các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm triển khai trên địa bàn thành phố Hà Nội [1]. Còn ở thành phố Hồ Chí Minh vào thời điểm cuối 2024, các chuyên gia và doanh nghiệp cũng cho rằng có hàng trăm dự án bao gồm cả đầu tư công, đầu tư tư nhân đã tồn đọng

từ nhiều năm với số vốn lên tới hàng nghìn tỷ đồng đang gây ra lãng phí rất lớn cần sớm tháo gỡ [2]... Có thể nói, lãng phí không chỉ gây ra nhiều hệ lụy nghiêm trọng cho sự phát triển của đất nước mà còn làm suy giảm lòng tin của người dân với Đảng, với Nhà nước. Qua tìm hiểu, nhóm tác giả nhận thấy các nghiên cứu về chủ đề “lãng phí trong đầu tư xây dựng” ở trong nước không nhiều và thường là các nghiên cứu đã lâu, chủ yếu đề cập chung đến “tham nhũng lãng phí” hoặc “thất thoát lãng phí”. Đối với các nghiên cứu nước ngoài, nhóm tác giả nhận thấy rất ít các nghiên cứu tổng hợp, hầu hết chỉ tập trung vào một số các biểu hiện cụ thể của lãng phí như kém hiệu quả, tăng chi phí, kéo dài thời gian,... Trong bối cảnh đó, đề tài nghiên cứu khoa học công nghệ cấp trường Đại học Xây dựng, mã số 34- 2024/KHXD, đã được thực hiện nhằm đi sâu nghiên cứu thực trạng lãng phí trong đầu tư xây dựng ở nước ta nhằm tìm kiếm giải pháp góp phần vào việc giảm thiểu lãng phí trong lĩnh vực hoạt động này.

2. Quan điểm về lãng phí trong đầu tư xây dựng

Lãng phí theo từ điển tiếng Việt thông dụng là làm tốn kém, hao tổn một cách vô ích [3]. Khái niệm về lãng phí cũng được đưa ra trong Luật Thực hành tiết kiệm, chống lãng phí năm 2013. Theo đó, lãng phí được hiểu là việc quản lý, sử dụng vốn, tài sản, lao động, thời gian lao động và tài nguyên không hiệu quả; hoặc là việc quản lý, sử dụng ngân sách nhà nước, vốn nhà nước, tài sản nhà nước, lao động, thời gian lao động trong khu vực nhà nước và tài nguyên vượt định mức, tiêu chuẩn, chế độ; hoặc là không đạt mục tiêu đã định [4]. Như vậy, hiểu một cách chung nhất thì “lãng phí” là việc sử dụng các yếu tố tài nguyên, tài sản, thời gian và lao động một cách hoang phí hoặc việc sử dụng các yếu tố đó hợp lý nhưng kết quả không đạt được mục tiêu đã đề ra.

Lãng phí trong đầu tư xây dựng được hiểu là các loại lãng phí xảy ra trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng; bao gồm: xây dựng mới, cải tạo hoặc sửa chữa công trình. Theo quy định tại điều 50 của Luật Xây dựng năm 2014, trình tự đầu tư xây dựng gồm có ba giai đoạn: chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết

thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng [5]. Quy định chi tiết về trình tự thực hiện đầu tư xây dựng được đưa ra ở điều 4 của Nghị định 175/2024/NĐ-CP.

Việc nhận diện và phân loại lãng phí trong đầu tư xây dựng được nhìn từ nhiều góc độ như: lãng phí theo quá trình đầu tư xây dựng (lãng phí trong từng giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc dự án); lãng phí theo hình thức biểu hiện (lãng phí hữu hình, lãng phí vô hình); lãng phí theo nguồn lực xã hội (lãng phí đất đai, lãng phí vốn đầu tư, lãng phí thời gian, lãng phí công trình xây dựng);... Trong nghiên cứu này, nhóm tác giả nhìn nhận lãng phí trong đầu tư xây dựng theo các nguồn lực xã hội, bao gồm:

Lãng phí đất đai: lãng phí về đất trong đầu tư xây dựng là một vấn đề nghiêm trọng, ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững và hiệu quả sử dụng tài nguyên. Một số biểu hiện phổ biến của lãng phí đất đai trong hoạt động đầu tư xây dựng có thể kể đến như: các dự án treo; lãng phí đất do xây dựng không hợp lý: sử dụng đất sai mục đích, manh mún;...

Lãng phí vốn đầu tư: lãng phí vốn đầu tư trong xây dựng công trình là một vấn đề khá phổ biến, càng nghiêm trọng hơn nếu sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước: dự án chậm tiến độ, đội vốn; đầu tư dàn trải, thiếu hiệu

quả; thiết kế, quy hoạch kém, phải điều chỉnh nhiều lần; tham nhũng, thất thoát trong quá trình thực hiện dự án; công trình xuống cấp nhanh, phải sửa chữa thường xuyên;...

Lãng phí về thời gian: lãng phí thời gian trong đầu tư xây dựng là một trong những nguyên nhân chính dẫn đến đội vốn, giảm hiệu quả đầu tư và ảnh hưởng đến tiến độ phát triển kinh tế - xã hội: chậm trễ trong công tác chuẩn bị đầu tư; chậm trễ trong quá trình thi công; chậm trễ trong công tác nghiệm thu và đưa vào sử dụng;...

Lãng phí về công trình xây dựng: lãng phí công trình xây dựng xảy ra khi một dự án được đầu tư, xây dựng xong (hoặc gần xong) nhưng chưa được hoặc không được sử dụng hiệu quả, bị bỏ hoang hoặc khai thác không đúng mục đích;...

3. Thực trạng lãng phí trong đầu tư xây dựng ở Việt Nam

a. Lãng phí về đất đai trong đầu tư xây dựng ở Việt Nam

Lãng phí về đất đai trong đầu tư xây dựng diễn ra khá phổ biến. Vào tháng 10 năm 2022, tại kỳ họp thứ 4, Quốc hội khoá XV, trong báo cáo về kết quả giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về thực hành tiết kiệm, chống lãng phí giai đoạn 2016-2021, Đoàn giám sát của Quốc hội đã đưa ra và kiến nghị xử lý 13 dự án, chuỗi dự án

trọng điểm lĩnh vực dầu khí, điện, than chậm tiến độ; 18 dự án đất đai hoang hóa, lãng phí, có khó khăn vướng mắc; 880 dự án, công trình không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ đưa đất vào sử dụng. Quốc hội cũng yêu cầu làm rõ trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân, nhất là trách nhiệm giải trình của người đứng đầu để xảy ra các vi phạm, thất thoát, lãng phí đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước có thất thoát, lãng phí; diện tích đất sử dụng sai mục đích, bỏ hoang hóa, vi phạm pháp luật; 79.670 ha đất các công ty nông, lâm nghiệp đã có quyết định thu hồi nhưng chưa có phương án sử dụng; 305.043 ha đất các công ty nông, lâm nghiệp chưa có quyết định thu hồi và chưa có phương án sử dụng đất,... [6].

Tình trạng lãng phí đất đai ở thành phố Hà Nội cũng khá phổ biến. Tính đến hết năm 2017, toàn địa bàn quận Thanh Xuân có tất cả 19 dự án triển khai chậm và vi phạm luật Đất đai; trong đó có 2 dự án chậm tiến độ vì còn vướng phải khâu giải phóng mặt bằng, 11 dự án chủ đầu tư không thực hiện triển khai dù đã bàn giao đất trong thời gian dài.... Quận Thanh Xuân đã đề nghị thu hồi đối với 11 dự án đã bàn giao đất nhưng sau gần một năm (tháng 3/2019), nhiều dự án trong số đó vẫn chưa bị thu hồi [7].



Bảng 1: Danh sách 11 dự án quận Thanh Xuân – Hà Nội đề nghị thu hồi tháng 5/2018

Nguồn: Tổng hợp [7]

TT	Tên dự án	Địa chỉ	Chủ đầu tư
1	Dự án thí điểm xây dựng nhà ở cao tầng cho thuê	ô 4.2 NO Láng Hạ, Thanh Xuân, Phường Nhân Chính	Công ty CP đầu tư hạ tầng 18
2	Dự án Tổ hợp văn phòng, dịch vụ thương mại và nhà ở Thành An Tower	số 21 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính	Tổng Công ty Thành An và Công ty CP Tư vấn ĐTXD Ba Đình
3	Dự án Tổ hợp văn phòng dịch vụ nhà ở	ngõ 105 đường Trường Chinh, phường Phương Liệt	Công ty VLXD và XNK Hồng Hà
4	Dự án Cống hóa mương thoát nước kết hợp bãi đỗ xe	ô 11.4 ĐX tuyến đường LHTX, phường Nhân Chính	Công ty CP đầu tư và phát triển Nhà số 1
5	Dự án Bệnh viện đa khoa Thanh Xuân	phường Khương Đình	Công ty CP Bệnh viện Thanh Xuân
6	Dự án Đầu tư xây dựng văn phòng làm việc	phường Nhân Chính	Công ty CP tập đoàn Austdoor
7	Dự án trụ sở làm việc	đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Trung	Công ty TNHH MTV Đá quý Việt Nhật Vimico
8	Dự án trụ sở làm việc	150 ngõ 72 đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình	Công ty CP Xây lắp và sản xuất công nghiệp
9	Dự án xây dựng tổ hợp văn phòng, dịch vụ thương mại và nhà ở cao cấp bán	đường Khuất Duy Tiến, phường Thanh Xuân Bắc	Tổng Công ty phát triển phát thanh truyền hình thông tin
10	Dự án Khu chung cư để bán và văn phòng làm việc cho thuê	đường Ngụy Như Kon Tum, phường Nhân Chính	Tổng Công ty Thành An
11	Dự án Trung tâm thương mại dịch vụ Cửu Long	201 Trường Chinh, phường Khương Mai	Hợp tác xã Thương mại dịch vụ Cửu Long

Cuối tháng 10 năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội có Văn bản số 8053/STNMT-TT gửi UBND các quận, huyện, thị xã về việc công khai, minh bạch thông tin xử lý đối với 23 dự án có quyết định thu hồi đất, bãi bỏ quyết định giao đất, cho

thuê đất hoặc chấm dứt hoạt động dự án đầu tư. Đến ngày 28/12/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục bổ sung danh sách thêm 4 dự án; trong đó dự án có diện tích đất thu hồi lớn nhất là dự án Khu đô thị mới Vinalines, tại xã Đại Thịnh, xã Thanh Lâm, xã

Tráng Việt huyện Mê Linh của Công ty Cổ phần Bất động sản Vinalines Vĩnh Phúc với diện tích 1.066.903,9m² và 4 dự án liên quan đến xây dựng biệt thự nhà vườn tại huyện Thạch Thất có tổng diện tích hơn 1,19 triệu m² (chiếm 23,8% tổng diện tích đất thu hồi) [8].

Bảng 2: Danh sách 27 dự án tại Hà Nội có quyết định thu hồi đất, bãi bỏ quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc chấm dứt dự án tháng 12/2022

Nguồn: Tổng hợp [8]

TT	Tên dự án	Chủ đầu tư	Diện tích đất thu hồi	Ghi chú
1	Dự án Nhà máy sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn, tại cụm công nghiệp Cam Thượng, xã Cam Thượng, huyện Ba Vì	Công ty cổ phần Bê tông Vạn Trường Thanh	Diện tích đất thu hồi là 15.210,9m ² .	
2	Dự án Khai thác chợ Kim Liên, tại 23 Lương Định Của, phường Kim Liên, quận Đống Đa	Công ty cổ phần Văn Phú Invest	Diện tích thu hồi là 1.655m ² .	
3	Dự án Khu nhà ở cao cấp Phương Viên, tại xã Tam Đồng, xã Đại Thịnh, xã Thạch Đà, huyện Mê Linh	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ du lịch Phương Viên	Diện tích đất thu hồi là 308.697m ² .	
4	Dự án Xây dựng xưởng sản xuất màn hình xuất khẩu, tại Thị xã Sơn Tây	Công ty TNHH Màn hình Trang Trí	Diện tích thu hồi là 8.422m ² .	
5	Dự án Xây dựng khu biệt thự nhà vườn, tại xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất	Công ty cổ phần Đầu tư An Lạc	Diện tích thu hồi là 545.645m ² .	
6	Dự án Xây dựng trường đại học, tại huyện Thạch Thất	Đại học Hòa Bình	Diện tích thu hồi là 391.600,7m ² .	
7	Dự án Xây dựng biệt thự nhà vườn, tại huyện Thạch Thất	Công ty Xây dựng Trường Giang	Diện tích thu hồi là 224.151m ² .	

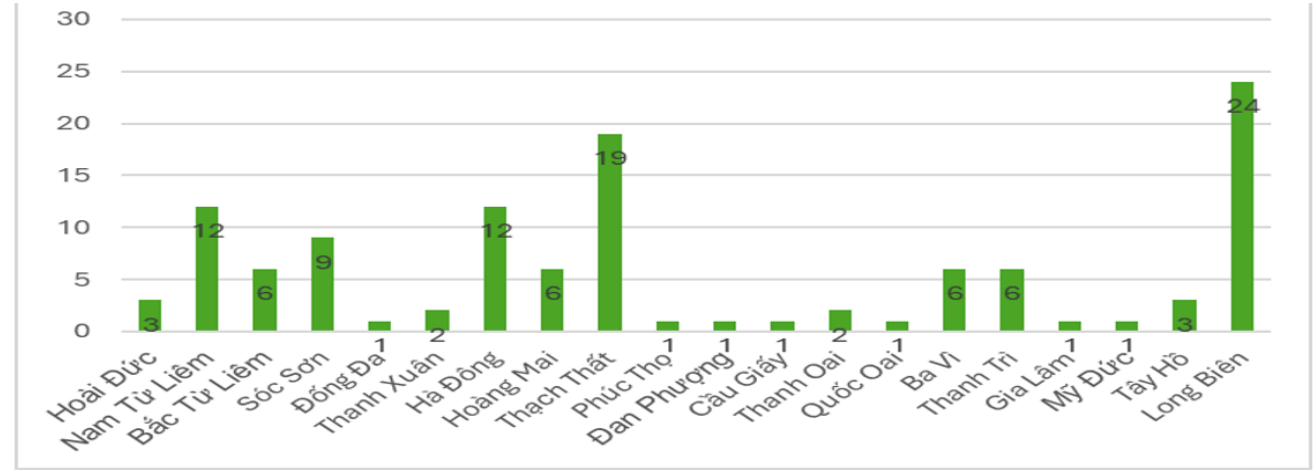
8	Dự án để cải tạo xây dựng tòa nhà văn phòng 69 Nguyễn Du, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng	Công ty Cổ phần Đầu tư và khoáng sản Hợp Thành	Diện tích đất thu hồi là 596,7m2.	
9	Dự án Biệt thự nhà vườn, tại huyện Thạch Thất	Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Thành Như	Diện tích thu hồi là 71.491m2.	
10	Dự án Xây dựng xưởng sơ chế và lắp ráp giới thiệu sản phẩm, tại huyện Thạch Thất	Công ty TNHH Thiên Hưng	Diện tích thu hồi 10.500 m2.	
11	Dự án Nhà máy sản xuất cọc bê tông, tại xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất	Công ty Cổ phần Licogi 13 - nền móng xây dựng	Diện tích thu hồi 34.521,2m2.	
12	Dự án Xây dựng HTKT khu biệt thự Sunny light, tại xã Yên Bình, huyện Thạch Thất	Công ty cổ phần Ánh Dương	Diện tích thu hồi là 351.558,6m2.	
13	Dự án Khu đô thị mới BMC tại xã Đại Thịnh, huyện Mê Linh	Công ty vật liệu xây dựng và lắp ráp thương mại	Diện tích thu hồi là 397.778,7m2.	Dự án chưa có quyết định giao đất
14	Dự án Khu đô thị mới Prime Group (KĐT sinh thái Đại Thịnh) tại xã Đại Thịnh, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh	Công ty Cổ phần Prime Group	Diện tích thu hồi là 991.692m2	Dự án chưa có quyết định giao đất
15	Dự án Đầu tư xây dựng kinh doanh khai thác chợ lâm sản Thượng Cát, tại Phường Thượng Cát, quận Bắc Từ Liêm	Công ty TNHH Nhà nước một thành viên đầu tư và phát triển nông nghiệp Hà Nội	Diện tích thu hồi là 45.466m2.	
16	Dự án bãi đỗ xe tĩnh tại Khu đất bãi sông Hồng TDP Đông Ngạc 1, phường Đông Ngạc, quận Bắc Từ Liêm	Công ty Cổ phần xây dựng và hỗ trợ phát triển vận tải Phúc An	Diện tích thu hồi là 94.703m2.	
17	Dự án Khu dịch vụ đào tạo nhân sự cao cấp Phú Hòa và văn phòng làm việc, tại phường Mễ Trì, quận Bắc Từ Liêm	Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ và đầu tư Phú Hòa	Diện tích thu hồi là 2.235m2.	
18	Dự án trụ sở làm việc tại số 150 số 72 đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, quận Thanh Xuân	Công ty Cổ phần xây lắp và sản xuất công nghiệp	Diện tích thu hồi là 919,1 m2.	
19	Dự án Mở rộng, nâng cấp Viện di truyền nông nghiệp, tại quận Bắc Từ Liêm	Viện Di truyền Nông nghiệp	Diện tích đất thu hồi là 720m2.	
20	Dự án Khu đô thị mới Việt Á, tại xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh	Công ty CP Tập đoàn đầu tư thương mại công nghiệp Việt Á	Diện tích thu hồi là 221.612m2.	Dự án chưa có quyết định giao đất.
21	Dự án Tổ hợp công trình công cộng, chung cư cao tầng tại 162 Nguyễn Văn Cừ, quận Long Biên	HTX Công nghiệp Thăng Long	Diện tích thu hồi là 3.428m2.	
22	Dự án Trụ sở giao dịch và khách sạn, tại số 6 Đào Duy Anh, phường Phương Liên, quận Đống Đa	Công ty TNHH Việt Anh	Diện tích thu hồi là 1.901m2.	
23	Dự án Khu nhà ở cho cán bộ giáo viên, tại huyện Thạch Thất	Trường Đại học Hòa Bình	Diện tích thu hồi là 215.500m2.	
24	Dự án Xây dựng trung tâm thương mại dịch vụ, tại xã Tiến Xuân, huyện Thạch Thất	Công ty TNHH Thương mại Tuổi Trẻ	Diện tích thu hồi là 11.718m2.	
25	Dự án Khu đô thị mới Vinalines, tại xã Đại Thịnh, xã Thanh Lâm, xã Tráng Việt, huyện Mê Linh	Công ty cổ phần Bất động sản Vinalines Vĩnh Phúc	Diện tích thu hồi là 1.066.903,9m2.	
26	Dự án Nam Đàn Plaza, tại phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm	Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí viễn thông	Diện tích thu hồi là 9.584m2.	
27	Dự án để xây dựng trụ sở Đại sứ quán tại phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm	Đại sứ quán Vương quốc Ả rập Xê út	Diện tích thu hồi là 8.949m2.	ĐSQ có văn bản xin trả lại đất

Tháng 6 năm 2024, UBND thành phố Hà Nội có báo cáo kết quả thực hiện Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 8/4/2022 của HĐND thành phố về biện pháp đẩy nhanh tiến độ đầu tư, tập trung xử lý các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm triển khai trên địa bàn thành phố Hà Nội. Báo cáo chỉ ra có 153 dự án đã thu hồi đất, bãi bỏ quyết định giao đất, cho thuê đất, chấm dứt hoạt động dự án, dừng triển khai hoặc chấm dứt việc giao chủ đầu tư nghiên cứu lập quy hoạch; 110 dự án với tổng diện tích 330,7ha đất chậm tiến độ, chậm đưa đất vào sử dụng được UBND thành phố quyết định gia hạn sử dụng đất 24 tháng và chủ đầu tư phải nộp thêm cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian gia hạn 24 tháng (có 42 dự án được kéo dài thời gian gia hạn 24 tháng do nguyên nhân bất khả kháng dịch bệnh Covid- 19). Báo cáo cũng nêu ra 20 quận, huyện có dự án chậm tiến độ, chậm triển khai, vi phạm [9].

Bảng 3: Danh sách 20 quận (huyện) tại Hà Nội có dự án chậm tiến độ, chậm triển khai hoặc có vi phạm tháng 6/2024
Nguồn: Tổng hợp [9]

TT	Quận (huyện)	Số lượng dự án	Tỷ lệ %	Ghi chú
1	Hoài Đức	3	2,56	
2	Nam Từ Liêm	12	10,26	
3	Bắc Từ Liêm	6	5,13	
4	Sóc Sơn	9	7,69	
5	Đống Đa	1	0,85	
6	Thanh Xuân	2	1,71	
7	Hà Đông	12	10,26	
8	Hoàng Mai	6	5,13	
9	Thạch Thất	19	16,24	
10	Phúc Thọ	1	0,85	
11	Đan Phượng	1	0,85	
12	Cầu Giấy	1	0,85	
13	Thanh Oai	2	1,71	
14	Quốc Oai	1	0,85	
15	Ba Vì	6	5,13	
16	Thanh Trì	6	5,13	
17	Gia Lâm	1	0,85	
18	Mỹ Đức	1	0,85	
19	Tây Hồ	3	2,56	
20	Long Biên	24	20,51	
	Tổng số	117	100,00	

Nhìn vào các số liệu trong bảng số liệu, có thể dễ dàng nhận thấy các quận (huyện) Nam Từ Liêm, Hà Đông, Thạch Thất, Long Biên là những nơi có nhiều các dự án vi phạm nhất.



Hình 1: Biểu đồ 20 quận (huyện) tại Hà Nội có dự án chậm tiến độ, chậm triển khai hoặc có vi phạm tháng 6/2024

b. Lãng phí vốn đầu tư trong đầu tư xây dựng ở Việt Nam

Thực trạng lãng phí vốn đầu tư trong đầu tư xây dựng được đưa ra khá chi tiết trong Báo cáo số 330/BC-ĐGS ngày 11/10/2022 của Đoàn giám sát của Quốc hội về kết quả giám sát

việc thực hiện chính sách, pháp luật về thực hành tiết kiệm, chống lãng phí giai đoạn 2016-2020. Đoàn giám sát cho biết trong giai đoạn này có hơn 3.000 dự án có thất thoát, lãng phí. Cụ thể, năm 2016 có 590 dự án, năm 2017 là 840 dự án, năm 2018 là 422 dự án, năm

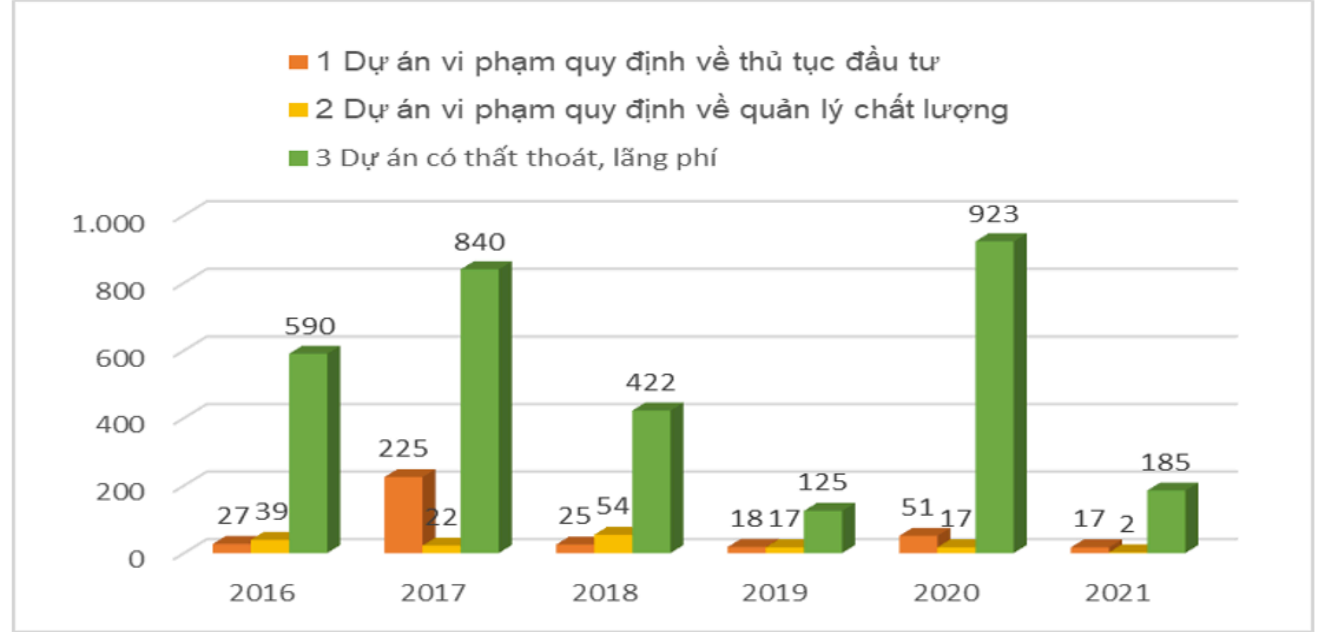
2019 là 125 dự án, năm 2020 là 923 dự án, năm 2021 có 185 dự án. Tổng cộng là 3.085 dự án, trong đó một số dự án đầu tư công có sai phạm, phải xử lý hình sự. Và trong số 1.086 trường hợp đã đưa ra xét xử gây thất thoát, lãng phí khoảng 31.795 tỷ đồng [10].

Bảng 4: Số liệu dự án sử dụng vốn nhà nước thất thoát, lãng phí, ngừng thực hiện giai đoạn 2016-2021

Nguồn: Tổng hợp [10]

TT	Nội dung	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Tổng số
1	Dự án vi phạm quy định về thủ tục đầu tư	27	225	25	18	51	17	363
2	Dự án vi phạm quy định về quản lý chất lượng	39	22	54	17	17	2	151
3	Dự án có thất thoát, lãng phí	590	840	422	125	923	185	3.085
	Tổng số	656	1.087	501	160	991	204	3.599

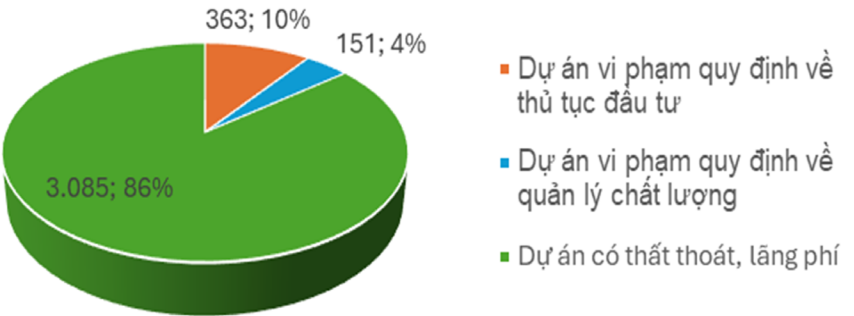
Báo cáo cho thấy năm 2017 và năm 2020 hai năm có nhiều dự án vi phạm trong giai đoạn 2016-2021.



Hình 2: Biểu đồ các dự án vi phạm, dự án có thất thoát lãng phí giai đoạn 2016-2021

Nhìn kỹ hơn vào các số liệu thì có thể nhận thấy các dự án có thất thoát lãng phí trong giai đoạn này chiếm đến hơn 80% tổng số dự án có vi phạm (vi phạm quy định về thủ tục đầu tư, vi phạm quy định về quản lý chất lượng) và dự án có thất thoát lãng phí.

Báo cáo của Đoàn giám sát cũng chỉ ra một số địa phương có số dự án phát hiện có thất thoát, lãng phí nhiều: Bắc Giang năm 2018 có 196 dự án và 864 dự án năm 2020; Thanh Hóa năm 2019 có 52 dự án, năm 2020 có 19 dự án, năm 2021 có 90 dự án;... [10]



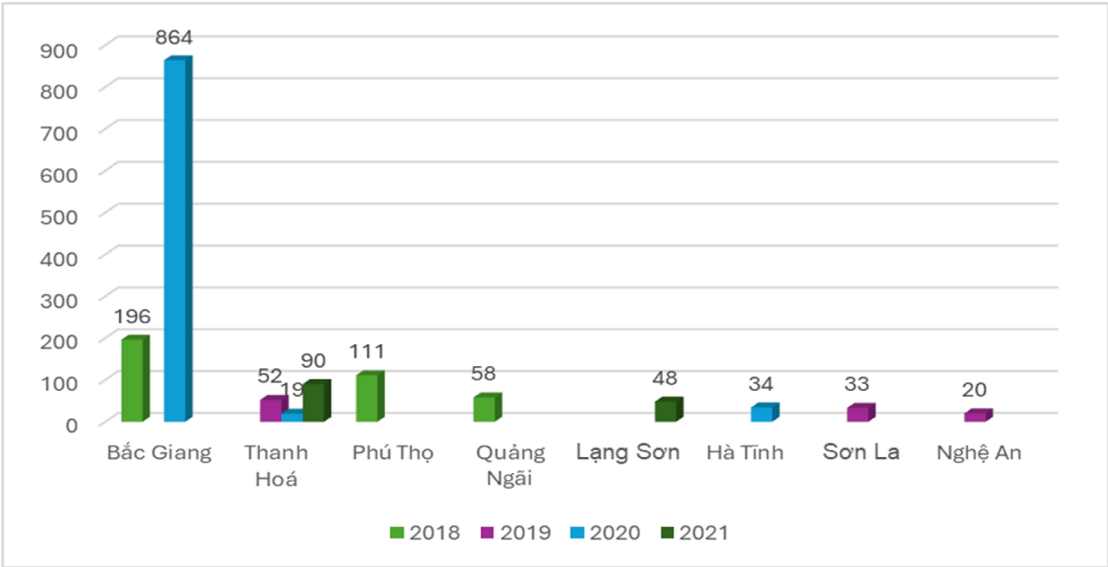
Hình 3: Biểu đồ tỷ lệ dự án có vi phạm, dự án có thất thoát lãng phí trong giai đoạn 2016-2021

Bảng 5: Danh sách các địa phương có dự án thất thoát, lãng phí nhiều trong giai đoạn 2016-2021

Nguồn: Tổng hợp [10]

STT	Địa phương	Số dự án thất thoát, lãng phí			
		2018	2019	2020	2021
1	Bắc Giang	196		864	
2	Thanh Hoá		52	19	90
3	Phú Thọ	111			
4	Quảng Ngãi	58			
5	Lạng Sơn				48
6	Hà Tĩnh			34	
7	Sơn La		33		
8	Nghệ An		20		
					

Nhìn vào danh sách có thể dễ dàng nhận thấy Bắc Giang, Thanh Hoá, Phú Thọ là ba địa phương có số lượng dự án thất thoát lãng phí được phát hiện nhiều nhất trong giai đoạn 2016-2021, đặc biệt là Bắc Giang năm 2020 với 864 dự án.



Hình 4: Biểu đồ các địa phương có dự án thất thoát, lãng phí nhiều trong giai đoạn 2016-2021

Theo báo cáo tổng hợp chưa đầy đủ của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, năm 2016 các bộ, ngành, địa phương ngừng thực hiện 726 dự án, năm 2017 là 284 dự án và năm 2018 là 450 dự án [10]. Một số dự án đầu tư xây dựng của thành phố Hồ Chí Minh thuộc diện quan trọng quốc gia quyết định đầu tư từ nhiều nhiệm kỳ trước đây chậm tiến độ, tăng tổng mức đầu tư lên gấp nhiều lần, thực hiện chưa đúng quy định, gây bức xúc dư luận: dự án tuyến đường sắt đô thị số 1, tuyến Bến Thành - Suối Tiên, được phê duyệt năm 2008, qua 14 năm thực hiện vẫn tiếp tục xin lùi thời hạn hoàn thành (dự kiến năm 2028 mới kết thúc dự án), đội vốn quá lớn từ 17.387 tỉ đồng lên 43.757 tỉ đồng (tăng 2,5 lần); dự án dựng tuyến tàu điện ngầm

số 2, Bến Thành - Tham Lương, được phê duyệt tháng 10.2010 song theo báo cáo của thành phố Hồ Chí Minh thì thời gian hoàn thành thì công đưa vào khai thác dự kiến phải đến năm 2030, tổng mức đầu tư ban đầu là 26.116 tỉ đồng vào 2010, đến 2018 là 47.891,28 tỉ đồng (tăng 1,8 lần). Thành phố Hồ Chí Minh cũng có 2 dự án dừng thực hiện, gồm: Dự án Xây dựng Nhà hát Giao hưởng, Nhạc và Vũ kịch và dự án Bồi thường giải phóng mặt bằng Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc, phường An Phú, Quận 2 song chưa đánh giá kỹ nguyên nhân chậm tiến độ, các vướng mắc phát sinh, lý do và phương án xử lý [11].

c. Lãng phí về thời gian trong đầu tư xây dựng ở Việt Nam

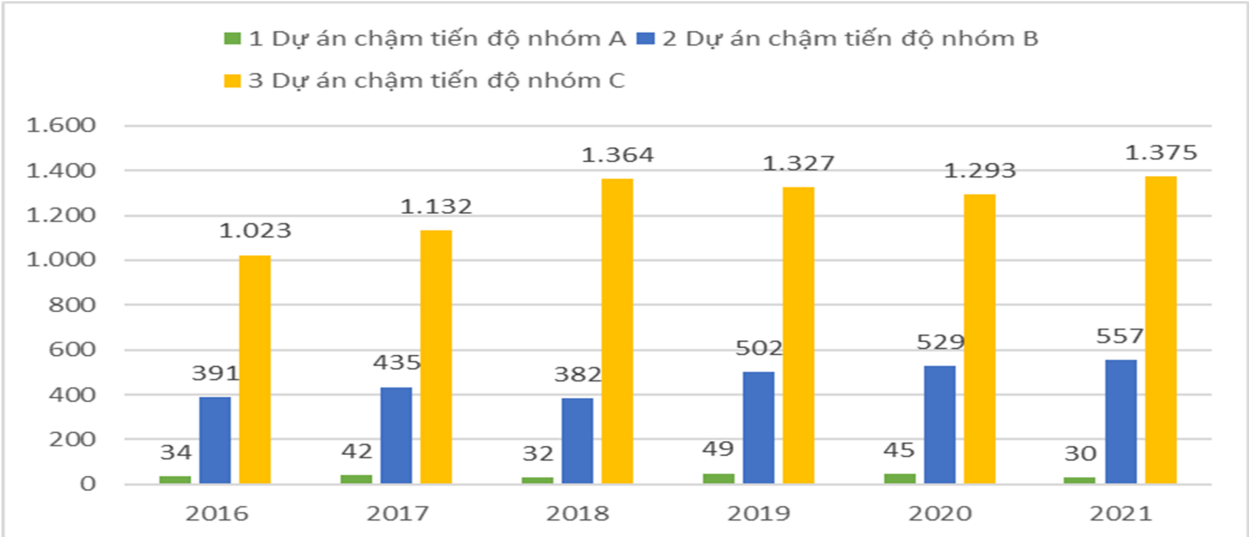
Báo cáo kết quả giám sát việc thực hiện chính sách, pháp luật về thực hành tiết kiệm, chống lãng phí giai đoạn 2016 – 2021 của đoàn giám sát Quốc hội đã đưa ra nhiều số liệu về tình hình lãng phí trong đầu tư xây dựng ở Việt Nam trong giai đoạn 2016-2021. Theo số liệu được tổng hợp từ các báo cáo chưa đầy đủ của các bộ, ngành, địa phương thì có hàng nghìn dự án sử dụng vốn nhà nước chậm tiến độ và có xu hướng tăng dần qua các năm. Cụ thể, năm 2016 có 1.448 dự án, năm 2017 có 1.609 dự án, năm 2018 có 1.778 dự án, năm 2019 có 1.878 dự án, năm 2020 là 1.867 dự án, năm 2021 là 1.962 dự án. Tổng cộng lại là 10.542 dự án, một con số rất lớn [12].

Bảng 6: Bảng số liệu dự án sử dụng vốn nhà nước chậm tiến độ giai đoạn 2016-2021

Nguồn: Tổng hợp [12]

TT	Nội dung	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Tổng số
1	Dự án chậm tiến độ nhóm A	34	42	32	49	45	30	232
2	Dự án chậm tiến độ nhóm B	391	435	382	502	529	557	2.796
3	Dự án chậm tiến độ nhóm C	1.023	1.132	1.364	1.327	1.293	1.375	7.514
	Tổng số	1.448	1.609	1.778	1.878	1.867	1.962	10.542

Nhìn vào bảng số liệu có thể nhận thấy trong 3 loại dự án nhóm A, nhóm B và nhóm C thì các dự án nhóm C chậm tiến độ có số lượng nhiều hơn hẳn.

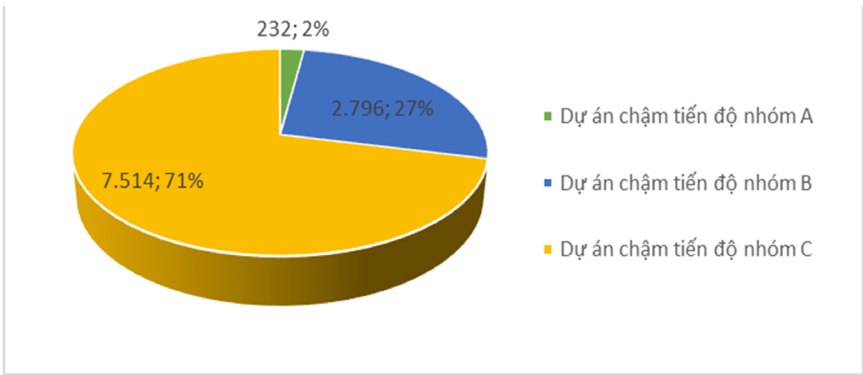


Hình 5: Biểu đồ các dự án sử dụng vốn nhà nước chậm tiến độ giai đoạn 2016-2021

Cụ thể hơn, trong giai đoạn 2016-2021, dự án nhóm C chậm tiến độ chiếm đến 71% tổng số dự án chậm tiến độ.

Tổng hợp báo cáo không đầy đủ của các bộ, ngành, địa phương giai đoạn 2016-2021, số dự án chậm tiến độ như sau: năm 2016 là 1.448 dự án, năm 2017 là 1.609 dự án, năm 2018 là 1.778 dự án, năm 2019 là 1.878 dự án, năm 2020 là 1.867 dự án, năm 2021 là 1.962 dự án. Trong đó, đáng chú ý hầu hết các dự án quan trọng quốc gia, các dự án lớn, trọng điểm đều chậm tiến độ, điển hình là: Dự án tuyến đường sắt thí điểm Thành phố, đoạn Nhổn-ga Hà Nội; Tuyến đường sắt đô thị số 2 đoạn Nam Thăng Long-Trần Hưng Đạo; Tuyến đường sắt số 1: Bến Thành - Suối Tiên; Tuyến đường sắt số 2: Bến Thành - Tham Lương,... [13].

Báo cáo đưa ra số liệu của tỉnh Bình Dương với 55 dự án chậm tiến độ; 15 công trình, dự án phải tạm dừng sau khi được cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư; 225



Hình 6: Biểu đồ tỷ lệ % các dự án sử dụng vốn nhà nước chậm tiến độ giai đoạn 2016-2021

lượt dự án được các cơ quan chức năng thực hiện kiểm tra, thanh tra, kiểm toán, trong đó có 109 lượt dự án phát hiện có sai phạm với tổng số tiền thực hiện không phù hợp được các cơ quan chức năng kiến nghị xử lý là trên 442 tỷ đồng. Đoàn Giám sát đánh giá đây là vấn đề tồn tại kéo dài nhiều năm, chưa được khắc phục đáng kể, gây lãng phí lớn trong sử dụng vốn đầu tư công [14].

Đối với thành phố Hà Nội, đoàn

giám sát cũng nêu rõ, nhiều dự án lớn, nhất là các tuyến đường sắt đô thị cũng ở tình trạng chậm tiến độ, tăng tổng mức đầu tư, chưa rõ thời hạn hoàn thành như dự án tuyến đường sắt đô thị thí điểm thành phố Hà Nội, đoạn Nhổn - ga Hà Nội (tổng mức đầu tư 32.910 tỉ đồng, thời gian thực hiện từ 2008 - 2022); dự án tuyến đường sắt đô thị số 2, đoạn Nam Thăng Long - Trần Hưng Đạo đang làm thủ tục điều chỉnh tổng mức đầu tư từ 19.555

tỉ đồng lên 35.678,632 tỉ đồng (tăng 1,8 lần); dự án xây dựng hệ thống xử lý nước thải Yên Xá TP.Hà Nội (tổng mức đầu tư hơn 16.293 tỉ đồng, thời gian thực hiện 2013 - 2021)... [15].

d. Lãng phí về công trình xây dựng trong đầu tư xây dựng ở Việt Nam

Báo cáo cũng chỉ ra tại một số dự án đã triển khai nhưng chất lượng chưa đảm bảo, các công trình có hiện tượng xuống cấp, hư hỏng nhanh: Hợp phần đền bù, di dân tái định cư, giải phóng mặt bằng thuộc dự án hồ chứa nước Bàn Mông, tỉnh Nghệ An (gói thầu số 14 - Kênh tiêu Châu Bình) có hiện tượng sạt lở tại một số vị trí với mức độ khá lớn, chiều dài sạt lở trên 2.000m; Dự án Kè Tắc Sông Chà tại thành phố Hồ Chí Minh, đoạn kè đã thi công xong bị sạt lở khoảng 160m; Dự án thủy lợi Đắc Sơn 3 tỉnh Đắc Nông mặc dù chưa bàn giao đưa vào sử dụng nhưng đã có dấu hiệu xuống cấp, chất lượng đường bê tông một số vị trí 2 bên kênh chưa đảm bảo, mặt bê tông đã bong tróc, nền đất đắp mái bờ kênh một số đoạn đã bị lún sụt, hờ hàm ếch, phía hạ lưu đập chính hiện đang ngập nước,... [10]. Theo đoàn giám sát Quốc hội, ngoài các dự án chậm tiến độ, tăng tổng mức đầu tư, còn có những dự án nhóm A đã hoàn thành, đưa vào hoạt động nhưng kém hiệu quả như: Dự án Bào tàng Hà Nội; tuyến xe buýt nhanh (BRT) Cát Linh - Hà Đông... [16].

4. Các nguyên nhân gây ra lãng phí trong đầu tư xây dựng ở Việt Nam

Qua nghiên cứu, nhóm tác giả nhận thấy có rất nhiều các nguyên nhân gây ra lãng phí trong đầu tư xây dựng ở Việt Nam: do năng lực tài chính của chủ đầu tư chưa đảm bảo, do chậm trễ từ phía cơ quan nhà nước trong việc triển khai các thủ tục liên quan đến dự án, do chủ đầu tư cố tình bày ra các chiêu trò để kéo dài thời gian triển khai dự án, do vướng mắc trong khâu giải phóng mặt bằng, do sự thực thi pháp luật chưa thật sự nghiêm minh,... Các nguyên nhân đó có thể tổng hợp lại và chia ra 3 nhóm nguyên nhân chủ yếu sau:

*** Nhóm nguyên nhân liên quan đến cơ chế chính sách:**

Chất lượng quy hoạch thấp, không đồng bộ trong công tác quy hoạch

và quản lý đất đai và nhiều dự án không thực hiện đúng quy hoạch là một nguyên nhân làm chậm tiến độ và giảm hiệu quả của các dự án đầu tư. Hàng trăm dự án bị điều chỉnh nhiều lần về quyết định đầu tư, dẫn đến tổng mức đầu tư bị điều chỉnh cao gấp nhiều lần so với ban đầu. Chất lượng quy hoạch chưa cao, thiếu đồng bộ và không có tầm nhìn dài hạn, khiến cho việc quản lý và phân bổ tài nguyên gặp khó khăn. Do không có sự liên kết giữa các quy hoạch ngành và quy hoạch sử dụng đất, dẫn đến tình trạng mâu thuẫn, làm giảm hiệu quả triển khai các dự án.

Hệ thống văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng còn phức tạp, sự chồng chéo trong các quy định liên quan đến đầu tư xây dựng có thể dẫn đến sự không rõ ràng trong việc thực hiện và quản lý dự án, kéo dài thời gian triển khai thực hiện dự án.

Quy định pháp luật liên quan đến trách nhiệm của cơ quan nhà nước chưa đầy đủ, thiếu các quy định chặt chẽ về xử lý các vi phạm liên quan trong hoạt động đầu tư xây dựng: thiếu các quy định về trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong việc phê duyệt chủ trương đầu tư các dự án kém hiệu quả, thiếu tính khả thi; cơ quan nhà nước chậm trong việc triển khai các bước để đảm bảo tiến độ dự án đã đề ra (chậm bàn giao các mốc, chậm trong công tác giải phóng mặt bằng, điều chỉnh quy hoạch không hợp lý, ...); cơ chế giám sát và kiểm soát quá trình quyết định chủ trương đầu tư còn yếu kém, thiếu chế tài xử lý đối với các trường hợp vi phạm, tạo điều kiện cho tham nhũng và lãng phí.

*** Nhóm nguyên nhân liên quan đến các chủ thể tham gia thực hiện, quản lý và giám sát dự án đầu tư xây dựng:**

Năng lực của chủ đầu tư, đơn vị tư vấn, đơn vị quản lý dự án còn yếu kém là nguyên nhân đầu tiên. Năng lực yếu kém có thể trong khâu lập dự án đầu tư (dự án hiệu quả thấp), thiếu kinh nghiệm đối với các dự án lớn hoặc phức tạp; hoặc yếu kém về năng lực tài chính dẫn đến chậm trễ trong quá trình triển khai dự án. Năng lực của chủ đầu tư hoặc các đơn vị tư vấn không đảm bảo cũng dễ dẫn đến các vi phạm trong quá trình triển khai (vi

phạm trong đấu thầu, vi phạm trong quản lý sử dụng vốn, ...).

Chủ đầu tư cố tình vi phạm: điều chỉnh quy hoạch, cố tình kéo dài thời gian triển khai dự án vì những toan tính lợi ích riêng.

Chất lượng Hồ sơ thiết kế không đảm bảo, chất lượng thiết kế kém (Thiết kế không phù hợp với thực tế, thiếu tính toán kỹ lưỡng về mặt kỹ thuật, công nghệ, quy mô) dẫn đến việc phải điều chỉnh, sửa chữa nhiều lần trong quá trình thi công, gây lãng phí thời gian và tài chính. Việc sử dụng công nghệ lạc hậu, vật liệu không phù hợp cũng góp phần làm tăng chi phí và giảm hiệu quả sử dụng công trình. Bên cạnh đó, việc thiếu sự phối hợp giữa các bên liên quan trong quá trình thiết kế cũng dẫn đến sai sót, chồng chéo và lãng phí, hồ sơ thiết kế ban đầu sơ sài nên khi triển khai các bước sau gặp nhiều vấn đề (điều chỉnh, thay đổi thiết kế)...

Năng lực của nhà thầu thi công không đảm bảo nhưng vẫn trúng thầu ảnh hưởng lớn đến chất lượng và tiến độ của dự án..

Sự quản lý yếu kém từ các bộ, ngành và địa phương là một trong những nguyên nhân chính dẫn đến thất thoát lãng phí. Nhiều cơ quan chưa thực hiện đúng trách nhiệm của mình trong việc giám sát và kiểm tra các dự án, dẫn đến lòng leo trong quản lý quỹ đất, tài nguyên và dự án đầu tư. Các chế tài xử lý chưa đủ, chưa nghiêm minh nên thiếu tính răn đe đối với sai phạm trong đầu tư xây dựng.

*** Nhóm nguyên nhân khác:**

Trượt giá, lạm phát, biến động tỷ giá ngoại tệ, giá xăng dầu,... cũng là một trong những nguyên nhân chính khiến dự án phải điều chỉnh Tổng mức đầu tư, trong một số trường hợp sẽ không mang lại hiệu quả mong muốn như ban đầu. Bên cạnh đó, các yếu tố về điều kiện tự nhiên (mưa bão, lũ lụt, ...) hoặc dịch bệnh (dịch Covid cuối năm 2019) cũng là nguyên nhân ảnh hưởng đến tiến độ của dự án, từ đó dẫn đến lãng phí trong đầu tư xây dựng.

5. Giải pháp giảm thiểu lãng phí trong đầu tư xây dựng ở Việt Nam

Phân tích, đánh giá 3 nhóm nguyên nhân đã được chỉ ra ở trên, kết hợp với việc nghiên cứu các đề xuất, các giải

pháp của các nghiên cứu trước đây, nhóm tác giả đưa ra 3 nhóm giải pháp chính để giảm thiểu lãng phí trong đầu tư xây dựng ở Việt Nam:

*** Nhóm giải pháp về cơ chế chính sách:**

Bổ sung và hoàn thiện các quy định pháp luật để đảm bảo tính đồng bộ trong công tác quy hoạch. Đây là yêu cầu quan trọng nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững và minh bạch trong quản lý tài nguyên đất đai và phát triển đô thị. Quy định rõ ràng từng bước trong quy trình lập quy hoạch, từ giai đoạn chuẩn bị, thực hiện, đến phê duyệt. Điều này sẽ giúp tăng tính minh bạch và trách nhiệm của các cơ quan chức năng. Đưa vào quy định yêu cầu tổ chức các cuộc họp công khai, tham vấn người dân và các bên liên quan trong quy hoạch để đảm bảo mọi ý kiến đều được xem xét. Cần đưa vào luật các nguyên tắc và tiêu chí đánh giá bền vững, phù hợp với các mục tiêu phát triển bền vững của quốc gia. Cần có cơ chế rõ ràng cho việc điều chỉnh quy hoạch khi có thay đổi về yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội hoặc thiên tai, dịch bệnh. Sử dụng công nghệ thông tin trong việc công khai thông tin quy hoạch, giúp người dân dễ dàng tiếp cận và theo dõi các thông tin liên quan, từ đó tăng cường vai trò của các cơ quan giám sát độc lập để đảm bảo việc thực hiện quy hoạch đúng theo các quy định đã được phê duyệt.

Rà soát và hoàn thiện quy định pháp luật để đảm bảo tính đồng bộ trong hệ thống pháp luật liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng, khắc phục tình trạng chồng chéo và không hợp lý trong các quy định hiện hành. Cải thiện quy trình và quy định liên quan đến đấu thầu, lựa chọn nhà thầu, nhằm ngăn ngừa tình trạng lợi ích nhóm và đảm bảo sự công bằng, minh bạch.

Cải cách thủ tục hành chính: Giảm thiểu số lượng các quy trình và thủ tục pháp lý liên quan đến dự án đầu tư, giúp quá trình phê duyệt và thực hiện dự án diễn ra nhanh chóng, đồng thời tránh được mất thời gian, hồ sơ không cần thiết. Cần phải xem xét, sửa đổi các quy định chồng chéo và bất cập trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và đất đai để đảm bảo tính nhất quán và hiệu

quả trong quá trình thực hiện dự án. Quy định thời gian xử lý hồ sơ cụ thể và nghiêm ngặt nhằm tránh tình trạng trì trệ, kéo dài trong quá trình quyết định và thực hiện dự án.

Tăng cường công tác giám sát và kiểm tra: Thiết lập cơ chế kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định về thực hành tiết kiệm, chống lãng phí đối với các dự án đầu tư xây dựng. Đưa ra các biện pháp xử lý nghiêm khắc đối với các cá nhân, tổ chức có hành vi vi phạm gây lãng phí nguồn lực xã hội khi triển khai thực hiện các dự án đầu tư.

Đẩy mạnh tuyên truyền và giáo dục: Tăng cường công tác tuyên truyền về thực hành tiết kiệm, chống lãng phí đến toàn thể cán bộ, công chức, viên chức và nhân dân. Kịp thời khen thưởng và biểu dương những gương điển hình trong việc thực hành tiết kiệm, nhằm khuyến khích các tổ chức, cá nhân khác.

*** Nhóm giải pháp về giám sát và thực thi pháp luật đối với các dự án đầu tư:**

Tăng cường năng lực giám sát: Tạo ra các cơ quan giám sát độc lập có quyền hạn trong việc theo dõi tiến độ, chất lượng và hiệu quả của các dự án đầu tư. Các cơ quan này sẽ có trách nhiệm báo cáo trực tiếp đến các cấp lãnh đạo cao hơn về tình trạng của dự án. Cần tổ chức các khóa đào tạo về giám sát và quản lý dự án cho đội ngũ cán bộ, giúp họ nâng cao năng lực chuyên môn và kỹ năng giám sát để thực hiện nhiệm vụ một cách hiệu quả.

Tăng cường tính minh bạch: Tạo ra trang thông tin điện tử công khai về các dự án đầu tư nhằm cung cấp mọi thông tin cần thiết cho công chúng về tiến độ, chi phí, cũng như kết quả thực hiện của dự án. Khuyến khích cộng đồng và các bên liên quan tham gia giám sát bằng cách xây dựng các kênh thông tin cho phép người dân phản hồi, góp ý về tình trạng các dự án đang thực hiện.

Thực hiện biện pháp xử lý nghiêm minh: Cần có các quy định rõ ràng về xử lý vi phạm đối với các tổ chức, cá nhân gây lãng phí trong đầu tư, trong đó quy định rõ về hình thức xử lý và mức xử phạt cụ thể. Để khuyến khích việc áp dụng các phương pháp quản lý hiệu quả và chống lãng phí,

cần khen thưởng kịp thời các đơn vị có thành tích tốt trong quản lý dự án, nhằm tạo động lực cho các chủ đầu tư.

Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin: Đầu tư vào công nghệ thông tin và các phần mềm quản lý dự án sẽ giúp theo dõi, giám sát tiến độ và hiệu quả của dự án một cách dễ dàng, đồng thời đảm bảo tính minh bạch trong việc sử dụng nguồn lực. Việc ứng dụng các công cụ quản lý tài chính hiện đại sẽ giúp các cơ quan chức năng kiểm soát và đảm bảo rằng nguồn vốn được sử dụng một cách hiệu quả và tiết kiệm.

*** Nhóm giải pháp về áp dụng công nghệ trong thiết kế và thi công xây dựng:**

Áp dụng công nghệ thông tin: Sử dụng BIM sẽ cho phép các bên liên quan làm việc trên một mô hình thống nhất, giúp nâng cao khả năng giao tiếp, giảm thiểu sai sót và lãng phí trong thiết kế. Với BIM, thông tin từ thiết kế đến thi công được đồng bộ hóa, dễ dàng truy xuất và điều chỉnh khi có thay đổi, chia sẻ thông tin và theo dõi tiến độ xây dựng từ xa, nâng cao khả năng phối hợp trong các dự án thi công.

Công nghệ mô phỏng thực tế ảo: Sử dụng công nghệ phân tích mô phỏng để thử nghiệm các thiết kế và quy trình trước khi thực hiện thực tế, giúp nhận diện và giảm thiểu sai sót cũng như lãng phí. Công nghệ quét 3D giúp tạo ra mô hình số hóa chính xác của công trình, hỗ trợ cho quá trình thiết kế và bảo trì.

Công nghệ tự động hóa: Sử dụng robot trong các công đoạn xây dựng như lắp ghép, xây tường giúp tăng tốc độ và độ chính xác, từ đó giảm thiểu sự can thiệp của con người và nguy cơ xảy ra tai nạn lao động. Việc ứng dụng in 3D trong xây dựng cho phép tạo ra các cấu kiện xây dựng với thời gian ngắn hơn nhiều so với phương pháp truyền thống, đồng thời giảm thiểu phế thải vật liệu và tiết kiệm chi phí nhân công một cách hiệu quả.

Sử dụng các loại vật liệu xây dựng tiên tiến, thân thiện với môi trường để đảm bảo yếu tố bền vững cũng là một cách để giảm thiểu lãng phí.

Tài liệu tham khảo

- [1] Việt Tuấn. (2024, 15/2/2025). Hơn 700 dự án tại Hà Nội được rà soát, kết luận thanh tra, kiểm tra, hậu kiểm. Available: <https://hanoimoi.vn/hon-700-du-an-tai-ha-noi-duoc-ra-soat-ket-luan-thanh-tra-kiem-tra-hau-kiem-687267.html>.
- [2] Hương Giang. (2024, 15/2/2025). Lãng phí từ các dự án “đắp chiếu” tại TPHCM. Available: <https://diendanodoanhngiep.vn/lang-phi-tu-cac-du-an-dap-chieu-tai-tphcm-10146851.html>.
- [3] Nguyễn Quang and Minh Trí, Từ Điển Tiếng Việt Thông Dụng. Nhà xuất bản Dân trí, 2021.
- [4] Quốc Hội 13. (2013). Luật số 44/2013/QH13 - Luật Thực hành tiết kiệm, chống lãng phí..
- [5] Quốc Hội 13. (2014). Luật số 50/2014/QH13 - Luật Xây dựng.
- [6] Thuý Nhi. (2022, 11/12/2025). Quốc hội yêu cầu giám sát 18 dự án đất đai hoang hóa, 880 dự án, công trình không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ. Available: <https://taisancong.vn/quoc-hoi-yeu-cau-giam-sat-18-du-an-dat-dai-hoang-hoa-880-du-an-cong-trinh-khong-dua-dat-vao-su-dung-cham-tien-do-16939.html>.
- [7] Thu Hà. (2019, 11/02/2025). Những dự án trong danh sách đề nghị thu hồi của quận Thanh Xuân hiện ra sao? Available: <https://vietnambiz.vn/nhung-du-an-trong-danh-sach-de-nghi-thu-hoi-cua-quan-thanh-xuan-hien-ra-sao-20190301151647266.htm>.
- [8] Mộc An. (2023, 11/02/2025). Chi tiết 27 dự án thu hồi đất Hà Nội mới công khai. Available: <https://dantri.com.vn/bat-dong-san/chi-tiet-27-du-an-thu-hoi-dat-ha-noi-moi-cong-khai-20230109111930308.htm>.
- [9] Anh Hùng. (2024, 15/2/2025). Hà Nội đã thu hồi, chấm dứt hoạt động 153 dự án. Available: <https://kinhdoanhnet.vn/ha-noi-da-thu-hoi-cham-dut-hoat-dong-153-du-an-72371.html>.
- [10] Hoàng Lan. (2022, 12/2/2025). Nghị trường nóng ran vì nhiều tỉnh gây thất thoát và lãng phí lớn trong đầu tư công. Available: <https://vneconomy.vn/nghi-truong-nong-ran-vi-nhieu-tinh-gay-that-thoat-va-lang-phi-lon-trong-dau-tu-cong.htm>.
- [11] Luân Dũng. (2022, 11/2/2025). Loạt dự án đường sắt đô thị chậm tiến độ, đội vốn khủng. Available: <https://tienphong.vn/loat-du-an-duong-sat-do-thi-cham-tien-do-doi-von-khung-post1479155.tpo>.
- [12] Hà Lan. (2022, 12/2/2025). Lãng phí lớn trong sử dụng vốn đầu tư công. Available: <https://daibieunhandan.vn/lang-phi-lon-trong-su-dung-von-dau-tu-cong-post305348.html>.
- [13] Lương Bằng. (2022, 14/2/2025). Đầu tư công lãng phí: Nghìn dự án chậm tiến độ, đội vốn. Available: <https://vietnamnet.vn/dau-tu-cong-lang-phi-nghin-du-an-cham-tien-do-doi-von-2070297.html>.
- [14] Hoàng Anh. (2022, 12/2/2025). Bình Dương cần quyết liệt thu hồi các dự án treo. Available: <https://daibieunhandan.vn/binh-duong-can-quyet-liet-thu-hoi-cac-du-an-treo-post296548.html>.
- [15] Hoàng Phúc. (2022, 11/2/2025). Quốc hội “điểm danh” nhiều địa phương có dự án thất thoát, lãng phí. Available: <https://laodongthudo.vn/quoc-hoi-diem-danh-nhieu-dia-phuong-co-du-an-that-thoat-lang-phi-148102.html>.
- [16] Lê Hiệp. (2022, 11/2/2025). Quốc hội điểm mặt chỉ tên 3.085 dự án ‘làm nghèo đất nước’. Available: <https://thanhnien.vn/quoc-hoi-diem-mat-chi-ten-3085-du-an-lam-ngheo-dat-nuoc-1851516158.htm>.



VẬN DỤNG CÔNG THỨC GIÁ TRỊ HÀNG HÓA CỦA MARX ĐỂ LÀM RÕ NỘI DUNG, BẢN CHẤT CHI PHÍ XÂY DỰNG

TS. NGUYỄN VĂN TRUNG

Trường Đại học Xây dựng Hà Nội

(Ngày nhận bài: 18/4/2025, ngày sửa bài: 25/4/2025, ngày duyệt đăng: 28/4/2025)

Tóm tắt: Công thức giá trị hàng hóa $G = C + V + m$ của Marx là công thức có ý nghĩa và giá trị rất lớn trong lý luận cũng như trong thực tiễn. Nó là cơ sở, nền tảng lý luận cho các nhà nghiên cứu kinh tế. Việc tìm hiểu và vận dụng công thức này để làm rõ nội dung chi phí xây dựng, bản chất chi phí xây dựng phục vụ cho công tác quản lý nhà nước về chi phí xây dựng là cần thiết.

Để đạt mục tiêu, tác giả bài báo đi từ việc diễn đạt lại, giải thích lại và phân tích công thức giá trị hàng hóa của Marx để đi tìm nội dung, bản chất của chi phí. Từ nội dung, bản chất chi phí được rút ra trong công thức giá trị hàng hóa của Marx và thực tiễn xác định dự toán chi phí xây dựng giai đoạn năm 2007 đến năm 2021 đã đưa ra kết luận: nội dung của chi phí xây dựng gồm bộ phận giá trị cũ và bộ phận giá trị mới là hai bộ phận cấu thành chi phí; bản chất của chi phí xây dựng là hao phí lao động sống (lao động hiện tại), hao phí lao động vật hóa (lao động quá khứ) kết tinh trong sản phẩm xây dựng.

Từ khóa: công thức giá trị hàng hóa của Marx; chi phí xây dựng; nội dung chi phí xây dựng; bản chất chi phí xây dựng; hao phí lao động sống; hao phí lao động vật hóa; giá trị cũ; giá trị mới; dự toán chi phí xây dựng.

Abstract: Marx's formula of commodity value $G = C + V + m$ is a formula of great significance and value in theory and practice. It is the basis, the theoretical foundation for economic researchers. Therefore, it is necessary to learn and apply to clarify the content of construction costs and the nature of construction costs to serve the State management of construction costs.

To achieve the goal, the article's author goes from re-expressing, re-interpreting, and analyzing Marx's formula of commodity value to finding the content and nature of costs. From the content and nature of costs drawn in Marx's value formula and the practice of determining construction cost estimates for the period 2007 to 2021, conclusions have been drawn: The content of construction costs includes: the old value part and the new value part are the two components of the cost; The essence of construction cost is the total cost of labor hours and other inputs (such as materials, energy,...) which utilized to produce construction products.

Keywords: Marx's formula of commodity value; Construction cost; Contents of construction costs; The essence of construction cost; labor hours; other inputs; Old value; New value; Estimated construction costs.

1. Đặt vấn đề

Công thức giá trị hàng hóa $G = C + V + m$ của Marx được viết trong bộ sách kinh điển "Tư bản", là công thức có ý nghĩa và giá trị rất lớn trong lý luận cũng như trong thực tiễn. Nó là cơ sở và nền tảng cho lý luận của Marx về giá trị thặng dư, tỷ suất giá trị thặng dư, chi phí, lợi nhuận, lợi tức, địa tô, lợi nhuận bình quân, tỷ suất lợi nhuận, giá cả, cấu tạo tư bản... mang tính khoa học và thực tiễn đến bây giờ. Đặc biệt, nó là nội dung cốt lõi của qui luật giá trị, một qui luật cơ bản của sản xuất hàng hóa. Tuy nhiên, việc hiểu rõ bản chất và nội dung của nó để vận dụng vào việc xác định nội dung, bản chất

chi phí nói chung, chi phí xây dựng nói riêng còn có những hạn chế nhất định do nhiều nguyên nhân chủ quan và khách quan như: nhận thức, quan điểm của người nghiên cứu, và tính lịch sử của nó...

Từ những hạn chế nêu trên, cần thiết phải đi sâu nghiên cứu, tìm hiểu, nhận diện, làm rõ bản chất và nội dung các yếu tố trong công thức giá trị hàng hóa của Marx nhằm vận dụng nó để xác định nội dung của chi phí xây dựng cho đúng với bản chất thực sự của nó.

2. Giải thích công thức giá trị hàng hóa của Marx [7]

Để làm rõ được nội dung, bản chất của chi phí xây dựng, cần nghiên cứu, giải thích công thức giá trị hàng hóa của Marx nhằm làm rõ bản chất, nội dung các nhân tố cấu thành trong giá trị.

Khi phân tích quá trình sản xuất giá trị thặng dư của tư bản, Marx đã xác định nội dung của giá trị hàng hóa gồm tư bản bất biến-C, tư bản khả biến-V, giá trị thặng dư-m như sau:

Để sản xuất giá trị thặng dư, nhà tư bản phải ứng tư bản ra để mua tư liệu sản xuất (TLSX) và sức lao động, tức là chuyển hóa tư bản tiền tệ thành hai hình thái khác nhau của tư bản sản xuất. Mỗi bộ phận tư bản ấy có vai trò

khác nhau trong quá trình làm tăng thêm giá trị.

Một bộ phận tồn tại dưới hình thái TLSX trong quá trình sản xuất. Giá trị của tư liệu sản xuất được lao động cụ thể của người công nhân chuyển vào sản phẩm mới không tăng lên hay giảm đi. Bộ phận tư bản ấy được gọi là tư bản bất biến, ký hiệu là C.

Đối với bộ phận tư bản dùng để mua sức lao động thì xảy ra như sau: sau quá trình sản xuất, bằng lao động trừu tượng của mình, người lao động tạo ra một giá trị mới không những đủ bù đắp lại giá trị sức lao động do nhà tư bản trả cho người lao động, mà còn có bộ phận giá trị thặng dư cho nhà tư bản, ký hiệu là m. Do vậy, bộ phận tư bản dùng để mua sức lao động đã có sự biến đổi về lượng trong quá trình sản xuất. Bộ phận tư bản này được gọi là tư bản khả biến, ký hiệu là V. Giá trị của hàng hóa được thể hiện bằng công thức:

$$G = C + V + m \quad (1)$$

Tuy nhiên, nếu tiếp cận vấn đề theo quá trình sản xuất giá trị thặng dư thì việc giải thích nội dung, bản chất của công thức giá trị hàng hóa để áp dụng vào thực tế quản lý chi phí sẽ gặp nhiều khó khăn. Vì vậy, việc nghiên cứu phải có cách tiếp cận khác.

Marx viết [4, phần I, tập 1, trang 254]: “Với tư cách là sự thống nhất giữa quá trình lao động và quá trình tạo ra giá trị thì quá trình sản xuất là một quá trình sản xuất hàng hóa; Với tư cách là sự thống nhất giữa quá trình lao động và quá trình làm tăng giá trị thì quá trình sản xuất là một quá trình sản xuất tư bản chủ nghĩa, là hình thái tư bản chủ nghĩa của nền sản xuất hàng hóa”.

Ở đây, để nghiên cứu, giải thích nội dung, bản chất công thức giá trị hàng hóa của Marx, việc nghiên cứu sẽ tiếp cận theo quan điểm thứ nhất-Với tư cách là sự thống nhất giữa quá trình lao động và quá trình tạo ra giá trị thì quá trình sản xuất là một quá trình sản xuất hàng hóa.

Quá trình sản xuất hàng hóa mà Marx nói ở đây là một nền sản xuất được phân công lao động xã hội rất chặt chẽ. Hàng hóa sản xuất ra được trao đổi thông qua thị trường và thị trường điều tiết nguồn lực sản xuất của xã hội.

Quá trình sản xuất hàng hóa là quá trình sản xuất chung của nhân loại, không phải của riêng một xã hội nào, Tư bản chủ nghĩa hay Xã hội chủ nghĩa...nên việc tìm hiểu nội dung, bản chất của công thức giá trị trong quá trình sản xuất hàng hóa sẽ mang tính bao quát cao, có thể ứng dụng cho nhiều trường hợp trong đó có cả trường hợp sản xuất tư bản chủ nghĩa (trường hợp riêng).

Để sản xuất ra hàng hóa, con người sử dụng các tư liệu lao động (TLLĐ) tác động vào đối tượng lao động (ĐTLĐ) nhằm tạo ra các hàng hóa theo mục đích của mình. Trong quá trình tác động đó, người công nhân gắn vào đối tượng lao động và công cụ lao động một giá trị mới, bằng cách kết hợp vào đó một lượng lao động nhất định, không kể nội dung cụ thể, mục đích và tính chất kỹ thuật của lao động đó như thế nào nghĩa là lao động trừu tượng. Mặt khác, khi hàng hóa được sản xuất ra, những giá trị của TLSX đã tiêu dùng lại được tìm thấy dưới dạng những bộ phận cấu thành giá trị của hàng hóa, ví dụ: tìm thấy giá trị của sắt, thép, xi măng, cát, đá, sỏi,...một phần của máy trộn bê tông, cần trục, thang tải,... trong giá trị của sản phẩm bê tông vừa đổ. Như vậy là giá trị của TLSX (TLLĐ và ĐTLĐ) được bảo toàn nhờ chuyển vào sản phẩm và việc chuyển giá trị của TLSX vào giá trị sản phẩm được thực hiện nhờ lao động của con người.

Trong tác phẩm “Tư bản” của mình, Marx đã sử dụng phương pháp trừu tượng hóa khoa học để nghiên cứu và đưa ra kết luận: quá trình lao động, sản xuất của con người để chuyển giá trị TLSX vào giá trị sản phẩm mới tạo ra được thực hiện như sau: Thứ nhất, bằng lao động cụ thể, phù hợp với ngành nghề, sở trường, nghiệp vụ chuyên môn của mình, người lao động sẽ biến đổi giá trị sử dụng của các đối tượng trong TLSX thành hàng hóa, sản phẩm có giá trị sử dụng mới và toàn bộ giá trị của TLSX được chuyển nguyên vẹn vào giá trị hàng hóa, sản phẩm mới; Thứ hai, bằng lao động trừu tượng của mình, người lao động gắn thêm một giá trị mới cùng với giá trị cũ của TLSX gia nhập vào giá trị hàng hóa, sản phẩm mới sản xuất ra.

Như vậy, với cái thuộc tính chung,

trừu tượng của nó, với tư cách là một sự hao phí sức lao động của người lao động, lao động của người thợ sắt, thợ ván khuôn, thợ đổ bê tông...đã gắn thêm một giá trị mới vào giá trị của của TLSX; còn với cái thuộc tính cụ thể, đặc thù, có ích của nó với tư cách là một quá trình thi công đổ bê tông, thì lao động của người thợ sắt, thợ ván khuôn, thợ đổ bê tông...chuyển toàn bộ giá trị của những TLSX đó sang sản phẩm và do đó đã bảo tồn giá trị của TLSX sang sản phẩm.

Từ những giải thích ở trên. Theo tác giả, *những nhân tố khác nhau của quá trình lao động tham gia một cách khác nhau vào sự hình thành giá trị của hàng hóa* chính là cơ sở, nguồn gốc để nhận diện nội dung và bản chất của giá trị hàng hóa. Tác giả cho rằng nội dung, bản chất của giá trị hàng hóa được hiểu như sau:

- Nội dung của giá trị hàng hóa bao gồm: *giá trị cũ (C)*-được chuyển nguyên xi từ giá trị của TLSX (do lao động cụ thể thực hiện) và *giá trị mới (V+m)*-được thực hiện do lao động trừu tượng của người lao động.

- Bản chất của giá trị hàng hóa là: *hao phí lao động xã hội trung bình cần thiết kết tinh trong hàng hóa đó*. Mọi giá trị của hàng hóa đều được qui về thời gian hao phí lao động xã hội cần thiết để tạo ra sản phẩm đó. Thời gian lao động được đo bằng: giờ, ngày, tháng...tùy thuộc vào đặc điểm của sản xuất sản phẩm đó và phương pháp, mục đích quản lý sản xuất của nhà quản lý.

3. Vận dụng công thức giá trị hàng hóa của Marx nhằm làm rõ nội dung, bản chất của chi phí xây dựng [8]

Qua phần diễn đạt, giải thích, phân tích công thức giá trị hàng hóa của Marx đã trình bày ở trên. Sau khi gạt bỏ những yếu tố mang tính chất chính trị, giai cấp, bóc lột...và đưa ra một số giả thiết: không có ai bóc lột ai, mọi người đều tự nguyện tham gia vào quá trình sản xuất hàng hóa, thu nhập được hưởng công bằng theo đúng năng lực của mình... Từ những giả thiết đưa ra, trên cơ sở chất lọc những tinh túy, cái cốt lõi, cái bản chất trong học thuyết giá trị của Marx, tác giả đi đến kết luận: giá trị hàng hóa gồm hai bộ phận là giá trị cũ (do tư liệu sản

xuất chuyển nguyên xi giá trị sang) và giá trị mới (do tư bản hay chủ doanh nghiệp và người lao động tạo ra).

Hai bộ phận này, "giá trị cũ" và "giá trị mới" cũng đã được Marx nhắc tới trong phần I và phần III của bộ tư bản ở mục chi phí sản xuất tư bản chủ nghĩa khi nghiên cứu tỷ suất lợi nhuận, tỷ suất giá trị thặng dư. Tuy nhiên, ở bộ phận "giá trị mới" thì chỉ do người lao động, công nhân tạo ra.

Như vậy, công thức giá trị hàng hóa của Marx được thể hiện theo quan điểm tạo ra giá trị như sau:

$$G = C + (V + m) \quad (2)$$

Trong đó: G- giá trị, C-giá trị cũ, (V + m)- giá trị mới.

Hoặc diễn đạt như sau:

$G =$ (hao phí lao động kết tinh trong hàng hóa)

$=$ (giá trị cũ) + (giá trị mới)

$=$ (lao động vật hóa) + (lao động sống)

$=$ (lao động quá khứ) + (lao động hiện tại)

Đơn vị đo giá trị là lượng thời gian mà một người hoặc một nhóm người đã thực hiện. Thời gian có thể là: giờ, ngày, tháng...

Giá trị cũng có thể được thể hiện bằng tiền khi qui đổi các hao phí lao động sống và vật hóa ra thành tiền bằng cách đưa thêm yếu tố giá cả sức lao động vào tính toán. Khi đó công thức giá trị ở trên còn có thể diễn đạt như sau:

$G =$ (chi phí đầu vào vật chất) + (giá trị gia tăng)

Để vận dụng những kết quả nghiên cứu ở trên vào việc xác định nội dung, bản chất chi phí xây dựng nhằm phục vụ cho công tác quản lý chi phí của nhà nước, tác giả đưa ra một số qui định có tính nguyên tắc sau:

- Tuân thủ nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng theo Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021. Trong đó đặc biệt chú ý đến nguyên tắc *tính đủ*.

- Giới hạn nghiên cứu là xác định dự toán chi phí xây dựng. Không xem xét đến việc xác định tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng, dự toán gói thầu xây dựng cũng như những ảnh hưởng, những tác động của chúng đến dự toán chi phí xây dựng. Mặc dù trong thực tế quản lý chi phí, chúng có quan hệ với nhau, cái nọ lấy cái kia

làm tiền đề.

- Không xét đến ảnh hưởng của giá cả khi xác định chi phí. Giá định là giá cả không thay đổi và đã phù hợp với giá thị trường tại thời điểm lập dự toán chi phí. Trong thực tế yếu tố giá cả cũng rất phức tạp, biến đổi khó lường, phụ thuộc vào qui luật cung cầu, sức mua đồng tiền v.v...

- Bỏ qua các yếu tố ảnh hưởng đến một công trình cụ thể như: điều kiện tự nhiên, không gian, địa điểm, môi trường, hình dạng kiến trúc, kết cấu...

Để có luận cứ cho nghiên cứu, tác giả căn cứ vào phương pháp xác định dự toán chi phí xây dựng của năm thông tư: Thông tư số 05/2007/TT-BXD; Thông tư số 04/2010/TT-BXD; Thông tư số 06/2016/TT-BXD; Thông tư số 09/2019/TT-BXD; Thông tư số 11/2021/TT-BXD vì hai lý do sau:

Lý do thứ nhất, bằng phương pháp so sánh năm thông tư trên để rút ra kết luận về nội dung chi phí xây dựng là khách quan, nó tồn tại độc lập không phụ thuộc vào ý chí của người lập cũng như: kỹ thuật lập; ký hiệu, tên gọi, vị trí, hệ số sử dụng của các khoản mục chi phí xây dựng.

Lý do thứ hai, việc nghiên cứu bản chất, nội dung của chi phí xây dựng cho dù ở bất kỳ không gian, thời gian nào cũng phải xuất phát từ 3 yếu tố cơ bản: khối lượng công việc, định mức dự toán, giá cả. Các TT05, TT04, TT06, TT09, TT11 khi hướng dẫn việc xác định chi phí xây dựng cũng đều xuất phát từ 3 yếu

tố cơ bản trên. Vì vậy, tác giả tiếp cận vấn đề bằng việc xuất phát từ 3 yếu tố này, trên cơ sở căn cứ vào cách xác định chi phí của các thông tư trên làm đại diện để nghiên cứu.

Thực tiễn trong thời gian qua, khi các Nghị định, Thông tư của Nhà nước được ban hành để hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng thì cũng có rất nhiều các câu hỏi xoay quanh việc hiểu nội dung các khoản mục chi phí trong các văn bản ra sao, như: các khoản mục trong chi phí trực tiếp khác là gì? Các khoản mục trong chi phí chung là gì? Các khoản mục trong chi phí gián tiếp (trong đó có chi phí chung, chi phí lán trại để ở và điều hành, chi phí không bóc tách được khối lượng từ bản vẽ, chi phí gián tiếp khác) là gì? Tại sao nó lại thay đổi hoặc bỏ đi trong các thông tư?...Khi thay đổi như vậy có làm thay đổi bản chất của chi phí xây dựng không? Để làm sáng tỏ điều này, tác giả đưa ra 5 phương pháp tính dự toán gần nhất của Bộ Xây dựng từ năm 2007-2021 chỉ để minh chứng rằng: với những kỹ thuật tính toán khác nhau, tên gọi khác nhau, vị trí khác nhau, ký hiệu khác nhau nhưng bản chất, nội dung của chi phí là không thay đổi. Nó luôn luôn phải được tính toán xuất phát từ hao phí lao động sống và hao phí lao động vật hóa.

Theo [1] có bảng 1 dưới đây.



Bảng 1: Cách tính dự toán chi phí XD theo TT 05/2007/TT-BXD

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP	VL + NC + M + TT	T
1	Chi phí vật liệu	$\sum_{j=1}^n Q_j D_j^{VL}$	VL
2	Chi phí nhân công	$\sum_{j=1}^m Q_j D_j^{NC} (1 + K_{nc})$	NC
3	Chi phí máy thi công	$\sum_{j=1}^h Q_j D_j^M (1 + K_{mtc})$	M
4	Chi phí trực tiếp khác	(VL + NC + M) x Tỷ lệ	TT
II	CHI PHÍ CHUNG	T x Tỷ lệ	C
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + C) x Tỷ lệ	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	T + C + TL	G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	G x T ^{GTGT-XD}	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	G _{XD}
V	Chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công	G x Tỷ lệ x (1+GTGT)	G _{XDNT}
	TỔNG CỘNG	G_{XD} + G_{XDNT}	

Theo [2] có bảng 2 dưới đây:

Bảng 2: Cách tính dự toán chi phí XD theo TT 04/2010/TT-BXD

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP	VL + NC + M + TT	T
1	Chi phí vật liệu	$\sum_{j=1}^n Q_j D_j^{VL} + CLVL$	VL
2	Chi phí nhân công	$\sum_{j=1}^m Q_j D_j^{NC} (1 + K_{nc})$	NC
3	Chi phí máy thi công	$\sum_{j=1}^h Q_j D_j^M (1 + K_{mtc})$	M
4	Chi phí trực tiếp khác	(VL + NC + M) x Tỷ lệ	TT
II	CHI PHÍ CHUNG	T x Tỷ lệ	C
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T + C) x Tỷ lệ	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	T + C + TL	G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	G x T ^{GTGT-XD}	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	G _{XD}
V	Chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công	G x Tỷ lệ x (1+GTGT)	G _{XDNT}
	TỔNG CỘNG	G_{XD} + G_{XDNT}	

Theo [3] có bảng 3 dưới đây:

Bảng 3: Cách tính dự toán chi phí XD theo TT 06/2016/TT-BXD

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP	$VL + NC + M$	T
1	Chi phí vật liệu	$\sum_{j=1}^n Q_j D_j^{VL}$	VL
2	Chi phí nhân công	$\sum_{j=1}^m Q_j D_j^{NC} x(K_{nc})$	NC
3	Chi phí máy thi công	$\sum_{j=1}^m Q_j D_j^{NC} x(K_{nc})$	M
II	CHI PHÍ CHUNG	TxTỷ lệ	C
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	$(T + C) \times \text{Tỷ lệ}$	TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	T + C + TL	G
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	$G \times T^{GTGT-XD}$	GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT	G_{XD}

Theo [4] có bảng 4 dưới đây:

Bảng 4: Cách tính dự toán chi phí XD theo TT 09/2019/TT-BXD

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	$\sum_{j=1}^n Q_j \times D_j^{VL}$		VL
2	Chi phí nhân công	$\sum_{j=1}^m Q_j \times D_j^{nc} \times K_{nc}$		NC
3	Chi phí máy và thiết bị thi công	$\sum_{j=1}^h Q_j \times D_j^m \times K_m$		M
	Chi phí trực tiếp	VL+NC+M		T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x tỷ lệ		C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x tỷ lệ		LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x tỷ lệ		TT
4	Chi phí gián tiếp khác	Dự toán		GT _k
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT + GT_k		GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	$(T+GT) \times \text{tỷ lệ}$		TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	(T+GT+TL)		G
V	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	$G \times T^{GTGT-XD}$		GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT		G^{PDC}_{XD}

Theo [5] có bảng 5 dưới đây:

Bảng 5: Cách tính dự toán chi phí XD theo TT 11/2021/TT-BXD

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	Chi phí vật liệu	$\sum_{j=1}^n Q_j \times D_j^{vl} + CL_{VL}$		VL
2	Chi phí nhân công	$\sum_{j=1}^m Q_j \times D_j^{nc} \times K_{nc} + CL_{NC}$		NC
3	Chi phí máy và thiết bị thi công	$\sum_{j=1}^h Q_j \times D_j^m \times K_m + CL_M$		M
	Chi phí trực tiếp	VL+NC+M		T
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	T x tỷ lệ (NC x tỷ lệ)		C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	T x tỷ lệ		LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	T x tỷ lệ		TT
	Chi phí gián tiếp	C + LT + TT		GT
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	(T+GT) x tỷ lệ		TL
	Chi phí xây dựng trước thuế	(T+GT+TL)		G
V	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	G x T ^{GTGT-XD}		GTGT
	Chi phí xây dựng sau thuế	G + GTGT		G_{XD}

VL: chi phí vật liệu
NC: chi phí nhân công
M: chi phí máy thi công
HMC: chi phí hạng mục chung
TT: chi phí trực tiếp khác
GT: chi phí gián tiếp khác
C: chi phí chung
TL: thu nhập chịu thuế tính trước
GTGT: thuế giá trị gia tăng

Nhận xét thứ nhất:

- TT 05 và TT 04 giống nhau: đều có các khoản mục chi phí VL, NC, M, TT, C, TL, GTGT, G_{XDNT} .
- TT 09, TT 06 khác với TT 05 và TT 04 ở điểm: TT 09, TT 06 không có chi phí trực tiếp khác (TT) và Chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công (G_{XDNT}). Vì mục đích quản lý của nhà nước nên các khoản mục chi phí này người ta đã đưa nó vào khoản mục chi phí hạng mục chung (HMC) khi tính dự toán gói thầu chứ nó không mất đi mà chỉ chuyển sang một hình thức mới.
- TT 04 và TT 06 giống nhau: khi xác định chi phí VL, j chạy đến n; khi

xác định chi phí NC, j chạy đến m; khi xác định chi phí M, j chạy đến h;

- TT 05 khác với TT 04 và TT 06 ở điểm: khi xác định chi phí VL, NC, M thì chỉ số j đều chạy đến n;
- TT 05 và TT 04 giống nhau ở chỉ số k_{nc} , k_m (là hệ số điều chỉnh nhân công, máy thi công).
- TT 09 và TT 06 giống nhau ở chỉ số k_{nc} , k_m (là hệ số nhân công làm đêm và hệ số ca máy làm đêm).
- TT 09, TT 06 khác với TT 05 và TT 04 ở chỉ số k_{nc} , k_m .
- TT 04 khác với TT 05 và TT 06 ở điểm: khi tính chi phí VL có tính chênh lệch vật liệu (CLVL).
- TT 09 khác với TT 06 ở điểm nội dung chi phí chung (C) trong TT 06 đã được thay bằng chi phí gián tiếp (GT) trong TT 09. Trong thành phần chi phí gián tiếp của TT 09 bao gồm: Chi phí chung, chi phí lán trại để ở và điều hành, chi phí không xác định được khối lượng từ bản vẽ, chi phí gián tiếp khác.
- TT09 khác với TT11 ở điểm trong

TT11 không có khoản mục chi phí gián tiếp khác như trong TT09 và trong TT11 có đưa vào CLVL, CLNC, CLM, trong TT09 không đưa vào.

- TT 05 và TT 06 giống nhau khi xác định chi phí VL đều không có CLVL.
- TT 05, TT 04 và TT 06, TT 09, TT11 giống nhau ở điểm ngoài chi phí VL, NC, M, khi xác định chi phí TT, C, TL, G_{XDNT} , GT đều tính theo tỷ lệ phần trăm theo qui định.

Qua sự so sánh ở trên, theo tác giả chúng tôi khác nhau về hình thức, kết cấu, một vài kỹ thuật tính toán nhỏ, tên gọi một số khoản mục. Một số khoản mục chỉ chuyển từ chỗ này sang chỗ khác với tên gọi khác nhau như: Chi phí TT, G_{XDNT} của TT05, TT04 nhập vào chi phí HMC của TT06 khi tính dự toán gói thầu thi công xây dựng...; Chi phí C của TT06 thay bằng chi phí GT và nằm trong chi phí GT của TT09... Về nội dung của chi phí là không đổi. Nói cách khác, dù các khoản mục chi phí có được đặt tên là gì, và đặt ở đâu, cách tính thế nào thì nội dung cốt lõi

của chi phí vẫn bao gồm hai phần “giá trị cũ” và “giá trị mới”. Sự kết tinh hao phí lao động trong nó là cơ sở, là nền tảng của mọi khoản mục chi phí.

Nhận xét thứ hai:

Theo các thông tư, dự toán chi phí xây dựng được tính toán như sau:

- Theo TT 05, TT 04:

$$G_{XD} = VL + NC + M + TT + C + TL + GTGT + G_{XDNT} \quad (3)$$

Theo TT 06:

$$G_{XD} = VL + NC + M + C + TL + GTGT \quad (4)$$

Như đã nhận xét ở trên, ở TT 09 người ta không đưa hai khoản mục chi phí TT, G_{XDNT} trong TT 04 và TT 05 (mà đưa nó vào khoản mục chi phí HMC khi xác định dự toán gói thầu), chi phí chung trong TT 06 mà thay bằng chi phí gián tiếp (GT). Theo TT 09 dự toán chi phí xây dựng được xác định như sau:

$$G_{XD} = VL + NC + M + GT + TL + GTGT \quad (5)$$

Do nội dung các yếu tố cấu thành nên các khoản mục chi phí ở công thức (3), (4) và công thức (5) là như nhau. Ở các công thức này chúng chỉ khác nhau về tên gọi một số khoản mục nên sẽ dùng công thức (5) làm công thức đại diện cho nghiên cứu tiếp theo.

Khi nghiên cứu công thức (5), các khoản mục chi phí: GT, TL, GTGT đều tính theo tỷ lệ phần trăm của các chi phí gốc là: VL, NC, M nên có thể gạt ra ngoài việc nghiên cứu, vì nếu xác định được chi phí VL, NC, M thì sẽ xác định được các khoản mục này.

Nếu đi sâu nghiên cứu vào khoản mục chi phí gián tiếp (GT) thì bản chất của nó cũng bao gồm hai phần là: lao động vật hóa và lao động sống. Vấn đề này sẽ được nghiên cứu ở một bài báo khác.

Công thức (5) được giản lược thành công thức (6) dưới đây:

$$T = VL + NC + M \quad (6)$$

Triển khai công thức (6) theo cách tính của TT 09, công thức (6) trở thành công thức (7) dưới đây:

$$\sum_{j=1}^n Q_j D_j^{vl} + \sum_{j=1}^m Q_j D_j^{nc} k_{nc} + \sum_{j=1}^h Q_j D_j^{m} k_m \quad (7)$$

Căn cứ vào các yêu cầu đặt ra trước khi nghiên cứu ở trên. Nếu bỏ hai hệ số k_{nc} và k_m ra khỏi công thức (7) sẽ không ảnh hưởng đến việc

nghiên cứu. Công thức (7) trở thành công thức (8) dưới đây:

Q_j : khối lượng công tác thứ j

Nếu công thức (8) chỉ tính cho một công tác j, và một đơn vị công tác của j: 1m, 1m², 1m³, 1T... tức $Q_j=1$ đơn vị công tác (m, m², m³, T...), thì công thức (8) trở thành công thức (9) dưới đây:

$$D_j^{vl} + D_j^{nc} + D_j^m \quad (9)$$

D_j^{vl} , D_j^{nc} , D_j^m : lần lượt là đơn giá vật liệu, nhân công, máy thi công của công tác j. Các đơn giá này được xác định từ định mức vật liệu, định mức nhân công, định mức máy thi công và giá cả thị trường tại thời điểm lập đơn giá, phương pháp lập đơn giá xây dựng theo hướng dẫn của Nhà nước. Do đó công thức (9) có thể diễn giải thành công thức (10) dưới đây:

$$H_j^{vl} g_j^{vl} + H_j^{nc} g_j^{nc} + H_j^m g_j^m \quad (10)$$

- H_j^{vl} , H_j^{nc} , H_j^m : định mức hao phí vật liệu, nhân công, máy thi công cho công tác j.

- g_j^{vl} , g_j^{nc} , g_j^m là giá cả vật liệu, nhân công, máy thi công tại thời điểm lập đơn giá. Căn cứ vào giả thiết và những qui định đã đưa ra để nghiên cứu ở phần trên thì giá cả không thay đổi và luôn luôn phù hợp với thị trường. Nếu đưa thêm yếu tố giá cả vào thì việc nghiên cứu sẽ rất phức tạp và không cần thiết; bởi vì giá cả hàng hóa chịu ảnh hưởng của rất nhiều yếu tố: qui luật cung cầu, qui luật cạnh tranh, sức mua đồng tiền, mục đích và sự hiểu biết của người mua và người bán...

Trong quản lý của Nhà nước về chi phí nói chung, chi phí xây dựng nói riêng có thể coi: quản lý giá cả là quản lý phần ngọn (giá cả dao động và biến đổi theo thị trường); quản lý đơn giá là quản lý phần thân (đơn giá ổn định hơn); quản lý định mức là quản lý phần gốc (vì là hao phí lao động nên ổn định nhất). Vì vậy, để đi sâu vào nghiên cứu bản chất chi phí có thể gạt ra ngoài giá cả-phần ngọn và đơn giá-phần thân để nghiên cứu phần gốc.

Nên công thức (10) được giản lược thành công thức (11) dưới đây:

$$H_j^{vl} + H_j^{nc} + H_j^m \quad (11)$$

Công thức (11) ở đây gồm hai bộ phận:

Bộ phận thứ nhất, hao phí lao động quá khứ hay lao động vật hóa- Chính là định mức vật tư, định mức máy thi công.

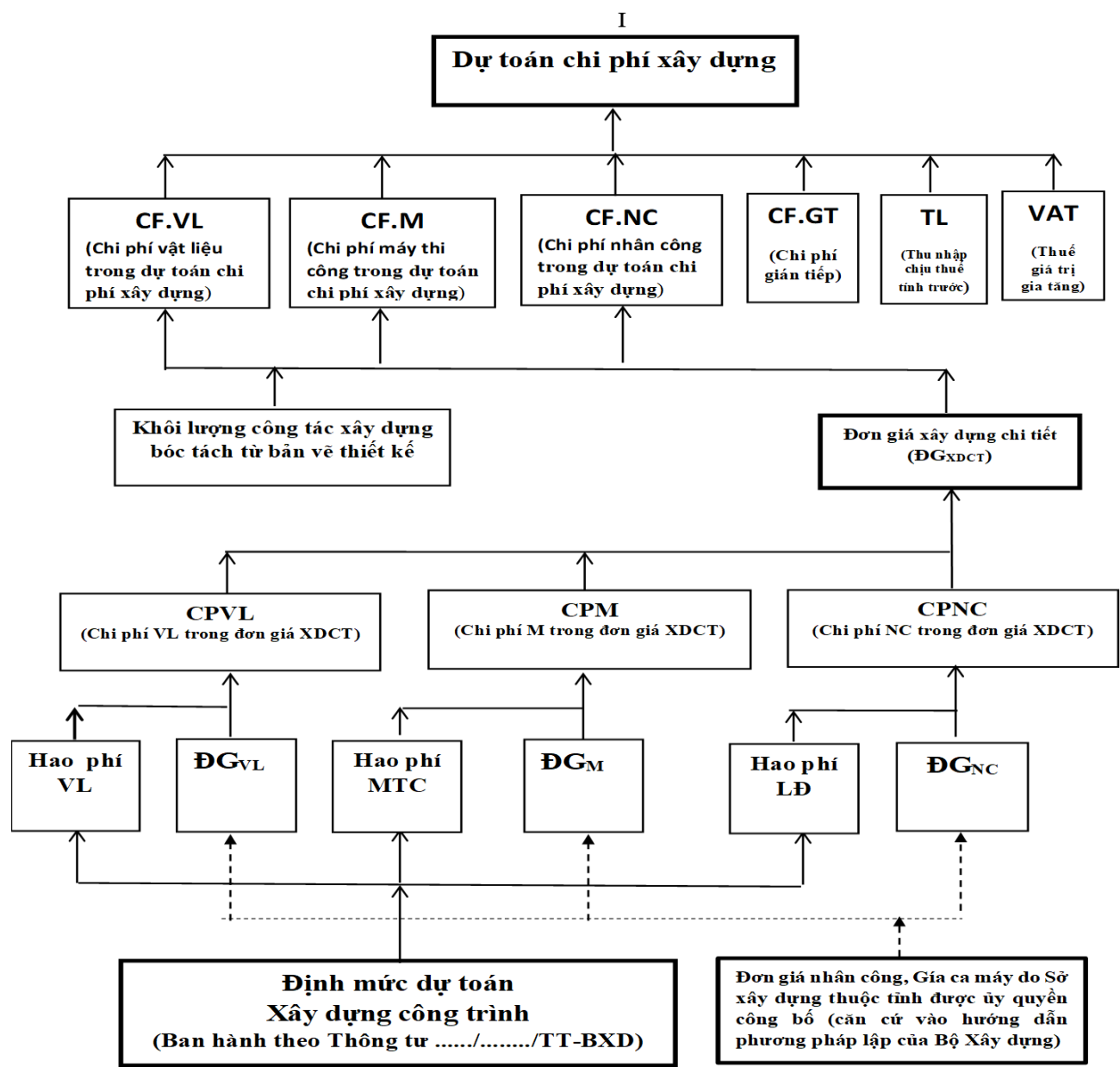
$$(H_j^{vl} + H_j^m)$$

Bộ phận thứ hai, lao động hiện tại hay lao động sống- là định mức nhân công.

$$(H_j^{nc})$$

Hai bộ phận này chính là thành phần cấu thành nên định mức dự toán xây dựng công trình (tại thời điểm này là định mức ban hành theo Thông tư 10/2019/TT-BXD). Việc xác định dự toán chi phí xây dựng để quản lý chi phí xây dựng được xác định bắt đầu từ định mức dự toán xây dựng công trình (bao gồm hai bộ phận phân tích ở trên) theo sơ đồ 1: xác định dự toán chi phí xây dựng dưới đây.





Sơ đồ 1: Xác định dự toán chi phí xây dựng

4. Kết luận

Từ những kết quả nghiên cứu ở trên, tác giả đi đến kết luận sau:

- *Bản chất cốt lõi của chi phí xây dựng là: hao phí lao động sống (đã qui ra tiền), hao phí lao động vật hóa (đã qui ra tiền) kết tinh trong công trình xây dựng. Nền tảng, cơ sở để xác định chi phí xây dựng là: định mức vật liệu; định mức ca máy; định mức nhân công. Vì vậy, trong công tác quản lý chi phí xây dựng của Nhà nước; cần thiết phải xây dựng (lập) các định mức này sao cho thật khoa học, phải xuất phát từ khách quan, tôn trọng khách quan và phù hợp với thực tiễn; vì những định mức này chính là nội dung, bản chất của giá trị công

trình xây dựng, là cơ sở để xác định và quản lý chi phí xây dựng.

- ***Nội dung**, cấu tạo của chi phí xây dựng gồm giá trị mới và giá trị cũ.
- Trong đó:
 - Giá trị mới: (V+m) là (NC+1phần GT+TL) để bù đắp cho các khoản: lợi nhuận cho doanh nghiệp xây dựng; tiền công của công nhân; chi phí lưu thông (nếu có); chi phí trả lãi vay (nếu có); tiền thuê đất, tiền sử dụng đất (nếu có).
 - Giá trị cũ: C là (VL+M+1phần GT) để bù đắp cho các khoản: nguyên vật liệu xây dựng, khấu hao máy móc, thiết bị xây dựng.
- ***Nội dung**, bản chất của chi phí

xây dựng không phụ thuộc vào: kỹ thuật lập; thời gian lập, ký hiệu, tên gọi, vị trí, hệ số sử dụng của các khoản mục chi phí xây dựng.

- *Để quản lý chi phí, nhà quản lý cần phải xuất phát từ các cặp khái niệm: "giá trị cũ" - "giá trị mới" ; "hao phí lao động quá khứ" - "hao phí lao động hiện tại"; "lao động vật hóa" - "lao động sống"; "chi phí đầu vào vật chất" - "giá trị gia tăng" làm nền tảng, cơ sở để tính toán chi phí và quản lý chi phí dưới góc độ quản lý của Nhà nước cũng như quản lý của doanh nghiệp.
- * Trong công tác quản lý của Nhà nước về chi phí xây dựng có thể coi: quản lý giá cả là quản lý phần ngọn;

quản lý đơn giá là quản lý phần thân; quản lý định mức là quản lý phần gốc.

*Ngoài ra, khi xác định chi phí xây dựng cũng cần phải kết hợp với một số yếu tố khác (vấn đề này sẽ được nghiên cứu ở một bài báo khác) như:

- Định mức chi phí khác (lấy theo tỷ lệ %).
- Số lượng đầu công việc và khối lượng từng đầu việc.
- Giá cả thị trường các yếu tố đầu vào tại thời điểm tính toán chi phí.
- Các yếu tố khác có ảnh hưởng

trực tiếp hoặc gián tiếp đến việc tính toán chi phí mà tác giả đã giả thiết giới hạn khi nghiên cứu ở phần trên như: đặc điểm của công trình, kết cấu, kiến trúc, điều kiện tự nhiên, thời gian...

*Khi nghiên cứu nội dung, bản chất chi phí từ việc tìm hiểu nội dung, bản chất công thức giá trị của Marx cần phải nhất quán theo quan điểm thứ nhất của Marx là: "Với tư cách là sự thống nhất giữa quá trình lao động và quá trình tạo ra giá trị thì quá trình sản xuất là một quá trình sản xuất hàng

hóa;...". Không theo quan điểm thứ hai của Marx là: "...; với tư cách là sự thống nhất giữa quá trình lao động và quá trình làm tăng giá trị thì quá trình sản xuất là một quá trình sản xuất tư bản chủ nghĩa, là hình thái tư bản chủ nghĩa của nền sản xuất hàng hóa".

*Tiếp tục tìm hiểu sâu hơn nữa học thuyết giá trị nói chung, công thức giá trị hàng hóa nói riêng của Marx ở nhiều góc độ khác nhau để vận dụng nó trong nghiên cứu cũng như trong hoạt động thực tiễn.

Tài liệu tham khảo

[1] Thông tư số 05/2007/TT-BXD ngày 25 tháng 7 năm 2007 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13 tháng 6 năm 2007 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
[2] Thông tư số 04/2010/TT-BXD ngày 26 tháng 5 năm 2010 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 112/2009/NĐ-CP ngày 14 tháng 12 năm 2009 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
[3] Thông tư số 06/2016/TT-BXD ngày 10 tháng 3 năm 2016 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25 tháng 3 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
[4] Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
[5] Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
[6] Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
[7] Các Mác – Tư bản. NXB Sự thật, Hà Nội năm 1984.
[8] TS.Nguyễn Văn Trung. *Phân tích công thức giá trị hàng hóa của Marx để làm rõ nội dung, bản chất chi phí hàng hóa*. Tạp chí Thanh tra, số 07, năm 2021.



BIM - NỀN TẢNG VỮNG CHẮC CHO TƯƠNG LAI

LÊ HỮU QUẢNG, NGUYỄN DUY TÙNG, TRẦN HỮU NAM

Công ty cổ phần tư vấn xây dựng công trình Hàng hải (CMB)

(Ngày nhận bài: 26/02/2025, ngày sửa bài: 10/03/2025, ngày duyệt đăng: 18/03/2025)

Tóm tắt: Bài viết trình bày về việc ứng dụng Mô hình Thông tin Công trình (BIM) tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Hàng hải (CMB). BIM được mô tả như một công nghệ then chốt trong ngành xây dựng, không chỉ là công cụ thiết kế 3D mà còn là hệ thống quản lý thông tin toàn diện. CMB đã triển khai BIM theo một chiến lược ba giai đoạn rõ ràng, từ thử nghiệm và đào tạo, đến hình thành trung tâm BIM chuyên nghiệp, và cuối cùng là triển khai trực tiếp vào các dự án. Công ty đã vượt qua các thách thức về đầu tư phần mềm, phần cứng và đào tạo nhân lực thông qua việc xây dựng đội ngũ chuyên gia BIM bài bản. Quy trình triển khai BIM tại CMB được thực hiện qua 5 bước: đánh giá, chuẩn bị, triển khai, giám sát và đánh giá kết quả. Với tầm nhìn đến năm 2030, CMB định hướng tích hợp BIM với các công nghệ tiên tiến như AI và mở rộng ứng dụng vào các lĩnh vực mới.

Từ khóa: BIM, chuyển đổi số, đào tạo nhân lực, quy trình triển khai, phát triển bền vững.

Abstract: This article explores the application of Building Information Modeling (BIM) at the Construction Consultation Joint Stock Company for Maritime Building (CMB). BIM is highlighted as a pivotal technology in the construction sector, serving not only as a 3D design tool but also as a comprehensive information management system. CMB has adopted a clear, three-phase strategy for BIM implementation: beginning with pilot testing and staff training, followed by the establishment of a dedicated BIM center, and culminating in the full integration of BIM into project execution. To address challenges related to software and hardware investment and workforce development, the company has built a highly skilled team of BIM professionals. The BIM implementation process at CMB follows five key steps: assessment, preparation, deployment, monitoring, and performance evaluation.

Keywords: BIM, digital transformation, labour training, implementation process, sustainable development

1. Giới thiệu

Cuộc cách mạng công nghiệp 4.0 đang tạo ra những thay đổi sâu rộng trong mọi lĩnh vực, và ngành xây dựng hạ tầng cũng không nằm ngoài xu hướng này. Mô hình Thông tin Công trình (Building Information Modeling - BIM) đã nổi lên như một công nghệ then chốt, mang lại hiệu quả vượt trội trong việc thiết kế, thi công, và quản lý các dự án đầu tư xây dựng trong mọi lĩnh vực.

Không chỉ là một công cụ thiết kế 3D, BIM còn là một hệ thống quản lý thông tin toàn diện, tích hợp tất cả dữ liệu liên quan đến dự án từ giai đoạn khởi tạo đến vận hành. Tại Việt Nam, BIM đang dần trở thành tiêu chuẩn trong các dự án xây dựng, đặc biệt là các dự án hạ tầng trọng điểm. Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công trình Hàng hải (CMB), với bề dày kinh nghiệm gần 60 năm trong lĩnh vực tư vấn đầu tư xây dựng các công trình,

hàng hải và hạ tầng kỹ thuật, CMB đã tích cực nghiên cứu, ứng dụng thành công BIM vào các dự án, khẳng định sự tiên phong trong ứng dụng khoa học công nghệ và chiến lược phát triển bền vững của mình.

Ứng dụng BIM đã mang lại những lợi ích thiết thực trên nhiều phương diện như:

- **Thiết kế tối ưu, giảm thiểu sai sót.**

Khả năng mô hình hóa 3D và phát hiện xung đột thiết kế từ sớm của BIM là một lợi thế vượt trội so với phương pháp thiết kế 2D truyền thống. Điều này cho phép kỹ sư kiểm soát chặt chẽ chất lượng thiết kế, giảm thiểu sai sót và tránh được những phát sinh tốn kém trong quá trình thi công. Hơn nữa, mô hình BIM trực quan, sinh động, giúp đơn vị dễ dàng trao đổi, thuyết minh ý tưởng thiết kế với chủ đầu tư, tạo sự đồng thuận và đẩy nhanh quá trình phê duyệt

- Tối ưu hóa nguồn lực, hướng tới

phát triển bền vững.

Khả năng tính toán khối lượng vật tư chính xác của BIM giúp tối ưu hóa việc sử dụng vật liệu, giảm thiểu lãng phí, và góp phần bảo vệ môi trường. BIM tạo ra một nền tảng thông tin chung, giúp các bên liên quan (chủ đầu tư, nhà thầu, tư vấn...) kết nối và trao đổi thông tin một cách hiệu quả.

Mọi thay đổi trên mô hình BIM đều được cập nhật đồng thời cho tất cả các bên, đảm bảo tính minh bạch và nhất quán của thông tin. Điều này giúp tăng cường sự phối hợp, giảm thiểu mâu thuẫn, và nâng cao hiệu quả công việc. Ngoài ra, sử dụng BIM để tạo ra các báo cáo trực quan, dễ hiểu, giúp chủ đầu tư nắm bắt được tình hình dự án một cách nhanh chóng và chính xác.

2. Thách thức và giải pháp trong hành trình ứng dụng BIM

Triển khai BIM là một bước tiến lớn nhưng đi kèm với đó là yêu cầu đầu tư

đáng kể vào phần mềm, phần cứng, đào tạo nhân lực và đặc biệt là sự thay đổi một thói quen, môi trường làm việc từ 2D lên 3D. Đây là một thách thức lớn đối với nhiều doanh nghiệp, đặc biệt là những công ty đang trong giai đoạn đầu áp dụng công nghệ mới.

Để vượt qua rào cản này, chúng tôi đã xây dựng một chiến lược đầu tư theo lộ trình cụ thể, chia thành ba giai đoạn rõ ràng. Giai đoạn đầu, tập trung vào thử nghiệm và đào tạo, nhằm giúp đội ngũ nhân sự làm quen với các công cụ và quy trình BIM. Giai đoạn hai, tuyển dụng nhân sự chất lượng cao, hình thành trung tâm BIM chuyên nghiệp có vai trò dẫn dắt hoạt động BIM của công ty, vừa hỗ trợ công tác đào tạo, vừa cùng với các đơn vị khác trong công ty triển khai các dự án BIM vào các dự án cụ thể. Cuối cùng, ở giai đoạn ba, các đơn vị trong công ty triển khai trực tiếp mô hình BIM vào các dự án, trung tâm BIM đóng vai trò là đơn vị quản lý, điều phối, hoàn thiện cuối cùng.

Để giảm thiểu chi phí đào tạo, chúng tôi đã kết hợp giữa việc tổ chức các khóa đào tạo nội bộ và hợp tác với các trung tâm đào tạo BIM uy tín. Mô hình này không chỉ tiết kiệm chi phí mà còn giúp đội ngũ có cơ hội học hỏi từ các chuyên gia hàng đầu, đồng thời phát triển văn hóa chia sẻ kiến thức trong nội bộ công ty.

Nhờ chiến lược đầu tư linh hoạt và quản lý chi phí hiệu quả, chúng tôi không chỉ vượt qua khó khăn ban đầu mà còn tạo dựng được nền tảng vững chắc để ứng dụng BIM thành công trong dài hạn.

Nhận thức rõ ràng nhân lực là yếu tố quyết định, khoa học công nghệ là yếu tố thúc đẩy để triển khai BIM thành công, chúng tôi đã tập trung vào chiến lược xây dựng và phát triển đội ngũ chuyên gia BIM bài bản. Chúng tôi bắt đầu bằng việc tuyển dụng các kỹ sư, kiến trúc sư có nền tảng vững chắc trong lĩnh vực thiết kế và xây dựng, kết hợp với kiến thức về công nghệ. Những nhân sự này không chỉ mang lại kinh nghiệm thực tế mà còn góp phần truyền đạt các kiến thức cốt lõi cho đội ngũ nội bộ.

Song song với tuyển dụng, chúng tôi triển khai các chương trình đào tạo chuyên sâu nhằm nâng cao năng lực

cho đội ngũ hiện có. Các khóa học tập trung vào việc sử dụng thành thạo các phần mềm BIM như Revit, Civil 3D, và Navisworks, cùng với việc nắm bắt quy trình làm việc BIM theo tiêu chuẩn quốc tế. Đặc biệt, chúng tôi khuyến khích học tập qua các dự án thực tế để nhân sự hiểu rõ hơn về cách áp dụng BIM vào những tình huống cụ thể.

Không chỉ dừng lại ở việc nâng cao kỹ năng cá nhân, chúng tôi còn chú trọng xây dựng tinh thần làm việc nhóm và khả năng phối hợp hiệu quả giữa các bên liên quan. Điều này giúp đội ngũ không chỉ giỏi về kỹ thuật mà còn sẵn sàng giải quyết những thách thức phức tạp trong các dự án quy mô lớn.

Nhờ cách tiếp cận chủ động và toàn diện, chúng tôi đã tạo dựng được một đội ngũ chuyên gia BIM vững mạnh, không chỉ đáp ứng nhu cầu nội bộ mà còn đủ khả năng dẫn dắt các dự án với sự chính xác và hiệu quả cao nhất.

3. Khung pháp lý và quy định về thẩm tra, thẩm định

Trong quá trình áp dụng BIM tại Việt Nam, các công trình có tính chất đặc thù và chuyên ngành đang gặp nhiều thách thức do chưa có các hướng dẫn cụ thể và quy định chi tiết. Những công trình như nhà máy công nghiệp, cảng biển, hay cầu hầm yêu cầu các quy trình thẩm tra và thẩm định khác biệt, đòi hỏi sự linh hoạt trong cách áp dụng BIM để đảm bảo tính chính xác và hiệu quả.

CMB đã nghiên cứu và áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế như ISO 19650, Singapore BIM Guide, và UK BIM Framework, qua đó xây dựng các quy trình phù hợp với từng loại dự án. Đối với các công trình phức tạp, BIM được sử dụng để tạo ra các mô hình số hóa chi tiết, cho phép phân tích và đánh giá dựa trên dữ liệu thực tế.

Một số hướng tiếp cận nổi bật bao gồm:

Phát triển tiêu chí đánh giá riêng: Các công trình đặc thù yêu cầu bộ tiêu chí kiểm tra và phê duyệt mô hình BIM riêng biệt, từ yếu tố cấu trúc đến yêu cầu vận hành, nhằm đảm bảo mô hình đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật và thực tiễn.

Tùy chỉnh quy trình thẩm tra: Với

các dự án chuyên ngành, CMB đã áp dụng quy trình kiểm tra tự động thông qua các phần mềm BIM tích hợp. Ví dụ, việc kiểm tra khả năng chịu lực hoặc mô phỏng vận hành được thực hiện chi tiết để phù hợp với đặc điểm của từng công trình.

Đồng bộ trao đổi dữ liệu: Việc trao đổi dữ liệu giữa các bên liên quan được thực hiện thông qua các giao thức chuẩn như IFC, đảm bảo tính minh bạch và thống nhất, đặc biệt ở các dự án quy mô lớn và có sự tham gia của nhiều đơn vị chuyên môn khác nhau.

Đối với các công trình chưa có quy định rõ ràng, CMB ưu tiên triển khai các dự án thí điểm, qua đó kiểm chứng hiệu quả của quy trình BIM trong thực tế. Thông qua quá trình này, chúng tôi không chỉ hoàn thiện cách tiếp cận mà còn tích lũy kinh nghiệm để áp dụng linh hoạt vào các dự án tương tự trong tương lai.

Bằng cách sử dụng BIM một cách bài bản và linh hoạt, CMB đã chứng minh rằng công nghệ này không chỉ phù hợp với các công trình thông thường mà còn có thể đáp ứng tốt những yêu cầu khắt khe nhất của các dự án đặc thù và chuyên ngành.

4. Kinh nghiệm thực tiễn triển khai bim tại CMB

4.1. Quy trình triển khai

Triển khai BIM thành công không chỉ dựa vào công nghệ mà còn cần một kế hoạch chi tiết và khoa học. Tại CMB, mỗi dự án BIM đều được xây dựng dựa trên một khung quy trình 5 bước bài bản, đảm bảo sự nhất quán và hiệu quả trong toàn bộ vòng đời dự án.

a, Đánh giá: Giai đoạn đầu tiên tập trung vào việc phân tích yêu cầu của dự án và các bên liên quan. Chúng tôi xác định rõ mục tiêu, phạm vi áp dụng BIM, và đánh giá năng lực hiện tại của đội ngũ, phần mềm, cũng như phần cứng để đảm bảo sự sẵn sàng.

b, Chuẩn bị: Dựa trên kết quả đánh giá, chúng tôi xây dựng kế hoạch triển khai chi tiết, bao gồm lựa chọn công cụ phù hợp, thiết lập các tiêu chuẩn và quy trình làm việc chung, cùng với việc phân công vai trò, trách nhiệm cụ thể. Giai đoạn này cũng bao gồm đào tạo nhân lực và chuẩn bị mô hình BIM ban đầu.

c, Triển khai: Giai đoạn này tập trung vào việc áp dụng BIM vào các giai đoạn thiết kế, thi công hoặc quản lý dự án. CMB đảm bảo quy trình diễn ra đồng bộ, với các điểm kiểm soát chất lượng và tiến độ rõ ràng để kịp thời điều chỉnh khi cần thiết.

d, Giám sát: Trong quá trình triển khai, việc giám sát liên tục là yếu tố không thể thiếu. Các chỉ số hiệu suất (KPI) như thời gian hoàn thành, mức độ chính xác của mô hình, và hiệu quả phối hợp giữa các bên liên quan được theo dõi sát sao.

e, Đánh giá kết quả:

Giai đoạn cuối cùng là bước tổng kết, phân tích những thành công và hạn chế trong quá trình triển khai BIM. Đây là cơ sở để rút kinh nghiệm và tối ưu hóa cho các dự án tương lai.

Việc tuân thủ chặt chẽ quy trình này đã giúp CMB xây dựng được nền tảng vững chắc trong việc triển khai BIM, từ các dự án nhỏ đến các công trình quy mô lớn. Với cách tiếp cận chi tiết, mọi khía cạnh của dự án đều được kiểm soát tốt, đảm bảo chất lượng cao nhất và đáp ứng kỳ vọng của khách hàng.

4.2. Đào tạo chuyên sâu – Nâng cao năng lực đội ngũ

Chúng tôi hiểu rằng, công nghệ không ngừng thay đổi, con người luôn là trung tâm của sự đổi mới. Vì vậy, việc đào tạo chuyên sâu để nâng cao năng lực đội ngũ trong ứng dụng BIM không chỉ là nhiệm vụ, mà còn là sứ mệnh mà chúng tôi theo đuổi.

Bắt đầu từ những khóa học cơ bản, đội ngũ của chúng tôi được trang bị kiến thức về quy trình BIM theo tiêu chuẩn quốc tế. Làm quen với các phần mềm như Revit, Civil 3D, Navisworks hay Infracore, chúng tôi nhận ra rằng, công cụ chỉ là một phần. Quan trọng hơn, là cách mỗi người kết nối và ứng dụng những công cụ ấy để giải quyết những bài toán thực tế trong các dự án hạ tầng phức tạp.

Không dừng lại ở lý thuyết, chúng tôi đã thiết kế các buổi thực hành dựa trên những dự án thực tế. Từng bước, từng bước, đội ngũ được rèn giũa qua những tình huống thực chiến: từ việc phát hiện xung đột trong thiết kế, lập kế hoạch tiến độ 4D, đến quản lý chi phí chính xác từng con số. Qua mỗi bài học, chúng tôi không chỉ học cách sử

dụng công cụ, mà còn học cách làm việc nhóm, cách giao tiếp và trao đổi dữ liệu một cách hiệu quả, tận dụng giao thức IFC để đảm bảo mọi thông tin đều minh bạch và đồng bộ.

Quan trọng hơn cả, chúng tôi đã xây dựng một đội ngũ BIM nòng cốt, những người không ngại chia sẻ kinh nghiệm, hỗ trợ đồng đội và truyền lửa cho những thế hệ sau. Đó là cách mà chúng tôi tin tưởng rằng, năng lực không chỉ nằm ở kiến thức, mà còn ở tinh thần học hỏi và cùng nhau tiến lên.

Với chúng tôi, BIM không chỉ là công nghệ, mà còn là cầu nối giữa con người và những mục tiêu lớn lao. Đào tạo đội ngũ BIM chính là hành trình gieo trồng những hạt giống của sự sáng tạo và đổi mới, để mỗi dự án không chỉ là công trình, mà còn là minh chứng cho sự hợp lực và phát triển bền vững.

4.3. Lựa chọn công cụ tối ưu – Phù hợp với từng dự án

Trong hành trình ứng dụng BIM, việc lựa chọn công cụ phù hợp không đơn thuần là chọn một phần mềm mạnh mẽ, mà còn là nghệ thuật kết hợp công cụ với tính chất đặc thù của từng dự án. Chúng tôi đã học được rằng, mỗi dự án có một câu chuyện riêng, và công cụ phù hợp chính là "chìa khóa" mở ra những giải pháp sáng tạo và hiệu quả nhất.

Với các dự án quy hoạch hạ tầng lớn như giao thông hay cấp thoát nước, chúng tôi thường bắt đầu bằng Infracore. Công cụ này giúp chúng tôi nhanh chóng xây dựng mô hình khái niệm, cung cấp bức tranh tổng thể về địa hình và thiết kế, giúp chủ đầu tư dễ dàng hình dung dự án ngay từ giai đoạn đầu.

Khi chuyển sang giai đoạn chi tiết, Civil 3D trở thành lựa chọn không thể thiếu để xử lý các yếu tố kỹ thuật phức tạp. Phần mềm này không chỉ giúp chúng tôi thiết kế chính xác các hạng mục như đường, cầu, kênh rạch mà còn hỗ trợ quản lý dữ liệu địa hình lớn, đồng thời tích hợp chặt chẽ với các công cụ khác trong hệ sinh thái BIM.

Đối với các cấu trúc như bến cảng, chúng tôi tin dùng Revit để tạo ra các mô hình chi tiết. Khả năng xử lý kết cấu, kiến trúc và MEP (cơ điện nước) trong cùng một nền tảng giúp giảm

thiểu xung đột và tăng tính chính xác trong thiết kế.

Để kiểm tra tính khả thi và phát hiện xung đột thiết kế, Navisworks là công cụ hỗ trợ đắc lực, cho phép chúng tôi mô phỏng toàn bộ quá trình thi công và phát hiện những rủi ro tiềm ẩn. Với các dự án quy mô lớn, khả năng tổng hợp và phân tích của Navisworks giúp chúng tôi tối ưu hóa nguồn lực và tiến độ thi công.

Tuy nhiên, không phải dự án nào cũng đòi hỏi sử dụng toàn bộ công cụ BIM phức tạp. Có những dự án nhỏ hơn, như cải tạo hạ tầng hoặc nâng cấp các công trình hiện hữu, chúng tôi chọn những phần mềm nhẹ nhàng, phù hợp với quy mô, đảm bảo cân đối chi phí và hiệu quả.

Cuối cùng, điều quan trọng nhất là sự linh hoạt trong việc lựa chọn công cụ. Không có một giải pháp nào phù hợp cho tất cả, và chúng tôi luôn dựa trên nhu cầu cụ thể của dự án, khả năng của đội ngũ và yêu cầu từ chủ đầu tư để đưa ra quyết định tối ưu nhất. Đây chính là chìa khóa để mọi công cụ BIM không chỉ là phần mềm, mà còn là trợ thủ đắc lực trong việc hiện thực hóa các dự án hạ tầng bền vững và hiệu quả.

4.4. Đánh giá và cải tiến liên tục – Chìa khóa cho sự phát triển bền vững

Tại CMB, chúng tôi xác định rằng BIM không chỉ là một công cụ hỗ trợ thiết kế mà còn là cốt lõi cho sự phát triển bền vững và hiệu quả của ngành xây dựng trong tương lai. Với tầm nhìn dài hạn đến năm 2030, công ty cam kết dẫn đầu trong việc ứng dụng và mở rộng BIM để đáp ứng các yêu cầu ngày càng cao của thị trường và xã hội.

Chúng tôi đang nỗ lực nghiên cứu và thử nghiệm tích hợp BIM với các công nghệ tiên tiến như AI. Mục tiêu là tự động hóa quy trình thiết kế, tối ưu hóa tài nguyên, và đặc biệt là nâng cao khả năng phát hiện, xử lý xung đột ngay từ giai đoạn thiết kế. Sự kết hợp này không chỉ giảm thiểu sai sót mà còn rút ngắn thời gian thực hiện dự án và tối ưu hóa chi phí cho khách hàng.

Song song với việc tối ưu hóa các ứng dụng truyền thống, CMB đang mở rộng phạm vi sử dụng BIM vào các lĩnh vực mới. Một số hướng phát triển nổi bật bao gồm:

Quy hoạch cảng thông minh: Ứng dụng BIM để tích hợp quản lý dữ liệu thời gian thực, hỗ trợ vận hành hiệu quả và nâng cao năng lực khai thác tại các cảng biển.

Quản lý tài sản hạ tầng: Sử dụng BIM như một nền tảng để quản lý vòng đời tài sản hạ tầng, từ xây dựng, vận hành đến bảo trì, đảm bảo tiết kiệm tài nguyên và gia tăng giá trị lâu dài.

Phát triển hạ tầng xanh: Tận dụng BIM để mô phỏng và tối ưu hóa các giải pháp bền vững, từ sử dụng năng lượng tái tạo đến giảm thiểu tác động môi trường.

CMB đã xây dựng một lộ trình phát triển cụ thể cho giai đoạn 2024–

2030, với các cột mốc quan trọng:

2024-2026: Hoàn thiện tích hợp BIM với AI trong các dự án thử nghiệm.

2026-2028: Mở rộng ứng dụng BIM vào quy hoạch đô thị và hạ tầng xanh.

2028-2030: Triển khai rộng rãi BIM trong quản lý tài sản và vận hành hạ tầng, hướng tới xây dựng hệ sinh thái số hóa toàn diện.

Tầm nhìn này không chỉ phản ánh cam kết đổi mới công nghệ mà còn khẳng định vai trò của CMB trong việc dẫn đầu xu hướng phát triển bền vững của ngành xây dựng và hạ tầng tại Việt Nam.

5. Kết Luận

BIM đã và đang mang lại những thay đổi tích cực cho CMB, nâng cao hiệu quả, chất lượng, và tính bền vững của các dự án hạ tầng giao thông. Với cam kết mạnh mẽ và chiến lược đầu tư bài bản, CMB tin tưởng BIM sẽ là nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững và thành công trong tương lai. Bên cạnh đó, công ty cũng kêu gọi sự hợp tác chặt chẽ giữa các bên liên quan để cùng nhau xây dựng một tương lai tươi sáng cho ngành hạ tầng Việt Nam, trong đó BIM đóng vai trò là công nghệ nền tảng cho sự phát triển bền vững.

Tài liệu tham khảo

[1] Quyết định số 258/QĐ-TTg ngày 17/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ: Phê duyệt Lộ trình áp dụng Mô hình thông tin công trình (BIM) trong hoạt động xây dựng.

[2] [https://sgtvt.hochiminhcity.gov.vn/Files/1099/1.%2001d-Semina-BIM-122020\(FULL\).](https://sgtvt.hochiminhcity.gov.vn/Files/1099/1.%2001d-Semina-BIM-122020(FULL).)



LOẠI BỎ KHUNG ĐƠN GIÁ NHÂN CÔNG XÂY DỰNG TẠI THÔNG TƯ 01/2025/TT-BXD, CƠ SỞ ĐỂ CÁC ĐỊA PHƯƠNG CÔNG BỐ ĐƠN GIÁ NHÂN CÔNG PHÙ HỢP THỊ TRƯỜNG

THS. VŨ NGỌC PHƯƠNG, THS. NGUYỄN NGỌC LINH, THS. CHU ĐỨC LỢI
Phòng Nghiên cứu Giá và Thị trường xây dựng, Viện Kinh tế xây dựng

(Ngày nhận bài: 25/02/2025, ngày sửa bài: 11/03/2025, ngày duyệt đăng: 18/03/2025)

Tóm tắt: Việc quản lý giá nhân công xây dựng căn cứ khung đơn giá nhân công xây dựng đã được thực hiện từ năm 2016 (Thông tư 05/2016/TT-BXD) là tiền đề để hướng dẫn nguyên tắc và phương pháp khảo sát và xác định giá nhân công xây dựng thị trường. Các địa phương khảo sát đơn giá nhân công thị trường làm căn cứ để xác định đơn giá nhân công xây dựng phù hợp khung đơn giá nhân công xây dựng làm cơ sở công bố. Tuy nhiên, qua quá trình theo dõi, rà soát, đánh giá tình hình thực hiện xác định đơn giá nhân công xây dựng tại các địa phương và thực tiễn thực hiện cho thấy một số tồn tại và bất cập liên quan đến việc quản lý khung đơn giá nhân công xây dựng. Vấn đề này đã được giải quyết tại Thông tư 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ Xây dựng, làm cơ sở để các địa phương công bố đơn giá nhân công xây dựng phù hợp thị trường.

Từ khóa: Khung đơn giá nhân công xây dựng, công bố, đơn giá nhân công xây dựng.

Abstract: The management of construction labor costs, based on the standardized labor cost framework, implemented since 2016 as per Circular No. 05/2016/TT-BXD, has provided a foundation for establishing principles and methodologies to survey and determine market-based construction labor rates. Local authorities conduct market surveys to set appropriate labor rates in accordance with this framework, which then serves as the basis for related official announcements. However, the monitoring and evaluation of implementation across localities have revealed several shortcomings. These issues have been addressed in Circular No. 01/2025/TT-BXD, promulgated by the Ministry of Construction on January 22, 2025 providing updated guidance for localities to publish construction labor costs that better reflect market conditions.

Keywords: Construction labor unit cost framework, publication, construction labor unit costs

Ngày 22/01/2025, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 01/2025/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Thông tư số 01/2025/TT-BXD khắc phục những tồn tại, bất cập trong thực tiễn khi xác định suất vốn đầu tư xây dựng, chi số giá xây dựng, định mức xây dựng, đơn giá nhân công xây dựng, giá ca máy

và thiết bị thi công xây dựng, đo bóc khối lượng xây dựng công trình; sửa đổi, bổ sung những quy định cho phù hợp với thực tế thực hiện trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Theo đó, một trong các nội dung thay đổi đáng chú ý của Thông tư 01/2025/TT-BXD là loại bỏ, không tiếp tục công bố khung đơn giá nhân công xây dựng.

1. Quá trình hình thành khung đơn giá nhân công xây dựng

- Giai đoạn trước năm 2013, đơn giá nhân công xây dựng theo cấp bậc thợ được xác định căn cứ Nghị định số 205/2004/NĐ-CP ngày 14/12/2004 của Chính phủ về quy định hệ thống thang lương, bảng lương và các chế độ phụ cấp lương trong các công ty nhà nước và tiền lương tối thiểu chung cho nhà nước ban hành cho từng thời kỳ.

- Năm 2013, Sau khi Bộ Luật lao động số 10/2012/QH13 có hiệu lực đã bãi bỏ quy định về hệ thống cấp bậc thợ cùng với Nghị định số 205/2004/NĐ-CP.

- Năm 2015, Bộ Xây dựng ban hành Thông tư số 01/2015/TT-BXD hướng dẫn xác định đơn giá nhân công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Theo đó, quy định có một mức lương đầu vào theo 04 vùng làm cơ sở xác định đơn giá nhân công xây dựng.

- Năm 2016, Thông tư 05/2016/TT-BXD hướng dẫn xác định đơn giá nhân công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng, theo đó xuất hiện quy định “Mức lương cơ sở đầu vào để xác định đơn giá nhân công xây dựng” là tiền đề của quy định khung giá nhân công với biên độ đầu vào (tối thiểu - tối đa), quy định nguyên tắc và phương pháp

khảo sát và xác định giá nhân công xây dựng thị trường.

- Năm 2019, Thông tư số 15/2019/TT-BXD quy định khung đơn giá nhân công xây dựng. Các địa phương khảo sát đơn giá nhân công thị trường làm cơ sở xác định đơn giá nhân công xây dựng phù hợp khung đơn giá nhân công xây dựng làm cơ sở công bố.

- Năm 2021, Thông tư số 13/2021/

TT-BXD tiếp tục quy định khung đơn giá nhân công. Địa phương thực hiện khảo sát đơn giá nhân công thị trường, tham khảo khung đơn giá nhân công làm cơ sở công bố.

2. Một số thực trạng của quy định khung đơn giá nhân công

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 40 Nghị định 10/2021 thì Bộ Xây

dựng có trách nhiệm hướng dẫn về nội dung, phương pháp xác định đơn giá nhân công xây dựng (không quy định cụ thể việc ban hành khung đơn giá nhân công), trách nhiệm công bố đơn giá nhân công xây dựng tại địa phương là thuộc UBND cấp tỉnh hoặc phân cấp, ủy quyền cho Sở Xây dựng thực hiện.

Bảng 1: Khung đơn giá nhân công xây dựng bình quân
(Thông tư số 13/2021/TT-BXD)

ĐVT: đồng/ngày

STT	NHÓM NHÂN CÔNG XÂY DỰNG	VÙNG I	VÙNG II	VÙNG III	VÙNG IV
1	Nhóm nhân công xây dựng				
	Nhóm I, II, III, IV	213.000 ÷ 336.000	195.000 ÷ 312.000	180.000 ÷ 295.000	172.000 ÷ 284.000
2	Nhóm nhân công khác				
2.1	Vận hành tàu, thuyền	348.000 ÷ 520.000	319.000 ÷ 477.000	296.000 ÷ 443.000	280.000 ÷ 422.000
2.2	Thợ lặn	620.000 ÷ 680.000	570.000 ÷ 628.000	534.000 ÷ 587.000	509.000 ÷ 562.000
2.3	Kỹ sư	245.000 ÷ 350.000	225.000 ÷ 325.000	207.000 ÷ 308.000	198.000 ÷ 296.000
2.4	Nghệ nhân	590.000 ÷ 620.000	540.000 ÷ 568.000	504.000 ÷ 527.000	479.000 ÷ 502.000

- Tại khoản 4 Điều 8 của Thông tư số 11/2021/TT-BXD quy định các địa phương tham khảo khung đơn giá nhân công được Bộ Xây dựng công bố để xác định đơn giá nhân công xây dựng trên địa bàn. Theo quy định này thì các địa phương sau khi khảo sát giá nhân công thị trường sẽ đối chiếu với khung nhân công do Bộ Xây dựng công bố để quyết định phương án công bố đơn giá nhân công xây dựng tại địa phương. Theo quy định khung đơn giá nhân công do Bộ Xây dựng công bố chỉ để tham khảo nhưng đa số các địa phương coi đây là giới hạn, không công bố vượt khung dẫn đến trường hợp tại một số địa phương công bố đơn giá nhân công thấp hơn thực tế thị trường.

- Việc công bố khung đơn giá nhân công của Bộ Xây dựng chưa được cập nhật kịp thời, không có hướng dẫn về điều chỉnh khung theo thời gian dẫn đến sẽ lạc hậu sau một vài năm công bố, không theo kịp tốc độ tăng của lương tối thiểu vùng do Chính phủ quy định, làm giảm tính chủ động của địa phương trong công tác quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

3. Thực hiện quản lý giá nhân công xây dựng của địa phương theo Thông tư số 01/2025/TT-BXD

Thông tư 01/2025/TT-BXD khắc phục những tồn tại, bất cập trong thực tiễn quản

lý đơn giá nhân công xây dựng. Theo đó, Bộ Xây dựng không tiếp tục công bố khung đơn giá nhân công xây dựng làm cơ sở để Sở Xây dựng tham khảo (khung đơn giá nhân công xây dựng) khi xác định đơn giá nhân công xây dựng trên địa bàn để công bố.

3.1. Việc khảo sát, công bố đơn giá nhân công xây dựng tại địa phương được thực hiện theo trình tự 05 bước:

Bước 1: Cơ quan chủ trì (Sở Xây dựng) quyết định thành lập tổ khảo sát (đại diện Sở Xây dựng làm tổ trưởng) và phê duyệt kế hoạch khảo sát gồm các nội dung sau:

- Thời gian bắt đầu và kết thúc công việc khảo sát;
- Các khu vực dự kiến khảo sát, công bố đơn giá nhân công xây dựng;
- Danh mục các công trình đang thi công xây dựng, đã thi công xây dựng hoàn thành trong 3 năm trên địa bàn được lựa chọn khảo sát, các đối tượng cần khảo sát;
- Danh mục các công việc cần khảo sát, thu thập số liệu và kinh phí phục vụ khảo sát;
- Tên tổ chức tư vấn chuyên môn thực hiện công tác khảo sát (nếu có).

Bước 2: Thông báo tới các đối tượng sẽ thực hiện khảo sát (các Chủ đầu tư, Ban quản lý dự án, các đơn vị

tư vấn, nhà thầu, doanh nghiệp xây dựng và các chuyên gia) trên địa bàn về kế hoạch thực hiện khảo sát để phối hợp khảo sát.

Bước 3: Tiến hành khảo sát, thu thập đơn giá nhân công xây dựng theo danh mục nhóm công tác xây dựng.

Bước 4: Tổng hợp, rà soát và xử lý các số liệu thu thập được

Bước 5: Hoàn thiện, công bố theo quy định.

Việc xác định, công bố đơn giá nhân công xây dựng phải phù hợp với mặt bằng giá nhân công xây dựng trên thị trường lao động của từng địa phương nhưng không thấp hơn mức lương tối thiểu vùng do Chính phủ quy định. Địa phương căn cứ vào đặc điểm của từng khu vực cụ thể để lựa chọn khu vực khảo sát, công bố đơn giá nhân công cho phù hợp. Việc lựa chọn khu vực khảo sát, thu thập số liệu để xác định và công bố đơn giá nhân công xây dựng phải đảm bảo đủ số lượng thông tin yêu cầu tối thiểu, đảm bảo độ tin cậy và phản ánh được mặt bằng nhân công xây dựng tại khu vực cần công bố. Khu vực được lựa chọn để khảo sát và công bố đơn giá nhân công xây dựng là khu vực có sự tương đồng về điều kiện kinh tế - xã hội, phù hợp quy định phân vùng của Chính phủ.

i) Khảo sát trực tiếp tại công trình:

- Đối với các công tác xây dựng thuộc Nhóm: I, III, IV và các nhóm nhân công khác: cần thực hiện khảo sát tối thiểu đơn giá nhân công của 03 công tác xây dựng trong mỗi nhóm (riêng Nhóm I là 05 công tác xây dựng) theo tổ đội thực hiện công tác đó; mỗi công tác xây dựng cần thực hiện khảo sát tối thiểu tại 03 công trình xây dựng.

- Đối với các công tác xây dựng thuộc Nhóm II: cần thực hiện khảo sát tối thiểu tại 03 loại hình công trình xây dựng. Số lượng công tác xây dựng cần thực hiện khảo sát tối thiểu là 15 công tác xây dựng (bảo đảm các công tác xây dựng được khảo sát tập trung các công tác xây dựng chủ yếu trong nhóm nhân công). Mỗi công tác xây dựng được khảo sát tối thiểu tại 03 công trình xây dựng.

ii) Khảo sát, thu thập số liệu tại các doanh nghiệp xây dựng trên địa bàn tỉnh/thành phố: Cần thực hiện khảo sát ít nhất tại 05 doanh nghiệp xây dựng có kinh nghiệm thi công xây dựng đại diện đối với 05 loại hình công trình xây dựng. Số liệu thu thập là hợp đồng lao động và/hoặc bảng lương doanh nghiệp chi trả cho công nhân xây dựng tại các công trình trong vòng 02 năm gần thời điểm khảo sát nhất.

iii) Khi thực hiện khảo sát trực tiếp tại công trình và các doanh nghiệp xây dựng trên địa bàn, trường hợp không đủ số lượng cần khảo sát theo quy định thì có thể kết hợp với số liệu khảo sát từ nguồn thông tin để đảm bảo số mẫu khảo sát theo quy định.

3.2. Thông tư 01/2025/TT-BXD hướng dẫn các địa phương thực hiện điều chỉnh bảng giá nhân công đã được công bố trên

cơ sở các tiêu chí về mức biến động chi phí sinh hoạt, tốc độ tăng trưởng kinh tế địa phương, khả năng cân đối vốn đầu tư xây dựng của địa phương,... và đảm bảo phù hợp với tương quan mức tăng đơn giá nhân công khu vực thị trường.

Theo đó, khi thị trường nhân công xây dựng tại địa phương không có sự biến động lớn (về mặt bằng giá, nhu cầu nhân công lao động,...), đơn giá nhân công xây dựng bình quân để công bố có thể được xác định bằng cách điều chỉnh trên cơ sở đơn giá nhân công xây dựng đã được công bố. Việc điều chỉnh đơn giá nhân công xây dựng bình quân theo hướng dẫn tại mục này để công bố chỉ được thực hiện tối đa không quá 2 năm liên tiếp.

Trường hợp sử dụng đơn giá nhân công xây dựng đã được địa phương công bố để điều chỉnh, sử dụng công bố cho năm tiếp theo thì việc điều chỉnh thực hiện sau:

- Việc điều chỉnh phải đảm bảo các nguyên tắc khảo sát để xác định, công bố đơn giá nhân công xây dựng quy định tại Thông tư 01/2025/TT-BXD và Thông tư số 13/2021/TT-BXD.

- Tương quan mức biến động đơn giá nhân công phù hợp với khu vực thị trường.

- Điều chỉnh đơn giá nhân công xây dựng về thời điểm cần xác định để công bố theo công thức sau:

$$G_{NC(i)}^j = G_{NCgốc(i)}^j \times (1 + K_1 + K_2^j)$$

Trong đó:

$G_{NC(i)}^j$: đơn giá nhân công xây dựng nhóm i tại vùng j của địa phương tại thời điểm cần xác định.

+ i: là các nhóm nhân công xây dựng quy định

+ j: là các vùng theo bảng công bố đơn giá nhân công của địa phương

$G_{NCgốc(i)}^j$: đơn giá nhân công nhóm i tại vùng j của địa phương đã được công bố.

K_1 : hệ số điều chỉnh do chi phí sinh hoạt tăng (tính theo tỷ lệ %), được xác định bằng mức biến động (tăng, giảm) của chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của địa phương trong năm liền kề trước đó.

K_2^j : hệ số điều chỉnh tăng tại vùng j của địa phương khi xét đến các yếu tố khác như: nhu cầu thu hút lao động, tốc độ tăng trưởng kinh tế, khả năng cân đối vốn đầu tư xây dựng của địa phương. Hệ số xác định không quá 5%.

Trên cơ sở kết quả tính toán và dữ liệu biến động đơn giá nhân công thị trường, địa phương xem xét lựa chọn phương án điều chỉnh đơn giá nhân công.

3.3. Việc bãi bỏ quy định ban hành khung đơn giá nhân công xây dựng tại Thông tư 01/2025/TT-BXD đáp ứng được quy định của pháp luật về quản lý chi phí hiện hành đối với trách nhiệm của Bộ Xây dựng. Theo đó, Bộ Xây dựng không ban hành khung đơn giá nhân công, chỉ hướng dẫn cách thức xử lý điều chỉnh mặt bằng giá nhân công của địa phương, hướng dẫn quy định liên quan đến cấp bậc tiền lương nhân công và thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, theo dõi việc thực hiện trách nhiệm công bố đơn giá nhân công của các địa phương.

Qua đó, làm tăng tính chủ động cho các địa phương khi khảo sát, công bố giá nhân công xây dựng thị trường tại địa phương. Đơn giá nhân công công bố đảm bảo xác định công khai, minh bạch và phù hợp hơn, từng bước tiếp cận với giá thị trường.

Tài liệu tham khảo

[1] Các Nghị định của Chính phủ quy định mức lương tối thiểu vùng qua các giai đoạn.

[2] Thông tư t-ư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình.

[3] Thông tư 01/2025/TT-BXD ngày 22/01/2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình, Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đã được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

[4] Công bố đơn giá nhân công xây dựng tại các địa phương.

[5] Nguyễn Tiệp (2006), Giáo trình tiền lương - tiền công, Nhà xuất bản Lao động Xã hội.

[6] Chu Thị Thủy (2019), Trà Công Lao Động Trong Doanh Nghiệp, Nhà xuất bản Hà Nội.

[7] Báo cáo tình hình kinh tế xã hội - Tổng cục Thống kê.



BẤT CẬP VỀ KHÍA CẠNH PHÁP LÝ CỦA HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG HIỆN NAY VÀ MỘT SỐ GIẢI PHÁP KHẮC PHỤC

THS. NGUYỄN ĐÌNH HIẾU, THS. BÙI THỊ NGỌC ANH

(Ngày nhận bài: 26/02/2025, ngày sửa bài: 11/03/2025, ngày duyệt đăng: 18/03/2025)

Tóm tắt: Mặc dù hệ thống văn bản pháp luật về quản lý nhà nước về hợp đồng xây dựng trong thời gian qua đã có những bước hoàn thiện và đổi mới nhưng quản lý hợp đồng xây dựng tại các dự án vẫn còn một số mặt tồn tại, hạn chế như việc tồn tại sự bất bình đẳng trong các quan hệ hợp đồng giữa chủ đầu tư nhà nước và các nhà thầu; hạn chế trong việc áp dụng hình thức giá hợp đồng thiếu hợp lý, không phù hợp với đặc điểm gói thầu; bất cập trong áp dụng hợp đồng trọn gói còn nhiều... Các tồn tại này cần được giải quyết sớm để đáp ứng được với các yêu cầu cấp bách trong giai đoạn phát triển mạnh mẽ và bứt phá của đất nước hiện nay.

Keywords: hợp đồng xây dựng, mẫu hợp đồng, hợp đồng trọn gói

Abstract 1: Although the legal framework for state management of construction contracts has undergone significant improvements and innovations in recent years, the management of construction contracts in practice still faces several shortcomings and limitations, such as unequal contractual relationships between state investors and contractors, or the inappropriate application of pricing methods that do not align with the specific characteristics of bidding packages, or various challenges in the implementation of lump-sum contracts. Addressing these issues promptly is essential to meet urgent requirements of the country's current phase of rapid and transformative development.

Keywords: construction contract, contract form, lump-sum contract

Đặt vấn đề

Trong giai đoạn phát triển mạnh mẽ và bứt phá của đất nước hiện nay, việc quản lý hợp đồng xây dựng cần được đặt lên hàng đầu. Đối với nội dung bất cập như tồn tại sự bất bình đẳng trong các quan hệ hợp đồng giữa chủ đầu tư nhà nước và các nhà thầu; hạn chế trong việc áp dụng hình thức giá hợp đồng thiếu hợp lý, không phù hợp với đặc điểm gói thầu; các bất cập trong áp dụng hợp đồng trọn gói cần phải được làm rõ và sớm khắc phục.

1. Làm rõ một số tồn tại theo khía cạnh pháp lý của hợp đồng

1.1. Vấn đề bất bình đẳng trong các quan hệ hợp đồng giữa chủ đầu tư nhà nước và các nhà thầu

Việc tồn tại sự bất bình đẳng trong các quan hệ hợp đồng giữa chủ đầu tư nhà nước và các nhà thầu là một vấn đề khá phổ biến trong ngành xây dựng ở Việt Nam, đặc biệt trong các dự án công trình có vốn đầu tư công. Sự bất bình đẳng này không chỉ gây ra các bất cập trong quá trình thực hiện hợp đồng mà còn ảnh hưởng đến chất lượng công trình và hiệu

quả sử dụng nguồn vốn nhà nước.

Một là: Một yếu tố góp phần tạo ra sự bất bình đẳng trong các quan hệ hợp đồng giữa chủ đầu tư nhà nước và nhà thầu là Chủ đầu tư nhà nước có quyền lực lớn. Trong các dự án công trình nhà nước, chủ đầu tư thường là các cơ quan nhà nước hoặc tổ chức trực thuộc nhà nước. Các chủ đầu tư này có quyền lực và sự chi phối lớn trong việc xác định điều kiện hợp đồng. Nhà thầu, đặc biệt là các nhà thầu nhỏ hoặc các nhà thầu không có nhiều kinh nghiệm, dễ bị ép buộc phải chấp nhận điều kiện hợp đồng không công bằng hoặc không hợp lý để có cơ hội tham gia thực hiện công việc. Ngay trong các điều khoản trong hợp đồng, nhất là những điều khoản về giá trị hợp đồng, thời gian thực hiện, chất lượng công trình và trách nhiệm của các bên, thường được soạn thảo theo lợi thế của chủ đầu tư, mà không cân nhắc đúng mức đến khả năng và quyền lợi của nhà thầu.

Hai là: Một trong những vấn đề lớn nhất mà nhà thầu thường gặp phải trong các hợp đồng xây dựng với chủ

đầu tư nhà nước là việc thanh toán chậm hoặc không đầy đủ mà không có điều khoản nào trong hợp đồng đảm bảo việc này. Hiện nay, các nhà thầu thường phải chờ đợi rất lâu mới nhận được thanh toán từ chủ đầu tư, điều này làm ảnh hưởng đến dòng tiền và gây khó khăn cho việc duy trì hoạt động của nhà thầu. Thường trong hợp đồng được bên Chủ đầu tư nhà nước quy định sẽ không chịu trách nhiệm về việc thanh toán chậm hoặc không đầy đủ, đối với nhà thầu sẽ có với hình phạt tài chính nếu tiến độ bị chậm trễ, dẫn đến tình trạng thiếu công bằng. Các chủ đầu tư nhà nước đôi khi thay đổi yêu cầu về thiết kế, tiến độ hoặc quy mô công trình trong quá trình thi công mà không có sự thỏa thuận rõ ràng về các chi phí phát sinh. Điều này khiến nhà thầu phải gánh chịu rủi ro tài chính khi không có đủ sự bảo vệ trong hợp đồng.

Ba là: Trong nhiều trường hợp, chủ đầu tư nhà nước có thể áp đặt các yêu cầu về giám sát và điều hành dự án một cách cứng nhắc, không thực tế và không tạo điều kiện cho nhà thầu thực hiện dự án một cách linh hoạt và

hiệu quả. Điều này tạo ra sự bất bình đẳng, vì nhà thầu sẽ phải chịu trách nhiệm cho tất cả các yếu tố mặc dù việc quản lý và giám sát dự án chủ yếu thuộc về chủ đầu tư. Việc thiếu sự phối hợp rõ ràng giữa chủ đầu tư và nhà thầu trong quá trình thực hiện dự án cũng góp phần làm gia tăng sự bất bình đẳng. Nhà thầu có thể bị hạn chế quyền tự quyết trong các quyết định về kỹ thuật hoặc quy trình thi công. Chủ đầu tư nhà nước yêu cầu nhà thầu sử dụng các vật liệu xây dựng cụ thể hoặc từ các nhà cung cấp đã được chỉ định, dù nhà thầu có thể tìm được vật liệu khác rẻ hơn hoặc chất lượng tương đương.

Bốn là: Trong nhiều trường hợp, tranh chấp giữa chủ đầu tư nhà nước và nhà thầu không được giải quyết kịp thời và công bằng. Các cơ quan chức năng có thể thiên vị chủ đầu tư, khiến nhà thầu gặp khó khăn trong việc bảo vệ quyền lợi của mình. Theo quy định của Luật Xây dựng và Luật Đấu thầu, các dự án xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước phải tuân thủ một quy trình chặt chẽ và có sự giám sát của các cơ quan nhà nước. Tuy nhiên, các phương thức giải quyết tranh chấp như trọng tài hoặc hòa giải thường không được ưu tiên trong các dự án này vì thiếu quy định rõ ràng và sự thiếu hiểu biết về các phương thức này trong quản lý nhà nước. Trong các dự án sử dụng vốn nhà nước, việc giải quyết tranh chấp thường bị ràng buộc bởi các quy định pháp lý cụ thể về giải quyết tranh chấp qua tòa án, và có thể không linh hoạt để chấp nhận trọng tài hoặc hòa giải, làm cho việc áp dụng các phương thức này gặp khó khăn.

Sự bất bình đẳng trong các quan hệ hợp đồng giữa chủ đầu tư nhà nước và các nhà thầu có thể gây ảnh hưởng tiêu cực đến tiến độ và chất lượng các công trình xây dựng, đồng thời làm gia tăng các chi phí không cần thiết.

1.2. Vấn đề bất cập trong việc áp dụng các loại hợp đồng xây dựng

Mặc dù các loại hợp đồng xây dựng đã được quy định khá rõ trong các văn bản pháp lý như Luật Xây dựng, Nghị định 37/2015/NĐ-CP, Nghị định 50/2021/NĐ-CP và các thông tư hướng dẫn, tuy nhiên, việc áp dụng các loại hợp đồng này trong thực tế đối với các đơn vị nhà nước vẫn còn

một số bất cập.

Trong các văn bản hướng dẫn về hợp đồng đều có các điểm quy định nhà thầu, chủ đầu tư tuân thủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật liên quan. Tuy nhiên, tình trạng tương đối phổ biến hiện nay khi thiết lập, thương thảo hợp đồng xây dựng các bên chưa chú trọng những vấn đề này để cụ thể hóa trong hợp đồng. Trong khi hợp đồng xây dựng liên quan nhiều quy định pháp luật về quản lý chất lượng, giá, về phân cấp, thẩm quyền chủ đầu tư đối với hợp đồng sử dụng vốn nhà nước khi xử lý phát sinh vượt dự phòng gói thầu, ngoài phạm vi công việc của gói thầu... Mặt khác hiện nay đang có sự chồng chéo giữa quy định của pháp luật đấu thầu và pháp luật xây dựng về hợp đồng xây dựng. Mặc dù Điều 106 Nghị định số 24/2024/NĐ-CP có quy định hợp đồng phải thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành (Trong trường hợp này là hướng dẫn của pháp luật xây dựng). Tuy nhiên trên thực tế, tồn tại lớn nhất là các mẫu hợp đồng xây dựng trong hồ sơ mời thầu hiện nay không tuân thủ quy định này. Đặc biệt, nhiều hợp đồng xây dựng không tuân thủ đủ nội dung quy định tại Điều 141 Luật Xây dựng. Vì vậy dẫn đến tồn tại rất lớn trong quản lý hợp đồng xây dựng, do thỏa thuận ban đầu còn sơ sài, hình thức. Chính lý do này nên xảy ra rất nhiều vướng mắc đối với hợp đồng giá trọn gói.

Khi phân cấp mạnh cho địa phương, các cấp chính quyền như ủy ban nhân dân cấp tỉnh, quận, huyện và các đơn vị trực thuộc có thể trở thành chủ đầu tư của nhiều dự án xây dựng. Mỗi đơn vị này có thể quyết định và triển khai các dự án riêng biệt. Vấn đề đặt ra là không phải tất cả các địa phương đều có đủ năng lực về quản lý dự án, quản lý hợp đồng. Mỗi chủ đầu tư có thể có các phương pháp và tiêu chuẩn riêng trong quá trình lập kế hoạch, quản lý dự án quản lý hợp đồng.

Các hợp đồng xây dựng với các đơn vị nhà nước thường thiếu sự linh hoạt trong việc điều chỉnh các điều khoản hợp đồng khi có thay đổi về thiết kế hoặc các yếu tố khách quan khác. Các văn bản pháp lý hiện tại chủ yếu cung cấp nguyên tắc và hướng

dẫn chung, nhưng chưa đi vào chi tiết mẫu hợp đồng theo từng công việc hoặc từng loại công trình cụ thể. Chủ đầu tư có quyền tự quyết định loại hợp đồng, vì vậy khi không có các mẫu hợp đồng chuẩn hay các mẫu điều khoản hợp đồng phù hợp tính chất công việc, chủ đầu tư có thể lựa chọn loại hợp đồng không phù hợp với yêu cầu và tính chất của công việc cụ thể trong từng gói thầu. Vì mỗi gói thầu có tính chất và yêu cầu khác nhau, nên việc áp dụng một mẫu hợp đồng chung cho mọi công việc là không khả thi.

+ Khi các điều khoản hợp đồng không rõ ràng hoặc thiếu tính chi tiết, có thể xảy ra các tranh chấp liên quan đến việc thực hiện hợp đồng, thanh toán hoặc xử lý các thay đổi trong quá trình thi công.

+ Lựa chọn loại hợp đồng không phù hợp, các điều khoản hợp đồng không phù hợp khiến chủ đầu tư gặp khó khăn trong việc kiểm soát các yếu tố như tiến độ, chi phí và chất lượng công trình, do các điều khoản hợp đồng không rõ ràng.

+ Lựa chọn loại hợp đồng không phù hợp, các điều khoản hợp đồng không cụ thể không phù hợp có thể khiến các bên khó khăn trong việc thống nhất cách thức xử lý các thay đổi trong công việc hoặc phát sinh chi phí ngoài dự toán.

1.3. Vấn đề bất cập trong việc áp dụng hợp đồng trọn gói

Hợp đồng trọn gói trong xây dựng, mặc dù mang lại nhiều lợi ích về việc kiểm soát chi phí và tiến độ, đơn giản hóa quy trình thanh toán và bảo vệ lợi ích của chủ đầu tư, nhưng cũng tồn tại nhiều bất cập trong khía cạnh pháp lý, đặc biệt là trong bối cảnh thực tiễn áp dụng tại Việt Nam.

Một là: Một trong những vấn đề lớn nhất đối với hợp đồng trọn gói là việc xác định chính xác phạm vi công việc ngay từ đầu. Trong thực tế, nhiều dự án có sự thay đổi hoặc bổ sung các yêu cầu trong quá trình thi công, điều này có thể dẫn đến mâu thuẫn khi nhà thầu yêu cầu điều chỉnh giá trị hợp đồng hoặc thời gian thi công. Hợp đồng trọn gói không dễ dàng điều chỉnh khi có thay đổi về phạm vi công việc. Nếu không có các điều khoản rõ ràng về điều chỉnh giá trị hợp đồng hoặc thay đổi yêu cầu trong quá

trình thi công, điều này sẽ dẫn đến tranh chấp pháp lý giữa chủ đầu tư và nhà thầu. Bản thân Hợp đồng trọn gói không linh hoạt trong việc thay đổi các điều kiện hợp đồng, điều này có thể gây khó khăn khi có sự thay đổi yêu cầu từ chủ đầu tư hoặc khi có các yếu tố khách quan thay đổi (như giá nguyên vật liệu thay đổi, quy định pháp lý mới). Các điều khoản về thay đổi hợp đồng không được quy định rõ ràng có thể khiến các bên không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình khi có sự thay đổi về yêu cầu công việc hoặc các yếu tố bên ngoài. Trong quá trình thi công, nhà thầu phát hiện rằng nền đất không ổn định như khảo sát thiết kế ban đầu, cần phải gia cố nền móng thêm. Tuy nhiên, hợp đồng trọn gói đã xác định giá cố định cho toàn bộ công trình và không có điều khoản rõ ràng về việc điều chỉnh giá khi có sự thay đổi về điều kiện địa chất. Nhà thầu phải chịu chi phí phát sinh cho việc gia cố nền đất mà không thể yêu cầu chủ đầu tư tăng chi phí.

Hai là: Nhà thầu có thể gặp khó khăn khi các chi phí thực tế vượt quá mức giá cố định đã thỏa thuận trong hợp đồng. Nếu không có cơ chế điều chỉnh giá hợp lý (ví dụ, trong trường hợp có thay đổi về điều kiện thi công, vật liệu, hoặc các yếu tố không lường trước được), nhà thầu có thể phải chịu lỗ lớn. Quy định trong hợp đồng trọn gói không luôn rõ ràng về việc xử lý các chi phí phát sinh ngoài dự kiến, dẫn đến việc nhà thầu không được bồi thường đầy đủ hoặc không có cơ hội yêu cầu điều chỉnh hợp đồng. Do tính chất cứng nhắc của hợp đồng trọn gói, khi xảy ra tranh chấp giữa chủ đầu tư và nhà thầu, việc giải quyết sẽ gặp khó khăn hơn. Điều này đặc biệt đúng khi có những thay đổi hoặc bất đồng về phạm vi công việc, chất lượng công việc, hoặc thời gian hoàn thành. Việc thiếu các quy định linh hoạt và chi tiết trong hợp đồng về cách thức giải quyết tranh chấp có thể dẫn đến các vụ kiện tụng kéo dài hoặc sự can thiệp của các cơ quan pháp lý.

Ba là: Hợp đồng trọn gói có thể gây áp lực lên nhà thầu để hoàn thành công việc với chi phí thấp nhất có thể, đôi khi dẫn đến việc cắt giảm chất lượng công việc hoặc không đáp ứng đủ các yêu cầu về tiêu chuẩn kỹ thuật.

Nếu không có các điều khoản chặt chẽ về kiểm tra chất lượng, hợp đồng trọn gói có thể không đảm bảo được việc giám sát và kiểm tra chất lượng công việc, dẫn đến các vấn đề pháp lý về bảo hành và sửa chữa sau khi công trình hoàn thành.

Bốn là: Mặc dù hợp đồng trọn gói có thể bao gồm các điều khoản về sự kiện bất khả kháng, nhưng thực tế là các sự kiện này có thể gây thay đổi về tiến độ hoặc chi phí mà không được tính vào giá hợp đồng cố định. Việc không có các điều khoản rõ ràng hoặc không đồng nhất về xử lý các tình huống bất khả kháng có thể dẫn đến các tranh chấp pháp lý, đặc biệt là trong các trường hợp thiên tai, dịch bệnh, hoặc các sự kiện không lường trước được. Trong thời gian vừa qua nhiều nhà thầu đã gặp phải những yếu tố không lường trước như thiên tai, điều kiện thời tiết xấu kéo dài, hoặc dịch bệnh (ví dụ: đại dịch COVID-19). Những yếu tố này ảnh hưởng đến tiến độ thi công và chi phí vận hành, nhưng hợp đồng trọn gói không có cơ chế điều chỉnh giá hoặc thời gian hoàn thành trong những tình huống này.

Năm là: Hợp đồng trọn gói thường không phù hợp với các gói thầu có thời gian thi công dài hoặc yêu cầu nhiều thay đổi. Nếu không có cơ chế điều chỉnh hợp lý trong hợp đồng, các thay đổi trong suốt quá trình thực hiện dự án có thể gây khó khăn và bất đồng giữa các bên. Trong trường hợp này, các bên có thể gặp khó khăn trong việc thực hiện hợp đồng khi không có điều khoản rõ ràng về việc điều chỉnh giá trị hợp đồng hoặc thời gian hoàn thành trong suốt quá trình thi công.

2. Đề xuất một số giải pháp khắc phục khía cạnh pháp lý của hợp đồng xây dựng

Để khắc phục các vấn đề pháp lý trong hợp đồng xây dựng hiện nay, nhằm đảm bảo tính minh bạch, công bằng và hiệu quả trong việc thực hiện các dự án xây dựng, cần có các giải pháp đồng bộ và toàn diện. Trong phạm vi bài viết tác giả đề xuất một số giải pháp khắc phục các vấn đề pháp lý liên quan đến hợp đồng xây dựng như sau:

Thứ nhất là: Hiện nay, việc lựa chọn mẫu hợp đồng xây dựng, hay các điều

khoản tham chiếu còn rất chủ quan và thiếu hướng dẫn cụ thể. Cần có quy định pháp lý chi tiết về việc lựa chọn mẫu hợp đồng sao cho phù hợp với từng loại gói thầu cụ thể. Có thể phân loại các mẫu hợp đồng theo các tiêu chí cụ thể hoặc đưa ra các bộ điều khoản tham chiếu tương ứng với từng điều kiện của các gói thầu cụ thể cùng với hướng dẫn áp dụng như mẫu hợp đồng cho các dự án trọn gói, dự án theo đơn giá, hợp đồng theo thời gian, hợp đồng thiết kế và xây dựng. Tiêu chí lựa chọn loại hợp đồng phù hợp với đặc điểm, quy mô và tính chất của dự án, ví dụ: các dự án có thiết kế chi tiết rõ ràng sẽ áp dụng hợp đồng trọn gói, các dự án có yếu tố thay đổi nhiều sẽ sử dụng hợp đồng theo đơn giá.

Thứ hai là: Đề xuất các cơ quan chức năng, hiệp hội hoặc tổ chức tư vấn có thể xây dựng bộ mẫu hợp đồng chi tiết, các bộ điều khoản chi tiết phù hợp với từng loại công việc hoặc từng loại công trình (như công trình xây dựng dân dụng, công trình hạ tầng giao thông, công trình công nghiệp, v.v.). Những mẫu hợp đồng này sẽ giúp chủ đầu tư dễ dàng hơn trong việc lựa chọn và áp dụng hợp đồng đúng đắn cho từng hạng mục công việc.

Thứ ba là: Chủ đầu tư cần được đào tạo về việc lựa chọn hợp đồng phù hợp, các điều khoản chi tiết phù hợp công việc, gói thầu và cách thức áp dụng các loại hợp đồng, các điều khoản chi tiết vào từng gói thầu xây dựng cụ thể. Việc đào tạo này sẽ giúp giảm thiểu sai sót và các tranh chấp trong quá trình thực hiện hợp đồng.

Thứ tư là: Tăng cường sự minh bạch và công bằng trong đàm phán hợp đồng: Cần có các quy định cụ thể hơn về quy trình đàm phán và ký kết hợp đồng, để đảm bảo rằng các điều khoản hợp đồng được thương lượng công bằng giữa hai bên, đặc biệt là các điều khoản liên quan đến thanh toán, bảo đảm chất lượng công trình và quyền lợi của nhà thầu. Cần cải tiến quy trình đấu thầu để tránh tình trạng ưu tiên hoặc yêu cầu quá cao đối với các nhà thầu nhỏ.

Thứ năm là: Thực hiện các biện pháp bảo vệ quyền lợi tài chính cho nhà thầu: Cần có các quy định chặt chẽ và cụ thể hơn về thời gian thanh

toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu. Quy trình thanh toán cần được minh bạch và tuân thủ đúng theo hợp đồng, tránh tình trạng thanh toán chậm trễ gây khó khăn cho nhà thầu. Nhà thầu nên yêu cầu các điều khoản bảo vệ về việc thanh toán đúng hạn, quy định rõ ràng về điều kiện thanh toán khi có thay đổi trong phạm vi hợp đồng, và bảo vệ quyền lợi tài chính của mình khi có các chi phí phát sinh không lường trước.

Thứ sáu là: Rõ ràng về trách nhiệm pháp lý: Cần thiết lập các cơ chế giải

quyết tranh chấp minh bạch, công bằng và độc lập, chẳng hạn như trọng tài xây dựng, để các bên có thể bảo vệ quyền lợi của mình mà không bị lệ thuộc vào quyền lực của chủ đầu tư. Cần làm rõ trách nhiệm của các bên liên quan trong hợp đồng, đặc biệt là về chất lượng, tiến độ và các chi phí phát sinh. Điều này giúp hạn chế việc các bên đùn đẩy trách nhiệm và giảm thiểu các tranh chấp pháp lý.

Một số giải pháp khắc phục khía cạnh pháp lý nhóm tác giả nêu trên

đây là một số điểm vướng mắc cần khắc phục sớm để đáp ứng được với các yêu cầu cấp bách trong giai đoạn phát triển mạnh mẽ và bứt phá của đất nước hiện nay. Tuy nhiên, để thực hiện đồng bộ việc cải cách về hợp đồng xây dựng nhóm tác giả gợi mở thêm một số các giải pháp tiếp theo như từ việc hoàn thiện và minh bạch hóa các quy định pháp lý, cải thiện quy trình lựa chọn nhà thầu, tăng cường giám sát và đào tạo, đến việc áp dụng công nghệ trong quản lý hợp đồng.

Tài liệu tham khảo

- [1] Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020.
- [2] Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng.
- [3] Nghị định số 50/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng.
- [4] Thông tư số 02/2023/TT-BXD ngày 03 tháng 03 năm 2023 của bộ xây dựng về hướng dẫn một số nội dung về hợp đồng xây dựng.
- [5] Phạm Tài Năng (2024), Một số vấn đề pháp lý về hợp đồng trong hoạt động xây dựng theo quy định pháp luật Việt Nam và đề xuất, kiến nghị. Tạp chí Dân chủ và Pháp luật Kỳ 2 (Số 399), tháng 2/2024.
- [6] Lê Mỹ (2024), Rà soát bất cập của hợp đồng xây dựng để tháo gỡ vướng mắc trong thực tiễn, Báo Điện tử Xây dựng, ngày đăng 20/09/2024.
- [7] Vũ Thị Thịnh (2024), Tranh chấp thường gặp và giải pháp đối với những thay đổi/phát sinh trong hợp đồng xây dựng, Báo Điện tử Xây dựng, ngày đăng 14/5/2024.
- [8] Ngọc Trang (2019), Một số vấn đề pháp lý và thực tiễn về quyền tự do hợp đồng ở Việt Nam hiện nay, Công thông tin địa từ bộ tư pháp, ngày đăng 22/10/2019.
- [9] Đỗ Văn Đại (2015), Bàn thêm về điều chỉnh hợp đồng khi hoàn cảnh thay đổi, Tạp chí Nghiên cứu lập pháp.
- [10] Minh Thư (2024), Rà soát khó khăn, vướng mắc trong thực hiện hợp đồng xây dựng, Báo Đấu thầu, ngày đăng 30/08/2024.



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ I NĂM 2025 VÀ DỰ BÁO DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG QUÝ II/2025

VIỆN KINH TẾ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

1. Diễn biến một số phân khúc của thị trường bất động sản

a, Đối với nhà ở và đất nền

* Đối với nhà ở thương mại

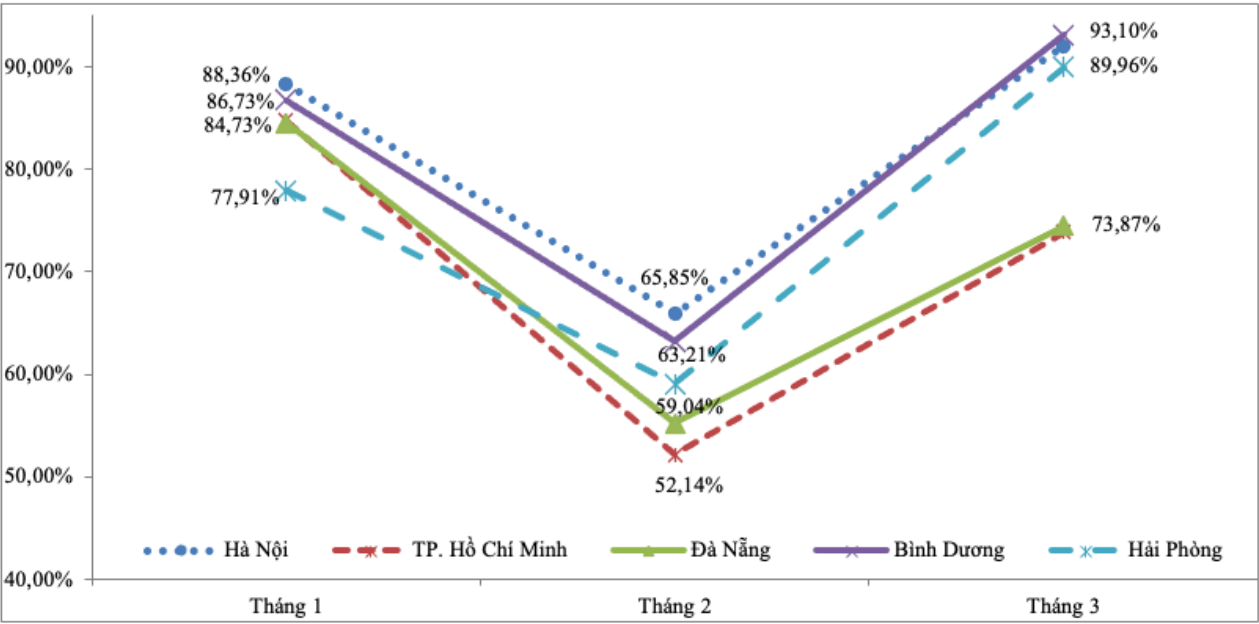
Trong quý I/2025, nguồn cung mới về nhà ở từ các dự án mới vẫn tiếp tục hạn chế, nguồn cung nhà ở mới trong quý chủ yếu vẫn đến từ những dự án đã được triển khai và đang được mở bán tuy nhiên số lượng dự án mới mở bán trong quý không nhiều. Những dự án được mở bán trong quý chủ yếu vẫn là các dự án phân khúc trung, cao cấp, các dự án nhà ở giá rẻ phù hợp

với thu nhập người dân hiện nay vẫn rất khan hiếm. Một số dự án được ra mắt và mở bán trong quý I/2025 như: Imperia Sola Park giá khoảng 65÷80 triệu đồng/m2, Lumi Prestige giá khoảng 78÷90 triệu đồng/m2 tại Hà Nội; Eaton Park giá khoảng 125÷205 triệu đồng/m2 tại TP. Hồ Chí Minh; chung cư Central Park Residences giá khoảng 32÷41 triệu đồng/m2 tại Nghệ An; Grand Mark Nha Trang giá khoảng 40÷48 triệu đồng/m2 tại Khánh Hoà;

Tại thị trường thứ cấp, nguồn cung thứ cấp nhà ở trong quý I/2025 giảm so

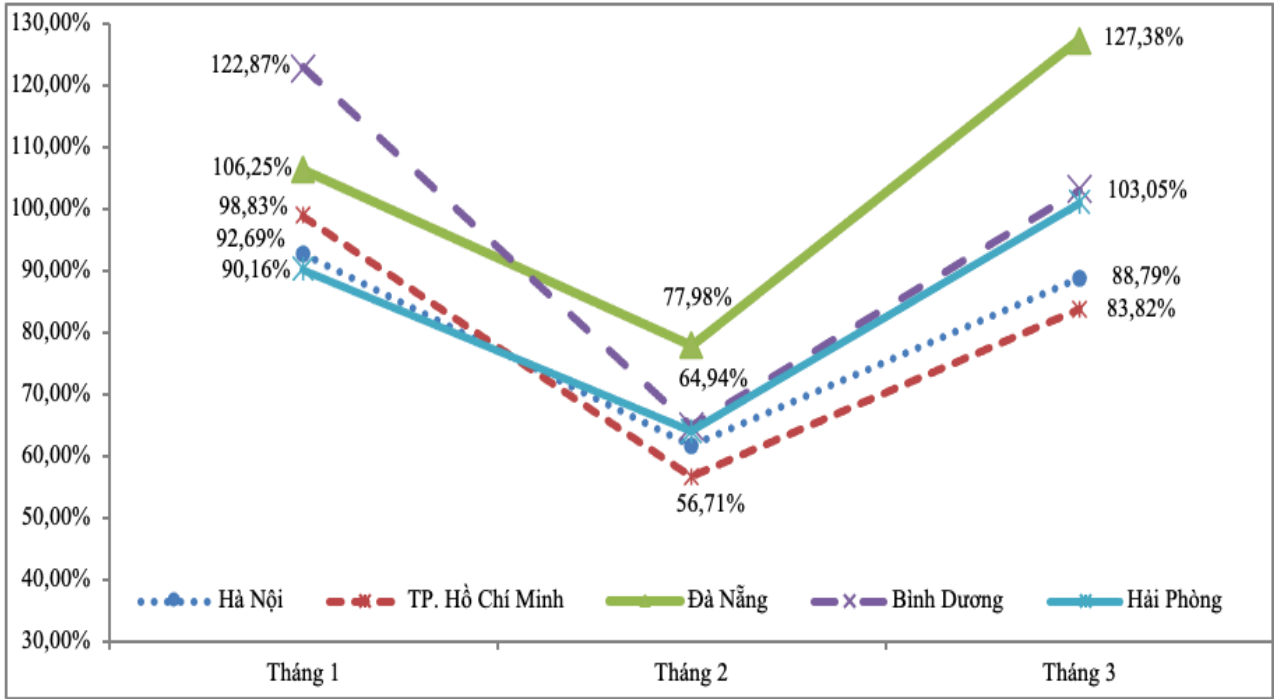
với quý IV/2024. Cụ thể, nguồn cung căn hộ chung cư tại Hà Nội giảm 35,6%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm khoảng 40,6%, tại Đà Nẵng giảm 32,1%, tại Hải Phòng giảm 38,9%, tại Bình Dương giảm 33,2%; nguồn cung thứ cấp biệt thự, nhà liền kề tại Hà Nội giảm 40,3%, TP. Hồ Chí Minh giảm 37,8%, Hải Phòng giảm 45,3%, tại Bình Dương giảm 34,4%.

Diễn biến nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề và đất nền dự án tại một số địa phương trong quý I/2025 thể hiện tại Hình 1, 2, 3.



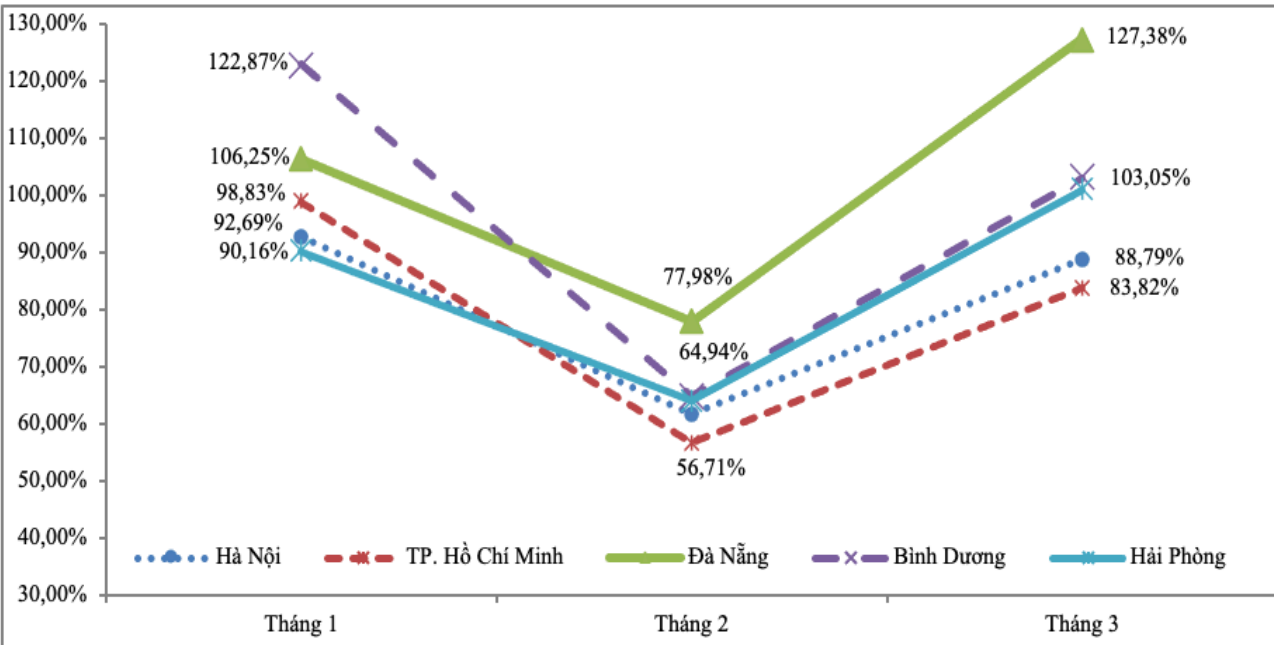
Hình 1. Biến động về nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý I/2024 (Tháng 12/2024=100%)
* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp





Hình 2. Biến động về nguồn cung thứ cấp biệt thự, nhà liền kề tại một số địa phương trong quý I/2025 (Tháng 12/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp



Hình 3. Biến động về nguồn cung thứ cấp đất nền dự án tại một số địa phương trong quý I/2025 (Tháng 12/2024=100%)

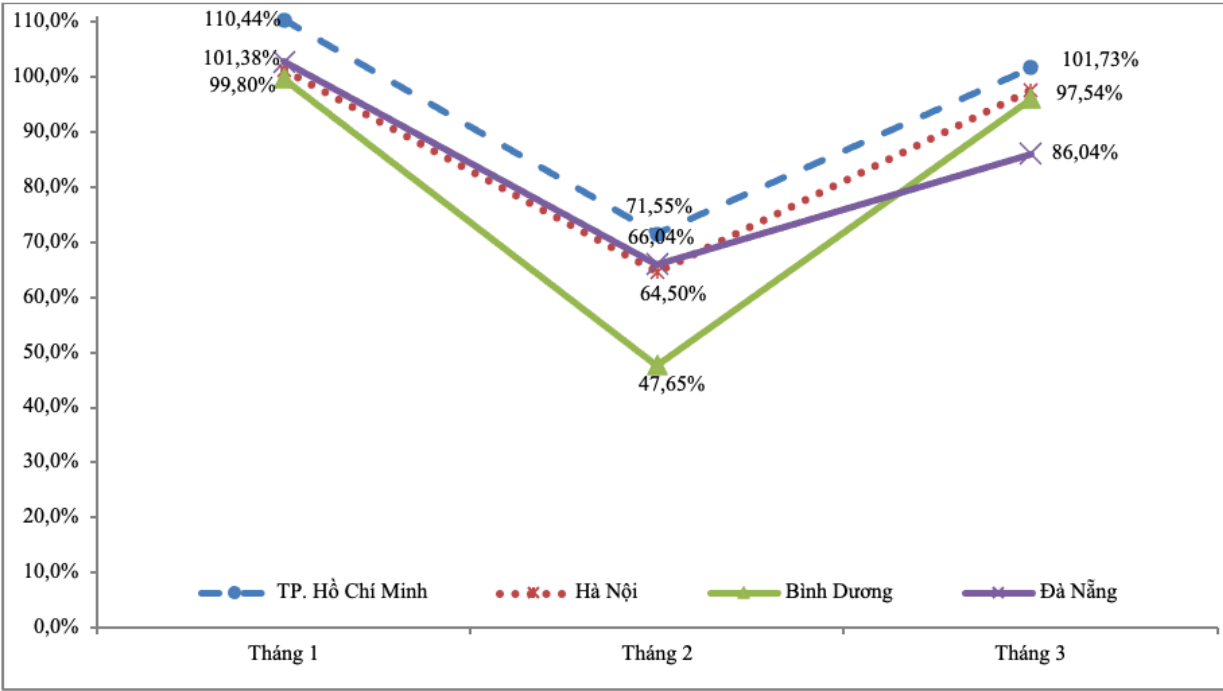
* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Sau thời gian phát triển mạnh của thị trường căn hộ trong năm 2024, sang đầu năm 2025, tình hình giao dịch nhà ở có phần trầm lắng hơn do ảnh hưởng bởi kỳ nghỉ lễ tết và các nhà đầu tư cũng cần trọng hơn đối với việc đầu tư mua nhà khi giá nhà ở đã neo ở mặt bằng giá khá cao và tiềm năng tăng giá không còn cao như năm trước. Lượng giao dịch căn

hộ chung cư trong quý I/2025 so với quý IV/2024 tại Hà Nội giảm khoảng 37,9%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm 33,3%, tại Đà Nẵng giảm 29,5%, tại Bình Dương giảm 41,2%.

Tỷ lệ hấp thụ nhà ở trên thị trường thứ cấp trong quý I/2025 cũng có xu hướng giảm nhẹ so với cùng kỳ năm trước. Cụ thể, tỷ lệ hấp thụ nguồn cung thứ cấp căn hộ chung cư trong

quý I/2025 so với quý IV/2024 tại Hà Nội giảm khoảng 7,8%, tại TP. Hồ Chí Minh giảm 11,6%, tại Đà Nẵng giảm 12,8%, tại Hải Phòng tăng nhẹ 5,9%. Diễn biến tình hình giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý I/2025 theo kết quả nghiên cứu biến động thông tin thu thập được từ thị trường thể hiện tại Hình 4.



Hình 4. Biến động về lượng giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong Quý I/2025 (Tháng 12/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Giá giao dịch thứ cấp nhà ở và đất nền trong quý I/2025 tại các địa phương có tăng nhẹ so với quý trước, trong đó tăng nhiều hơn đối với loại hình đất nền và nhà ở riêng lẻ tại một số địa phương như Khánh Hoà, Quảng Ninh, Đà Nẵng, Bà Rịa – Vũng Tàu.

Sau kỳ nghỉ Tết Nguyên đán, đất nền là loại hình bất động sản đang được nhiều người quan tâm tìm mua. Đặc biệt thời điểm này đã xuất hiện

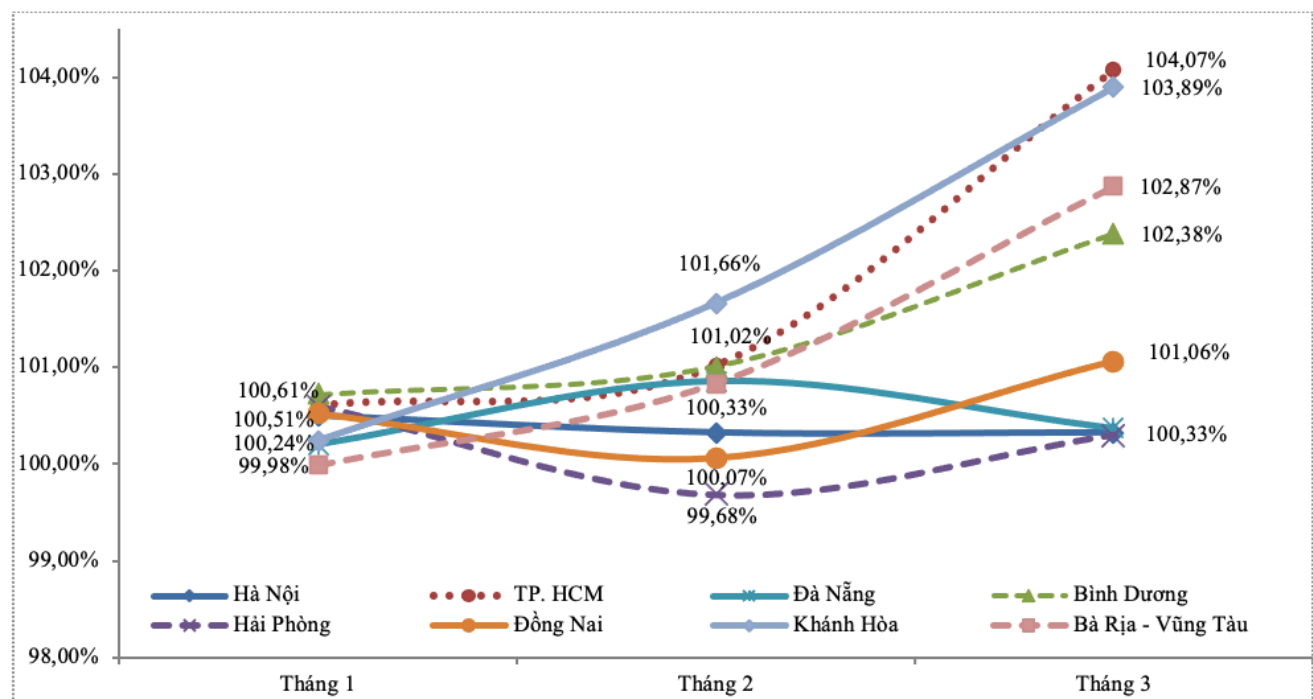
tình trạng sốt đất nền cục bộ ở một số địa phương (như Bắc Giang, Phú Thọ, Ninh Bình, Thái Bình, Hưng Yên, Hải Phòng, Đồng Nai,...) sau khi có thông tin sáp nhập các tỉnh thành. Tại các tỉnh thành có thông tin là nơi đặt cơ quan hành chính mới, mặt bằng giá đất bị đẩy lên cao và lượng giao dịch cũng có xu hướng tăng¹. Tuy nhiên sự tăng về giá và lượng này chủ yếu đến từ giao dịch đầu cơ (lướt cọc) và tiềm ẩn nhiều rủi ro cho thị trường. Trước

tình trạng đó, cơ quan quản lý tại các địa phương đã đưa cảnh báo tới người dân cần thận trọng với những thông tin không chính thống đồng thời triển khai các biện pháp kiểm soát, tăng cường công tác quản lý thị trường bất động sản trên địa bàn.

Biến động giá giao dịch thứ cấp căn hộ chung cư, biệt thự, nhà liền kề và đất nền dự án tại một số tỉnh, thành phố trong quý I/2025 thể hiện tại Hình 5, 6, 7.

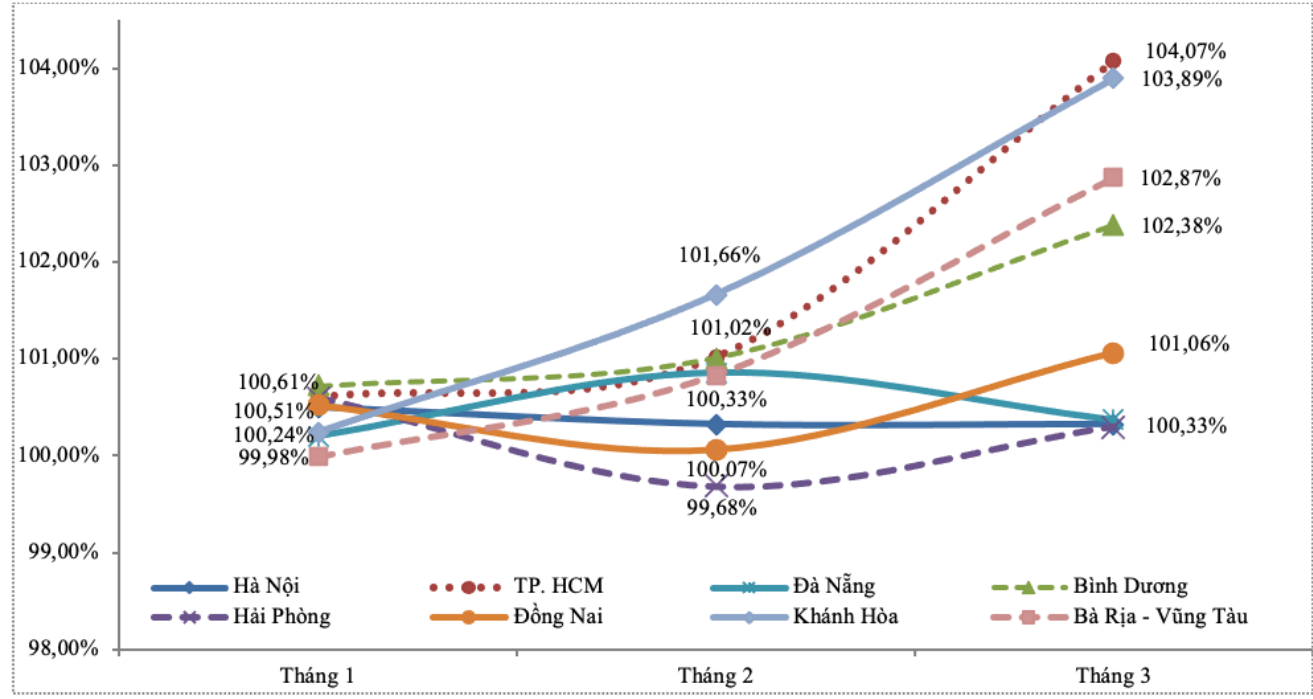


¹- Tại Bắc Giang, giá đất tại một số khu vực thuộc TP. Bắc Giang tăng trên 20% so với thời điểm cuối năm 2024;
- Tại Phú Thọ, tại một số khu dân cư, thậm chí cả khu đô thị đã bỏ hoang nhiều năm tại khu vực Vân Phú, Trưng Vương, Thọ Sơn, Thanh Miếu, Gia Cẩm giá đất rao bán tăng 20-30% so với cùng kỳ năm trước;
- Tại Hải Phòng, giá các lô đất tại Kiến Thụy, An Đông, Thuỷ Nguyên được rao tăng 15-20% so với cuối năm 2024;
- Tại Ninh Bình, khu vực các phường, xã như Ninh Tiến, Ninh Khánh, Tân Thành, Nam Thành, Ninh Mỹ giá rao bán qua tay tăng nhanh 300-500 triệu đồng chỉ trong vài ngày;
- Tại Đồng Nai, giá rao bán đất nền thời điểm tháng 3/2025 tại một số khu vực thuộc Nhơn Trạch tăng khoảng 20-30%, có nơi tăng trên 40% so với cùng kỳ năm 2024.



Hình 5. Biến động giá thứ cấp căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý I/2025 (tháng 12/2024=100%)

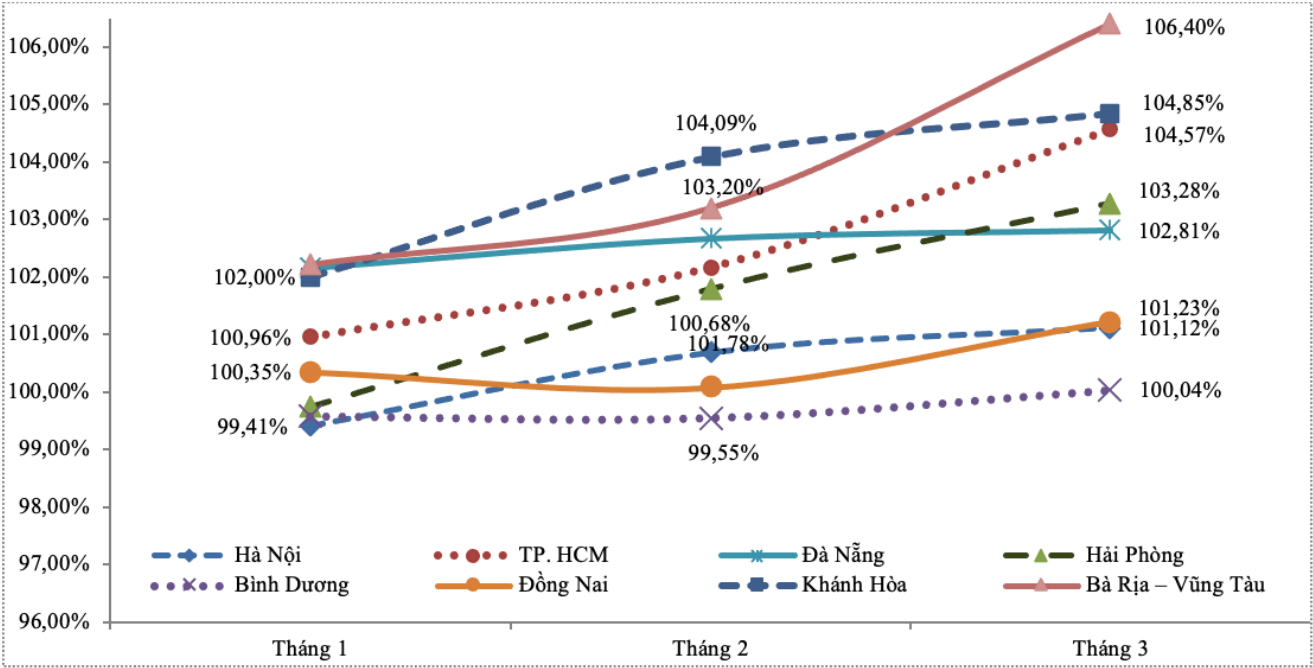
* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp



Hình 6. Biến động giá thứ cấp nhà ở riêng lẻ phát triển theo dự án tại một số địa phương Quý I/2025 (tháng 12/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

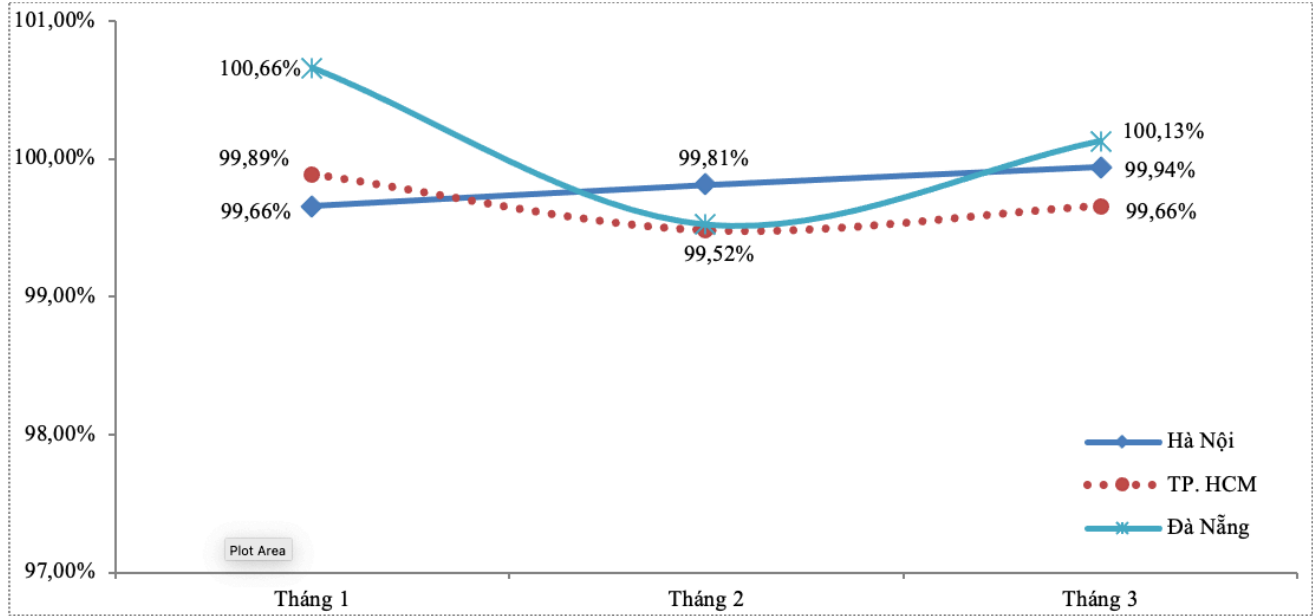




Hình 7. Biến động giá thứ cấp đất nền dự án ở tại một số địa phương Quý I/2025 (tháng 12/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

Đối với loại hình căn hộ cho thuê, giá cho thuê căn hộ trong quý I/2025 so với thời điểm cuối năm 2024 có xu hướng giảm nhẹ ở khu vực Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Tại Đà Nẵng, giá cho thuê có xu hướng tăng nhẹ so với quý IV/2024. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong quý I/2025 thể hiện tại Hình 8.



Hình 8. Biến động giá cho thuê căn hộ chung cư tại một số địa phương trong Quý I/2025 (tháng 12/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp



* Đối với nhà ở xã hội

Phát triển nhà ở xã hội tiếp tục là vấn đề an sinh xã hội được Đảng và Nhà nước quan tâm trong năm 2025. Từ đầu 2025, nhiều địa phương đã công bố kế hoạch xây dựng và phát triển nhà ở xã hội² góp phần tăng nguồn cung cho thị trường trong tương lai, đảm bảo thực

hiện mục tiêu 1 triệu căn nhà ở xã hội. Một số dự án nhà ở xã hội được khởi công trong quý I/2025 như: NOXH CT3 - Thăng Long Green City quy mô 1.588 căn hộ tại Hà Nội; NOXH thuộc Dự án khu đô thị Tân Phú Hưng mở rộng quy mô 1.479 căn hộ, 240 căn hộ NOXH của dự án chung cư Tạ Quang Bửu tại

Hải Dương; NOXH thuộc Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên quy mô 5.300 căn hộ tại Vĩnh Phúc; NOXH khu đất XH1 khu đô thị mới An Vân Dương quy mô 720 căn hộ tại TP. Huế;...

Giá bán nhà ở xã hội tại một số địa phương trong quý I/2025 được thể hiện tại Bảng 1.

Bảng 1. Giá bán/cho thuê nhà ở xã hội tại một số địa phương quý I/2025

Stt	Tên dự án	Địa phương	Giá bán (chưa bao gồm kinh phí bảo trì) (đồng/m2)	Giá cho thuê (đồng/m2/tháng)
1	Giá cho thuê	Hà Nội	(đồng/m2)	45.396
2	NOXH CT2A thuộc khu nhà ở Thạch Bàn (sau 5 năm cho thuê)	Hà Nội	12.311.395	
3	Khu chung cư nhà ở xã hội KCN Hòa Khánh - Toà E3, E4 (đợt 1)	Đà Nẵng	9.417.000	
4	Nhà ở xã hội Bàu Tràm Lakeside	Đà Nẵng	13.076.256	
5	Nhà ở xã hội thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị dịch vụ thương mại và nhà ở công nhân Trảng Duệ	Hải Phòng	16.090.000	87.400
6	Khu nhà ở xã hội số 39 đường Lương Khánh Thiện (đợt 5)	Hải Phòng	19.314.000	78.200
7	Khu chung cư cho người có thu nhập thấp tại Khu dân cư An Đồng (đợt 2)	Hải Phòng	18.830.000	
8	Nhà ở xã hội Nhơn Phú 2 (đợt 8)	Bình Định	11.999.000	
9	Nhà ở thuộc quy hoạch Khu thiết chế công đoàn (Đợt 7)	Bình Định	11.582.914	88.627
10	Khu nhà ở xã hội Cát Tường Smart City (khu nhà P, Q, R)	Bắc Ninh	Căn thường: 15.990.253 Căn góc: 16.310.058 Giáp thang máy: 15.670.448	
11	Nhà ở xã hội Khu dân cư Đại Thắng (đợt 2, 3)	Thái Nguyên	14.474.231	
12	NOXH-02-thuộc dự án số 1 Khu đô thị trung tâm thành phố Thanh Hóa (đợt 1)	Thanh Hoá	20.653.683	79.435

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

b, Đối với văn phòng cho thuê

Trong quý I/2025, nguồn cung mới về văn phòng cho thuê trên cả nước

vẫn tiếp tục hạn chế, nổi bật trong quý chỉ có dự án tòa nhà văn phòng hạng A ThaiSquare Caliria (Hà Nội) khai

trương và đi vào hoạt động.

Nhu cầu thuê và công suất thuê văn phòng trong quý nhìn chung cơ

² - UBND TP. Hà Nội cập nhật danh mục 72 dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu đô thị giai đoạn 2021-2025 trong đó có 8 dự án nhà ở xã hội được cập nhật, bổ sung thêm 1.583 căn hộ;

- UBND TP Hà Nội đưa ra chủ trương chuyển đổi công năng các tòa nhà thuộc Dự án ký túc xá Pháp Vân - Tứ Hiệp (quận Hoàng Mai) thành nhà ở xã hội cho thuê;

- Sở Xây dựng Đà Nẵng công bố danh mục 5 khu đất quy mô 3,6ha để thực hiện đấu thầu xây dựng nhà ở xã hội trong năm 2025;

- HĐND tỉnh Thanh Hoá thông qua Nghị quyết về 11 khu đất triển khai dự án nhà ở xã hội trong năm 2025;

- UBND tỉnh Hải Dương công bố 7 dự án nhà ở xã hội sẽ được khởi công trong năm 2025 với quy mô 4.515 căn hộ;

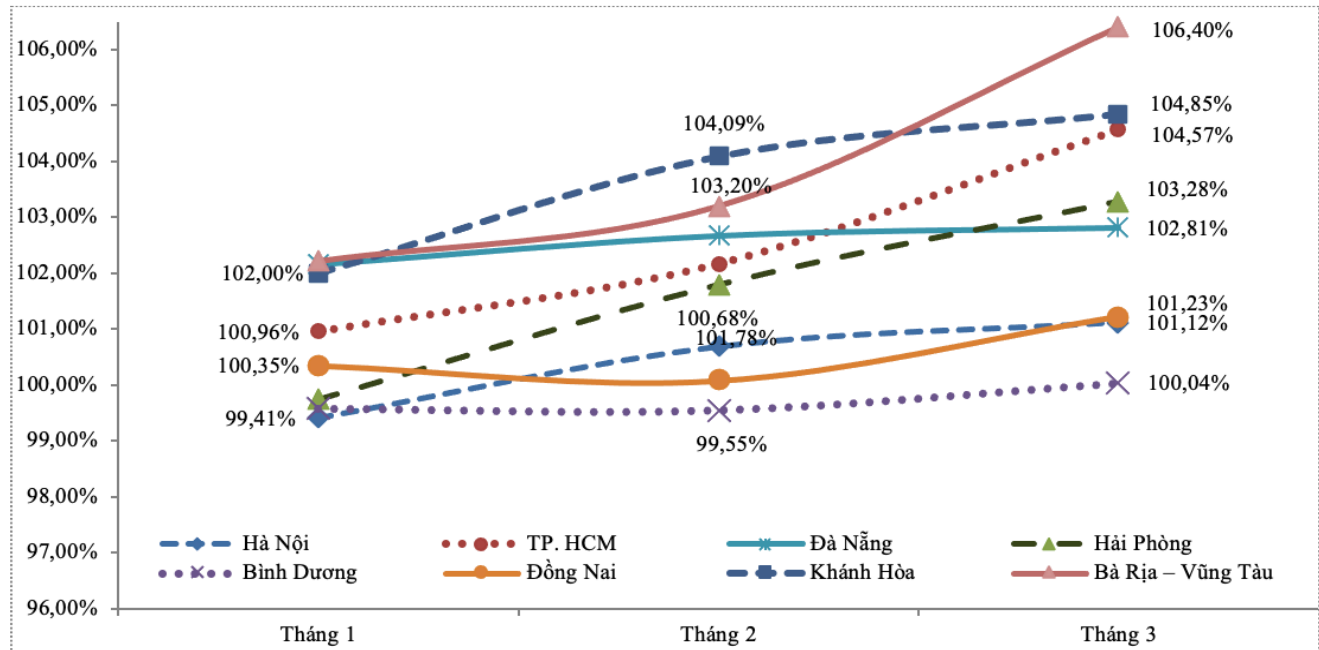
bản ổn định. Nhu cầu huyền hạ hạng văn phòng, vị trí thuê ra ngoài khu vực trung tâm vẫn đang diễn ra trong năm 2025. Cụ thể, tại Hà Nội, nếu trước kia nhu cầu thuê văn phòng tập trung nhiều ở quận Hoàn Kiếm thì hiện nay vị trí được ưu tiên là quận Cầu Giấy, Ba Đình, Thanh Xuân. Tại TP. Hồ Chí Minh, xu hướng dịch chuyển văn phòng từ quận 1 sang TP. Thủ Đức

ngày càng rõ nét hơn.

Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong quý I/2025 Hà Nội có xu hướng giảm so với quý trước trong khi tại TP. Hồ Chí Minh, giá cho thuê văn phòng có xu hướng tăng nhẹ so với quý IV/2024. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong quý I/2025 thể hiện tại Hình 9.

b, Đối với mặt bằng thương mại

Trong quý I/2025 nguồn cung mới về mặt bằng thương mại tiếp tục được bổ sung từ một số dự án trung tâm thương mại, siêu thị lớn khai trương và đi vào hoạt động như: AEON Xuân Thủy quy mô 15.000m² tại Hà Nội; SATRA Võ Văn Kiệt quy mô 30.000m² tại TP. Hồ Chí Minh; GO! Ninh Thuận



Hình 9. Biến động giá cho thuê văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh
Quý I năm 2025 (tháng 12/2024=100%)

* Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp

quy mô 12.000m² tại Ninh Thuận.

Nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn trong quý I/2025 nhìn chung ổn định so với quý IV/2024. Đối với mặt bằng bán lẻ nhà phố, thị trường cho thuê vẫn khá trầm lắng khi mức giá cho thuê còn cao trong khi sức mua thị trường còn yếu và bị cạnh tranh mạnh mẽ từ hoạt động mua sắm trực tuyến làm ảnh hưởng tới tình hình kinh doanh của khách thuê nhà.

Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn trong quý I/2025 nhìn chung vẫn giữ ở mức trên 80%.

Giá cho thuê bình quân toàn thị trường tại các trung tâm thương mại, siêu thị trong quý I/2025 có xu hướng

tăng nhẹ so với quý trước. Giá cho thuê mặt bằng bán lẻ nhà phố tiếp tục có xu hướng giảm nhẹ (khoảng 2%) so với quý trước.

c, Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng

Trong quý I/2025, nguồn cung mới về khách sạn, khu nghỉ dưỡng trên địa bàn cả nước được bổ sung từ một số dự án đã khai trương và đi vào hoạt động như: Khách sạn 5 sao Legend Valley Hotel tại Hà Nam; Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái LAMORI Resort & Spa tại Thanh Hóa; khu nghỉ dưỡng ROBINSON NAM HOI AN tại Quảng Nam; Radisson Mũi Né Resort 5 sao tại Bình Thuận. Bên cạnh đó, một số dự án khách sạn, khu nghỉ dưỡng được khởi công xây dựng trong quý như:

Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại - khách sạn - nhà ở Buôn Ma Thuột tại Đắk Lắk; Khu nghỉ dưỡng Long Thành Hòa Bình Luxury Resort tại Hòa Bình; Khu nghỉ dưỡng 6 sao Majestic Island Resort tại Thái Nguyên.

Đối với bất động sản nghỉ dưỡng để bán nguồn cung mới trong quý vẫn hạn chế nhưng cũng đã có xu hướng tăng nhẹ so với cùng kỳ năm 2024³.

Nhu cầu thuê và công suất thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong quý I/2025 cơ bản ổn định so với quý trước. Lượng khách du lịch nội địa và lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong quý I/2025 có sự tăng trưởng tích cực so với cùng kỳ năm 2024⁴ đã cho thấy sự phát triển tốt của

³ Theo DKRA, trong 2 tháng đầu năm 2025 nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng, nhà phố tại khu vực TP. Hồ Chí Minh và phụ cận tăng lần lượt 5% và 19% so với cùng kỳ năm 2024; tại khu vực Đà Nẵng, nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng không tăng nhưng nguồn cung condotel tăng 9% so với cùng kỳ năm 2024.

⁴ Theo Cục Du lịch quốc gia, khách quốc tế đến Việt Nam trong 2 tháng đầu năm 2025 đạt hơn 3,96 triệu lượt, tăng 30,2% so với cùng kỳ năm 2024.

ngành du lịch du lịch qua đó cũng tạo điều kiện giúp phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng có thể phục hồi trong thời gian tới.

Đối với bất động sản nghỉ dưỡng để bán, tình hình giao dịch trong quý I/2025 vẫn chưa thể cải thiện khi nguồn cung mới và lượng giao dịch thành công vẫn rất hạn chế.

Giá thuê phòng khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong quý I/2025 cơ bản ổn định so với quý trước.

c, Đối với bất động sản công nghiệp

Trong quý I/2025, nguồn cung bất động sản công nghiệp tiếp tục được bổ sung từ những dự án mới được phê duyệt, triển khai thực hiện. Cụ thể một số dự án được khởi công trong quý như: Khu công nghiệp VSIP II Quảng Ngãi quy mô 500ha (tại Quảng Ngãi); KCN sinh thái Prodezi quy mô 400ha (tại Long An); VSIP Thái Bình quy mô 333,4ha (tại Thái Bình); KCN Nhuận Trạch quy mô 213ha (tại Hoà Bình). Một số dự án khu công nghiệp được chấp thuận đầu tư như: Khu công nghiệp Nghĩa Hưng quy mô 148,68ha, Khu công nghiệp Song Mai – Nghĩa Trung quy mô 197,1ha (tại Bắc Giang); Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú giai đoạn 2 quy mô 317ha (tại Bình Phước); Khu công nghiệp Yên Bình 3 quy mô 295,34ha (tại Thái Nguyên); KCN Hòa Ninh quy mô 400ha (tại Đà Nẵng); KCN Kim Thành 2 quy mô 234,63ha (tại Hải Dương);...

Chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp (IIP) trong quý I/2025 tăng 7,8% so với cùng kỳ năm trước, đây là mức tăng cao nhất từ năm 2020 đến nay (theo số liệu từ Cục thống kê) và dòng vốn FDI vào Việt Nam vẫn tăng trưởng tốt cho thấy nhu cầu bất động sản công nghiệp sẽ tăng trưởng tích cực trong năm 2025. Bên cạnh đó, xu hướng dịch chuyển dây chuyền sản xuất về các nước lân cận Trung Quốc trong đó bao gồm Việt Nam góp phần thúc đẩy làm tăng nhu cầu về nhà xưởng và nhà kho hiện đại, đặc biệt là đối với các ngành công nghệ cao và logistics.

Nhu cầu thuê, công suất cho thuê và tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trong quý I/2025 có xu hướng tăng nhẹ so với cùng kỳ năm

2024. Giá cho thuê đất bình quân và giá cho thuê nhà xưởng, kho bãi trong quý I/2025 cơ bản ổn định so với quý trước và tăng nhẹ khoảng 2÷3% so với cùng kỳ năm 2024.

2, Dự báo diễn biến thị trường bất động sản trong Quý II/2025

a, Đối với nhà ở, đất nền

Nguồn cung nhà ở trong quý II/2025 từ các dự án mới dự báo tiếp tục tăng so với quý trước. Nguồn cung mới trong quý dự báo được bổ sung từ các dự án đã có kế hoạch ra mắt, mở bán như: Noble Crystal, Endless Skyline West Lake, The Nelson Private Residences, Imperia Signature Cổ Loa tại Hà Nội; Celadon City, Lavida Plus, The 9 Stellar, Fiato Uptown, MT Eastmark City tại TP. Hồ Chí Minh.

Đối với nhà ở xã hội, nguồn cung sẽ tiếp tục được bổ sung từ một số dự án có kế hoạch mở bán tại các địa phương như Udic EcoTower Hạ Đình, Nhà Ở Xã Hội Pháp Vân – Tứ Hiệp tại Hà Nội; Chung cư cho người thu nhập thấp tại khu tái định cư Đại Địa Bào, nhà ở xã hội An Trung 2 tại Đà Nẵng; Khu nhà ở xã hội Vạn Phát tại Bình Định;...

Lượng giao dịch nhà ở và đất nền trong quý II/2025 sẽ tăng so với quý trước, căn hộ chung cư sẽ vẫn là loại hình có giao dịch tốt hơn so với nhà ở riêng lẻ và đất nền.

Giá giao dịch nhà ở và đất nền trong quý II/2025 dự báo ổn định hoặc tăng nhẹ khoảng 2÷4% so với quý trước.

b, Đối với văn phòng cho thuê, mặt bằng thương mại

Trong quý II/2025, nguồn cung mới mặt bằng thương mại có thể được bổ sung từ một số dự án đã có kế hoạch khai trương như: Vincom Mega Mall Ocean City quy mô 53.200m² và GO! Hưng Yên quy mô 16.000m² tại Hưng Yên; Vincom Mega Mall Royal Islands 47.600m² tại Hải Phòng. Đối với văn phòng cho thuê, nguồn cung mới tại các tòa nhà văn phòng dự báo vẫn tiếp tục hạn chế, nguồn cung văn phòng mới trong quý có thể được bổ sung từ một số dự án tòa nhà hỗn hợp có kế hoạch ra mắt trong quý (như tòa Marina Central Tower với 87.000 m2

cho thuê văn phòng hạng A).

Nhu cầu thuê và tỷ lệ lấp đầy văn phòng trong quý II/2025 có thể tăng nhẹ. Công suất cho thuê mặt bằng thương mại dự báo có thể giảm nhẹ khi nguồn cung mới được bổ sung nhiều vào thị trường trong các quý tới.

Giá cho thuê văn phòng và mặt bằng thương mại trong quý II/2025 có thể tăng nhẹ so với quý trước.

d, Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng

Nguồn cung mới đối với khách sạn 4÷5 sao và bất động sản nghỉ dưỡng trong quý II/2025 sẽ được bổ sung mới từ những dự án đã hoàn thành và có kế hoạch khai trương để đón lượng khách vào mùa cao điểm du lịch trong năm.

Nhu cầu thuê phòng và công suất thuê phòng khách sạn trong quý II/2025 sẽ tăng so với quý trước khi tham quan du lịch nội địa vào dịp nghỉ lễ 30/4 và nghỉ hè tăng lên. Khách quốc tế đến Việt Nam trong quý II, III/2025 dự kiến sẽ tiếp tục tăng nhiều và góp phần giúp thị trường bất động sản nghỉ dưỡng cho thuê lưu trú phát triển tốt.

Giá cho thuê phòng khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong quý II/2025 có thể tăng khoảng 10÷15% so với quý trước.

d, Đối với bất động sản công nghiệp

Nguồn cung mới cho thị trường trong quý II/2025 sẽ tiếp tục được bổ sung từ những dự án đã hoàn thành và đi vào hoạt động. Bên cạnh đó, những dự án đầu tư khu công nghiệp mới dự kiến được ra mắt, chấp thuận đầu tư và triển khai thực hiện trong quý II/2025 sẽ bổ sung thêm nguồn cung mới cho thị trường trong tương lai.

Việt Nam vẫn đang có sức hút đối với các nhà đầu tư quốc tế với quỹ đất dồi dào, hạ tầng ngày được đồng bộ và nguồn nhân công rẻ. Nhu cầu về việc thuê đất, nhà xưởng dự kiến sẽ tiếp tục tăng trong năm 2025. Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trong quý II/2025 có thể tăng nhẹ so với quý trước.

Giá cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý II/2025 dự báo tiếp tục ổn định so với quý trước.



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG VẬT LIỆU XÂY DỰNG QUÝ IV/2024 VÀ CẢ NĂM 2024

PHÒNG NGHIÊN CỨU GIÁ VÀ THỊ TRƯỜNG XÂY DỰNG

1. Diễn biến chi tiết giá của một số loại vật liệu xây dựng cơ bản

1.1. Về thép xây dựng

Tính đến ngày 30/11/2024, giá thép tròn bình quân quý IV/2024 trên thị trường khoảng 15,331 triệu đồng/tấn, tương đương quý III/2024. Tính

chung 11 tháng đầu năm 2024, giá thép trung bình trên cả nước khoảng 15,588 triệu đồng/tấn. So với năm 2023, giá thép giảm 3,1% và giảm 14,4% tương đương so với cuối năm 2022. Nguyên nhân của việc giảm giá thép trong nước là tổng cầu vật liệu

thép suy giảm và giá nguyên liệu đầu vào cho sản xuất giảm nhẹ.

Theo kết quả khảo sát thu thập dữ liệu của Viện Kinh tế xây dựng, diễn biến giá thép xây dựng trong năm 2024 được biểu thị ở bảng sau:

Bảng 1: Giá thép xây dựng tại các khu vực năm 2023 - 2024

Đơn vị tính: đồng/kg

Các khu vực	Quý I/2023	Quý II/2023	Quý III/2023	Quý IV/2023	Quý I/2024	Quý II/2024	Quý III/2024	Quý IV/2024
Trung du và miền núi phía Bắc	17.258	16.544	15.330	15.180	15.881	15.808	15.227	15.462
Đồng bằng sông Hồng	16.833	16.137	14.953	14.807	15.490	15.420	14.853	15.082
Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung	16.573	15.758	14.712	14.635	15.277	15.252	14.764	14.760
Tây Nguyên	18.264	17.366	16.212	16.128	16.835	16.808	16.270	16.266
Đông Nam Bộ	17.177	16.403	15.198	15.006	15.749	15.699	15.050	15.008
Đồng bằng sông Cửu Long	17.635	16.840	15.603	15.406	16.169	16.117	15.451	15.408
TP. Hà Nội	17.088	16.318	15.223	15.063	15.821	15.697	15.072	15.316
TP. Hồ Chí Minh	17.372	16.591	15.365	15.205	15.958	15.907	15.249	15.207

Nguyên nhân của việc giảm giá thép trong nước là tổng cầu vật liệu thép suy giảm và giá nguyên liệu đầu

vào cho sản xuất giảm nhẹ.

1.2. Xi măng

Tính đến ngày 30/11/2024, xi măng

quý IV/2024 trên thị trường khoảng 1,753 triệu đồng/tấn, tương đương quý III/2024.

Bảng 2: Giá xi măng tại các khu vực năm 2023 - 2024

Đơn vị tính: đồng/kg

Các khu vực	Quý I/2023	Quý II/2023	Quý III/2023	Quý IV/2023	Quý I/2024	Quý II/2024	Quý III/2024	Quý IV/2024
Trung du và miền núi phía Bắc	1.658	1.660	1.660	1.660	1.660	1.660	1.660	1.685
Đồng bằng sông Hồng	1.658	1.660	1.660	1.660	1.660	1.660	1.660	1.685
Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung	1.560	1.561	1.561	1.561	1.561	1.561	1.561	1.586
Tây Nguyên	1.722	1.722	1.722	1.722	1.722	1.722	1.722	1.747
Đông Nam Bộ	1.884	1.884	1.884	1.884	1.884	1.884	1.884	1.909
Đồng bằng sông Cửu Long	1.884	1.884	1.884	1.884	1.884	1.884	1.884	1.909
TP. Hà Nội	1.658	1.660	1.660	1.660	1.660	1.660	1.660	1.685
TP. Hồ Chí Minh	1.884	1.884	1.884	1.884	1.884	1.884	1.884	1.909

Tính chung 11 tháng đầu năm 2024, giá xi măng trung bình trên cả nước khoảng 1,735 triệu đồng/tấn. So với năm 2023, giá xi măng tăng nhẹ 0,37% và tăng 2,7% so với cùng kỳ năm 2022. Nguyên nhân giá xi măng tăng là do các chi phí nguyên vật liệu đầu vào tăng cao dẫn đến giá thành sản phẩm tăng (giá điện tăng 4,8% từ ngày 11/10/2024; giá than, dầu...biến động trước bối cảnh các cuộc xung đột quân sự trên thế giới đang diễn ra căng thẳng). Để ổn định sản xuất, đảm bảo duy trì chất lượng sản phẩm, các doanh nghiệp sản xuất xi măng trong nước thông báo điều chỉnh tăng giá bán xi măng.

Giá xi măng ở các khu vực miền Bắc và miền Trung có xu hướng thấp hơn giá xi măng miền Nam. Nguyên nhân là do tình trạng dư cung trong những năm gần đây và có sự tham gia thêm của các nhà máy xi măng mới ở miền Bắc và miền Trung, đồng thời do áp lực cạnh tranh cao hơn. Ngược lại thì khu vực miền Nam, mức độ cạnh tranh thấp hơn do sự thiếu hụt công suất, số lượng nhà máy sản xuất xi măng ít.

1.3. Về gạch các loại và kính xây dựng, sứ vệ sinh.

Về giá gạch không nung vẫn không có biến động, giá bình quân trên thị trường đối với gạch không nung loại đặc có kích thước 220×105×65 rơi vào

khoảng từ 1.100 - 1.400 đồng/viên, đối với các loại gạch không nung khác tùy theo loại và kích thước mà giá bình quân từ 1.500 - 13.500 đồng/viên.

Về mức giá của các loại gạch ốp lát trên thị trường: Mức giá trung bình gạchotto thấp hơn so với ceramic và giá của gạch ceramic thấp hơn so với porcelain (granite). Ngoài ra, gạch có kích thước càng lớn hoặc được gia công thêm như tráng men, mài cạnh, mài mặt nano hay in kĩ thuật số,... thì giá bán trung bình cũng cao hơn. Dư cung gạch ốp lát toàn ngành những năm gần đây khiến giá bán gạch ốp lát liên tục trong xu hướng giảm. Dòng sản phẩm trung cấp kích thước 40×40 và 50×50 ghi nhận nhu cầu tăng. Giá bán các dòng sản phẩm cao cấp giảm mạnh trong khi các dòng trung cấp có xu hướng giữ giá hoặc tăng nhẹ ở một số chủng loại trong năm 2023.

Về giá kính xây dựng không có biến động so với năm 2023 do lượng sản xuất vẫn luôn đáp ứng được mọi nhu cầu sử dụng trên thị trường tiêu thụ nội địa và xuất khẩu.

Về giá sứ vệ sinh, giá ổn định và giảm nhẹ do lượng cung luôn nhiều hơn lượng cầu và sự cạnh tranh của hàng nhập khẩu vào trong nước.

1.4. Cát xây dựng

Nhìn chung, trong giai đoạn năm 2024, giá cát xây dựng trên cả nước có

xu hướng tăng nhưng không có sự biến động bất thường, mức tăng được ghi nhận bình quân tỷ lệ % hàng quý. Trong quý IV/2024, giá cát tăng 6,3-8,1% so với quý III/2024, tăng 17% so với cùng kỳ năm 2021.

Trong 11 tháng đầu năm 2024, giá cát xây dựng vẫn có xu hướng tăng nhẹ với mức tăng bình quân 1,5% hàng tháng do nhu cầu xây dựng. Các tỉnh phía Bắc có xu hướng tăng với tỷ lệ mạnh hơn bình quân 2,4% hàng tháng.

Do yếu tố nguồn khai thác và nhu cầu sử dụng tại các tỉnh phía Nam lớn hơn so với khu vực miền Bắc và miền Trung nên so sánh tương quan giá cát bình quân tại khu vực miền Nam thường cao hơn các tỉnh miền Bắc và miền Trung từ 1,3 ÷ 1,4 lần.

Đây là nhóm vật liệu chịu sự điều tiết của của pháp luật có liên quan đến hoạt động kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, việc siết chặt kiểm soát cấp phép khai thác, đồng thời nhu cầu tăng đột biến sử dụng cát xây dựng tại các dự án giao thông trọng điểm khu vực miền Trung và miền Nam khiến cho có nhiều thời điểm thì nhóm vật liệu này xảy ra tình trạng khan hiếm cục bộ và tăng giá. Đồng thời, từ tháng 8 đến cuối năm 2024, thời điểm bão lũ xảy ra ở khu vực miền Bắc và miền Trung nhiều, lòng sông bị xói lở, lượng cát tự nhiên cung cấp cho các công trình xây dựng cũng khan hiếm hơn.

Bảng 3: Giá cát xây dựng tại các khu vực năm 2023 - 2024

Đơn vị tính: đồng/m³

Các khu vực	Quý I/2023	Quý II/2023	Quý III/2023	Quý IV/2023	Quý I/2024	Quý II/2024	Quý III/2024	Quý IV/2024
Trung du và miền núi phía Bắc	319.994	330.789	337.301	340.934	341.219	348.672	376.735	402.770
Đồng bằng sông Hồng	319.707	330.492	338.728	342.331	342.617	350.100	378.279	404.420
Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung	345.384	355.293	363.518	370.921	371.496	379.911	410.714	439.135
Tây Nguyên	359.481	369.795	379.174	386.524	387.123	395.892	427.991	457.607
Đông Nam Bộ	459.347	467.563	472.263	476.979	477.689	484.360	514.969	549.680
Đồng bằng sông Cửu Long	473.477	481.946	486.846	491.321	492.053	498.925	530.454	566.208
TP. Hà Nội	319.707	330.492	338.728	342.331	342.617	350.100	378.279	404.420
TP. Hồ Chí Minh	459.347	467.563	472.263	476.979	477.689	484.360	514.969	549.680

1.5. Đá xây dựng

Trong năm 2024, giá đá xây dựng tương đối ổn định, tăng bình quân 0,14-6,1% mỗi quý. Giá đá xây dựng

quý IV/2024 ở các khu vực trung bình tăng 3,9% so với quý III/2024 và tăng trung bình 11,9% so với cùng kỳ năm, trong đó khu vực tăng giá đá xây dựng

nhiều nhất là khu vực **Đồng bằng sông Cửu Long**. Đây là giai đoạn các dự án giao thông trọng điểm đang tập trung thi công ở khu vực này, nhu

cầu sử dụng đá nhiều. Đồng thời, giá xăng, dầu tăng cao, chi phí vận chuyển đến công trình cũng dẫn đến

tình trạng giá đá xây dựng tăng (các mỏ đá cung cấp cho công trình đáp ứng được các tiêu chuẩn kỹ thuật

của dự án ở vị trí xa so với địa điểm thi công công trình

Bảng 4: Giá đá xây dựng tại các khu vực năm 2023 - 2024

Đơn vị tính: đồng/kg

Các khu vực	Quý I/2023	Quý II/2023	Quý III/2023	Quý IV/2023	Quý I/2024	Quý II/2024	Quý III/2024	Quý IV/2024
Trung du và miền núi phía Bắc	279.464	283.098	286.003	286.599	286.740	290.602	308.093	319.198
Đồng bằng sông Hồng	293.189	297.001	303.075	304.441	304.591	308.694	327.273	340.763
Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung	225.860	230.027	233.691	234.555	234.650	237.878	252.683	262.969
Tây Nguyên	265.556	270.455	273.478	274.489	274.600	278.378	295.704	306.199
Đông Nam Bộ	297.266	302.382	311.260	316.999	317.939	322.415	342.394	355.647
Đồng bằng sông Cửu Long	308.781	314.095	324.937	329.376	330.353	335.003	355.762	369.532
TP. Hà Nội	293.189	297.001	303.075	304.441	304.591	308.694	327.273	340.763
TP. Hồ Chí Minh	297.266	302.382	311.260	316.999	317.939	322.415	342.394	355.647

Cũng giống như cát xây dựng, so sánh tương quan giá đá bình quân tại các tỉnh khu vực miền Nam thường cao hơn các tỉnh miền Bắc và miền Trung từ 1,06 ÷ 1,2 lần. Tuy nhiên, khoảng cách chênh lệch giá đá của khu vực miền Nam so với các khu vực còn lại cũng đã giảm từ quý IV/2024.

Trong đó, khu vực miền Bắc mức tăng cao hơn (trung bình 2%), khu vực miền Trung và miền Nam tăng 1%. Giá đá xây dựng khu vực miền Nam tuy vẫn ở mức cao hơn các khu vực miền Bắc và miền Trung nhưng khoảng cách chênh lệch giá giữa các khu vực này không còn lớn như các tháng và quý trước.

Bảng 5: Giá nhựa đường tại các khu vực năm 2023 - 2024

Đơn vị tính: đồng/kg

Các khu vực	Quý I/2023	Quý II/2023	Quý III/2023	Quý IV/2023	Quý I/2024	Quý II/2024	Quý III/2024	Quý IV/2024
Trung du và miền núi phía Bắc	18.200	16.208	15.433	16.033	15.883	14.925	15.479	15.969
Đồng bằng sông Hồng	18.200	16.208	15.433	16.033	15.883	14.925	15.479	15.969
Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung	18.389	16.354	15.631	16.092	15.867	14.771	15.410	15.946
Tây Nguyên	18.389	16.354	15.631	16.092	15.867	14.771	15.410	15.946
Đông Nam Bộ	18.050	16.117	15.100	15.958	15.729	14.825	15.333	15.844
Đồng bằng sông Cửu Long	17.879	16.091	15.108	15.763	15.421	13.925	14.738	15.413
TP. Hà Nội	18.200	16.208	15.433	16.033	15.883	14.925	15.479	15.969
TP. Hồ Chí Minh	18.050	16.117	15.100	15.958	15.729	14.825	15.333	15.844

Tính chung cả năm 2024, giá nhựa đường giảm 6,34% so với cùng kỳ năm 2023 và giảm 13,6% so với cùng kỳ năm 2022.

2. Tình hình thực hiện chức năng quản lý nhà nước về công bố giá vật liệu xây dựng tại địa phương trong quý IV/2024

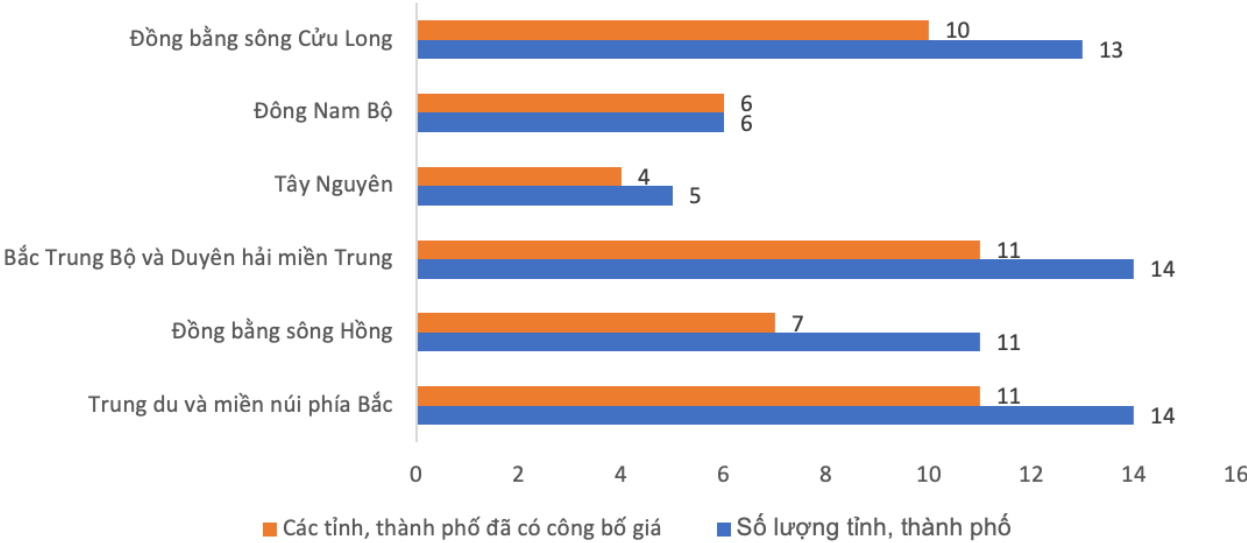
Trong giai đoạn từ thời điểm Quý IV/2020 đến nay, hầu hết các địa phương đều thực hiện trách nhiệm công bố giá xây dựng thuộc trách nhiệm và thẩm quyền của địa phương

phục vụ xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình. Qua theo dõi, đánh giá công tác công bố giá vật liệu cho thấy:

2.1. Về tần suất công bố

Thống kê cho thấy, phần lớn các địa phương đã thực hiện công bố giá vật liệu hàng tháng (53/63 tỉnh thành), các địa phương còn lại thực hiện công bố giá vật liệu hàng quý (10/53 tỉnh thành). Có 3 địa phương đã chuyển đổi từ hình thức công bố giá vật liệu xây dựng hàng quý sang hàng tháng để cập nhật công bố giá phục vụ quản lý chi phí đầu tư

xây dựng (Bắc Cạn, Cao Bằng và Quảng Ngãi). Một số địa phương đã thực hiện tương đối tốt công tác khảo sát, công bố giá vật liệu kịp thời, đảm bảo giá vật liệu công bố đến từng khu vực thuộc địa phương quản lý, thuận tiện cho việc tham khảo sử dụng xác định chi phí xây dựng của các chủ thể (như Ninh Thuận, An Giang, Hậu Giang, Đắk Lắk, Bắc Giang...). Trong đó 4/5 các thành phố Trung ương kịp thời thực hiện công bố giá vật liệu theo tháng, phục vụ các công tác quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.



Biểu đồ : Tình hình công bố giá vật liệu vào thời điểm quý IV/2024

Trong một số thời điểm giá vật liệu thép có diễn biến bất thường, nhiều địa phương đã kịp thời khảo sát, công

bố giá riêng cho giá vật liệu này phù hợp với diễn biến giá thị trường, phục vụ kịp thời cho công tác xác định và

quản lý chi phí xây dựng các công trình tại địa phương.

2.2. Về mức giá công bố

Bảng 6. So sánh mức độ tăng giảm các loại vật liệu cơ bản theo công bố giá vật liệu xây dựng quý IV/2024 so với quý III/2024

Các khu vực	Cát	Đá	Xi măng	Thép
Trung du và miền núi phía Bắc	99,71%	100,01%	100,00%	98,67%
Đồng bằng sông Hồng	99,72%	101,02%	100,32%	97,01%
Bắc Trung Bộ và Duyên hải miền Trung	100,81%	99,45%	100,77%	93,51%
Tây Nguyên	100,00%	98,56%	99,05%	99,32%
Đông Nam Bộ	99,45%	99,74%	100,00%	92,74%
Đồng bằng sông Cửu Long	99,13%	101,15%	98,15%	99,82%

Về cơ bản, các công bố giá vật liệu xây dựng của địa phương phản ánh theo đúng xu hướng diễn biến của thị trường vật liệu xây dựng. Tuy nhiên, mức độ biến động theo các công bố giá thì vẫn thấp hơn mức

biến động của thị trường vật liệu xây dựng. Riêng đối với vật liệu cát ở một số vùng ở phía Bắc và phía Nam chưa phản ánh đúng xu thế của thị trường.

3. Dự báo diễn biến thị trường xây dựng trong năm 2025.

Trong giai đoạn hiện nay, đầu tư công tạo nền tảng xây dựng và hoàn thiện kết cấu hạ tầng, góp phần khởi thông điểm nghẽn, tạo động lực, không gian phát triển mới, tăng cường tính liên kết và nâng cao năng lực

cạnh tranh của các địa phương và của quốc gia. Đầu tư công cũng dẫn dắt đầu tư tư và vốn đầu tư của toàn xã hội nhằm đẩy mạnh sản xuất, kinh doanh, tạo việc làm, thúc đẩy tăng trưởng, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho phục hồi và phát triển kinh tế. Năm 2024, công việc giải ngân vốn đầu tư công và triển khai Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội ngày càng nặng nề khi tổng kế hoạch vốn ngân sách nhà nước là gần 657,349 nghìn tỷ đồng. Tuy nhiên, đến hết ngày 30/11/2024 các dự án đã giải ngân là 82.336 tỷ đồng, đạt 50,96% kế hoạch năm, thấp hơn ước tỷ lệ giải ngân bình quân chung của cả nước (60,43%), trong đó: vốn trong nước giải ngân 67.268 tỷ đồng, đạt 55,1% kế hoạch; vốn nước ngoài giải ngân 1.959,7 tỷ đồng, đạt 26,1% kế hoạch. Các công trình, dự án quan trọng quốc gia, trọng điểm ngành giao thông vận tải giải ngân 69.228 tỷ đồng, đạt 53,4% kế hoạch. Các dự án giao thông liên vùng do địa phương quản lý giải ngân

13.108 tỷ đồng, đạt 41% kế hoạch. Do vậy, các bộ, ngành, cơ quan Trung ương, địa phương sẽ tăng tốc giải ngân vốn đầu tư công trong những tháng cuối năm 2024.

Tiêu điểm đáng chú ý trong đầu tư công là dự án đường sắt tốc độ cao 350 km/h Bắc - Nam được dự kiến khởi công trước năm 2030 với tổng vốn đầu tư lên đến 58,71 tỷ USD. Ngoài ra, dự án đầu tư 2 tuyến đường sắt kết nối cảng biển là Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng và Biên Hòa - Vũng Tàu vốn đầu tư khoảng 17 tỷ USD cũng có kế hoạch khởi công trước năm 2030. Về đường bộ, Chính phủ cho biết giai đoạn 2000-2021, cả nước đã đầu tư đưa vào khai thác 1.163 km đường cao tốc. Và từ năm 2021 đến nay cả nước đã được đầu tư thêm 566 km cao tốc, nâng tổng số km đường cao tốc lên 1.729 km, mục tiêu tăng lên 5.000 km vào năm 2030, trong đó, đến 2025 cần xây được 3.000 km. Đồng thời, những dự án đầu tư công lớn đã và đang triển khai như cao tốc Bắc - Nam, sân bay

Long Thành, tàu cao tốc Bắc - Nam và đặc biệt là mở rộng xây dựng, hoàn thiện các đường Vành đai tại các tỉnh phía Nam đã tạo ra động lực thúc đẩy thị trường vật liệu xây dựng.

Dự báo, giá một số vật liệu xây dựng trong năm 2025 diễn biến như sau:

- Giá cát, đá xây dựng vẫn có khả năng tăng 3-4% do nhu cầu xây dựng ở các địa phương có các công trình giao thông trọng điểm đang xây dựng.

- Giá thép phục hồi nhờ nhu cầu trong nước cải thiện hơn so với năm trước và tồn kho các công ty thép hiện nay đang thấp, ổn định dần và hình thành mặt bằng giá mới.

- Giá xi măng tiếp tục ổn định do yếu tố Giá nguyên liệu: than (chiếm 40% chi phí sản xuất) gần đây đã giảm và ổn định. Tuy nhiên, giá điện tăng từ tháng 11/2024 nên giá xi măng có thể tăng nhẹ.

- Giá nhựa đường vẫn có xu hướng thay đổi theo tỷ giá ngoại tệ và diễn biến giá của xăng, dầu và có khả năng tăng 4-6%.

