

TÀI LIỆU THAM KHẢO TRƯỚC DÀNH CHO HỌC VIÊN LỚP THANH QUYẾT TOÁN GXD

Lưu ý: Các khái niệm, thuật ngữ ở đây được diễn đạt theo ngôn ngữ “nói, suy nghĩ” từ thực tế dân dã ở hiện trường, để giúp bạn đọc có những hình dung ban đầu. Sau bạn sẽ phải chuẩn xác lại nâng tầm lên các thuật ngữ chính xác hơn được quy định trong Luật, Nghị định, Thông tư và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan.

I. MỘT SỐ KHÁI NIỆM

1. Khái niệm chung

Hợp đồng: Hợp đồng xây dựng là **hợp đồng dân sự** được thỏa thuận bằng văn bản giữa bên giao thầu và bên nhận thầu để thực hiện một phần hay toàn bộ công việc trong hoạt động đầu tư xây dựng (dùng để thỏa thuận giữa bên giao thầu và bên nhận thầu về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên để thực hiện một, một số hay toàn bộ công việc trong hoạt động xây dựng).

Hợp đồng xây dựng là văn bản pháp lý ràng buộc quyền và nghĩa vụ các bên tham gia hợp đồng. Các tranh chấp giữa các bên tham gia hợp đồng được giải quyết trên cơ sở hợp đồng đã ký kết có hiệu lực pháp luật, các tranh chấp chưa được thỏa thuận trong hợp đồng thì giải quyết trên cơ sở qui định của pháp luật có liên quan.

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

Giá hợp đồng: Giá hợp đồng xây dựng là khoản kinh phí bên giao thầu cam kết trả cho bên nhận thầu để thực hiện công việc theo yêu cầu về khối lượng, chất lượng, tiến độ, điều kiện thanh toán, tạm ứng hợp đồng và các yêu cầu khác theo thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng.

Trong hợp đồng xây dựng các bên phải ghi rõ nội dung các khoản chi phí, các loại thuế, phí (nếu có) đã tính và chưa tính trong giá hợp đồng; giá hợp đồng xây dựng được điều chỉnh phải phù hợp với loại hợp đồng, hình thức giá hợp đồng và phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Đối với những hợp đồng xây dựng các bên có thỏa thuận thanh toán bằng nhiều đồng tiền khác nhau thì phải ghi cụ thể giá hợp đồng tương ứng với từng loại tiền tệ

Tạm ứng vốn để làm gì? Việc tạm ứng vốn của chủ đầu tư cho nhà thầu

Nguồn: <http://giaxaydung.edu.vn>

hoặc nhà cung cấp cho các công việc cần thiết để triển khai thực hiện hợp đồng hoặc các công việc không thông qua hợp đồng. Mức vốn tạm ứng, thời điểm tạm ứng và việc thu hồi tạm ứng do chủ đầu tư thống nhất với nhà thầu theo đúng quy định và phải được quy định rõ trong hợp đồng

Thanh toán tạm ứng hợp đồng: là khoản kinh phí mà bên A ứng vốn trước cho bên B sau khi có đủ điều kiện tạm ứng (có quyết định chọn thầu, có hợp đồng ký giữa A-B, có kế hoạch vốn đầu tư, có bảo lãnh thực hiện hợp đồng, có bảo lãnh tiền tạm ứng và có giấy đề nghị thanh toán vốn đầu tư của nhà thầu) (thực hiện theo Điều 18, Nghị định số 37/2015/NĐ-CP và Điều 8 Thông tư 08/2016/TT-BXD). Riêng đối với hợp đồng thi công xây dựng thì phải có cả kế hoạch giải phóng mặt bằng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Ý kiến của 1 chuyên gia phụ trách Thanh quyết toán của Vingroup: “Hiện nay, mức tạm ứng tối đa là 50% giá trị HĐ, nhà thầu đang rất có lợi, có thể xảy ra rủi ro đối với các HĐ có giá trị lớn vì thực tế đối với vốn NSNN, Hợp đồng xây dựng, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh tạm ứng vẫn còn khá lỏng lẻo, thiếu chặt chẽ!”

Hồ sơ tạm ứng vốn: Để được tạm ứng vốn, chủ đầu tư gửi đến Kho bạc Nhà nước các tài liệu sau: Giấy đề nghị thanh toán vốn đầu tư - phụ lục số 05 kèm theo Thông tư số 08/2016/TT-BTC; Chứng từ chuyển tiền ban hành theo quy định hệ thống chứng từ kế toán của Bộ Tài chính; Bảo lãnh khoản tiền tạm ứng của nhà thầu (chủ đầu tư gửi Kho bạc Nhà nước bản sao có đóng dấu sao y bản chính của chủ đầu tư) đối với các trường hợp phải bảo lãnh tạm ứng (quy định tại điểm a, khoản 4 Điều 8, Thông tư số 08/2016/TT-BTC)

Thanh toán lần, giai đoạn: Là việc CĐT có trách nhiệm thanh toán cho nhà thầu sau khi nhà thầu đã thực hiện đủ nghĩa vụ được qui ước đối với sản phẩm xây dựng trong hợp đồng theo lần thanh toán, giai đoạn thanh toán

Quyết toán hợp đồng là gì? Quyết toán hợp đồng là việc xác định tổng giá trị cuối cùng của hợp đồng xây dựng mà bên giao thầu có trách nhiệm thanh toán cho bên nhận thầu khi bên nhận thầu hoàn thành tất cả các công việc theo thỏa thuận trong hợp đồng (Khoản 1, Điều 22 Nghị định 37/2015/NĐ-CP). *(kiểu như lần cuối cùng tổng kết nợ nần/thừa thiếu/chưa kịp điều chỉnh giữa 2 bên ở các lần thanh toán trước)*

Giá trị Quyết toán hợp đồng: Là tổng giá trị chi phí hợp lý, hợp pháp của hợp đồng mà CĐT có trách nhiệm chuyển trả cho nhà thầu sau khi công trình được hoàn thành và được nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng và thỏa mãn các điều kiện về thẩm tra, kiểm toán phê duyệt quyết toán, tổng mức đầu tư

Nguồn: <http://giaxaydung.edu.vn>

được phê duyệt

Bảng tính giá trị quyết toán HĐXD (gọi là quyết toán A-B): trong đó nêu rõ giá trị công việc hoàn thành theo hợp đồng; giá trị khối lượng công việc phát sinh (nếu có) ngoài phạm vi công việc theo hợp đồng đã ký, giá trị đã thanh toán hoặc tạm thanh toán và giá trị còn lại mà bên giao thầu có trách nhiệm thanh toán cho bên nhận thầu (Khoản 2, Điều 22 Nghị định 37/2015/NĐ-CP)

Nghiệm thu Khối lượng hoàn thành: là khối lượng đủ điều kiện thanh toán hoặc là khối lượng tuân, kỳ... hoặc sản phẩm hoàn thành theo qui ước có trong thiết kế, dự toán được duyệt, có trong thiết kế, dự toán bổ sung được duyệt, có trong kế hoạch được thông báo, khối lượng hoàn thành đến điểm dừng kỹ thuật cho phép, đo, đếm nhìn thấy được, được nghiệm thu và được bên A chấp nhận làm thủ tục thanh toán.

2. Khái niệm riêng và thuật ngữ

Khối lượng theo hợp đồng là gì? Là khối lượng được xác định ngay từ khi ký hợp đồng có trong hồ sơ thiết kế sau khi được Chủ đầu tư phê duyệt và được đính kèm hợp đồng giữa Chủ đầu tư và nhà thầu;

Khối lượng nghiệm thu theo thực tế là gì ? Là khối lượng mà nhà thầu thực hiện thực tế trên công trường đạt chất lượng được nghiệm thu và nội dung có trong hồ sơ thiết kế được phê duyệt kèm theo hợp đồng

Khối lượng phát sinh, thay đổi theo yêu cầu của Chủ đầu tư: Là hạng mục khối lượng phát sinh, thay đổi trong quá trình thi công do Chủ đầu tư yêu cầu (được thể hiện trong các tài liệu như: nhật ký công trình, biên bản hiện trường, bản vẽ hoàn công, BBNT công việc), có thể có nội dung trong hợp đồng có thể chưa có và được thể hiện trong phụ lục hợp đồng; (TVTK lập → CĐT tổ chức thẩm tra và phê duyệt)

Đơn giá trong hợp đồng: Là đơn giá được xác định từ khi ký hợp đồng có trong biểu đính kèm hợp đồng

Đơn giá ngoài hợp đồng: Là đơn giá được xác định khi ký phụ lục hợp đồng cho các khối lượng phát sinh chưa có nội dung theo hợp đồng ban đầu và có trong biểu đính kèm phụ lục hợp đồng và cho các đơn giá được phép điều chỉnh

Đơn giá thanh toán: Là đơn giá của các hạng mục công việc nằm trong lần, giai đoạn thanh toán tương ứng tùy hợp đồng sẽ có những loại đơn giá thanh toán khác nhau

Thanh toán lần, giai đoạn: Là các lần, giai đoạn, mà Chủ đầu tư mua sản

Tài liệu tham khảo lớp Thanh Quyết toán GXD

Nguồn: <http://giaxaydung.edu.vn>

phẩm xây dựng đủ điều kiện thanh toán của nhà thầu được qui ước trong hợp đồng

Thanh toán lần cuối: Là lần thanh toán cuối cùng của Chủ đầu tư cho nhà thầu sau khi nhà thầu đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ được hợp đồng và được nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng;

Điều chỉnh là gì? Là việc hai bên A-B xác nhận lại giá trị của giá hợp đồng trong phụ lục hợp đồng, các khối lượng, đơn giá hoặc giá trị bù: VL, TB, NC, M, TL% tại thời điểm thanh toán đã được thỏa thuận trong hợp đồng, về phương pháp, thời gian căn cứ trong hợp đồng.

II. NỘI DUNG VÀ Ý NGHĨA CỦA CÔNG VIỆC THANH QUYẾT TOÁN

1. Có sự kết nối của dự thầu → biểu giá kèm theo HĐ
2. Về 3 loại hợp đồng trong xây lắp được quy định tại Mục 3, Chương 2, Nghị định số 37/2015/NĐ-CP
3. Thông tư số 07/2016/TT-BXD về điều chỉnh giá hợp đồng
4. Thông tư số 09/2016/TT-BXD về mẫu hợp đồng trong xây dựng
5. Thông tư số 08/2016/TT-BXD về thanh toán khối lượng hoàn thành
6. Thông tư số 09/2016/TT-BXD về quyết toán dự án hoàn thành

1. Nội dung thanh, quyết toán

- Lập hồ sơ pháp lý
- Lập hồ sơ chất lượng
- Lập hồ sơ thanh quyết toán:
- Thanh toán vốn đầu tư gồm:
 - + Thanh toán tạm ứng (theo mức tạm ứng được qui định tại Khoản 3 Điều 8 của Thông tư số 08/2016/TT-BTC, Điều 18 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP)
 - + Thu hồi vốn tạm ứng
 - + Thanh toán khối lượng hoàn thành: KLHĐ+KLPSBS (tăng/giảm nếu có); (theo điều 9 Thông tư số 08/2016/TT-BTC)

1.1. Lập hồ sơ thanh quyết toán

Là công việc lập bảng tính giá trị khối lượng hoàn thành theo lần, giai đoạn được qui ước trong hợp đồng hoặc toàn bộ công trình.

Nguyên tắc cơ bản: Dựa vào hợp đồng (xem chi tiết qui định) lập kế hoạch

Nguồn: <http://giaxaydung.edu.vn>

làm việc tương ứng tùy theo 1 trong 3 loại hợp đồng.

Chỉ thanh toán những khối lượng: Có tên trong hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng đã được phê duyệt;

Dựa vào biên bản nghiệm thu: Tập hợp khối lượng công việc được nghiệm thu trong lần, giai đoạn qui ước để lựa chọn phương pháp thanh toán nhanh (thanh toán tạm theo khối lượng hợp đồng) hay thanh toán khối lượng thực tế hoàn thành.

Phần khối lượng phát sinh tương tự lựa chọn phương pháp tính đơn giá.

Tuân thủ nguyên tắc: Có tên trong hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng đã được phê duyệt;

Biểu mẫu sử dụng: 03a+04 TT08/2016/TT-BTC là giao tiếp giữa CĐT ← → Kho bạc

Biểu mẫu sử dụng: 01+02+03+04/TT09/2016/TT-BXD là giao tiếp giữa NT ← → CĐT

Tuy nhiên, thực tế vẫn sử dụng luôn biểu mẫu theo PL03a+04 Thông tư số 08/2016/TT-BTC để giao tiếp luôn giữa CĐT ← → NT.

1.2. Theo giá hợp đồng trong xây lắp có 3 loại

➤ Hợp đồng trọn gói:

Biểu mẫu 03A: $GTT = ĐGHĐ * KLHD$

Biểu mẫu 04: $GTTPS = KLPS$ ngoài HĐ (bổ sung hợp lý, giảm trừ) *ĐGHĐ (hoặc * ĐG mới tại thời điểm thanh toán);

➤ Hợp đồng đơn giá cố định:

Biểu mẫu 03A: $GTT = ĐGHĐ * KL$ thực tế

Biểu mẫu 04: $GTTPS = KLPS$ thực tế ngoài HĐ*ĐGHĐ (hoặc * ĐG mới tại thời điểm TT);

➤ Hợp đồng đơn giá điều chỉnh:

Biểu mẫu 03A: $GTT = ĐG1$ (tại thời điểm thanh toán) * KL thực tế

Biểu mẫu 04: $GTTPS = KLPS$ thực tế ngoài HĐ * ĐG1

Cần biết nguyên tắc thanh toán vốn đầu tư của kho bạc nhà nước: Những lần đầu “Thanh toán trước, kiểm soát sau”, lần thanh toán cuối cùng “kiểm soát trước, thanh toán sau”.

Nguồn: <http://giaxaydung.edu.vn>

2. Ý nghĩa của công việc thanh, quyết toán

- Xác nhận thành công của nhà thầu trong việc sản xuất 1 sản phẩm xây dựng, sản phẩm hàng hóa theo đơn đặt hàng;
- Thu hồi vốn và lãi nhanh chóng, giảm số tiền phải trả lãi cho các khoản đi vay của nhà thầu;
- Tăng giá trị của năng lực nhà thầu

III. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH GIÁ HỢP ĐỒNG

1. Điều chỉnh giá hợp đồng là gì?

Là việc hai bên A-B xác nhận lại giá trị của giá hợp đồng trong phụ lục hợp đồng (các khối lượng, đơn giá hoặc giá trị bù của những yếu tố tạo ra đơn giá (VL, TB, NC, M, TL%) tại thời điểm thanh toán đã được thỏa thuận trong hợp đồng, về phương pháp, thời gian căn cứ trong hợp đồng.)

Gồm các nội dung chính sau:

- 1- Khối lượng
- 2- Đơn giá
- 3- Giá hợp đồng
- 4- Tiến độ thi công

2. Điều chỉnh Khối lượng:

Căn cứ để điều chỉnh:

- * Nhật ký công trình.
- * Biên bản xử lý hiện trường, biên bản họp thống nhất PS
- * Bản vẽ hoàn công
- * BB nghiệm thu công việc
- * Các tài liệu khác có liên quan
- * Quyết định số 788/QĐ-BXD ngày 26/08/2010 của Bộ Xây dựng (phương pháp xác định khối lượng, mặc dù không phải là văn bản quy phạm pháp luật bắt buộc phải tuân thủ, nhưng là quy ước để tiện 2 bên để ứng xử, nếu không có quy ước sẽ khó có thể đi đến thống nhất và giải quyết nhiều vấn đề)
- * Các tài liệu khác có liên quan

3. Điều chỉnh Đơn giá như nào?

Căn cứ vào các tài liệu sau để xác định ra giá thanh toán, quyết toán hợp đồng:

Nguồn: <http://giaxaydung.edu.vn>

- * Hồ sơ dự thầu (đơn giá chi tiết)
- * Hợp đồng
- * Nhật ký công trình.
- * Tiến độ thi công được chấp thuận
- * Công bố giá VLXD của nhà nước tại thời điểm TT
- * Hóa đơn chứng từ hoặc các báo giá của nhà sản xuất, đại lý
- * Định mức công việc không có trong hệ thống định mức của Nhà nước công bố, định mức công trình tương tự;
- * Thông tư văn bản về chính sách lương, nhiên liệu;
- * Thông tư văn bản liên quan đến những yếu tố tạo ra đơn giá đầu đủ khác;
- * Các tài liệu khác có liên quan



Hồ sơ nhiều thế này mà

☞ Liên tục phải lũy kế cộng dồn, so sánh với giá trị trong hợp đồng để biết tăng/giảm.

☞ Tăng thì lớn hay nhỏ hơn so với 20% hợp đồng để còn tính đơn giá phát sinh?

✘ Đã phát sinh chưa để còn làm thủ tục phát sinh, ký phụ lục hợp đồng kịp thời?

✘ Đã vượt dự toán được duyệt, đã vượt tổng mức đầu tư chưa để còn làm thủ tục điều chỉnh?

Phần mềm Quyết toán GXD giúp bạn nhàn hơn nhiều với các vấn đề trên

Các nội dung nói trên do sưu tầm, biên soạn nhanh từ tài liệu cũ nên có thể 1 số vấn đề còn chưa cập nhật chính xác. Ý kiến góp ý hoặc câu hỏi thắc mắc xin gửi về địa chỉ theanh@gxd.vn để được trao đổi, làm rõ, giải đáp.

Xin chân thành cảm ơn.