

# VAI TRÒ CỦA TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TRONG HOẠT ĐỘNG THẨM ĐỊNH DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỦA CÁC TỔ CHỨC TÍN DỤNG

TS. Nguyễn Hoàng Vinh Lộc \*



TMĐT XD là cơ sở để chủ đầu tư lập kế hoạch huy động vốn thực hiện dự án, cũng như để đánh giá hiệu quả về phương diện tài chính của dự án

**T**ổng mức đầu tư xây dựng (TMĐT XD) là giới hạn tối đa về chi phí đầu tư xây dựng ban đầu được xác định trong giai đoạn lập dự án đầu tư (DĐT) và được ghi trong các quyết định đầu tư của các cơ quan có thẩm quyền. TMĐT XD là cơ sở để chủ đầu tư lập kế hoạch huy động vốn thực hiện dự án, cũng như để đánh giá tính hiệu quả về phương diện tài chính của dự án. Bài viết này sẽ giới thiệu các hạng mục của TMĐT XD, sau đó trình bày phương pháp xác định TMĐT XD và cuối cùng cho thấy được những vai trò của TMĐT XD trong hoạt động thẩm định DĐT các TCTD bao gồm: (i) xác định nhu cầu vốn vay của chủ đầu tư; (ii) ước tính nguyên giá các loại tài sản cố định (TSCĐ) của dự án hình thành sau đầu tư; (iii) xác định được chi phí chìm của dự án.

## 1. Các hạng mục chi phí của TMĐT XD

Theo khoản 4 Điều 4 Nghị định 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, các hạng mục chi phí của TMĐT XD bao gồm:

*a) Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (CPBHTTĐC):* các khoản chi phí này bao gồm chi phí bồi thường về đất, nhà, công trình trên đất, các tài sản gắn liền với đất, trên mặt nước và chi phí bồi thường khác theo quy định; các khoản hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; chi phí tái định cư; chi phí tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi

phí sử dụng đất trong thời gian xây dựng (nếu có); chi phí chi trả cho phần hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xây dựng (nếu có) và các chi phí có liên quan khác;

*b) Chi phí xây dựng (CPXD):* bao gồm chi phí phá dỡ các công trình xây dựng, chi phí san lấp mặt bằng xây dựng, chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình, xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công;

*c) Chi phí thiết bị (CPTB):* bao gồm chi phí mua sắm thiết bị công trình và thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có); chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm; thuế và các loại phí, chi phí liên quan khác;

*d) Chi phí quản lý dự án (CPQLDA):* bao gồm các chi phí để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án và kết thúc xây dựng đưa công trình của dự án vào khai thác sử dụng;

*đ) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (CPTVĐT XD):* bao gồm chi phí tư vấn khảo sát, lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi (nếu có), lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật, chi phí thiết kế, chi phí tư vấn giám sát xây dựng công trình và các chi phí tư vấn khác liên quan;

*e) Chi phí khác (CPK):* bao gồm chi phí hạng mục chung như chi phí xây dựng nhà tạm để ở và điều hành thi công tại hiện

\* Đại học Ngân hàng TP. Hồ Chí Minh



trường, chi phí di chuyển thiết bị thi công và lực lượng lao động đến và ra khỏi công trường, chi phí an toàn lao động, chi phí bảo đảm an toàn giao thông phục vụ thi công (nếu có), chi phí bảo vệ môi trường cho người lao động trên công trường và môi trường xung quanh, chi phí hoàn trả mặt bằng và hạ tầng kỹ thuật do bị ảnh hưởng khi thi công công trình (nếu có), chi phí thí nghiệm vật liệu của nhà thầu và một số chi phí có liên quan khác;

g) *Chi phí dự phòng (CPDP)*: bao gồm chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án.

## 2. Phương pháp xác định TMĐTXD

Để xác định TMĐTXD của các DAĐT, các TCTD có thể thuê các tổ chức tư vấn đầu tư xây dựng hoặc sử dụng các bộ phận chuyên môn là các chuyên viên hay các cán bộ thẩm định để thực hiện công việc này. Nếu các TCTD sử dụng các bộ phận chuyên môn để thực hiện, phương pháp mà các cán bộ hay các chuyên viên thẩm định của các TCTD có thể thực hiện là phương pháp dựa trên suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành hàng năm.

Theo phương pháp này, các hạng mục của TMĐTXD được xác định như sau:

a) *CPBHTTTĐC*: CPBHTTTĐC được xác định trên cơ sở khối lượng phải bồi thường hỗ trợ, tái định cư của dự án và các chế độ, chính sách của của chính quyền địa phương nơi công trình được xây dựng ban hành.

b) *CPXD*: CPXD được xác định theo công thức (1) dưới đây:

$$CP_{XDCT} = S_{XD} \times N + CP_{CT-SXD} \quad (1)$$

Trong đó:

-  $S_{XD}$ : suất chi phí xây dựng tính cho một đơn vị công suất sản xuất, năng lực phục vụ hoặc đơn giá xây dựng tổng hợp tính cho một đơn vị diện tích của công trình, hạng mục công trình thuộc dự án;

-  $CP_{CT-SXD}$ : các khoản mục chi phí chưa được tính trong suất chi phí xây dựng hoặc chưa tính trong đơn giá xây dựng tổng hợp tính cho một đơn vị diện tích hoặc một đơn vị công suất, năng lực phục vụ của công trình, hạng mục công trình thuộc dự án;

-  $N$ : diện tích hoặc công suất sản xuất, năng lực phục vụ của công trình, hạng mục công trình thuộc dự án.

c) *CPTB*: CPTB được xác định theo công thức (2) dưới đây:

$$CP_{TB} = S_{TB} \times N + CP_{CT-STB} \quad (2)$$

Trong đó:

-  $S_{TB}$ : suất chi phí thiết bị tính cho một đơn vị diện tích hoặc một đơn vị công suất, năng lực phục vụ của công trình thuộc dự án;

-  $CP_{CT-STB}$ : các khoản mục chi phí chưa được tính trong suất chi phí thiết bị của công trình thuộc dự án.

d) *CPQLDA và CPTVĐTXD*: Hai khoản chi phí này được xác định bằng cách lập dự toán hoặc tính theo định mức. Trong trường hợp tính theo định mức, các khoản chi phí này được xác định theo công thức (3) dưới đây:

$$N_t = N_b - \frac{N_b - N_a}{CP_a - CP_b} \times (CP_t - CP_b) \quad (3)$$

Trong đó:

-  $N_t$ : Định mức CPQLDA, CPTVĐTXD của dự án (%);

-  $CP_t$ : CPXD và CPTB của dự án (chưa thuế);

-  $CP_a$ : CPXD và CPTB (chưa thuế) theo bảng định mức cận trên;

-  $CP_b$ : CPXD và CPTB (chưa thuế) theo bảng định mức cận dưới;

-  $N_a$ : Định mức CPQLDA, CPTVĐTXD cận trên (%);

-  $N_b$ : Định mức CPQLDA, CPTVĐTXD cận dưới (%).

e) *CPK*: CPK được xác định bằng cách lập dự toán hoặc từ dữ liệu của các dự án tương tự đã thực hiện. Trong trường hợp ước tính CPK cùng với CPQLDA và CPTVĐTXD thì tổng 3 khoản chi phí này (không bao gồm lãi vay trong thời gian thực hiện dự án và vốn lưu động ban đầu) không vượt quá 15% tổng CPXD và CPTB của dự án.

Để xác định chi phí lãi vay trong thời gian thực hiện dự án các chuyên viên thẩm định có thể sử dụng công thức (4) dưới đây:

$$L_{vay} = \sum_{t=0}^T \frac{P_t \times i\% \times n}{360} \quad (4)$$

Trong đó:

-  $L_{vay}$ : chi phí lãi vay trong thời gian thực hiện dự án;



- $P_t$ : dư nợ vay trong thời gian thực hiện dự án;
- $i\%$ : Lãi suất vay (% năm);
- $n$ : thời hạn (ngày);
- $T$  là thời gian thực hiện dự án.

Đối với vốn lưu động ban đầu, căn cứ vào khả năng góp vốn ban đầu của các cổ đông hay chủ sở hữu dự án để xác định.

f) CPDP: bao gồm dự phòng khối lượng công việc phát sinh và dự phòng trượt giá.

CPDP cho khối lượng công việc phát sinh xác định theo công thức (5) dưới đây:

$$CPDP_1 = (CP_{BHTTTĐP} + CP_{XD} + CP_{TB} + CP_{QLDA} + CP_{TVĐPTV} + CP_K) \times K_m \quad (5)$$

Trong đó:

- $CPDP_1$ : CPDP cho khối lượng công việc phát sinh;
- $K_{ps}$ : Tỷ lệ dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh:
  - + Báo cáo kinh tế kỹ thuật:  $K_{ps} \leq 5\%$ ;
  - + Báo cáo nghiên cứu khả thi:  $K_{ps} \leq 10\%$ .

CPDP cho yếu tố trượt giá được tính bằng công thức (6) dưới đây:

$$CPDP_2 = \sum_{t=1}^T (V_t - L_{V_{ayt}}) [(I_{XDCTbq} \pm \Delta I_{XDCT})^t - 1] \quad (6)$$

Trong đó:

- $T$ : thời gian thực hiện dự án ( $T > 1$  năm);
- $t$ : số thứ tự năm phân bổ vốn theo kế hoạch thực hiện dự án;
- $V_t$ : vốn đầu tư trước dự phòng theo kế hoạch thực hiện trong năm thứ  $t$ ;
- $L_{V_{ayt}}$ : chi phí lãi vay của vốn đầu tư thực hiện theo kế hoạch trong năm thứ  $t$ ;
- $I_{XDCTbq}$ : Chỉ số giá xây dựng sử dụng tính dự phòng cho yếu tố trượt giá được xác định theo công thức (7) dưới đây:

$$I_{XDCTbq} = \frac{\sum_{n=1}^T I_{n+1}}{T} \quad (7)$$

Trong đó:

- $T$ : Số năm gần nhất so với thời điểm tính toán sử dụng để xác định  $I_{XDCTbq}$  ( $T \geq 3$ );
- $I_n$ : Chỉ số giá xây dựng năm thứ  $n$  được lựa chọn;
- $I_{n+1}$ : Chỉ số giá xây dựng năm thứ  $n+1$ ;
- $\pm \Delta I_{XDCT}$ : mức biến động giá cả trong khu vực và quốc tế.

Sau đây là ví dụ về việc xác định TMĐTXD của DADT kinh doanh

Bảng 1: CPQLDA và CPTVĐTXD dự án chung cư 19 tầng cho thuê

Đơn vị: tỷ đồng

Chi phí	CP <sub>b</sub>	CP <sub>s</sub>	CP <sub>XD</sub>	CPTB	CP <sub>t</sub>	N <sub>b</sub>	N <sub>s</sub>	N <sub>t</sub>	Giá trị
QLDA	500	1000	484.49	60.89	545.38	1.254%	1.026%	1.233%	6,726.19
CPTVĐTXD									14,428.81
- Tư vấn lập DADT	500	1000	484.49	60.89	545.38	0.191%	0.16%	0.189%	1,028.31
- Thiết kế kỹ thuật	500	1000	484.49	60.89	545.38	1.79%	1.45%	1.759%	8,522.81
- Thẩm tra thiết kế	500	1000	484.49	60.89	545.38	0.063%	0.051%	0.062%	299.95
- Giám sát công trình	500	1000	484.49	60.89	545.38	0.974%	0.653%	0.945%	4,577.75

Ghi chú: Theo hướng dẫn tại Quyết định số 957/QĐ-BXD, CPQLDA, chi phí lập DADT và thiết kế kỹ thuật (2 bước) tính trên tổng CPXD và CPTB (chưa thuế GTGT). Chi phí thẩm tra thiết kế và giám sát công trình tính trên CPXD (chưa thuế GTGT). Mặt khác, theo Thông tư 10/2013/TT-BXD ngày 25/07/2013 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng, chung cư 19 tầng là loại công trình dân dụng cấp II (từ 8 - 20 tầng).

bất động sản:

Giả sử một DADT xây dựng chung cư cho thuê 19 tầng tọa lạc tại TP. Hồ Chí Minh có tổng diện tích sàn xây dựng là 55.819 m<sup>2</sup>. Chi phí BHTTTĐC và đóng tiền sử dụng đất theo phương án được chính quyền địa phương phê duyệt là 25.197,5 triệu đồng. Theo Quyết định 1611/QĐ-BXD ngày 15/10/2015 của Bộ Xây dựng thì suất vốn đầu tư chung cư 19 tầng (năm 2014) là 10.190 triệu đồng/m<sup>2</sup> sàn, trong đó CPXD là 9.150 triệu đồng/m<sup>2</sup> sàn và CPTB là 1.150 triệu đồng/m<sup>2</sup> sàn. Với tổng diện tích sàn xây dựng là 55.819m<sup>2</sup> thì tổng CPXD ước tính được là 510.743,85 triệu đồng và CPTB ước tính được là 64.191,85 triệu đồng (tất cả đều chưa tính thuế GTGT). Giả sử TMĐTXD dự án này được lập vào thời điểm đầu năm 2016 thì với chỉ số giá xây dựng năm 2015 và năm 2014 trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh lần lượt là 117,88% và 114,63% (so với năm gốc 2011) theo Quyết định số 82/QĐ-SXD-KTXD ngày 20/01/2016 và Quyết định 432/QĐ-SXD-QLKTXD ngày 09/4/2015 của Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh, chúng ta tính được chỉ số giá xây dựng năm 2015 so với 2014 ở TP. Hồ Chí Minh là 94,86%. Do đó, tổng CPXD và CPTB của dự án quy đổi từ năm 2014 đến đầu năm 2016 sẽ là 545.377,91 triệu đồng (chưa bao gồm thuế GTGT).

Với tổng CPXD và CPTB (chưa thuế GTGT) là 545.377,91 triệu đồng, căn cứ Quyết định số 957/QĐ-BXD ngày 29/09/2009 của Bộ Xây dựng về việc công bố Định mức CPQLDA và CPTVĐTXD công trình, định mức CPQLDA và CPTVĐTXD tính được cho dự án này như ở Bảng 1.



Bảng 2: Lãi vay trong thời gian xây dựng

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Dư nợ đầu kỳ	Giải ngân	Trả lãi	Dư nợ cuối kỳ
<b>Năm 2016</b>			<b>4500</b>	
Quý 1		25000	0	25000
Quý 2	25000	25000	750	50000
Quý 3	50000	25000	1500	75000
Quý 4	75000	25000	2250	100000
<b>Năm 2017</b>			<b>16500</b>	
Quý 1	100000	25000	3000	125000
Quý 2	125000	25000	3750	150000
Quý 3	150000	25000	4500	175000
Quý 4	175000	25000	5250	200000
<b>Năm 2018</b>			<b>28500</b>	
Quý 1	200000	25000	6000	225000
Quý 2	225000	25000	6750	250000
Quý 3	250000	25000	7500	275000
Quý 4	275000	25000	8250	300000
<b>Tổng</b>			<b>49500</b>	

Ghi chú: Để đơn giản, một quý tính 3 tháng và lãi suất quy đổi thành 3% quý.

Bảng 3: CPDP yếu tố trượt giá

Đơn vị: triệu đồng

Năm	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Tổng
Chỉ số giá xây dựng	100	115.42	117.02	117.68	111.63				
Chỉ số giá xây dựng so năm trước		1.1542	1.0139	1.0056	0.9486				
Chỉ số giá xây dựng bình quân			1.03						
Tỷ lệ phân bổ vốn đầu tư						30%	30%	40%	
Vốn đầu tư phân bổ						195,760.37	195,760.37	261,013.83	
CPDP yếu tố trượt giá						5,984.98	12,152.93	24,679.28	42,817.18

Ghi chú: Vốn đầu tư chưa tính CPDP và lãi vay trong thời gian xây dựng. Không tính biến động chỉ số giá xây dựng trong khu vực và quốc tế.

Bảng 4: Tổng hợp TMĐTĐXD của dự án

Đơn vị: triệu đồng

TT	Nội dung	Giá trị trước thuế	Thuế GTGT	Giá trị sau thuế
1	CPBHTTTĐC	25,197.50		25,197.50
2	CPXD	484,486.20	48,448.62	532,934.82
3	CPTB	60,891.71	6,089.17	66,980.88
4	CPQLDA	6,726.19	672.62	7,398.81
5	CPTVĐTĐXD	14,428.81	1,442.88	15,871.70
6	CPK	27,268.90	2,726.89	29,995.78
7	Lãi vay xây dựng	49,500.00		49,500.00
8	CPDP			113,020.64
	<b>Tổng</b>			<b>840,900.12</b>

Giả sử, tỷ lệ CPK được cơ quan thẩm quyền của dự án phê duyệt là 5% so CPXD và CPTB (chưa bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng và chưa thuế GTGT), thì với dự án chung cư 19 tầng này, CPK vào khoảng 27.268,90 triệu đồng (chưa thuế GTGT).

Dự án này có thời gian xây

dựng trong 3 năm (từ 2016 - 2018) và nhu cầu vốn vay của dự án là 300 tỷ đồng với lãi suất vay là 12% năm, vốn vay giải ngân vào cuối mỗi quý là 25.000 triệu đồng thì tổng tiền lãi vay trong thời gian xây dựng xác định được như bảng 2 dưới đây:

Tổng vốn đầu tư trước CPDP

và chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng (đã bao gồm thuế GTGT) của dự án này là:  $25.197,5 + 545,377.91 \times 1,1 + 6,726.19 + 14,428.81 \times 1,1 + 27.268,90 \times 1,1 = 652.534,57$  triệu đồng.

Với DADT này, tỷ lệ CPDP cho khối lượng phát sinh tối đa là 10% thì CPDP cho khối lượng công việc phát sinh tối đa là:  $10\% \times (652.534,57 + 49.500) = 70,203.46$  triệu đồng.

Căn cứ vào tỷ lệ phân bổ vốn đầu tư trong thời gian xây dựng, chúng ta tính được CPDP cho yếu tố trượt giá tính được như ở bảng 3.

Bảng 4 dưới đây là tổng hợp TMĐTĐXD cho dự án chung cư 19 tầng:

Ngoài phương pháp xác định định TMĐTĐXD dựa trên suất vốn đầu tư nói trên, trong thực tế, các tổ chức tư vấn còn có thể sử dụng ba phương pháp xác định khác là: dựa trên thiết kế cơ sở, dựa trên thông tin của các dự án tương tự đã hoặc đang được thực hiện và phương pháp kết hợp tùy theo thông tin mà họ thu thập được. Tuy nhiên, nhìn chung, các phương pháp này ít được các chuyên viên hay các cán bộ thẩm định của các TCTD sử dụng do khó thu thập thông tin cần thiết để tính.

### 3. Vai trò của TMĐTĐXD trong hoạt động thẩm định DADT của các TCTD

Trong hoạt động thẩm định DADT của các TCTD, việc xác định TMĐTĐXD hợp lý sẽ giúp cho các TCTD xác định được:

**Một là, nhu cầu vốn vay hợp lý của các chủ đầu tư**

Nhu cầu vốn vay hợp lý của các chủ đầu tư để thực hiện các DADT được xác định theo công thức (8) dưới đây:



$$\text{Nhu cầu vay vốn (trung, dài hạn)} = \text{TMĐTXD} - \text{Vốn sở hữu tham gia} - \text{Vốn huy động khác} \quad (8)$$

Cần lưu ý rằng, nhu cầu vốn vay để thực hiện dự án phải được tính dựa trên TMĐTXD bao gồm cả tiền thuế giá trị gia tăng (GTGT) đầu vào của các công trình xây dựng, trang thiết bị, dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng, tư vấn quản lý dự án và CPK. Sở dĩ nhu cầu vốn vay được tính dựa trên TMĐTXD có bao gồm thuế GTGT đầu vào là bởi vì đây là một nhu cầu vay hợp lý và Quy chế cho vay của các TCTD đối với khách hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ban hành không cấm.

Đối với hạng mục CPDP, các TCTD thường cam kết bằng một hạng mức tín dụng dự phòng chứ ít khi tính vào TMĐTXD để xác định nhu cầu vay vốn của khách hàng. Riêng hạng mục lãi vay trong thời gian xây dựng, nếu các TCTD chấp nhận cho khách hàng vay để trả lãi vay trong thời gian này do dự án tạm thời chưa có nguồn thu để trả, thì các TCTD có thể cho khách hàng vay và nó được tính vào TMĐTXD để xác định nhu cầu vay. Trong trường hợp chủ đầu tư đã xác định được nguồn thu để trả lãi vay xây dựng thì các TCTD sẽ loại bỏ hạng mục này ra khỏi TMĐTXD khi xác định nhu cầu vay của khách hàng.

Tương tự như vậy, hạng mục vốn lưu động ban đầu trong TMĐTXD của dự án là khả năng góp vốn lưu động ban đầu của chủ đầu tư và nó không được tính vào TMĐTXD để tính nhu cầu vay trung, dài hạn của khách hàng. Việc cho vay bổ sung vốn lưu động sẽ được các TCTD xem xét khi dự án đi vào hoạt động bằng phương thức cấp tín dụng hạn mức.

Mặt khác, cũng cần lưu ý thêm rằng, hạng mục vốn huy động khác thường là tiền ứng trước của người mua sản phẩm hàng hóa dịch vụ của dự án, hay tiền trả trước của những người mua căn hộ trả góp, hoặc cũng có thể là vốn hỗ trợ từ ngân sách nhà nước cho các DABT như trong mô hình hợp tác công tư (PPP). Nói chung, hạng mục vốn huy động khác phải được xác định một cách cụ thể và phải đảm bảo tính khả thi của nguồn vốn khác này.

Trong thực tế, hầu như TCTD nào cũng yêu cầu người vay phải có vốn sở hữu tối thiểu bằng một tỷ lệ % trên TMĐTXD của dự án (cũng có TCTD quy định tỷ lệ cấp tín dụng tối đa so với TMĐTXD của dự án). Tuy nhiên, để thuận lợi cho công tác kiểm tra mục đích sử dụng tiền vay, các TCTD nên thỏa thuận với các chủ đầu tư chỉ cho vay để thanh toán các khoản chi phí trực tiếp như BTHTTĐC,

đóng tiền sử dụng đất, chi phí nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, CPXD và CPTB (bao gồm cả thuế GTGT). Các khoản chi phí còn lại như CPTVĐTXD, CPQLDA, CPK và CPDP chủ đầu tư phải thanh toán bằng vốn chủ sở hữu và các nguồn vốn huy động khác. Theo ước tính, các khoản chi phí này ít khi vượt quá 30% TMĐTXD của dự án, nên nếu các TCTD yêu cầu chủ đầu tư phải có vốn chủ sở hữu tham gia tối thiểu là 30% TMĐTXD của dự án, thì phần vốn tham gia của chủ đầu tư đủ trang trải các khoản chi phí này.

Để giải ngân vốn vay cho các chủ đầu tư, các TCTD có thể yêu cầu chủ đầu tư tham gia phần vốn chủ sở hữu trước và các TCTD sẽ giải ngân phần vốn cam kết cho chủ đầu tư vay sau, hoặc các TCTD có thể giải ngân cùng với phần vốn tham gia của chủ đầu tư tại mỗi thời điểm cụ thể trong thời gian thực hiện dự án. Tùy từng dự án mà các TCTD sẽ lựa chọn cách thức giải ngân phù hợp với khả năng góp vốn của chủ đầu tư.

**Hai là, xác định nguyên giá TSCĐ của dự án hình thành sau đầu tư**

Xác định chính xác nguyên giá TSCĐ của dự án hình thành sau đầu tư để làm cơ sở cho việc xác định giá thành, giá vốn hàng bán, lợi nhuận sau thuế và dòng tiền hoạt động phát sinh hàng năm của dự án, đóng vai trò là nguồn hoàn trả vốn vay cho các TCTD cho vay.

Từ thực tế công tác thẩm định DABT của các TCTD ở Việt Nam cho thấy, hầu như các TCTD đều không xác định nguyên giá TSCĐ hình thành sau đầu tư theo đúng nguyên tắc kết toán. Cụ thể là các khoản chi phí xây dựng và chi phí thiết bị được trích khấu hao, trong khi các khoản chi phí còn lại (bao gồm chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng) được phân bổ đều nhau trong một khoảng thời gian, thường là 10 năm đối với những dự án có thời gian hoạt động từ 10 năm trở lên.

Đối chiếu với những quy định về nguyên tắc xác định nguyên giá TSCĐ tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ và Thông tư 09/2016/TT-BTC ngày 18/01/2016 của Bộ Tài chính quy định về quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn ngân sách nhà nước, có thể đưa ra các công thức xác định nguyên giá các loại TSCĐ hình thành sau giai đoạn thực hiện dự án như sau:



$$\text{Quyền sử dụng đất} = \text{Toàn bộ tiền chi ra để có quyền sử dụng đất hợp pháp} + \text{Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ} \quad (9)$$

$$\text{Công trình xây dựng} = \text{CPXD} + \text{Chi phí chung} \times \frac{\text{CPXD}}{\text{CPXD} + \text{CPTB}} \quad (10)$$

$$\text{Máy móc thiết bị} = \text{CPTB} + \text{Chi phí chung} \times \frac{\text{CPTB}}{\text{CPXD} + \text{CPTB}} \quad (11)$$

Trong đó:

- Chi phí chung bao gồm CPTVĐTXD, CPQLDA, CPK (không bao gồm vốn lưu động ban đầu);

- Các hạng mục chi phí trong công thức (10) và (11) được tính theo giá chưa bao gồm GTGT.

Cũng cần lưu ý rằng, theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ thì chi phí san lấp mặt bằng được tính vào nguyên giá TSCĐ là quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo quy định tại Nghị định 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng thì chi phí san lấp mặt bằng là một khoản chi phí được tính vào hạng mục chi phí xây dựng của TMĐTXD.

Với dự án chung cư 19 tầng nói trên, nguyên giá công trình xây dựng và trang thiết bị tính được như sau:

Chi phí chung (chưa thuế GTGT) = 6,726.19 + 14,428.81 + 27,268.90 + 49,500.00 = 97,923.90 triệu đồng

Công trình xây dựng = 484,486.20 + 97,923.90 x 484,486.20 / (484,486.20 + 60,891.71) = 571,476.85 triệu đồng

Trang thiết bị = 60,891.71 + 60,891.71 x 484,486.20 / (484,486.20 + 60,891.71) = 71,824.96 triệu đồng.

### Ba là, xác định được chi phí chìm trong TMĐTXD của dự án

Theo định nghĩa được chấp nhận rộng rãi thì chi phí chìm là chi phí đã xây ra và không thể thay đổi được bởi bất kỳ quyết định nào trong hiện tại và tương lai. Thường thì những khoản chi phí này sẽ không được tính khi xem xét có nên tiếp tục thực hiện một dự án hay không hay là phải từ bỏ nó, bởi vì những khoản chi phí này không thể thu hồi được bằng bất cứ cách nào. Do đó, các chuyên viên thẩm định của các TCTD phải loại bỏ những khoản chi phí này ra khỏi TMĐTXD ban đầu của dự án để việc đánh giá tính hiệu quả về mặt tài chính của dự án được chính xác hơn.

Theo Thông tư 06/2016/TT-BXD ngày 10/03/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định

và quản lý chi phí đầu tư xây dựng ở Việt Nam thì những khoản chi phí sau đây được xem là chi phí chìm của dự án và phải được loại bỏ trong vốn đầu tư ban đầu khi đánh giá hiệu quả tài chính của dự án:

- Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng (nếu có), báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư (nếu có), báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;

- Thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng;

- Thẩm tra thiết kế cơ sở, thiết kế công nghệ của dự án;

- Thẩm tra tổng mức đầu tư xây dựng;

- Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường.

Thực tế hiện nay cho thấy, do những khoản chi phí chìm này không được tách thành một hạng mục chi phí của TMĐTXD nên hầu như chúng không được loại bỏ khỏi chi phí đầu tư ban đầu của các DADT khi đánh giá hiệu quả tài chính của các DADT. Với dự án chung cư 19 tầng nói trên, chi phí chìm của dự án chính là chi phí lập DADT.

## 4. Kết luận

Xác định TMĐTXD đóng một vai trò quan trọng trong hoạt động thẩm định DADT của các TCTD ở Việt Nam. Việc hiểu rõ về phương pháp xác định TMĐTXD sẽ giúp cho những người thẩm định của các TCTD xác định được chính xác nhu cầu vay, đánh giá chính xác hiệu quả tài chính của dự án cũng như khả năng hoàn trả vốn vay của các chủ đầu tư. ■

<sup>1</sup> Nhu cầu vay ngắn hạn của các DADT sẽ được thảo luận rõ trong một bài viết khác.

### TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Chính phủ (2015), Nghị định 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
2. Bộ Tài chính (2013), Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ;
3. Bộ Tài chính (2016), Thông tư 09/2016/TT-BTC ngày 18/01/2016 quy định về quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn ngân sách nhà nước;
4. Bộ Xây dựng (2016), Thông tư 06/2016/TT-BXD ngày 10/03/2016 hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
5. Bộ Xây dựng (2014), Quyết định 634/QĐ-BXD ngày 09/06/2014 về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2013;
6. Bộ Xây dựng (2013), Thông tư 10/2013/TT-BXD ngày 25/07/2013 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng;
7. Bộ Xây dựng (2009), Quyết định 957/QĐ-BXD ngày 29/09/2009 về việc công bố Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình;
8. Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh (2015), Quyết định 432/QĐ-SXD-QLKTXD ngày 09/4/2015 về việc công bố chỉ số giá xây dựng 2014;
9. Sở Xây dựng TPHCM (2016), Quyết định số 82/QĐ-SXD-KTXD ngày 20/01/2016 về việc công bố chỉ số giá xây dựng 2015.