VẬT LIỆU & XÂY DỰNG
Tạp chí Vật liệu và Xây dựng
ISSN 1859 - 381X
Website: www.jomc.vn

Nhận diện các nhân tố gây rủi ro trong các điều khoản ký kết và thực hiện hợp đồng thi công xây dựng trong điều kiện ở Việt Nam

Lê Hữu Vy[1]

[1] Khoa Kiến trúc - Xây dựng và Mỹ thuật ứng dụng, Trường Đại học Nguyễn Tất Thành

TỪ KHOÁ

Hợp đồng thi công xây dựng
Quản lý thực hiện hợp đồng thi công xây dựng
Nhân tố gây rủi ro

TÓM TẮT

Hợp đồng thi công xây dựng là công cụ giúp chủ đầu tư quản lý hoạt động của bên nhận thầu hay còn gọi là nhà thầu thi công. Giá trị ký kết trong hợp đồng thi công xây dựng chiếm tỷ lệ lớn nhất trong tổng mức đầu tư xây dựng của một dự án. Một hợp đồng được thỏa thuận và thực hiện nghiêm túc sẽ mang lại nhiều hiệu quả kinh tế và uy tín cho cả hai bên. Trong bài báo này, tác giả nghiên cứu nhằm nhận diện các rủi ro trong các nội dung ký kết và các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng. Từ đó, trên cơ sở quy định của văn bản pháp luật liên quan và bài học kinh nghiệm từ các dự án đã thực hiện ở Tp.HCM, thông qua các hợp đồng thi công xây dựng từ quy mô nhà ở riêng lẻ đến các dự án lớn để từ đó đề xuất nội dung cơ bản cho các điều khoản chính và các giải pháp đảm bảo cho việc thực hiện hợp hợp đồng thi công xây dựng.

KEYWORDS

Construction contract
Management of construction contract performance
Risk factors

ABSTRACT

Construction contract is a method to help the client manage the activities of the contractors, which is known as the construction contractors. The capital investment signed in a construction contract is the biggest amount of the total construction investment of a project. A contract that is agreed upon and strictly implemented will bring many economic benefits and prestige to both parties. In this article, the author does research to identify the risks in the signing contents and the issues affecting the contract implementation. Since then, on the basis of the provisions of relevant legal documents and lessons learned from projects implemented in HCMC, through construction contracts ranging from individual houses to large projects from which to propose basic content for the main terms and solutions to ensure the implementation of construction contracts.

1. Đặt vấn đề

Hợp đồng thi công xây dựng là công cụ giúp chủ đầu tư quản lý hoạt động của bên nhận thầu hay còn gọi là nhà thầu thi công. Có thể thấy, công tác ký kết và quản lý thực hiện hợp đồng thi công ây dựng đóng vai trò chủ yếu nhất, quyết định đến kết quả đầu tư của dự án bởi nó chiếm tỷ trọng lớn nhất trong các hợp đồng mà chủ đầu tư ký kết với nhà thầu. Trên thế giới, công tác ký kết và quản lý hợp đồng cũng rất được coi trọng, Liên đoàn kỹ sư tư vấn quốc tế đã soạn thảo các mẫu hợp đồng FIDIC. Ở Việt Nam cũng đã tiếp cận đến vấn đề này thông qua rất nhiều quy định pháp luật hướng dẫn về thành lập, ký kết và quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng nói chung và hợp đồng thi công xây dựng nói riêng. Bài báo này sử dụng các phương pháp nghiên cứu phân tích và tổng hợp lý thuyết, phân tích và tổng kết kinh nghiệm, so sánh..., trình bày một số vấn đề tổng quan về hợp đồng thi công xây dựng ở Việt Nam, xem xét nội dung quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng và trình bày các nhân tố rủi ro khi ký kết và thực hiện hợp đồng thi công xây dựng trong điều kiện ở Việt Nam hiện nay.

2. Khái niệm và phân loại hợp đồng thi công xây dựng ở Việt Nam

2.1.Khái niệm

Theo Nghị định 37/2015 được sửa chữa bổ sung bởi Nghị định 50/2021 đã nêu rõ tại khoản 1 điều 2 như sau: "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". Ở đây, trong phạm vi nghiên cứu là hợp đồng thi công xây dựng thì bên giao thầu là chủ đầu tư, người đại diện chủ đầu tư và bên nhận thầu chính là nhà thầu thi công xây dựng, có thể là tổng thầu hoặc nhà thầu chính.

2.2.Phân loại hợp đồng thi công xây dựng

Căn cứ điều 3 Nghị định 37/2015 (điều chỉnh bổ sung theo Nghị định 50/2021) về việc phân loại hợp đồng xây dựng, về cơ bản chúng ta có thể phân loại hợp đồng thi công xây dựng như sau:

*Liên hệ tác giả: lhvy@ntt.edu.vn
Nhận ngày 25/01/2022, sửa xong ngày 21/04/2022, chấp nhận đăng 05/06/2022
Link DOI:

Thứ nhất, theo giá hợp đồng: thì hợp đồng thi công xây dựng có hợp đồng trọn gói, hợp đồng theo đơn giá…
Thứ hai, theo mối quan hệ các bên tham gia hợp đồng: thì có hợp đồng thi công xây dựng có hợp đồng thầu chính, hợp đồng tổng thầu…

3. Nhận diện rủi ro khi ký kết và quản lý thực hiện hợp đồng thi công xây dựng

3.1. Nhận diện rủi ro về nội dung của hợp đồng thi công xây dựng

Về chủ thể ký hợp đồng: Một trong hai chủ thể ký kết hợp đồng không có chức năng liên quan đến phạm vi công việc mà họ ký kết. Ngành nghề xây dựng là ngành nghề có điều kiện, chủ thể tham gia trong vai trò nhà thầu thi công phải đáp ứng những yêu cầu của pháp luật, tổ chức phải có tư cách pháp nhân, có đăng ký ngành nghề và có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng do cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp. Người đại diện ký kết phải có thẩm quyền ký kết hoặc được ủy quyền. Thực tế nhiều hợp đồng bị vô hiệu khi sai lầm về chủ thể. Chủ đầu tư đã thực hiện ký kết với nhà thầu không đáp ứng điều kiện về mặt chủ thể.

Về điều khoản phạm vi công việc: nhiều chủ đầu tư chưa có kinh nghiệm hoặc mới bắt đầu đầu tư thường chưa xây dựng một hệ thống kiểm soát dẫn đến việc các nhà thầu tự soạn hợp đồng với khối lượng công việc thiếu so với thực tế dẫn đến phát sinh khối lượng ngoài phạm vi công việc đã ký kết. Danh mục vật tư do nhà thầu liệt kê thường có ba đến bốn nhà sản xuất (thương hiệu) và bản chất về giá đối với từng nhà sản xuất không giống nhau, có khi rất chênh lệch về giá. Điều này gây thiệt hại cho chủ đầu tư.

Về điều khoản về tạm ứng, thanh toán: thông thường nhà thầu sẽ đặt yêu cầu tạm ứng cho việc chuẩn bị thi công, mức tạm ứng do hai bên thỏa thuận và tùy giá trị hợp đồng nhưng mức tối thiểu là 10% giá trị hợp đồng, do giá trị của hợp đồng thi công xây dựng lớn nên số tiền tạm ứng rất cao. Tuy nhiên nhiều chủ đầu tư không yêu cầu nhà thầu bất cứ biện pháp đảm bảo nào. Bên cạnh đó, việc quy định các đợt thanh toán chỉ đơn thuần xét về khối lượng đã thực hiện mà các chủ đầu tư nhất là các Chủ đầu tư tư nhân không gắn với điều kiện về chất lượng cùng với hồ sơ nghiệm thu và tiến độ hai bên đã thống nhất trong hợp đồng.

Về điều khoản quyền và nghĩa vụ của hai bên: điều khoản này thường rất chung chung, Chủ đầu tư và nhà thầu thường không cụ thể hóa điều khoản này, bởi quyền của bên này thì bên kia phải thực hiện nghĩa vụ, việc không phân tách rõ rang quyền và nghĩa vụ của mỗi bên dễ dẫn đến tranh chấp giữa hai bên.

Về điều khoản bất khả kháng và miễn trừ trách nhiệm: đối với điều khoản này hợp đồng liệt kê rất nhiều các trường hợp bất khả kháng và để phòng ngừa thiếu sót trong hợp đồng thường thể hiện ở dấu ba chấm. Việc không giới hạn các trường hợp bất khả kháng dẫn đến hệ lụy khi xảy ra tranh chấp, bên chủ đầu tư không xem đó là bất khả kháng nhưng nhà thầu thi công xem đó là bất khả kháng. Bất khả kháng không phải là cơ sở để một bên được quyền chấm dứt hợp đồng. Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng phải có một số nghĩa vụ nhất định và được kéo dài tiến độ công việc bằng thời gian bị ảnh hưởng bởi trường hợp bất khả kháng. Chỉ chấm dứt hợp đồng khi nỗ lực khắc phục của một bên hoặc cả hai bên không hiệu quả và buộc phải chấm dứt, bên ra quyết định chấm dứt phải ra thông báo cho bên kia trước một khoảng thời gian phù hợp.

Về điều khoản sự cố công trình: đây là điều khoản hai bên tham gia ký kết thường không đưa vào hợp đồng hoặc đưa vào một cách rất ngắn gọn. Các bên không định nghĩa các trường hợp thuộc sự cố công trình, trách nhiệm của mỗi bên như thế nào, bên nào lập báo cáo nhanh về sự cố, bên nào thu dọn, bên nào khắc phục. Việc không quy định cụ thể điều khoản này trong hợp đồng dẫn đến khi sự cố xảy ra thì các bên đổ lỗi và tranh chấp với nhau.

Về điều khoản phạt vi phạm: Trong lĩnh vực xây dựng, mức phạt vi phạm nghĩa vụ hợp đồng không vượt quá 12 % giá trị phần hợp đồng bị vi phạm đối với công trình xây dựng sử dụng vốn nhà nước. Nhiều chủ đầu tư không sử dụng vốn nhà nước vẫn áp dụng mức phạt 12 % giá trị hợp đồng vi phạm, điều này không hợp lý và không cụ thể. Đối với dự án không sử dụng vốn nhà nước thì phải theo mức phạt của luật thương mại là 8 % giá trị hợp đồng vi phạm. Về điều khoản phạt trong hợp đồng chỉ nói đến mức phạt theo giá trị phần vi phạm mà không đề cập đến các hình thức phạt về hành vi của nhà thầu trên công trường, có thể phạt tiền đối với hành vi của cá nhân hoặc Ban chỉ huy công trường, phạt tạm dừng thi công do vi phạm các vấn đề an toàn lao động,…

Về điều khoản về tạm dừng, chấm dứt hợp đồng: điều khoản này quy định về các trường hợp tạm dừng, chấm dứt hợp đồng. Thường trong các hợp đồng đều quy định chung các trường hợp được tạm dừng hoặc chấm dứt hợp đồng cho bên giao thầu và bên nhận thầu mà không cụ thể hóa đối với từng bên. Thực tế các tình huống dẫn đến việc tạm dừng hoặc chấm dứt của bên giao thầu và bên nhận thầu rất khác nhau và hậu quả pháp lý của việc tạm dừng và chấm dứt của hai bên cũng không giống nhau. Các hợp đồng thường không nêu rõ việc thanh toán của bên này đối với bên kia sau khi chấm dứt hợp đồng.

Về điều khoản xử lý tranh chấp: điều khoản này thường quy định là xử lý tranh chấp tòa án cấp tỉnh hoặc trung tâm trọng tài. Việc xử lý tranh chấp bằng tòa án phải tuân thủ quy định của bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự và thẩm quyền của Tòa án. Đối với xử lý tranh chấp bằng Trọng tài thì phải tuân thủ Luật trọng tài thương mại. Các bên chỉ chọn một trong hai hình thức, không thể chọn hai hình thức cùng một lúc. Thực tế trong hợp đồng thi công xây dựng hiện nay, cả hai hình thức đều ghi vào trong phần xử lý tranh chấp đến khi xảy ra tranh chấp thì bản thân điều khoản không giải quyết được. Ngay trong điều khoản này nếu chọn giải quyết trọng tài thì các bên cũng không thỏa thuận rõ hình thức trọng tài là vụ việc hay quy chế…

3.2. Nhận diện rủi ro tới công tác quản lý thực hiện hợp đồng thi công xây dựng

Cơ chế chính sách nhà nước về hợp đồng xây dựng: Việc soạn thảo, ban hành và sửa đổi bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật trong quản lý đầu tư và xây dựng trong những năm qua thường xuyên biến động, có nhiều thời kỳ cơ chế không đồng bộ, không thống nhất. Việc tồn tại song hành thực hiện nhiều văn bản quy phạm pháp luật cùng điều chỉnh một quan hệ pháp luật đã gây ra không ít khó khăn trong quản lý đầu tư và xây dựng nói chung và công tác quản lý hợp đồng nói riêng. Đối với dự án bất động sản, hợp đồng xây dựng nói chung và hợp đồng thi công xây dựng nói riêng sẽ được điều chỉnh bởi rất nhiều văn bản quy phạm pháp luật như bộ luật dân sự, luật thương mại, luật đầu tư, luật đầu tư công, luật xây dựng….và các văn bản hướng dẫn. Các nội dung điều chỉnh nhiều trường hợp không thống nhất và số lượng văn bản quy phạm pháp luật điều chỉnh nhiều dẫn đến gây khó khăn cho các chủ thể trong việc quản lý việc thực hiện hợp đồng.

Năng lực chuyên môn của Chủ đầu tư: Chủ đầu tư có thể là người sở hữu vốn hoặc người được nhà nước giao sở hữu vốn để quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, lại là một trong hai chủ thể trực tiếp tham gia trong quan hệ hợp đồng. Chủ đầu tư là người phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về công tác quản lý, kiểm tra, giám sát và xử lý các vi phạm về hợp đồng trong hoạt động thi công xây dựng dự án của mình. Do đó, Chủ đầu tư sử dụng nhân lực chuyên môn kém, không có chuyên môn và kiến thức về đầu tư xây dựng công trình, chưa nắm chắc các quy định về công tác quản lý hợp đồng xây dựng, quản lý hợp đồng lõng lẽo hoặc yếu tố kinh tế đã không xây dựng một bộ máy hỗ trợ chuyên môn tốt về pháp lý, quản lý thiết kế, quản lý chi phí, quản lý đấu thầu, quản lý dự án,..sẽ gây tác động không nhỏ đến chất lượng và hiệu quả kinh tế của dự án.

Năng lực chuyên môn của nhà thầu thi công:Gói thầu thi công xây dựng là gói thầu lớn nhất và chiếm tỷ trọng lớn trong tổng vốn đầu tư của dự án. Năng lực của nhà thầu thi công là một yếu tố tiên quyết và quan trọng số một đối với việc thành công của hợp đồng xây dựng. Năng lực chuyên môn tốt của nhà thầu thể hiện qua nhiều yếu tố như tính chuyên nghiệp cao, khả năng, kinh nghiệm, trình độ và phẩm chất đạo đức đội ngũ cán bộ, trang thiết bị máy móc, khả năng tài chính, số lượng và tay nghề của đội ngũ công nhân… Nhà thầu có năng lực chuyên môn tốt, có uy tín cao sẽ dễ dàng đáp ứng và thực hiện đầy đủ các cam kết trong hợp đồng. Ngược lại nhà thầu có năng lực yếu, đội ngũ cán bộ công nhân có tay nghề kém. Do đó, việc nhận diện được năng lực nhà thầu cần trên nhiều tiêu chí. Thực tế, nhiều nhà thầu được lựa chọn dựa vào giá thầu thấp và năng lực chủ yếu dựa trên hồ sơ. Đây là vấn đề cần được chủ đầu tư lưu ý và xem xét cẩn trọng. Nhiều dự án nhà thầu bỏ nửa chừng hoặc xảy ra tranh chấp với chủ đầu tư khi dự án đang trong những giai đoạn thi công quan trọng như hoàn thành đóng nắp hầm của phần ngầm, hoàn thành việc cất nóc đối với phần thân công trình hoặc giai đoạn cuối để nghiệm thu hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng,…

4. Một số giải pháp cơ bản khi ký kết và quản lý thực hiện hợp đồng thi công xây dựng trong điều kiện ở việt Nam

4.1. Về nội dung một số điều khoản của hợp đồng thi công xây dựng

Về chủ thể ký hợp đồng: cần xem xét yếu tố chủ thể ký hợp động nhất là từ phía nhà thầu thi công xây dựng. Nhà thầu trong nước phải là công ty có ngành nghề hoạt động thi công xây dựng, có đăng ký kinh doanh và có chứng chỉ năng lực hoạt động phù hợp. Người đại điện ký hợp đồng là người có thẩm quyền được quy định trong điều lệ công ty hoặc trong quy chế tổ chức hoạt động của công ty hoặc người được người có thẩm quyền ủy quyền.

Về phạm vi công việc: để tránh thiếu sót phạm vi, khối lượng công việc và danh mục vật tư thiết bị, chủ đầu tư nên đính kèm phụ lục hợp đồng, phần đính kèm này cần được các phòng ban chuyên môn hoặc đơn vị tư vấn của Chủ đầu tư soan thảo và kiểm tra kỹ lưỡng.

Về điều khoản về tạm ứng, thanh toán : đối với việc tạm ứng cần yêu cầu nhà thầu phải có bảo lãnh đối với chi phí tạm ứng, phần thanh toán phải được quy định dựa trên khối lượng thực hiện thực tế trên công trường cùng với hồ sơ nghiệm thu đạt, phải có xác nhận từ Ban quản lý dự án và tư vấn giám sát (nếu có).

Về điều khoản quyền và nghĩa vụ của hai bên: trong hợp đồng xây dựng thì điều khoản này phải thỏa mãn yêu cầu: quyền của bên này là nghĩa vụ của bên kia và ngược lại. Do đó cần xây dựng tách bạch quyền và nghĩa vụ của từng bên một cách cụ thể để tránh tranh chấp sau này.

Về điều khoản bất khả kháng và miễn trừ trách nhiệm: điều khoản này cần nêu định nghĩa rõ ràng về bất khả kháng, liệt kê các trường hợp bất khả kháng và có giới hạn. Ngoài các trường hợp liệt kê thì các trường hợp khác không được xem là bất khả kháng.

Về điều khoản sự cố công trình: sự cố công trường là điều không ai mong muốn, tuy nhiên trong hợp đồng cần nêu rõ trách nhiệm của mỗi bên trong việc xử lý sự cố gồm báo cáo nhanh về sự cố, sửa chữa và khắc phục sự cố, thu dọn sự cố và quản lý thông tin về sự cố.

Về điều khoản phạt vi phạm: phạt vi phạm là một trong những chế tài mà chủ đầu tư hay sử dụng để quản lý việc thực hiện hợp đồng của nhà thầu thi công. Ở đây cần phân định giữa công trình vốn nhà nước và các công trình không phải vốn nhà nước. Các công trình không phải vốn nhà nước thì áp dụng mức phạt tối đa của luật thương mại là 8 % giá trị hợp đồng vi phạm. Bên cạnh đó còn có các chế tài phạt tiền áp dụng đối với hành vi của cá nhân chỉ huy trưởng, chỉ huy phó, chế tài phạt bổ sung tạm dừng thi công khi vi phạm các vấn đề an toàn lao động mà chưa có biện pháp khắc phục. Các khoản đền bù khác khi một trong hai bên vi phạm gây ra hậu quả đối với bên kia.

Về điều khoản về tạm dừng, chấm dứt hợp đồng: cần nêu rõ các điều kiện tam dừng, chấm dứt hợp đồng của từng bên. Chủ đầu tư được tạm dừng, chấm dứt hợp đồng trong những trường hợp nào, thanh toán sau khi chấm dứt hợp đồng được thực hiện như thế nào. Tương tự đối với bên nhà thầu thi công. Cần liệt kê cụ thể các trường hợp của từng bên.

Về điều khoản xử lý tranh chấp: điều khoản này cần quy định rằng: sau khi thương lượng, hòa giải không thành thì cơ quan nào sẽ xử lý tranh chấp. Việc thống nhất lựa chọn tòa án nào giải quyết phải tuân thủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền giải quyết của tòa án. Nếu lựa chọn Trung tâm trọng tài thì cần thống nhất rõ Trung tâm trọng tài nào, địa điểm giải quyết, hình thức giải quyết theo quy chế hay theo vụ việc.

4.2. Về quản lý thực hiện hợp đồng thi công xây dựng

Năng lực chuyên môn của Chủ đầu tư: Chủ đầu tư có thể thuê tư vấn có chuyên môn và uy tín hoặc tự mình xây dựng bộ máy chuyên môn phù hợp với quy mô dự án mà Chủ đầu tư thực hiện. Thực tế từ các Chủ đầu tư lớn như TTCLand, Đại Quang Minh,…họ xây dựng một bộ máy chuyên môn như phòng quản lý thiết kế, phòng quản lý chi phí, phòng quản lý chất lượng, ban quản lý dự án,…đủ năng lực thay mặt họ trong việc xét năng lực nhà thầu cũng như quản lý thực hiện hợp đồng thi công từ lúc lựa chọn nhà thầu đến lúc nghiệm thu đưa vào sử dụng công trình. Đối với những Chủ đầu tư khác có thể xây dựng và vận hành một bộ máy chuyên môn phù hợp với điều kiện đang có. Việc xây dựng và quản lý bộ máy chuyên môn hiệu quả sẽ giúp Chủ đầu tư tiết kiệm rất nhiều chi phí, mang lại hiệu quả kinh tế lớn cho dự án.

Năng lực chuyên môn của nhà thầu thi công: Chủ đầu tư cần xem xét nhà thầu dựa trên kinh nghiệm thực tế, năng lực công ty (con người và trang thiết bị), khả năng về tài chính. Uy tín của nhà thầu dựa vào ba yếu tố đó. Kinh nghiệm thực tế căn cứ vào các dự án mà nhà thầu đã và đang thực hiện, năng lực công ty dựa vào đội ngũ nhân sự đang có, máy móc và trang thiết bị thi công, khả năng tài chính có thể căn cứ vào báo cáo tài chính, báo cáo thuế,…Chủ đầu tư tư nhân còn có thêm ưu thế là có thể xây dựng những đội ngũ những nhà thầu đối tác chiến lược, đó những nhà thầu đã từng thực hiện dự án với Chủ đầu, gây được niềm tin đối với Chủ đầu tư.

Các nội dung chính của việc quản lý thực hiện hợp đồng thi công xây dựng:

Quản lý tiến độ: trước khi triển khai thi công công trình thì phải được lập tiến độ thi công xây dựng. Tiến độ thực hiện của gói thầu thi công xây dựng công trình phải phù hợp với tổng tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Quản lý tiến độ dự án bao gồm các công việc cần thiết để thiết lập tiến độ và quản lý hoàn thành dự án đúng thời gian.Nhà thầu có trách nhiệm lập tiến độ chi tiết trên cơ sở tổng thời gian thực hiện và các mốc thời gian hoàn thành các hạng mục chính mà hai bên đã thống nhất trong hợp đồng và có trách nhiệm kiểm soát tiến độ trong quá trình thi công dự án. Chủ đầu tư theo dõi, giám sát tiến độ thi công xây dựng công trình và có biện pháp xử lý nếu nhà thầu thực hiện chậm hơn các mốc thời gian hoàn thành các hạng mục chính đã được thống nhất trong hợp đồng.

Quản lý chất lượng: Quản lý chất lượng của công trình xây dựng bao gồm lập kế hoạch chất lượng, thực hiện đảm bảo chất lượng và kiểm soát chất lượng. Trước khi thanh toán, quyết toán hợp đồng xây dựng chủ đầu tư yêu cầu các đơn vị tư vấn (Ban Quản lý dự án, Tư vấn giám sát) xác nhận khối lượng và chất lượng của hạng mục cần thanh toán kèm theo đó là các biên bản nghiệm thu công việc nhà thầu hoàn thành theo như đã kí kết trong hợp đồng, đảm bảo các công việc này đạt điều kiện về chất lượng. Chất lượng sản phẩm của hợp đồng thi công xây dựng phải thỏa mãn các yêu cầu quy định trong hợp đồng, tuân thủ và đáp ứng các yêu cầu về chất lượng theo quy định của pháp luật.

Quản lý khối lượng và giá hợp đồng xây dựng: Quản lý khối lượng hợp đồng xây dựng là việc quản lý thực hiện theo khối lượng theo thiết kế được Chủ đầu tư phê duyệt và theo hợp đồng đã ký kết. Khối lượng thi công xây dựng được tính toán, xác nhận giữa chủ đầu tư hoặc đại diện chủ đầu tư, nhà thầu thi công xây dựng, tư vấn giám sát theo các mốc thời gian hoặc giai đoạn thi công cần thanh toán và được đối chiếu với khối lượng thiết kế được duyệt để làm cơ sở nghiệm thu, thanh toán theo hợp đồng. Khi có thực hiện khối lượng phát sinh ngoài hợp đồng đã ký kết thì chủ đầu tư và nhà thầu thi công xây dựng phải xem xét để xử lý. Riêng đối với công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước, khi có khối lượng phát sinh ngoài giá trị hợp đồng và làm cho dự án vượt tổng mức đầu tư ban đầu thì chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư để xem xét, quyết định. Khối lượng phát sinh được chủ đầu tư hoặc người quyết định đầu tư chấp thuận, phê duyệt là cơ sở để thanh toán, quyết toán công trình. Chủ đầu tư thông qua nguồn lực của mình để kiểm tra nhằm phòng tránh và xử lý việc khai khống, khai tăng khối lượng hoặc thông đồng giữa các bên tham gia dẫn đến làm sai khối lượng thanh toán. Khối lượng và giá hợp đồng phát sinh thường được thể hiện thông qua phụ lục hợp đồng giữa chủ đầu tư và nhà thầu, và thông qua đó làm cơ sở cho việc nghiệm thu, thanh toán giữa hai bên.

Quản lý an toàn, và vệ sinh môi trường: quản lý an toàn bao gồm tất cả các hoạt động của Chủ đầu tư và nhà thầu thi công nhằm mục tiêu và trách nhiệm để ngăn chặn tai nạn, hoặc có khả năng gây ra thương tích cá nhân, tử vong cho người, hoặc thiệt hại tài sản trên công trường. Quản lý môi trường dự án bao gồm tất cả các hoạt động của Chủ đầu tư và nhà thầu nhằm mục tiêu và trách nhiệm để giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh và tài nguyên thiên nhiên phù hợp với giới hạn ghi trong giấy phép hợp pháp.

Nội dung của Quản lý an toàn, và vệ sinh môi trường bao gồm lập kế hoạch, thực hiện đảm bảo và kiểm soát an toàn lao động và môi trường. Nhà thầu thi công xây dựng, chủ đầu tư, bộ phận chuyên môn của Chủ đầu tư (ví dụ: bộ phận An toàn lao động thuộc phòng Quản lý dự án) và đơn vị tư vấn của chủ đầu tư (Quản lý dự án, Tư vấn giám sát) kiểm tra giám sát công tác an toàn lao động trên công trường. Khi phát hiện có vi phạm về an toàn lao động và vệ sinh môi trường thì chủ đầu tư phải ngay lập tức đình chỉ thi công xây dựng để giải quyết theo quy định của pháp luật, công trường chỉ được thi công lại khi nhà thầu đã khắc phục xong.

5. Kết luận và Kiến nghị

Kết luận

Việc kết hợp áp dụng các văn bản quy phạm pháp luật trong hợp đồng thi công xây dựng trong điều kiện ở Việt Nam còn rất nhiều bất cập do liên quan đến các lĩnh vực như Luật đầu tư, Luật thương mại, Luật Xây dựng, Luật đấu thầu và các Nghị định liên quan hướng dẫn….

Qua nghiên cứu và thực tiễn làm công tác quản lý dự án, tác giả thấy rằng việc nhận diện được các nhân tố rủi ro trong từng điều khoản hợp đồng và các nhân tố ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng thi công xây dựng hiện nay đóng vai trò rất quan trọng và cần thiết, để từ đó đề xuất các giải pháp dự báo và phòng ngừa trong quá trình đàm phán, ký kết và quản lý thực hiện từng điều khoản hợp đồng thi công xây dựng từ góc độ Chủ đầu tư dự án.

Kiến nghị

Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cân rà soát các văn bản quy phạm phát luật do mình ban hành liên quan đến hoạt đồng động quản lý đầu tư và xây dựng, các văn bản quy phạm pháp luật có điều chỉnh lớn thì ban hành văn bản thay thế văn bản cũ để tránh nhầm lẫn trong việc áp dụng.

Đối với các Chủ đầu tư cần xây dựng hoặc điều chỉnh các quy trình nội bộ để có thể kiểm soát quá trình lựa chọn nhà thầu, thương thảo, ký kết và quản lý việc thực hiện hợp đồng xây dựng. Chủ đầu tư trên cơ sở quy mô các dự án đầu tư mà mình thực hiện để xây dựng bộ máy vận hành gồm đầy đủ các bộ phận quản lý thiết kế, quản lý chi phí, đấu thầu, quản lý chất lượng và các ban quản lý dự án.

Lời cảm ơn

Nghiên cứu này được tài trợ bởi Trường Đại học Nguyễn Tất Thành, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tài liệu tham khảo

[1]. Quốc hội khóa XIII (2017), Bộ luật dân sự 2015, sửa đổi bổ sung 2017, Nhà xuất bản Hồng Đức, Hà Nội.

[2]. Quốc hội khóa XIII (2013), Luật Xây dựng 2014, sửa đổi bổ sung 2020, Nhà xuất bản Hồng Đức, Hà Nội.

[3]. Quốc hội khóa XIII (2014), Luật Kinh doanh bất động sản, Nhà xuất bản Lao Động, Hà Nội

[4]. Quốc hội khoa XIII (2014), Luật Nhà ở, Nhà xuất bản Hồng Đức, Hà Nội

[5]. Quốc hội khoa XIII (2014), Luật Trọng tài thương mại, Nhà xuất bản Hồng Đức, Hà Nội

[6]. Quốc hội khóa XIV (2020), Luật Đầu tư, Nhà xuất bản Lao Động, Hà Nội

[7]. Quốc hội khóa XIV (2019), Luật Đầu tư, Nhà xuất bản chính tri quốc gia sự thật, Hà Nội

[8]. Chính phủ (2021), Nghị định 37/2015/NĐ-CP, sửa chửa bổ sung bởi Nghị định 50/2021/NĐ-CP, Thư viện pháp luật.vn

[9]. Bộ Xây dựng (2016), Thông tư 09/2016/TT-BXD của BXD ngày 10 tháng 3 năm 2016 hướng dẫn hợp đồng thi công xây dựng công trình, Thuvienphapluat.vn

[10]. Lại Văn Lương, Nguyễn Thị Thanh Nhàn, Đặng Hoàng Mai (2016), Quản lý thực hiện hợp đồng ở Việt Nam, nội dung và các nhân tố gây ảnh hưởng, Tạp chí khoa học và công nghệ xây dựng số 29, tháng 6/2016