



**ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN
KHOA MARKETING**

BỘ MÔN ĐỊNH GIÁ

ĐỊNH GIÁ SẢN PHẨM XÂY DỰNG

TS. NGUYỄN NGỌC QUANG

E-mail: quangnnmkt@gmail.com

PHÂN BỐ THỜI GIAN

STT	Nội dung	Tổng số tiết	Trong đó		Ghi chú
			Lý thuyết	Bài tập, thảo luận, kiểm tra	
1	Chương 1	4	4	0	
2	Chương 2	6	4	2	
3	Chương 3	4	3	1	
4	Chương 4	7	4	3	
5	Chương 5	4	2	2	
6	Chương 6	4	3	1	
7	Chương 7	6	4	2	
8	Chương 8	6	4	2	
9	Chương 9	4	2	2	
	Cộng	45	30	15	

PHƯƠNG PHÁP ĐÁNH GIÁ HỌC PHẦN

Điểm chuyên cần (10%).

Điều kiện dự thi : sinh viên tham gia 70% số giờ

Kiểm tra học phần (giữa kỳ) (30%) :

Kiểm tra viết (tự luận kết hợp với trắc nghiệm trên giấy và làm bài tập), hoặc làm bài tập theo nhóm.

Thi kết thúc học phần (cuối kỳ) (60%):

Kiểm tra viết (tự luận kết hợp với trắc nghiệm trên giấy và làm bài tập).

Chương 1: Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định hiện hành

I. Những nội dung cơ bản của hệ thống pháp luật có liên quan đến đầu tư xây dựng công trình (Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Đất đai)

1. Những nội dung cơ bản của Luật Xây dựng

1.1 Phạm vi, đối tượng và kết cấu của Luật Xây dựng

1.2. Hoạt động xây dựng

1.3. Nội dung quản lý nhà nước về xây dựng

2. Những nội dung cơ bản của Luật Đất đai liên quan tới hoạt động xây dựng

2.1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của Luật

2.2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

2.3. Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình

2.4. Tài chính về đất đai và giá đất

2.5. Thu hồi đất, bồi thường, tái định cư liên quan tới dự án đầu tư xây dựng công trình

2.6. Quản lý nhà nước về đất đai

3. Những nội dung cơ bản của Luật Đầu tư liên quan đến hoạt động xây dựng

3.1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của Luật

3.2. Hình thức đầu tư

3.3. Thủ tục về đầu tư khi triển khai dự án

3.4. Quản lý nhà nước về đầu tư

4. Những nội dung cơ bản của Luật Đấu thầu liên quan tới hoạt động xây dựng

4.1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

4.2. Quy định chung về đấu thầu

4.3. Các chủ thể tham gia đấu thầu

4.4. Nội dung quản lý nhà nước về đấu thầu

II. Trình tự lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình

1. Đối với dự án quan trọng quốc gia, dự án nhóm A, B, C

1.1. Xác định chủ đầu tư xây dựng công trình

- 1.2. Báo cáo đầu tư xây dựng công trình
- 1.3. Lấy ý kiến chấp thuận về quy hoạch
- 1.4. Lập dự án đầu tư xây dựng công trình
- 1.5. Thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình
- 1.6. Phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình
- 2. Lập thẩm định Báo cáo Kinh tế - Kỹ thuật xây dựng công trình**
 - 2.1. Phạm vi áp dụng các công trình lập Báo cáo Kinh tế - Kỹ thuật
 - 2.2. Nội dung Báo cáo Kinh tế - Kỹ thuật xây dựng công trình
 - 2.3. Thẩm định, phê duyệt Báo cáo Kinh tế - Kỹ thuật xây dựng công trình
- 3. Điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng công trình**
 - 3.1. Các trường hợp được điều chỉnh
 - 3.2. Thẩm quyền điều chỉnh và tổ chức điều chỉnh
- III. Tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình**
 - 1. Các hình thức quản lý dự án**
 - 1.1. Trường hợp chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án
 - 1.2. Trường hợp thuê tư vấn quản lý dự án
 - 2. Các yêu cầu nội dung về quản lý dự án**
 - 2.1. Quản lý khối lượng, quản lý chi phí
 - 2.2. Quản lý chất lượng xây dựng công trình
 - 2.3. Quản lý tiến độ thi công xây dựng công trình
 - 2.4. Quản lý an toàn lao động trên công trường xây dựng
 - 2.5. Quản lý môi trường xây dựng
- IV. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình**
 1. Nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình
 2. Quản lý tổng mức đầu tư
 3. Quản lý dự toán công trình
 4. Quản lý định mức xây dựng
 5. Quản lý giá xây dựng công trình
 6. Quản lý chỉ số giá xây dựng
 7. Quản lý hợp đồng xây dựng
 8. Quản lý thanh toán, quyết toán vốn đầu tư
- V. Điều kiện năng lực các chủ thể tham gia quá trình đầu tư xây dựng công trình**
 1. Các quy định chung về điều kiện năng lực đối với tổ chức và cá nhân khi tham gia hoạt động xây dựng

2. Điều kiện năng lực hành nghề xây dựng đối với cá nhân tham gia hoạt động xây dựng

2.1. Điều kiện cấp chứng chỉ hành nghề

2.2. Điều kiện năng lực và phạm vi hoạt động của cá nhân trong hoạt động xây dựng

3. Điều kiện năng lực và phạm vi hoạt động xây dựng của tổ chức

3.1. Điều kiện năng lực khi lập dự án

3.2. Điều kiện đối với tổ chức tư vấn quản lý dự án

3.3. Điều kiện đối với tổ chức khảo sát xây dựng

3.4. Điều kiện đối với tổ chức thiết kế xây dựng

3.5. Điều kiện đối với tổ chức thi công xây dựng

3.6. Điều kiện đối với tổ chức giám sát thi công xây dựng

3.7. Điều kiện đối với tổ chức tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình

Chương 2: Tổng quan về công tác định giá xây dựng

I. Một số lý luận chung về giá xây dựng

1. Khái niệm giá xây dựng công trình

2. Đặc điểm của thị trường xây dựng, sản phẩm xây dựng và công nghệ xây dựng tác động đến giá xây dựng

2.1. Đặc điểm thị trường xây dựng

2.2. Đặc điểm của sản phẩm xây dựng

2.3. Đặc điểm của công nghệ xây dựng

3. Vai trò của chủ đầu tư, tổ chức tư vấn và nhà thầu xây dựng trong định giá xây dựng

3.1. Vai trò của chủ đầu tư.

3.2. Vai trò của tổ chức tư vấn

3.3. Vai trò của nhà thầu xây dựng

II. Nội dung cơ bản của giá xây dựng và các dữ liệu chủ yếu hình thành giá xây dựng công trình

1. Nội dung cơ bản của giá xây dựng

2. Các dữ liệu chủ yếu hình thành giá xây dựng công trình

III. Nội dung nghiệp vụ định giá xây dựng

Chương 3: Phương pháp xác định tổng mức đầu tư và đánh giá hiệu quả đầu tư dự án đầu tư xây dựng công trình

I. Phương pháp xác định tổng mức đầu tư của dự án

1. Một số vấn đề chung về tổng mức đầu tư

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

- 1.2. *Nội dung và cơ cấu các thành phần chi phí của tổng mức đầu tư*
- 1.3. *Nguyên tắc xác định tổng mức đầu tư*
- 1.4. *Yêu cầu của công việc tính toán*
- 2. Một số phương pháp xác định tổng mức đầu tư**
 - 2.1. *Phương pháp xác định TMĐT theo thiết kế cơ sở của dự án đầu tư*
 - 2.2. *Phương pháp xác định TMĐT theo chỉ tiêu công suất hoặc năng lực khai thác của dự án*
 - 2.3. *Phương pháp xác định TMĐT theo số liệu của các công trình xây dựng tương tự đã thực hiện*
 - 2.4. *Phương pháp hỗn hợp để xác định tổng mức đầu tư*
- 3. Phân tích mức độ áp dụng của các phương pháp**

II. Phương pháp xác định hiệu quả đầu tư của dự án

1. **Khái niệm hoạt động đầu tư và hiệu quả đầu tư của dự án**
 - 1.1. *Khái niệm về hoạt động đầu tư*
 - 1.2. *Các đặc trưng cơ bản của hoạt động đầu tư*
 - 1.3. *Hiệu quả của dự án đầu tư*
 - 1.4. *Phân tích đánh giá hiệu quả dự án*
- 2. Xác định các yếu tố làm căn cứ phân tích, tính toán kinh tế- tài chính dự án**
 - 2.1. *Tổng mức đầu tư*
 - 2.2. *Lập kế hoạch đầu tư*
 - 2.3. *Lập kế hoạch hoạt động*
 - 2.4. *Kế hoạch khấu hao và xử lý các khoản thu hồi*
 - 2.5. *Vốn lưu động*
 - 2.6. *Kế hoạch trả nợ*
- 3. Xác định các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế - tài chính dự án**
 - 3.1. *Báo cáo tài chính trong phân tích, đánh giá hiệu quả dự án*
 - 3.2. *Xác định các chỉ tiêu kinh tế- tài chính dự án đầu tư*
- 4. Phân tích và đánh giá các chỉ tiêu kinh tế- xã hội của dự án đầu tư**
- 5. So sánh các kết quả và lựa chọn phương án**

III. Phương pháp phân tích, đánh giá rủi ro và hiệu quả của dự án

- 1. Một số lý luận chung về phân tích rủi ro**
 - 1.1. *Khái niệm rủi ro*

- 1.2. Nhận dạng và phân loại rủi ro
- 1.3. Đo lường rủi ro và biện pháp hạn chế rủi ro
- 2. Một số phương pháp phân tích, đánh giá rủi ro của dự án**
- 2.1. Phương pháp phân tích độ nhạy
- 2.2. Phương pháp phân tích điều chỉnh trường hợp
- 2.3. Phương pháp mô phỏng
- 3. Ví dụ minh họa phân tích, đánh giá rủi ro đối với hiệu quả đầu tư của dự án xây dựng**

IV. Phương pháp xác định suất vốn đầu tư

- 1. Một số vấn đề chung về suất vốn đầu tư**
- 1.1. Khái niệm, ý nghĩa và vai trò của suất vốn đầu tư
- 1.2. Nội dung kinh tế của chỉ tiêu suất vốn đầu tư
- 1.3. Phân loại suất vốn đầu tư
- 2. Phương pháp và các bước tiến hành tính toán suất vốn đầu tư xây dựng công trình**
- 2.1. Một số quan điểm cơ bản
- 2.2. Các căn cứ tính toán suất vốn đầu tư
- 2.3. Các bước tiến hành xác định suất vốn đầu tư

V. Phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng

- 1. Khái niệm, ý nghĩa, tầm quan trọng của chỉ số giá**
- 2. Phân loại chỉ số giá xây dựng**
- 2.1. Chỉ số giá xây dựng công trình
- 2.2. Các chỉ số giá xây dựng theo cơ cấu chi phí
- 2.3. Các chỉ số giá xây dựng theo yếu tố chi phí
- 3. Nguyên tắc và phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng công trình**
- 3.1. Nguyên tắc tính toán chung
- 3.2. Các căn cứ xác định chỉ số giá xây dựng
- 3.3. Phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng công trình

VI. Phương pháp xác định độ dài thời gian xây dựng

- 1. Vai trò và ý nghĩa của độ dài thời gian xây dựng**
- 2. Các phương pháp xác định độ dài thời gian xây dựng công trình**

Chương 4: Phương pháp xác định định mức, đơn giá xây dựng công trình

I. Phương pháp lập định mức xây dựng công trình

- 1. Hệ thống định mức xây dựng**

1.1. *Định mức kinh tế - kỹ thuật*

1.2. *Định mức tỷ lệ*

2. Phương pháp lập định mức dự toán xây dựng công trình

2.1. *Trình tự lập định mức dự toán xây dựng công trình*

2.2. *Lập định mức dự toán mới cho công tác xây dựng chưa có định mức*

2.3. *Vận dụng có điều chỉnh các định mức dự toán công tác xây dựng đã có*

2.4. *áp dụng định mức dự toán công tác xây dựng đã có*

3. Những tài liệu cần thiết phục vụ lập định mức dự toán xây dựng công trình

II. Phương pháp xác định đơn giá xây dựng công trình

1

. Khái niệm, yêu cầu và phân loại đơn giá xây dựng công trình

1.1. *Khái niệm đơn giá xây dựng công trình*

1.2. *Yêu cầu đối với đơn giá xây dựng công trình*

1.3. *Phân loại đơn giá xây dựng công trình*

2. Phương pháp lập đơn giá xây dựng công trình

2.1. *Đối với đơn giá chi tiết xây dựng công trình*

2.2. *Đối với đơn giá tổng hợp xây dựng công trình*

III. Phương pháp xác định giá ca máy, giá thuê máy và thiết bị thi công công trình

1. Một số lý luận chung về giá ca máy, giá thuê máy và thiết bị xây dựng công trình

1.1. *Khái niệm máy và thiết bị thi công*

1.2. *Khái niệm và vai trò của giá ca máy, giá thuê máy và thiết bị xây dựng công trình*

2. Phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị xây dựng công trình

2.1. *Trình tự xác định*

2.2. *Phương pháp xác định giá ca máy mới đối với các loại máy và thiết bị chưa có giá ca máy*

3. Phương pháp xác định giá thuê máy và thiết bị xây dựng công trình

3.1. *Trình tự xác định*

3.2. *Nội dung và phương pháp xác định giá thuê máy và thiết bị xây dựng công trình*

4. Các ví dụ tính toán giá ca máy và giá thuê máy và thiết bị xây dựng công trình

IV. Phương pháp xác định chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình

1. Một số vấn đề chung liên quan đến chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình

- 1.1. Khái niệm về hoạt động tư vấn đầu tư xây dựng công trình*
- 1.2. Phân loại hoạt động tư vấn*
- 1.3. Nội dung chi phí tư vấn đầu tư xây dựng công trình*
- 1.4. Các quy định hiện hành liên quan đến quản lý chi phí tư vấn*

2. Phương pháp xác định chi phí tư vấn

- 2.1. Xác định theo định mức chi phí tư vấn (tỉ lệ %) được công bố*
- 2.2. Xác định theo dự toán*

3. Sử dụng các phương pháp trên để xác định chi phí tư vấn trong tổng mức đầu tư, dự toán công trình

- 3.1. Xác định chi phí tư vấn trong tổng mức đầu tư của dự án*
- 3.2. Xác định chi phí tư vấn trong dự toán công trình*

Chương 5: phương pháp đo bóc khối lượng và kiểm soát chi phí

I. Phương pháp đo bóc khối lượng

1. Khái niệm về đo bóc khối lượng xây dựng và vai trò của việc đo bóc khối lượng trong việc định giá xây dựng

- 1.1. Khái niệm*
- 1.2. Vai trò của việc đo bóc khối lượng trong việc định giá xây dựng*

2. Phương pháp đo bóc khối lượng xây dựng công trình

- 2.1. Nguyên tắc đo bóc khối lượng xây dựng công trình*
- 2.2. Trình tự triển khai công tác đo bóc khối lượng xây dựng công trình*
- 2.3. Một số quy định cụ thể khi đo bóc khối lượng xây dựng công trình*

II. Kiểm soát chi phí theo các giai đoạn đầu tư xây dựng công trình

1. Khái niệm, vai trò của việc kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình

- 1.1. Khái niệm*
- 1.2. Vai trò*

2. Mục đích và yêu cầu của việc kiểm soát chi phí

3. Điều kiện cần thiết để thực hiện quá trình kiểm soát chi phí

4. Nội dung kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình

- 4.1. *Kiểm soát chi phí trong giai đoạn trước xây dựng*
- 4.2. *Kiểm soát chi phí trong giai đoạn thực hiện xây dựng công trình* ^{22>}

. TỔ chức quản lý việc kiểm soát chi phí đầu tư xây dựng công trình

- 5.1. *Hình thức tổ chức kiểm soát chi phí*
- 5.2. *Trách nhiệm của chủ đầu tư đối với việc kiểm soát chi phí*
- 5.3. *Trách nhiệm của cá nhân, tổ chức tư vấn kiểm soát chi phí*

Chương 6: Phương pháp xác định dự toán xây dựng công trình

I. Khái niệm, nội dung, vai trò của dự toán xây dựng công trình

- 1. Khái niệm**
- 2. Nội dung**
- 3. Vai trò**

II. Phương pháp xác định dự toán xây dựng công trình

- 1. Nguyên tắc xác định**
- 2. Phương pháp xác định các khoản mục chi phí trong dự toán xây dựng công trình**

- 2.1. *Xác định chi phí xây dựng*
- 2.2. *Xác định chi phí thiết bị*
- 2.3. *Xác định chi phí quản lý dự án*
- 2.4. *Xác định chi phí tư vấn đầu tư xây dựng*
- 2.5. *Xác định chi phí khác*
- 2.6. *Xác định chi phí dự phòng*

III. Quản lý dự toán xây dựng công trình

1. Thẩm tra, phê duyệt dự toán xây dựng công trình

- 1.1. *Nội dung tham tra, phê duyệt dự toán công trình*
- 1.2. *Thẩm quyền thẩm tra, phê duyệt dự toán công trình*

2. Điều chỉnh dự toán xây dựng công trình **Chương 7: Lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng**

I. Những quy định chủ yếu liên quan đến lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng

- 1. Các văn bản pháp quy có liên quan**
- 2. Yêu cầu đối với lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng**
- 3. Trình tự thực hiện đấu thầu**
- 4. Các hình thức lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng**
- 5. Sơ tuyển nhà thầu**
- 5.1. *Phạm vi áp dụng*

5.2. Quy trình tổ chức sơ tuyển

5.3. Nội dung hồ sơ mời sơ tuyển

5.4. Hồ sơ dự sơ tuyển

5.5. Đánh giá hồ sơ dự sơ tuyển

II. Lập kế hoạch đấu thầu và xác định giá gói thầu trong kế hoạch đấu thầu

1. Lập và phê duyệt kế hoạch đấu thầu

2. Nội dung kế hoạch đấu thầu

2.1. Nội dung

2.2. Căn cứ lập kế hoạch đấu thầu

2.3. Phân chia dự án thành các gói thầu

2.4. Xác định hình thức hợp đồng (giá hợp đồng xây dựng)

3. Xác định giá gói thầu

3.1. Nguyên tắc xác định giá gói thầu

3.2. Điều chỉnh kế hoạch đấu thầu, giá gói thầu 3.3 Dự toán gói thầu khi tổ chức đấu thầu

III. Xác định các yêu cầu liên quan đến các đề xuất của nhà thầu

1. Đối với gói thầu tư vấn

1.1. Yêu cầu đối với đề xuất kỹ thuật

1.2. Yêu cầu về đề xuất tài chính

2. Đối với gói thầu xây lắp

2.1. Yêu cầu đối với nội dung đề xuất về giải pháp kỹ thuật và tiến độ

2.2. Yêu cầu đối với đề xuất tài chính

3. Đối với gói thầu tổng thầu thiết kế và thi công

3.1. Yêu cầu đối với đề xuất kỹ thuật

3.2. Yêu cầu đối với đề xuất tài chính

4. Đối với gói thầu tổng thầu EPC

4.1. Về nội dung đề xuất kỹ thuật

4.2. Yêu cầu đối với đề xuất tài chính

5. Đối với gói thầu tổng thầu chìa khoá trao tay

5.1. Yêu cầu đối với đề xuất kỹ thuật

5.2. Yêu cầu đối với đề xuất tài chính

IV. Lập hồ sơ đề xuất tài chính và tính toán xác định giá dự thầu

1. Các căn cứ lập hồ sơ đề xuất tài chính, giá dự thầu

2% Nội dung đề xuất tài chính và giá dự thầu đối với gói thầu tư vấn

2.1. Nội dung các khoản mục chi phí trong giá dự thầu

2.2. Cơ sở xác định các nội dung khoản mục chi phí trong giá dự thầu

3. Nội dung đề xuất tài chính và giá dự thầu đối với gói thầu xây lắp

3.1. Nội dung đề xuất tài chính và giá dự thầu của hồ sơ dự thầu xây lắp

3.2. Phương pháp xác định giá dự thầu

V. Đánh giá hồ sơ dự thầu

1. Đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu tư vấn xây dựng

1.1. Đánh giá sơ bộ hồ sơ đề xuất kỹ thuật (áp dụng cho mọi gói thầu tư vấn xây dựng)

1.2. Đánh giá chi tiết hồ sơ dự thầu đối với gói thầu không yêu cầu kỹ thuật cao

1.3. Đánh giá chi tiết hồ sơ dự thầu đối với gói thầu có yêu cầu kỹ thuật cao

2. Đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu xây lắp

2.1. Đánh giá sơ bộ

2.2. Đánh giá chi tiết

3. Đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng

3.1. Đánh giá sơ bộ

3.2. Đánh giá chi tiết

4. Đánh giá hồ sơ dự thầu tổng thầu EPC

4.1. Đánh giá sơ bộ

4.2. Đánh giá chi tiết

5. Đánh giá hồ sơ dự thầu tổng thầu chìa khoá trao tay **Chương 8: Quản lý hợp đồng trong hoạt động xây dựng**

I. Những vấn đề chung về hợp đồng trong hoạt động xây dựng

1. Khái niệm

2. Đặc điểm của hợp đồng xây dựng

3. Khung pháp lý của hợp đồng xây dựng

II. Các loại hợp đồng trong hoạt động xây dựng

1. Theo tính chất, loại công việc trong hoạt động xây dựng cần thực hiện

1.1. Hợp đồng tư vấn xây dựng

- 1.2. *Hợp đồng cung ứng vật tư, thiết bị xây dựng*
- 1.3. *Hợp đồng thi công xây dựng công trình*
- 1.4. *Hợp đồng thiết kế - cung ứng vật tư thiết bị - thi công xây dựng*
- 1.5. *Hợp đồng chìa khoá trao tay*

2. Theo mối quan hệ quản lý

- 2.1. *Hợp đồng thầu chính*
- 2.2. *Hợp đồng thầu phụ*
- 2.3. *Hợp đồng tổng thầu*

III. Nguyên tắc ký kết hợp đồng xây dựng

IV. Những nội dung chủ yếu của hợp đồng xây dựng

- 1. Văn bản hợp đồng xây dựng
- 2. Tài liệu kèm theo hợp đồng
- 3. Mối quan hệ giữa các phần trong hồ sơ hợp đồng xây dựng

V. Xác định giá hợp đồng xây dựng

- 1. Cơ sở xác định giá hợp đồng xây dựng
- 2. Hình thức giá hợp đồng xây dựng
 - 2.1. *Giá hợp đồng theo giá trọn gói*
 - 2.2. *Giá hợp đồng theo đơn giá cố định*
 - 2.3. *Giá hợp đồng theo giá điều chỉnh*
 - 2.4. *Giá kết hợp*
- 3. Phương thức xác định giá các loại hợp đồng xây dựng
 - 3.1. *Xác định giá hợp đồng tư vấn xây dựng*
 - 3.2. *Xác định giá hợp đồng thi công xây dựng và lắp đặt*
 - 3.3. *Xác định giá của hợp đồng tổng thầu*

VI. Điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng

- 1. Các trường hợp điều chỉnh giá hợp đồng
- 2. Điều chỉnh giá hợp đồng
 - 2.1. *Cơ sở*
 - 2.2. *Điều chỉnh đơn giá trong hợp đồng xây dựng*
 - 2.3. *Phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng*

VII. Tạm ứng, thanh toán, quyết toán hợp đồng xây dựng

- 1. Tạm ứng hợp đồng
 - 1.1. *Nguyên tắc*
 - 1.2. *Mức tạm ứng*
 - 1.3. *Thu hồi vốn tạm ứng*
- 2. Thanh toán hợp đồng xây dựng
 - 2.1. *Nguyên tắc*

- 2.2. *Thanh toán đối với giá hợp đồng trọn gói*
- 2.3. *Thanh toán đối với giá hợp đồng theo đơn giá cố định*
- 2.4. *Thanh toán đối với giá hợp đồng theo giá điều chỉnh*
- 2.5. *Thanh toán đối với giá hợp đồng kết hợp*
- 2.6. *Thời hạn thanh toán*
- 3. **Quyết toán hợp đồng**
- 3.1. *Hồ sơ quyết toán*
- 3.2. *Các quy định về trình tự, thủ tục quyết toán*

VIII. Quản lý hợp đồng xây dựng

- 1. Quản lý chất lượng
- 2. Quản lý tiến độ thực hiện hợp đồng
- 3. Quản lý giá hợp đồng và thay đổi, điều chỉnh hợp đồng
- 4. Quản lý an toàn, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ
- 5. Quản lý thay đổi và điều chỉnh hợp đồng
- 6. Quản lý các nội dung khác của hợp đồng

Chương 9: Thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình

I. Thanh toán vốn đầu tư

- 1. Các yêu cầu cơ bản
- 2. Hồ sơ, thủ tục, thẩm quyền trong thanh toán vốn đầu tư

II. Quyết toán vốn đầu tư

- 1. Các yêu cầu cơ bản
- 2. Nội dung, hồ sơ, thẩm quyền thẩm tra báo cáo quyết toán
 - 2.1. *Nội dung báo cáo quyết toán*
 - 2.2. *Biểu mẫu báo cáo quyết toán*
 - 2.3. *Hồ sơ trình duyệt quyết toán*
 - 2.4. *Thẩm quyền thẩm tra quyết toán*
- 3. Kiểm toán, quyết toán vốn đầu tư
- 4. Thẩm tra quyết toán dự án hoàn thành
 - 4.1. *Nội dung thẩm tra*
 - 4.2. *Trình tự thẩm tra và nội dung của báo cáo kết quả thẩm tra quyết toán dự án hoàn thành*
- 5. Phê duyệt quyết toán
 - 5.1. *Thẩm quyền phê duyệt quyết toán*
 - 5.2. *Quản lý quyết định phê duyệt quyết toán*
- 6. Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán, kiểm toán

- 6.1. *Xác định chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán, chi phí kiểm toán*
- 6.2. *Quản lý, sử dụng chi phí thẩm tra và phê duyệt quyết toán*
- 6.3. *Nội dung chi phí thẩm tra và phê duyệt quyết toán*
- 7. *Thời hạn quyết toán*
- 8. *Trách nhiệm trong quyết toán dự án hoàn thành*
 - 8.1. *Trách nhiệm của chủ đầu tư*
 - 8.2. *Trách nhiệm của các nhà thầu*
 - 8.3. *Trách nhiệm của cơ quan kiểm soát thanh toán, cho vay vốn đầu tư*
 - 8.4. *Trách nhiệm của nhà thầu kiểm toán*
 - 8.5. *Trách nhiệm của cơ quan thẩm tra, phê duyệt quyết toán*
 - 8.6. *Trách nhiệm của các bộ, ngành, địa phương*
 - 8.7. *Trách nhiệm của cơ quan tài chính các cấp*

III. Hướng dẫn phương pháp quy đổi chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình tại thời điểm bàn giao đưa vào sử dụng

- 1. *Các yêu cầu, nguyên tắc*
- 2. *Phương pháp quy đổi*
 - 2.1. *Căn cứ quy đổi*
 - 2.2. *Trình tự quy đổi*
 - 2.3. *Phương pháp quy đổi*
 - 2.4. *Quy đổi chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư*
 - 2.5. *Quy đổi chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác*

IV. Xác định giá trị tài sản bàn giao đưa vào sử dụng

- 1. *Các yêu cầu chung*
- 2. *Các quy định cụ thể về xác định giá trị tài sản bàn giao đưa vào sử dụng*
 - 2.1. *Tài sản cố định*
 - 2.2. *Tài sản lưu động*
 - 2.3. *Báo cáo xác định giá trị tài sản bàn giao đưa vào sử dụng*

V. Phụ lục

Chương 1

Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy định hiện hành (6 tiết)

I. Những nội dung cơ bản của hệ thống pháp luật có liên quan đến đầu tư xây dựng công trình (luật xây dựng, luật đầu tư, luật đấu thầu, luật đất đai)

1. Những nội dung cơ bản của Luật Xây dựng

1.1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng và kết cấu của Luật Xây dựng

1.1.1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

Các hoạt động xây dựng thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Xây dựng: lập quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, thi công xây dựng công trình, giám sát thi công xây dựng công trình, quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng và các hoạt động khác có liên quan đến xây dựng công trình). Đối tượng áp dụng Luật Xây dựng: Các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài khi tham gia hoạt động xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam.

1.1.2. Kết cấu Luật Xây dựng

Luật Xây dựng với 9 chương, 123 điều.

1.2. Hoạt động xây dựng

1.2.1. Nguyên tắc cơ bản trong hoạt động xây dựng

- Tuân thủ quy hoạch, kiến trúc, bảo vệ môi trường, phù hợp với điều kiện tự nhiên, đặc điểm văn hoá, xã hội;
- Tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn xây dựng;
- Bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn công trình;

- Bảo đảm tiết kiệm, hiệu quả kinh tế, đồng bộ trong từng công trình, trong toàn dự án.

1.2.2. Lập quy hoạch xây dựng

- Yêu cầu đối với nội dung của quy hoạch xây dựng; Phân loại quy hoạch xây dựng bao gồm: Quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn; Vai trò của quy hoạch xây dựng; Phân cấp trách nhiệm về lập, phê duyệt quy hoạch xây dựng; Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân tham gia lập quy hoạch xây dựng theo quy định của pháp luật xây dựng.

- Các yêu cầu chung khi lập quy hoạch xây dựng: Phù hợp, đồng bộ với các quy hoạch khác; Tổ chức, sắp xếp không gian hợp lý; Tạo lập được môi trường sống tiện nghi, an toàn và bền vững...

1.2.3. Lập dự án đầu tư xây dựng công trình

- Khái niệm, bố cục, phân loại, quản lý đối với dự án đầu tư xây dựng công trình:

- + Cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng công trình; định nghĩa về dự án đầu tư xây dựng công trình; Kết cấu của Dự án đầu tư xây dựng công trình, kết cấu của thiết kế cơ sở; Dự án đầu tư xây dựng công trình quy mô nhỏ, đơn giản và các công trình tôn giáo (Báo cáo Kinh tế - kỹ thuật xây dựng công trình).

- + Phân loại dự án đầu tư xây dựng công trình: Theo quy mô và tính chất, gồm dự án quan trọng quốc gia; các dự án nhóm A, B, C và Báo cáo Kinh tế- Kỹ thuật xây dựng công trình; Theo nguồn vốn đầu tư, bao gồm: Dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước; dự án sử dụng vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước; Dự án sử dụng vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp nhà nước; dự án sử dụng vốn khác bao gồm cả vốn tư nhân hoặc sử dụng hỗn hợp nhiều nguồn vốn.

- + Quản lý của Nhà nước đối với các dự án: Quản lý chung của Nhà nước với tất cả các dự án về quy hoạch, an ninh, an toàn xã hội và an toàn môi trường, các quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

+ Quản lý cụ thể của Nhà nước đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước; đối với dự án sử dụng vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của nhà nước và vốn đầu tư phát triển của doanh nghiệp Nhà nước; đối với các dự án sử dụng hỗn hợp nhiều nguồn vốn khác nhau.

- Mối liên quan giữa công trình xây dựng và dự án; Loại, cấp công trình xây dựng, thiết bị lắp đặt vào công trình, thi công xây dựng công trình.

+ Dự án đầu tư xây dựng công trình và mối liên quan với công trình xây dựng; Phân loại công trình xây dựng; Cơ sở để phân cấp công trình xây dựng; Nội dung của hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; Hệ thống thiết bị lắp đặt vào công trình:

+ Yêu cầu cơ bản về việc quản lý, thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình; Các quy định cụ thể đối với công trình xây dựng; Các hạng mục, bộ phận của công trình.

- Quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong lập dự án đầu tư xây dựng công trình: Về tổ chức lập dự án, năng lực lập dự án; áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng; trách nhiệm giám sát hợp đồng lập dự án; Nghiệm thu, thẩm định dự án; Yêu cầu và cung cấp thông tin phục vụ lập dự án, các quy định khác của pháp luật; Thẩm quyền của Người quyết định đầu tư xây dựng công trình về thẩm định, phê duyệt, điều chỉnh dự án.

1.2.4. Khảo sát xây dựng

- Khái niệm: Nội dung các công việc khảo sát xây dựng phục vụ cho hoạt động xây dựng; Yêu cầu đối với nhiệm vụ khảo sát, tài liệu về khảo sát xây dựng

- Yêu cầu cụ thể đối với khảo sát xây dựng: Nhiệm vụ khảo sát; Khối lượng, nội dung, yêu cầu kỹ thuật; Yêu cầu về khảo sát đối với những công trình quy mô lớn, công trình quan trọng.

- Quyền và nghĩa vụ các chủ thể trong khảo sát xây dựng: Về việc thực hiện, điều chỉnh nhiệm vụ khảo sát; Điều kiện năng lực để thực hiện công tác khảo sát; Tổ chức nghiệm thu kết quả khảo sát; Sử dụng thông tin, tài liệu

khảo sát xây dựng phục vụ công tác thiết kế; Chế tài và các quy định khác có liên quan.

1.2.5. Thiết kế xây dựng công trình

- Khái niệm: Các quy định về bước thiết kế xây dựng đối với công trình, căn cứ để xác định các bước thiết kế.
- Yêu cầu đối với thiết kế xây dựng công trình: Các yêu cầu về quy hoạch xây dựng, cảnh quan, Điều kiện tự nhiên, kiến trúc; Yêu cầu về thiết kế công nghệ; Các yêu cầu về nội dung thiết kế xây dựng công trình; Các tiêu chuẩn về phòng, chống cháy, nổ, bảo vệ môi trường và những tiêu chuẩn liên quan;

Các nội dung cơ bản của từng bước thiết kế: Các bước thiết kế; Yêu cầu về nội dung đối với từng bước thiết kế xây dựng.

- Thẩm định, thẩm tra thiết kế: Nội dung thẩm định của cơ quan quản lý nhà nước về thẩm định thiết kế cơ sở; Nội dung thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công của chủ đầu tư.
- Quyền và nghĩa vụ trong thiết kế xây dựng: Về điều kiện năng lực hoạt động thiết kế xây dựng công trình; Sử dụng thông tin, tài liệu, tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; thực hiện nhiệm vụ thiết kế; Trách nhiệm về chất lượng thiết kế; giám sát tác giả trong quá trình thi công xây dựng; Tổ chức thẩm định, phê duyệt; Tổ chức nghiệm thu hồ sơ thiết kế; Lưu trữ hồ sơ thiết kế và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.
- Các hành vi bị cấm trong thiết kế xây dựng: Khi cải tạo, mở rộng, sửa chữa lớn, trùng tu, tôn tạo công trình; Về năng lực hoạt động thiết kế; Về việc cho thuê mượn danh nghĩa của tổ chức thiết kế...

1.2.6. Thi công xây dựng công trình

- Điều kiện để khởi công xây dựng công trình: Yêu cầu về mặt bằng xây dựng; giấy phép xây dựng; Thiết kế bản vẽ thi công của hạng mục, công trình; Hợp đồng xây dựng; nguồn vốn; Biện pháp để bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công xây dựng;