

CHI PHÍ VÀ THANH TOÁN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG THI CÔNG XÂY DỰNG CỦA NHÀ THẦU

COSTS AND PAYMENTS FOR CONSTRUCTION CONTRACT PERFORMANCE OF THE CONTRACTOR

NGUYỄN THỊ NGỌC¹

Tóm tắt: Vốn đầu tư lớn và thời gian thực hiện đầu tư dài là hai trong số đặc điểm cơ bản của dự án đầu tư xây dựng và là thách thức lớn đối với cả chủ đầu tư lẫn nhà thầu xây dựng. Một trong nhiều nguyên nhân dẫn đến nhiều dự án đầu tư bị dừng thực hiện hoặc nhiều hợp đồng thi công xây dựng đã ký bị ngừng thi công là do năng lực tài chính không tốt. Chi phí và thanh toán thực hiện hợp đồng thi công xây dựng của nhà thầu, không chỉ đơn thuần là các con số tài chính mà còn là yếu tố sống còn, quyết định sự thành bại của một nhà thầu. Đối với nhà thầu, việc hiểu rõ tầm quan trọng của mối quan hệ giữa chi phí và thanh toán là chìa khóa để đảm bảo dòng tiền tối ưu hóa lợi nhuận và khả năng thành công của hợp đồng xây dựng ký kết. Tuy nhiên, dòng tiền (thu trừ chi) dương và ổn định trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng lại phụ thuộc đáng kể vào tạm ứng hợp đồng. Bài viết này nghiên cứu và làm rõ nội hàm của chi phí và thanh toán thực hiện hợp đồng thi công xây dựng của nhà thầu, trong đó làm rõ mối quan hệ giữa chi phí và thanh toán thực hiện hợp đồng, sự ảnh hưởng của tạm ứng tới dòng tiền thực hiện hợp đồng của nhà thầu. Đây là cơ sở quan trọng để các bên thỏa thuận, thống nhất lựa chọn phương án tạm ứng một cách khôn ngoan, vừa phù hợp với qui định hiện hành vừa đảm bảo khơi thông vốn đầu tư. Đặc biệt là nhà thầu biết cách biến khoản tạm ứng thành “huyết mạch” duy trì ổn định và không bị thiếu hụt vốn trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng thi công xây dựng.

Từ khóa: Chi phí, tạm ứng, thanh toán, hợp đồng, nhà thầu.

Abstract: High capital requirements and extended implementation timelines are among the defining aspects of construction investment projects, often placing substantial strain on both project developers and construction contractors. One of the main reasons for the discontinuation of numerous projects or the interruption of ongoing construction contracts is insufficient financial capacity. Rather than being simple accounting entries, the costs and payments incurred during contract execution constitute essential variables that govern a contractor’s operational sustainability and long-term success. For contractors, understanding the critical link between cost and payment is essential to managing cash flow effectively, optimizing profitability, and ensuring the successful delivery of contractual obligations. Nevertheless, maintaining a positive and stable cash flow (i.e., inflows minus outflows) throughout the contract implementation period is highly dependent on advance payments. This paper explores and clarifies the nature of costs and payments in the execution of construction contracts, with a focus on their interrelationship and the effect of advance payments on the contractor’s cash flow. These insights provide a solid foundation for stakeholders to negotiate and establish an advance payment mechanism that complies with current regulations while facilitating investment capital flow. For contractors in particular, the ability to leverage advance payments as a financial lifeline is vital to sustaining liquidity and avoiding capital shortages during ongoing contract execution.

Keywords: Cost, advance, payment, contract, contractor.

(Ngày nhận bài: 05/8/2025, ngày sửa bài: 15/8/2025, ngày duyệt đăng: 09/9/2025)

1. Đặt vấn đề

Trong ngành xây dựng, mỗi dự án đầu tư hay mỗi hợp đồng xây dựng là một thách thức lớn về nguồn lực, đặc biệt là về tài chính. Trong đó, chi phí và thanh toán thực hiện hợp đồng thi

công xây dựng của nhà thầu, không chỉ đơn thuần là các con số tài chính mà còn là yếu tố sống còn, quyết định sự thành bại của một nhà thầu. Đối với nhà thầu, việc hiểu rõ tầm quan trọng của mối quan hệ giữa chi phí và thanh

toán là chìa khóa để đảm bảo dòng tiền tối ưu hóa lợi nhuận và khả năng thành công của hợp đồng xây dựng ký kết. Chi phí thực hiện hợp đồng là cơ sở để yêu cầu thanh toán khối lượng hoàn thành và thanh toán khối lượng

¹Trường Đại học Xây dựng Hà Nội



hoàn thành là nguồn vốn tái tạo chi phí. Các khoản thanh toán từ chủ đầu tư giúp nhà thầu bù đắp lại những chi phí đã bỏ ra và có nguồn vốn để tiếp tục chi trả cho các công việc tiếp theo của hợp đồng. Nếu dòng tiền âm (thu trừ đi chi), nhà thầu sẽ phải tự ứng vốn, vay mượn, dẫn đến gia tăng áp lực tài chính hoặc tệ hơn là không đủ khả năng chi trả, buộc phải ngừng thi công. Vì thế, việc quản lý dòng tiền thực hiện hợp đồng đối với nhà thầu là rất cần thiết và quan trọng. Tuy nhiên, dòng tiền dương và ổn định trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng thi công xây dựng lại phụ thuộc đáng kể vào tạm ứng hợp đồng mà hai bên thỏa thuận thống nhất. Bài báo này nghiên cứu và làm rõ nội hàm của chi phí và thanh toán thực hiện hợp đồng thi công xây dựng của nhà thầu, trong đó làm rõ mối quan hệ giữa chi phí và thanh toán thực hiện hợp đồng, đặc biệt là ảnh hưởng của tạm ứng tới dòng tiền thực hiện hợp đồng của nhà thầu. Nghiên cứu này kỳ vọng sẽ cung cấp một cái nhìn đầy đủ và cần suy ngẫm về chi phí và thanh toán thực hiện hợp đồng đối với cả chủ đầu tư lẫn nhà thầu trong việc triển khai thực hiện hợp đồng thi công xây dựng.

2. Nội dung

2.1. Hợp đồng thi công xây dựng

- Khái niệm và nội dung của hợp đồng thi công xây dựng: Theo Luật Xây dựng 2014 và sửa đổi 2020, 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, và hợp đồng thi công xây dựng cũng là một trong những loại hợp đồng xây dựng. Như vậy, hợp đồng thi công được hiểu là văn bản thỏa thuận giữa bên giao thầu và bên nhận thầu để thực hiện việc thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình hoặc phần việc xây dựng theo thiết kế xây dựng công trình; hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình là hợp đồng thi công xây dựng để thực hiện tất cả các công trình của một dự án đầu tư. Nội dung của hợp đồng thi công xây dựng bao gồm những nội dung chính theo qui định tại Luật Xây dựng 2014 và sửa đổi 2020.

- Phân loại hợp đồng có thi công xây dựng: Dựa theo qui định của Nghị định 37/2015/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 50/2021/NĐ-CP thì hợp đồng có thi công xây dựng được phân loại như sau:

+ Thứ nhất, phân loại theo nội dung công việc: Hợp đồng thuần túy thi công xây dựng (C); Hợp đồng thiết kế và thi công xây dựng (EC); Hợp đồng mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng (PC); Hợp đồng thiết kế – mua sắm vật tư, thiết bị – thi công xây dựng (EPC).

+ Thứ hai, phân loại theo hình thức giá hợp đồng: Hợp đồng trọn gói; Hợp đồng theo đơn giá cố định; Hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh; Hợp đồng theo chi phí cộng phí; Hợp đồng theo giá kết hợp.

+ Thứ ba, phân loại theo mối quan hệ của các bên tham gia trong hợp đồng: Hợp đồng thầu chính; Hợp đồng thầu phụ; Hợp đồng giao khoán nội; Hợp đồng xây dựng có yếu tố nước ngoài.

- Các đặc điểm cơ bản đối với hợp đồng thi công xây dựng

+ Các nhà thầu tham gia thực hiện hợp đồng phải đáp ứng đủ năng lực theo qui định;

+ Quyền và nghĩa vụ của các chủ thể hợp đồng có thể có liên quan đến bên thứ ba, và chịu sự giám sát bởi đơn vị tư vấn giám sát thi công;

+ Kết quả vật hóa của hợp đồng thi công xây dựng là bộ phận công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng hoặc công trình xây dựng hoàn thành có tính chất phức tạp và kỹ thuật cao, thường đi kèm với hồ sơ thiết kế, bản vẽ kỹ thuật, tiêu chuẩn kỹ thuật, biện pháp thi công và cần tuân thủ nghiêm ngặt quy chuẩn xây dựng, pháp luật về đầu tư và xây dựng.

+ Thi công xây dựng thường mang tính lưu động, đơn chiếc và diễn ra trong một khoảng thời gian dài, chịu ảnh hưởng bởi thời tiết khí hậu;

+ Sản phẩm thi công xây dựng có tính cố định, đa dạng, đồ sộ, có giá trị kinh tế cao và gắn với nghiệm thu, bàn giao và bảo hành.

- Nguyên tắc tuân thủ khi thực hiện hợp đồng thi công xây dựng

+ Các bên của hợp đồng phải thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng về phạm vi công việc, yêu cầu chất

lượng, số lượng, chủng loại, thời hạn, phương thức và các thỏa thuận khác;

+ Trung thực, hợp tác và đúng pháp luật;

+ Không xâm phạm đến lợi ích của Nhà nước, cộng đồng và lợi ích hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác.

2.2. Chi phí thực hiện hợp đồng thi công xây dựng

- Khái niệm: Chi phí thực hiện hợp đồng thi công xây dựng là toàn bộ các khoản tiền mà nhà thầu phải bỏ ra để hoàn thành đầy đủ các công việc theo phạm vi hợp đồng về khối lượng, chất lượng, tiến độ và các điều kiện khác đã được thỏa thuận trong hợp đồng. Nói cách khác, đây là tổng hợp các khoản mục chi phí cấu thành nên giá thành của sản phẩm hợp đồng thi công xây dựng. Các khoản chi phí này được nhà thầu tính toán và đưa vào hồ sơ dự thầu, sau đó trở thành cơ sở để xác định giá hợp đồng thi công xây dựng khi hợp đồng được ký kết. Giá hợp đồng thi công 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 thi công.

- Nội dung chi phí: Ngoài các loại thuế phí theo qui định, thì nội dung chi phí thực hiện hợp đồng thi công xây dựng của nhà thầu có thể bao gồm các khoản chi phí sau đây:

+ Chi phí trực tiếp: chi phí sử dụng vật liệu, nhân công, xe máy thiết bị thi công

+ Chi phí thiết bị (nếu có): chi phí mua sắm thiết bị; chi phí gia công, chế tạo thiết bị; chi phí vận chuyển, chi phí lắp đặt, chi phí đào tạo chuyển giao công nghệ, chi phí hiệu chuẩn, kiểm định thiết bị,...

+ Chi phí gián tiếp: chi phí chung (chi phí chung của doanh nghiệp, chi phí điều hành sản xuất tại công trường và chi phí người sử dụng lao động phải nộp cho người lao động theo quy định,...), chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công, chi phí cho một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế.

+ Chi phí khác có liên quan: chi phí xây dựng nhà bao che cho máy, nền móng máy, chi phí xây dựng kho bãi, chi phí xây dựng hệ thống cấp điện

tạm, cấp nước tạm, chi phí đảm bảo an toàn cho xe máy thi công,...

- Đặc điểm của chi phí thực hiện hợp đồng thi công xây dựng

Chi phí thực hiện hợp đồng thi công xây dựng mang những đặc điểm riêng do tính chất đặc thù của lĩnh vực thi công xây dựng, thường có những đặc điểm chính sau:

+ Chi phí thi công thường phát sinh trước khi có dòng tiền vào;

+ Phức tạp và đa dạng các khoản chi phí: chi phí thi công xây dựng gồm nhiều nhóm chi phí khác nhau, từ chi phí trực tiếp đến chi phí gián tiếp,.... Mỗi nhóm chi phí lại gồm nhiều khoản mục chi phí nhỏ trong đó;

+ Thời gian phát sinh kéo dài: chi phí phát sinh trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng, từ giai đoạn chuẩn bị, thi công đến hoàn thành và bàn giao. Một hợp đồng thi công xây dựng có thể kéo dài nhiều năm;

+ Phụ thuộc nhiều vào sự biến động lớn giá cả, lạm phát: các thành phần chi phí thường xuyên biến động do nhiều yếu tố như giá cả thị trường vật liệu, nhân công, chính sách thuế, tỷ giá hối đoái.

+ Phụ thuộc điều kiện thực tế: chi phí thực tế có thể khác biệt so với dự toán ban đầu do điều kiện thi công thực tế tại công trường, năng suất lao động, hiệu quả sử dụng máy móc, trình độ tổ chức và quản lý thi công,...

+ Có mối quan hệ chặt chẽ với chất lượng và tiến độ: chi phí, chất lượng và tiến độ là ba yếu tố có mối quan hệ biện chứng. Việc cắt giảm chi phí quá mức có thể ảnh hưởng tiêu cực đến chất lượng công trình, hoặc đẩy nhanh tiến độ có thể làm tăng chi phí.

Với những đặc điểm trên của chi phí thực hiện hợp đồng thi công xây dựng, dẫn đến tiềm ẩn nhiều rủi ro, khó khăn kiểm soát và dự báo.

2.3. Thanh toán thực hiện hợp đồng

- Khái niệm thanh toán hợp đồng: thanh toán hợp đồng thi công xây dựng là quá trình bên giao thầu (chủ đầu tư) thực hiện việc chi trả kinh phí cho bên nhận thầu (nhà thầu) theo các thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng, bao gồm cả thanh toán tiền tạm ứng hợp đồng và thanh toán khối lượng hoàn thành của hợp đồng (dựa trên khối lượng công việc đã hoàn thành, chất lượng và tiến độ đã được

nghiệm thu) [1].

- Nguyên tắc thanh toán hợp đồng thi công xây dựng

Việc thanh toán thực hiện hợp đồng thi công xây dựng là một nội dung quan trọng trong quản lý hợp đồng xây dựng và được thực hiện theo các nguyên tắc sau đây [1,5]:

1) Việc thanh toán hợp đồng xây dựng phải phù hợp với loại hợp đồng, giá hợp đồng và các điều kiện trong hợp đồng mà các bên đã ký kết. Khi thanh toán theo các thỏa thuận trong hợp đồng các bên không phải ký phụ lục hợp đồng, trừ trường hợp bổ sung công việc chưa có trong hợp đồng.

2) Bên giao thầu phải thanh toán đầy đủ (100%) giá trị của từng lần thanh toán cho bên nhận thầu sau khi đã giảm trừ tiền tạm ứng, tiền bảo hành công trình theo thỏa thuận trong hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3) Trường hợp trong kỳ thanh toán các bên chưa đủ điều kiện để thanh toán theo đúng quy định của hợp đồng (chưa có dữ liệu để điều chỉnh giá, chưa đủ thời gian để xác định chất lượng sản phẩm,...) thì có thể tạm thanh toán.

4) Trường hợp trong một hợp đồng có nhiều loại hợp đồng khác nhau thì áp dụng nguyên tắc thanh toán tương ứng với từng loại hợp đồng theo quy định [5].

5) Nguyên tắc thanh toán đối với từng loại hợp đồng cụ thể được quy định tại điều 120 của Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ.

- Phương thức thanh toán: tùy loại hợp đồng, có thể áp dụng một hoặc kết hợp các phương thức thanh toán sau.

+ Tạm ứng hợp đồng thi công xây dựng

Tạm ứng hợp đồng xây dựng là khoản kinh phí mà bên giao thầu ứng trước không lãi suất cho bên nhận thầu để thực hiện các công tác chuẩn bị cần thiết trước khi triển khai thực hiện các công việc theo hợp đồng. Mức tạm ứng, số lần tạm ứng, thời điểm tạm ứng, mức thu hồi tạm ứng qua các lần thanh toán phải được ghi cụ thể trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu hoặc trong dự thảo hợp đồng xây dựng gửi cho bên nhận thầu để bên

nhận thầu làm cơ sở tính toán giá dự thầu, giá đề xuất và phải được các bên thỏa thuận cụ thể, ghi trong hợp đồng theo đúng quy định pháp luật, phù hợp với tiến độ thực hiện hợp đồng [1].

Đối với các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công và hợp đồng xây dựng giữa doanh nghiệp dự án với các nhà thầu xây dựng thực hiện các gói thầu thuộc dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư thì mức tạm ứng hợp đồng không được vượt quá 30% giá trị hợp đồng tại thời điểm ký kết (bao gồm cả dự phòng nếu có) [4]. Trường hợp cần tạm ứng với mức cao hơn phải được người quyết định đầu tư cho phép. Đối với dự án mà người quyết định đầu tư là Thủ tướng Chính phủ, việc quyết định mức tạm ứng cao hơn do Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định. Và mức tạm ứng tối thiểu là 10% giá hợp đồng đối với hợp đồng có giá trị trên 50 tỷ đồng, 15% giá hợp đồng đối với hợp đồng có giá trị từ 10 tỷ đồng đến 50 tỷ đồng, 20% giá hợp đồng đối với các hợp đồng có giá trị dưới 10 tỷ đồng; và đối với hợp đồng EC, PC và EPC, hợp đồng chia khóa trao tay là 10% giá hợp đồng [1]. Trường hợp các bên thỏa thuận tạm ứng ở mức cao hơn mức tạm ứng tối thiểu, thì phần giá trị hợp đồng tương ứng với mức tạm ứng hợp đồng vượt mức tạm ứng tối thiểu sẽ không được điều chỉnh giá kể từ thời điểm tạm ứng.

Việc tạm ứng vốn được thực hiện sau khi hợp đồng có hiệu lực và bên giao thầu đã nhận được bảo lãnh tạm ứng hợp đồng của bên nhận thầu (đối với trường hợp phải có bảo lãnh tạm ứng) với giá trị tương đương của khoản tiền tạm ứng. Riêng trường hợp có giải phóng mặt bằng thì phải có kế hoạch giải phóng mặt bằng hoặc biên bản bàn giao mặt bằng (toàn bộ hoặc một phần) của tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng giao cho bên giao thầu (chủ đầu tư) theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Căn cứ vào nhu cầu tạm ứng vốn, bên giao thầu có thể tạm ứng vốn một lần hoặc nhiều lần cho một hợp đồng đảm bảo tổng mức vốn tạm ứng không vượt mức vốn tạm ứng theo quy định của hợp đồng và không vượt mức vốn



tạm ứng tối đa quy định.

Tiền tạm ứng được thu hồi dần qua các lần thanh toán khối lượng hoàn thành của hợp đồng, mức thu hồi của từng lần do hai bên thống nhất ghi trong hợp đồng nhưng phải bảo đảm tiền tạm ứng được thu hồi hết khi giá trị thanh toán đạt 80% giá hợp đồng đã ký (trừ trường hợp được người có thẩm quyền cho tạm ứng ở mức cao hơn).

+ Thanh toán hợp đồng thi công xây dựng

Thanh toán khối lượng hoàn thành là việc bên giao thầu thanh toán chuyển tiền cho bên nhận thầu (hoặc thanh toán để thu hồi vốn tạm ứng) để thanh toán cho phần giá trị khối lượng công việc đã thực hiện, được các bên nghiệm thu, xác định là công việc hoàn thành từng phần hoặc toàn bộ theo hợp đồng hoặc thỏa thuận, đảm bảo yêu cầu về chất lượng theo quy định hiện hành.

Số lần thanh toán, giai đoạn thanh toán, thời điểm thanh toán, hồ sơ thanh toán và điều kiện thanh toán phải được quy định cụ thể trong hợp đồng. Bên giao thầu có trách nhiệm tuân thủ các điều kiện áp dụng các loại giá hợp đồng theo quy định hiện hành. Tùy theo loại hợp đồng, phương thức thanh toán khối lượng hay công việc hoàn thành được quy định cụ thể trong hợp đồng đã ký, thông thường có các phương thức thanh toán sau đây:

Thanh toán theo đợt hay giai đoạn thực hiện hợp đồng:

Đợt thanh toán có thể là hàng tháng, quý hay mốc thời gian cụ thể nào đó được quy định trong hợp đồng, đến thời điểm đó khối lượng hoàn thành được nghiệm thu làm cơ sở để thanh toán. Giai đoạn thanh toán là từng giai đoạn hoàn thành của sản phẩm hợp đồng được quy định trong hợp đồng, như xong giai đoạn phần móng, hoặc xong giai đoạn phần ngầm, xong giai đoạn phần thô của phần thân, xong giai đoạn lắp đặt hệ thống kỹ thuật của công trình hay xong giai đoạn phần hoàn thiện công trình,... được quy định cụ thể trong hợp đồng. Từng giai đoạn hoàn thành được nghiệm thu là cơ sở để thanh toán.

Thanh toán theo khối lượng công việc hoàn thành hay hạng mục hoàn thành:

Khối lượng công việc hoàn thành hay hạng mục hoàn thành được nghiệm thu được quy định trong hợp đồng là cơ sở để thanh toán. Phương thức này thường áp dụng phổ biến cho các hợp đồng thi công xây dựng loại hợp đồng theo đơn giá cố định hay đơn giá điều chỉnh có qui mô lớn.

Thanh toán trọn gói theo sản phẩm đầu ra:

Là sản phẩm của hợp đồng được hoàn thành và nghiệm thu được quy định trong hợp đồng là cơ sở để thanh toán. Thường áp dụng cho loại hợp đồng trọn gói có qui mô nhỏ, thời gian thực hiện hợp đồng ngắn và được thanh toán tạm ứng và thanh toán sau khi hoàn thành.

+ Quyết toán hợp đồng thi công xây dựng: quyết toán hợp đồng (hay còn gọi là thanh toán lần cuối) 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.

2.4. Quan hệ giữa chi phí và thanh toán thực hiện hợp đồng thi công xây dựng

Mối quan hệ giữa chi phí thực hiện hợp đồng thi công xây dựng và thanh toán thực hiện hợp đồng thi công xây dựng là mối quan hệ mật thiết, tương hỗ và có tính ràng buộc trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng. Mối quan hệ này ảnh hưởng trực tiếp và có tính quyết định đến hiệu quả tài chính của bên nhận thầu và sự thành công của hợp đồng đã ký kết. Chi phí thực hiện là “đầu vào” tài chính của bên nhận thầu để thực hiện công việc, còn thanh toán là “đầu ra” tài chính được bên giao thầu chi trả. Mối quan hệ giữa hai yếu tố này thể hiện tính hợp đồng, tính đối ứng và tính kiểm soát lẫn nhau. Nếu chi phí không hợp lý, thanh toán sẽ bị giảm trừ; ngược lại, nếu không được thanh toán kịp thời, đầy đủ, hay chưa phù hợp nhà thầu có thể mất khả năng tài chính thi công tiếp.

Mối quan hệ giữa chi phí và thanh toán thực hiện hợp đồng được thể hiện thông qua các khía cạnh sau:

+ Chi phí là cơ sở thanh toán

Giá hợp đồng và các điều khoản cụ thể về thanh toán được ghi trong hợp đồng là cơ sở để thanh toán cho

nhà thầu [5]. Tuy vậy, giá trị thanh toán cho bên nhận thầu cũng phải được tính toán dựa trên chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp mà bên nhận thầu đã bỏ ra để thực hiện công việc theo khối lượng được nghiệm thu. Đặc biệt là hợp đồng theo chi phí cộng phí, thì việc thanh toán căn cứ vào các chi phí thực tế mà nhà thầu đã bỏ ra để thực hiện hợp đồng, cộng với mức lợi nhuận phù hợp cho nhà thầu trên cơ sở quy định tại hợp đồng. Thậm chí ngay cả với hợp đồng trọn gói, dù không bóc tách khối lượng chi tiết từng lần thanh toán, thì tổng giá trị hợp đồng trọn gói cũng được hình thành từ tổng chi phí dự kiến trước khi ký hợp đồng.

+ Thanh toán nguồn bù đắp chi phí và tạo ra dòng tiền

Mục đích của thanh toán là bù đắp các chi phí hợp lý, hợp lệ mà bên nhận thầu đã chi trả để thực hiện công việc theo hợp đồng. Tạm ứng và thanh toán khối lượng công việc hoàn thành theo tiến độ giúp bên nhận thầu có dòng tiền để chi trả chi phí thực hiện hợp đồng trong suốt quá trình thi công

Việc chậm thanh toán hoặc thanh toán không đủ có thể “vắt kiệt sức” bên nhận thầu và đẩy vào tình trạng khó khăn tài chính, bên nhận thầu sẽ không có nguồn vốn để mua vật tư, trả lương nhân công, chi trả chi phí máy móc,... dẫn đến việc gián đoạn hoặc ngừng thi công.

Nếu các đợt thanh toán theo đúng tiến độ, hay mức tạm ứng tốt và phương pháp thu hồi hợp lý, hoặc phương thức thanh toán phù hợp, sẽ giúp bên nhận duy trì dòng tiền (cash flow) dương hoặc ổn định. Dòng tiền tốt là yếu tố then chốt để bên nhận thầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà không bị thiếu hụt vốn, giảm thiểu rủi ro tài chính.

Sau khi bù đắp toàn bộ chi phí, phần giá trị thanh toán còn lại (chênh lệch giữa giá trị thanh toán và tổng chi phí đã chi) chính là lợi nhuận của bên nhận thầu.

+ Rủi ro và tác động ngược chiều

Chi phí tăng cao, giảm lợi nhuận: nếu chi phí thực tế phát sinh vượt quá dự toán ban đầu mà không được bên giao thầu chấp thuận điều chỉnh giá hợp đồng thì lợi nhuận của bên nhận thầu sẽ bị giảm sút.

Chậm thanh toán, chi phí tăng:

Bên giao thầu chậm thanh toán có thể buộc bên nhận thầu phải vay vốn ngân hàng (phát sinh chi phí lãi vay), hoặc chậm trễ trong việc mua vật tư (có thể làm tăng giá mua do không tận dụng được chiết khấu, hoặc lỡ thời điểm giá tốt), hoặc phải tạm ngừng thi công (phát sinh các chi phí do gián đoạn thi công), dẫn đến làm tăng tổng chi phí thực hiện hợp đồng của bên nhận thầu.

Thanh toán không đủ, gây áp lực tài chính: nếu giá trị thanh toán không đủ bù đắp chi phí đã bỏ ra, bên nhận thầu sẽ phải sử dụng vốn tự có hoặc vay nợ, gây áp lực lớn lên tài chính doanh nghiệp.

Có thể nói, chi phí thực hiện hợp đồng là cái mà bên nhận thầu “bỏ ra”, còn thanh toán hợp đồng là cái mà bên nhận thầu “thu về”. Mối quan hệ giữa chúng không chỉ là một phép trừ đơn giản để tìm ra lợi nhuận, mà là một chu trình tài chính liên tục, đòi hỏi sự quản lý, kiểm soát chặt chẽ, minh bạch và tuân thủ hợp đồng từ cả hai bên để đảm bảo hợp đồng đã ký được triển khai hiệu quả và thành công.

2.5. Ảnh hưởng của tạm ứng hợp đồng tới dòng tiền của nhà thầu

Số lần tạm ứng, mức tạm ứng, thời điểm thu hồi tạm ứng, mức thu hồi tạm ứng ở các lần (đợt) thanh toán là do thỏa thuận, thống nhất giữa các bên, được qui định cụ thể trong hợp đồng, và làm cơ sở để thanh toán. Mặt khác, tổng mức tạm ứng hợp đồng không thấp hơn mức tối thiểu và không vượt quá mức tối đa theo qui định, vốn tạm ứng phải được thu hồi hết khi giá trị giải ngân đạt 80% giá trị hợp đồng. Trong thời gian qua, trên thực tế có nhiều phương thức thu hồi tạm ứng được áp dụng, như: thu hồi 1 lần, thu hồi nhiều lần, cũng có thể thu hồi ngay lần đầu thanh toán, hay ở lần thanh toán đạt 80% giá trị hợp đồng hoặc thu hồi đều ở các lần thanh toán,... và cũng có nhiều phương pháp xác định mức thu hồi tạm ứng được qui định trong hợp đồng xây dựng, như: mức thu hồi tạm ứng bằng giá trị khối lượng thực hiện được nghiệm thu thanh toán nhân với tỷ lệ % tạm ứng theo qui định trong hợp đồng; hay mức thu hồi tạm ứng mỗi lần thanh toán bằng (tỷ lệ % tạm ứng/ 80%) nhân với giá trị thanh toán mỗi lần; hoặc mức thu hồi tạm ứng ở từng lần bằng tỷ lệ % tạm ứng nhân với giá trị

được tạm ứng; và nhiều phương thức thu hồi tạm ứng hay phương pháp xác định mức thu hồi tạm ứng ở mỗi lần hay đợt khác nữa được sử dụng trong thực tế.

Như vậy việc thỏa thuận các vấn đề trên giữa các bên để đi đến thống nhất và được qui định cụ thể trong hợp đồng là rất quan trọng. Nó ảnh hưởng lớn và trực tiếp đến dòng tiền của nhà thầu, đặc biệt là dòng tiền thu (đầu ra) của nhà thầu. Điều này được minh họa thông qua một hợp đồng thi công xây dựng, và được thể hiện cho các trường hợp về tạm ứng hợp đồng khác nhau sau đây.

Một nhà máy xử lý chất thải rắn và nước thải, sử dụng vốn đầu tư công, với giá hợp đồng thi công xây 167,5 tỷ VND, thời gian thực hiện hợp đồng 16 tháng, loại hợp đồng đơn giá cố định. Hợp đồng thanh toán làm 4 đợt, với giá trị và thời gian thanh toán từng đợt như sau: Đợt 1 (tháng 5): 31,0 tỷ VND; Đợt 2 (tháng 11): 77,15 tỷ VND; Đợt 3 (tháng 16): 42,6 tỷ VND; Đợt 4 (quyết toán – dự kiến tháng 18): Giá trị còn lại và giữ lại 5% giá trị bảo hành. Chi phí dự kiến của nhà thầu cho từng hạng mục xây dựng như bảng 1 sau:

Bảng 1: Thời gian và chi phí các hạng mục xây dựng của hợp đồng

| STT | Hạng mục xây dựng | Thời gian thi công dự kiến (Tháng) | Chi phí dự kiến (Tỷ VND) |
|-----|---------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| 1 | Sàn nền | 3 | 24,0 |
| 2 | Nhà điều hành | 4 | 6,0 |
| 3 | Nhà chứa chất thải rắn | 3 | 3,0 |
| 4 | Nhà xử lý chất thải rắn | 5 | 20,25 |
| 5 | Hệ thống thu gom nước thải | 4 | 8,0 |
| 6 | Hệ thống xử lý nước thải | 9 | 81,0 |
| 7 | Nhà xử lý bùn thải | 4 | 4,0 |
| 8 | Trạm quan trắc môi trường tự động (nước thải, khí thải) | 3 | 3,0 |
| 9 | Hạng mục cổng, tường rào, sân vườn | 3 | 1,5 |



Nếu chi phí từng hạng mục xây dựng được phân bổ đều hàng tháng (không xét chi phí bảo lãnh tạm ứng) thì tiến độ và chi phí hàng tháng của các hạng mục xây dựng được thể hiện như ở bảng 2 sau:

Bảng 2: Tiến độ và chi phí hàng tháng của hợp đồng

| STT | HM Xây dựng | Tiến độ (tháng) | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |
| 1 | Sàn nền | 8,00 | 8,00 | 8,00 | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Nhà điều hành | | | | 1,50 | 1,50 | 1,50 | 1,50 | | | | | | | | | |
| 3 | Nhà chứa chất thải rắn | | | | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | | | | | |
| 4 | Nhà xử lý chất thải rắn | | | | | | | | | 4,25 | 4,25 | 4,25 | 4,25 | 4,25 | | | |
| 5 | Hệ thống thu gom nước thải | | | | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | | | | | | | | | |
| 6 | Hệ thống xử lý nước thải | | | | | | 9,00 | 9,00 | 9,00 | 9,00 | 9,00 | 9,00 | 9,00 | 9,00 | | | |
| 7 | Nhà xử lý bùn thải | | | | | | | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | |
| 8 | Trạm QTMTTD(nước & khí thải) | | | | | | | | | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| 9 | Hạng mục công, tường rào, sân vườn | | | | | | | | | | | | | | 0,50 | 0,50 | 0,50 |
| Cộng chi phí hàng tháng (tỷ) | | 8,00 | 8,00 | 8,00 | 3,50 | 3,50 | 12,50 | 12,50 | 10,00 | 14,05 | 14,05 | 14,05 | 14,05 | 15,05 | 11,50 | 1,50 | 0,50 |

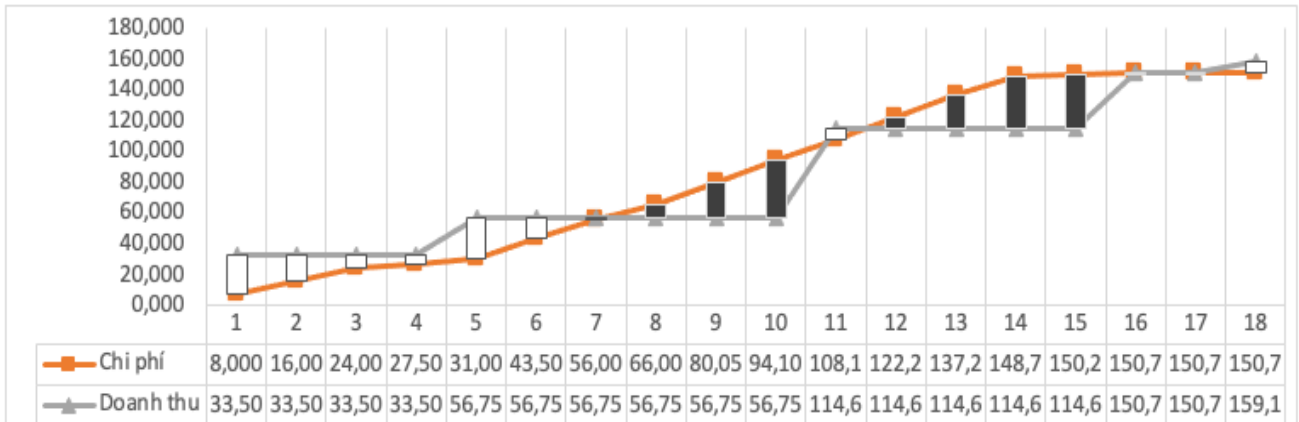
Minh họa một số trường hợp hai bên thỏa thuận và thống nhất, được qui định trong hợp đồng về tạm ứng phổ biến hiện nay như sau:

Trường hợp thứ nhất: Hai bên thỏa thuận thống nhất với mức tạm ứng 20% giá trị hợp đồng sau khi hợp đồng có hiệu lực và có bảo lãnh tạm ứng bằng giá trị tạm ứng. Mức thu hồi tạm ứng mỗi đợt thanh toán bằng $[(\%Tu)/80\%] \times$ Giá trị thanh toán mỗi đợt. Với phương án này thì giá trị giải

ngân của từng đợt như sau:
 + Tạm ứng: $20\% \times 167,5$ tỷ = 33,5 tỷ;
 + Đợt 1 (Tháng 5): 31,0 tỷ - $20\%/80\% \times 31,0$ tỷ = 23,25 tỷ; và thu hồi 7,75 tỷ VND;
 + Đợt 2 (Tháng 11): 77,15 tỷ - $20\%/80\% \times 77,15$ tỷ = 57,863 tỷ; và thu hồi 19,288 tỷ VND;
 + Đợt 3 (Tháng 16): Giá trị thanh toán lũy kế là (31,0 tỷ + 77,15 tỷ + 42,6 tỷ = 150,75 tỷ > $80\% \times 167,5$ tỷ =

134,0 tỷ, nên ở đợt này phải thu hồi hết phần tạm ứng còn lại chưa thu hồi là: 33,5 tỷ - (7,75 tỷ + 19,288 tỷ) = 6,463 tỷ. Do vậy giá trị thanh toán đợt này là: 42,6 tỷ - 6,463 tỷ = 36,138 tỷ VND.
 + Đợt 4 (Quyết toán): Giá trị còn lại chưa thanh toán trừ đi giá trị 5% bảo hành: 16,75 tỷ - $5\% \times 167,5$ tỷ = 8,375 tỷ VND.

Từ đó ta có biểu đồ chi phí và doanh thu lũy kế của hợp đồng được thể hiện ở hình 1 sau đây:



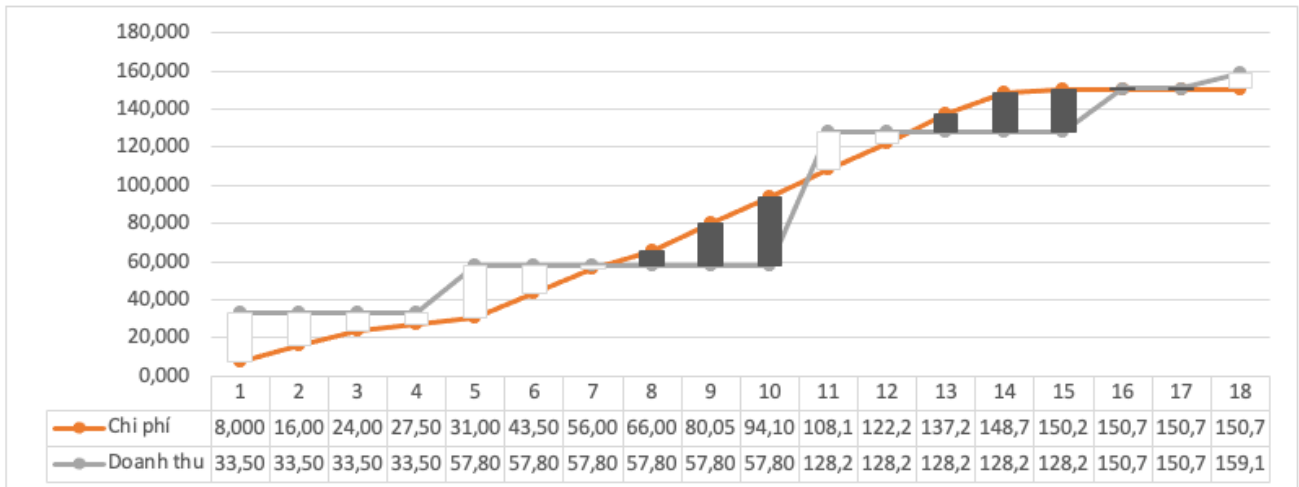
Hình 1: Biểu đồ doanh thu và chi phí của hợp đồng theo trường hợp thứ nhất

Trường hợp thứ hai: hai bên thỏa thuận thống nhất với mức tạm ứng 20% giá trị hợp đồng sau khi hợp đồng có hiệu lực và có bảo lãnh tạm ứng bằng giá trị tạm ứng. Mức thu hồi tạm ứng mỗi đợt thanh toán bằng $(\%Tu) \times$ Giá trị được tạm ứng. Với phương án này thì giá trị giải ngân của từng đợt như sau:
 + Tạm ứng: $20\% \times 167,5$ tỷ = 33,5 tỷ;

+ Đợt 1 (Tháng 5): 31,0 tỷ - $20\% \times 33,5$ tỷ = 24,3 tỷ; và thu hồi 6,7 tỷ VND;
 + Đợt 2 (Tháng 11): 77,15 tỷ - $20\% \times 33,5$ tỷ = 70,45 tỷ; và thu hồi 6,7 tỷ VND;
 + Đợt 3 (Tháng 16): Giá trị thanh toán lũy kế là (31,0 tỷ + 77,15 tỷ + 42,6 tỷ = 150,75 tỷ > $80\% \times 167,5$ tỷ = 134,0 tỷ, nên ở đợt này phải thu hồi hết phần tạm ứng còn lại chưa thu

hồi là: 33,5 tỷ - (6,7 tỷ + 6,7 tỷ) = 20,1 tỷ. Do vậy giá trị thanh toán đợt này là: 42,6 tỷ - 20,1 tỷ = 20,5 tỷ VND.
 + Đợt 4 (Quyết toán): Giá trị còn lại chưa thanh toán trừ đi giá trị 5% bảo hành: 16,75 tỷ - $5\% \times 167,5$ tỷ = 8,375 tỷ VND.

Từ đó ta có biểu đồ chi phí và doanh thu lũy kế của hợp đồng được thể hiện ở hình 2 sau đây:



Hình 2: Biểu đồ doanh thu và chi phí của hợp đồng theo trường hợp thứ hai

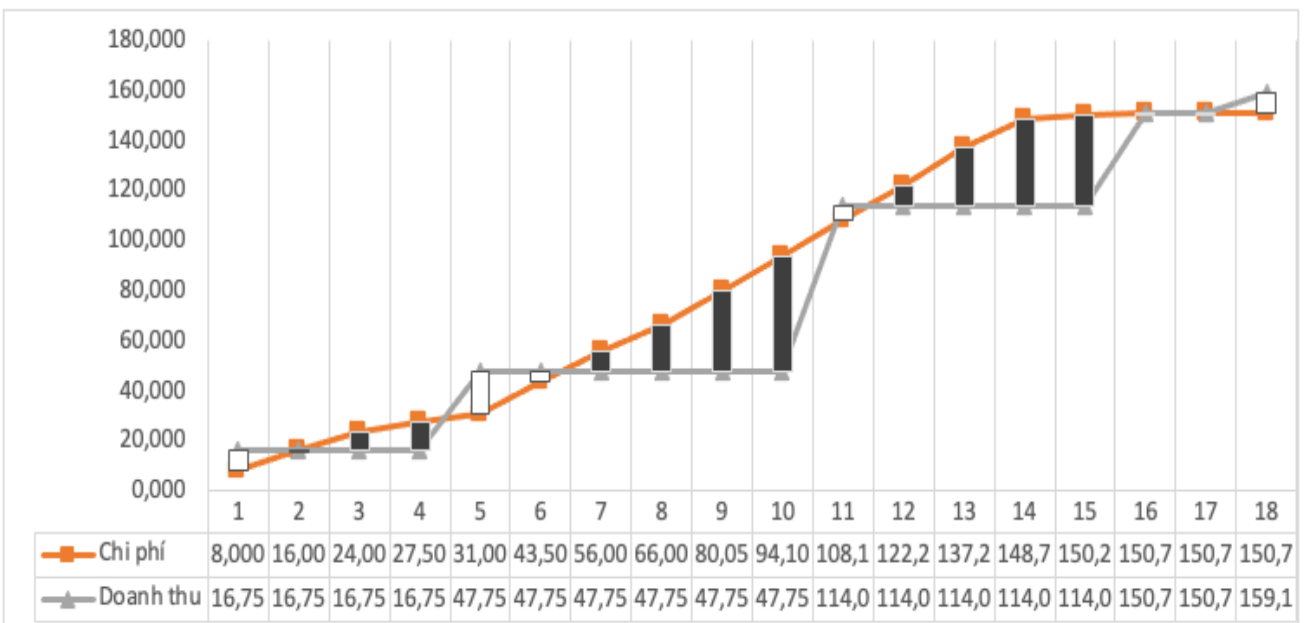
Trường hợp thứ ba: Hai bên thỏa thuận thống nhất với mức tạm ứng 10% giá trị hợp đồng sau khi hợp đồng có hiệu lực và có bảo lãnh tạm ứng bằng giá trị tạm ứng. Thu hồi tạm ứng ngay khi bên B (NT) thực hiện được 25% giá trị hợp đồng với mức thu hồi ở mỗi đợt thanh toán là 10% giá trị khối lượng thanh toán. Với phương án này thì giá trị giải ngân của từng đợt như sau:

- + Tạm ứng: $10\% \times 167,5 \text{ tỷ} = 16,75 \text{ tỷ}$;
- + Đợt 1 (Tháng 5): thanh

toán 31,0 tỷ, nhưng chưa đạt 25% giá trị HĐ (41,875 tỷ > 31 tỷ) nên chưa phải thu hồi tạm ứng. Vậy giá trị thanh toán là 31,0 tỷ.
 + Đợt 2: Giá trị thanh toán thực hiện hợp đồng lũy kế là: 31 tỷ + 77,15 tỷ = 108,15 tỷ lớn hơn 25% giá trị hợp đồng, nên phải thu hồi tạm ứng.
 - Mức thu hồi tạm ứng là: $(31,0 \text{ tỷ} + 77,15 \text{ tỷ}) \times 10\% = 10,815 \text{ tỷ}$
 - Giá trị thanh toán đợt này là: $77,15 \text{ tỷ} - 10,815 \text{ tỷ} = 66,335 \text{ tỷ}$
 + Đợt 3: Giá trị đề nghị thanh toán lũy kế đến lần này là: 31,0 tỷ + 77,15 tỷ +

$41,6 \text{ tỷ} = 150,75 \text{ tỷ} > 167,5 \text{ tỷ} \times 80\% = 134,0 \text{ tỷ}$, nên phải thu hết tiền tạm ứng.
 - Giá trị tạm ứng còn lại phải thu hồi đợt này là: $16,75 \text{ tỷ} - 10,815 \text{ tỷ} = 5,935 \text{ tỷ}$.
 - Giá trị được thanh toán đợt này là: $42,6 \text{ tỷ} - 5,935 \text{ tỷ} = 36,665 \text{ tỷ}$.
 + Đợt 4 (Quyết toán): Giá trị còn lại chưa thanh toán trừ đi giá trị 5% bảo hành: $16,75 \text{ tỷ} - 5\% \times 167,5 \text{ tỷ} = 8,375 \text{ tỷ VND}$.

Từ đó ta có biểu đồ chi phí và doanh thu lũy kế của hợp đồng được thể hiện ở hình 3 sau đây:

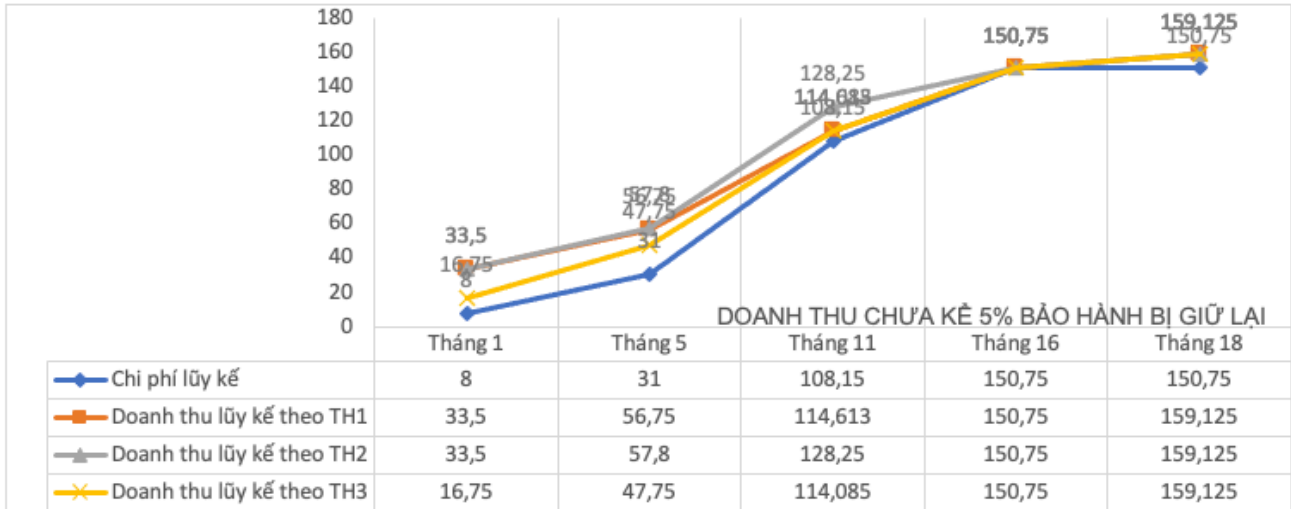


Hình 3: Biểu đồ doanh thu và chi phí của hợp đồng theo trường hợp thứ ba

Mức độ ảnh hưởng của từng trường hợp tạm ứng tới dòng tiền thu (giải ngân) của nhà thầu được

thể hiện rõ hơn thông qua bảng tổng hợp và biểu đồ chi phí và doanh thu lũy kế ở các đợt thanh toán của hợp

đồng cho các trường hợp tạm ứng như hình 4 sau:



Hình 4: Biểu đồ chi phí và doanh thu lũy kế ở các đợt thanh toán của hợp đồng

Dựa trên kết quả trên cho thấy cả ba trường hợp đều có số đợt và thời điểm đợt thanh toán như nhau: Một đợt tạm ứng (tháng 1) và bốn đợt thanh toán khối lượng hoàn thành (tháng 5, tháng 11, tháng 16 và quyết toán hợp đồng tháng 18), nhưng mức tạm ứng khác nhau và phương pháp thu hồi tạm ứng khác nhau dẫn đến giá trị giải ngân (doanh thu) ở các đợt là khác nhau, mặc dù chúng đều có giá trị thanh toán ở các đợt thanh toán là giống nhau. Trong đó có trường hợp thứ 3 là kém thuận lợi và trường hợp thứ 2 là thuận nhất cho nhà thầu. Điều này cho thấy nếu hai bên thỏa thuận thống nhất lựa chọn phương án tạm ứng về số lần tạm ứng, mức tạm ứng của từng lần và thời điểm thu hồi tạm ứng, mức thu hồi tạm ứng của mỗi lần khi thanh toán khối lượng

hoàn thành hợp lý vừa đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành vừa đảm bảo khơi thông vốn đầu tư (giải ngân vốn) kịp thời và vừa bù đắp kịp thời chi phí mà nhà thầu đã bỏ ra, để dòng tiền của nhà thầu luôn được duy trì ổn định và không bị thiếu hụt vốn trong suốt quá trình thi công. Đây là yếu tố quan trọng để nhà thầu yên tâm đảm bảo tiến độ và thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký với chủ đầu tư mà cả với nhà thầu phụ hay các đơn vị cung ứng.

3. Kết luận

Chi phí và thanh toán thực hiện hợp đồng thi công xây dựng của nhà thầu là mối quan hệ nhân - quả và ảnh hưởng lẫn nhau trực tiếp. Nó quyết định đến dòng tiền thu và chi của nhà thầu trong suốt quá trình thực hiện

hợp đồng và hiệu quả tài chính, cũng như khả năng hoàn thành hợp đồng của nhà thầu. Chi phí thực hiện hợp đồng là nền tảng để tạo ra giá trị thanh toán khối lượng hoàn thành, nhưng nếu thanh toán (giải ngân) không kịp thời hoặc không đầy đủ, nhà thầu sẽ gặp áp lực lớn về tài chính, ảnh hưởng lớn về tiến độ, hiệu quả và cả khả năng hoàn thành hợp đồng. Trong đó, mức tạm ứng và mức thu hồi ảnh hưởng trực tiếp đến mức độ và hiệu quả dòng tiền thu (doanh thu) trong quá trình thực hiện hợp đồng. Việc lựa chọn phương hợp lý giữa tạm ứng và giải ngân giá trị khối lượng hoàn thành giúp đảm bảo cân bằng dòng tiền, giảm áp lực tài chính, và nâng cao khả năng hoàn thành tiến độ thực hiện hợp đồng.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] 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.
- [2] 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.
- [3] Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2021 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công.
- [4] Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng.
- [5] Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.
- [6] 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.