

CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TÁC QUẢN LÝ CHI PHÍ THI CÔNG TẠI CÁC DOANH NGHIỆP XÂY DỰNG HIỆN NAY

FACTORS AFFECTING CONSTRUCTION COST MANAGEMENT IN CONSTRUCTION COMPANIES TODAY

➔ **ThS. Trần Thị Thiêm** - Khoa Kinh tế - Trường Đại học Xây dựng Miền Trung
Email: tranthithiem@muze.edu.vn

Tóm tắt: Nghiên cứu phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến công tác quản lý chi phí thi công trong các doanh nghiệp xây dựng trong bối cảnh hiện nay. Trên cơ sở tổng quan các nghiên cứu trong và ngoài nước, nghiên cứu chỉ ra rằng chi phí thi công chịu tác động bởi nhiều nhóm yếu tố như năng lực nhà thầu, quản lý hợp đồng, biến động giá thị trường, điều kiện thi công và ứng dụng công nghệ. Đồng thời, bài báo làm rõ cơ sở lý thuyết về chi phí xây dựng, bao gồm cấu thành chi phí và nguyên tắc quản lý chi phí trong quá trình thi công. Kết quả nghiên cứu cho thấy các yếu tố ảnh hưởng có thể chia thành hai nhóm chính: yếu tố khách quan (biến động thị trường, điều kiện tự nhiên, cơ chế chính sách) và yếu tố chủ quan (năng lực tài chính, trình độ quản lý, chất lượng vật tư, tiến độ thanh toán và tổ chức thi công của nhà thầu). Trong đó, các vấn đề như chậm thanh toán, biến động giá vật liệu, quản lý hợp đồng chưa hiệu quả và hạn chế về năng lực tài chính là những nguyên nhân chủ yếu gây vượt chi phí và chậm tiến độ. Trên cơ sở đó, bài báo đề xuất cần áp dụng các giải pháp đồng bộ như nâng cao năng lực quản lý, hoàn thiện cơ chế tài chính - hợp đồng, tăng cường ứng dụng công nghệ và chủ động kiểm soát rủi ro thị trường nhằm nâng cao hiệu quả quản lý chi phí thi công.

Từ khóa: Chi phí xây dựng, Quản lý chi phí thi công, Yếu tố ảnh hưởng chi phí xây dựng

Abstract: This study analyzes the factors affecting construction cost management in construction enterprises in the current context. Based on an overview of domestic and international studies, the research indicates that construction costs are influenced by many groups of factors such as contractor capacity, contract management, market price fluctuations, construction conditions, and technology application. Simultaneously, the paper clarifies the theoretical basis of construction costs, including cost components and cost management principles during the construction process. The research results show that the influencing factors can be divided into two main groups: objective factors (market fluctuations, natural conditions, policy mechanisms) and subjective factors (financial capacity, management level, material quality, payment schedule, and contractor's construction organization). Among these, issues such as delayed payments, material price fluctuations, ineffective contract management, and limited financial capacity are the main causes of cost overruns and delays. Based on this, the article proposes the application of comprehensive solutions such as improving management capacity, perfecting financial and contractual mechanisms, strengthening the application of technology, and proactively controlling market risks to enhance the efficiency of construction cost management.

Keywords: Construction costs, Construction cost management, Factors affecting construction costs.

Đặt vấn đề

Trong những năm gần đây, ngành Xây dựng đóng vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội, góp phần thúc đẩy tăng trưởng và hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Tuy nhiên, thực tiễn triển khai các dự án xây dựng cho thấy công tác quản lý chi phí thi công vẫn còn tồn tại nhiều bất cập, phát sinh chi phí ngoài dự kiến và hiệu quả chưa cao. Đây là một trong những thách thức lớn đối với các doanh nghiệp xây dựng trong bối cảnh cạnh tranh ngày càng gay gắt và yêu cầu tối ưu hóa nguồn lực ngày càng cao. Quản lý chi phí thi công là một quá trình phức tạp, chịu tác động bởi nhiều yếu tố khác nhau. Công tác này không chỉ phụ thuộc vào yếu tố nội tại của doanh nghiệp mà còn chịu ảnh hưởng

bởi môi trường pháp lý, thị trường và các bên liên quan, khung pháp lý, năng lực các bên tham gia, giải pháp kỹ thuật và tổ chức thi công có ảnh hưởng đáng kể đến hiệu quả quản lý chi phí dự án. Đồng thời, các yếu tố như biến động giá thị trường, năng lực nhân sự và trình độ công nghệ cũng được ghi nhận là những nhân tố quan trọng gây khó khăn trong quản lý chi phí xây dựng.

Bên cạnh đó, thực tiễn tại Việt Nam cho thấy các doanh nghiệp xây dựng còn phải đối mặt với nhiều rủi ro đặc thù như biến động giá vật tư, thay đổi thiết kế, năng lực nhà thầu và điều kiện thi công không thuận lợi. Điều này cho thấy công tác quản lý chi phí thi công mang tính đa chiều, chịu tác động tổng hợp của nhiều yếu tố có mối quan hệ tương

tác lẫn nhau. Trong bối cảnh đó, việc nhận diện và phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến công tác quản lý chi phí thi công tại các doanh nghiệp xây dựng là hết sức cần thiết. Xuất phát từ những vấn đề nêu trên, bài viết này tập trung phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến công tác quản lý chi phí thi công trong doanh nghiệp xây dựng, và đề xuất một số giải pháp phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý chi phí trong điều kiện hiện nay.

1. Tình hình nghiên cứu

Trong những năm qua, vấn đề quản lý chi phí xây dựng nói chung và chi phí thi công nói riêng đã thu hút sự quan tâm của nhiều nhà nghiên cứu trong và ngoài nước. Trên thế giới, các nghiên cứu chủ yếu tập trung vào việc xác định các yếu tố ảnh hưởng đến chi phí dự án, kiểm soát chi phí trong suốt vòng đời dự án và ứng dụng các công cụ quản lý hiện đại. Nhiều công trình đã chỉ ra rằng các yếu tố như thay đổi thiết kế, năng lực của nhà thầu, công tác lập kế hoạch, điều kiện thi công và biến động giá thị trường là những nguyên nhân chính dẫn đến vượt chi phí [9,10]. Bên cạnh đó, việc áp dụng BIM, quản lý giá trị và hệ thống thông tin quản lý dự án cũng được chứng minh là có tác động tích cực đến hiệu quả kiểm soát chi phí [11,12].

Tại Việt Nam, các nghiên cứu về quản lý chi phí thi công đã tiếp cận vấn đề dưới nhiều góc độ khác nhau. Nhấn mạnh vai trò của tổ chức quản lý nội bộ, bao gồm việc xây dựng quy trình làm việc rõ ràng, phân công nhiệm vụ cụ thể và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực thông qua đào tạo và chính sách giữ chân lao động [13]. Việc nhận thầu vượt quá năng lực tài chính và nguồn lực hiện có là nguyên nhân dẫn đến mất kiểm soát chi phí, do đó cần cân nhắc kỹ lưỡng khi lựa chọn số lượng dự án thực hiện đồng thời [14].

Bên cạnh đó, tập trung vào khía cạnh quản lý dự án và thể chế, cho rằng công tác nghiên cứu khả thi, lựa chọn nhà thầu và quản lý hợp đồng có ảnh hưởng đáng kể đến chi phí thi công, đặc biệt đối với các dự án sử dụng vốn nhà nước [15]. Việc liên kết tài chính, huy động vốn và lập kế hoạch cung ứng vật tư, thiết bị chi tiết cho từng hạng mục công trình là các giải pháp quan trọng giúp kiểm soát chi phí hiệu quả [16]. Ngoài ra, việc nhấn mạnh vai trò của đổi mới công nghệ và thiết bị thi công nhằm nâng cao năng suất lao động, rút ngắn tiến độ và tiết kiệm chi phí, đồng thời yêu cầu doanh nghiệp phải lập kế hoạch tài chính chi tiết và cân đối nguồn vốn một cách hợp lý [17].

Tuy nhiên, có thể nhận thấy rằng phần lớn các nghiên cứu hiện nay mới chỉ tiếp cận các yếu tố ảnh hưởng ở mức độ riêng lẻ hoặc tập trung vào một số

khía cạnh cụ thể của quản lý chi phí, chưa xem xét đầy đủ mối quan hệ tương tác giữa các yếu tố trong bối cảnh thực tiễn hoạt động của doanh nghiệp xây dựng. Do đó, việc tiếp tục nghiên cứu một cách hệ thống và toàn diện các yếu tố ảnh hưởng đến công tác quản lý chi phí thi công tại các doanh nghiệp xây dựng là cần thiết.

2. Cơ sở lý thuyết về chi phí xây dựng công trình

a. Khái niệm

Theo Nghị định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng “Chi phí xây dựng gồm chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình của dự án, công trình, hạng mục công trình xây dựng tạm, phụ trợ phục vụ thi công, chi phí phá dỡ các công trình xây dựng không thuộc phạm vi của công tác phá dỡ giải phóng mặt bằng và các chi phí khác liên quan” [2].

Đứng trên góc độ nhà thầu thi công xây dựng, chi phí xây dựng công trình là toàn bộ chi phí để nhà thầu thực hiện xây dựng hạng mục công trình, công trình; bộ phận, phần việc, công tác của công trình; hạng mục công trình đối với công trình phụ trợ, công trình chính, công trình tạm phục vụ thi công, nhà tạm để ở và điều hành thi công, các chi phí liên quan tới quá trình thực hiện công việc xây dựng của nhà thầu.

b. Nội dung chi phí xây dựng công trình

Chi phí xây dựng công trình bao gồm: Chi phí trực tiếp gồm chi phí vật liệu (kể cả vật liệu do CĐT cấp), chi phí nhân công, chi phí máy và thiết bị thi công. Chi phí nhân công là toàn bộ chi phí doanh nghiệp phải trả cho người lao động để thực hiện các công việc xây dựng, được tính theo định mức của nhà nước. Chi phí thiết bị lắp đặt vào công trình: được tính cho công trình, hạng mục công trình bao gồm: chi phí mua sắm thiết bị công nghệ phục vụ cho quá trình thi công (kể cả thiết bị công nghệ cần sản xuất, gia công); chi phí lắp đặt và thí nghiệm, hiệu chỉnh thiết bị và các chi phí khác có liên quan. Chi phí chung gồm chi phí quản lý chung của doanh nghiệp, chi phí quản lý, điều hành sản xuất tại công trường xây dựng, chi phí bảo hiểm cho người lao động do người sử dụng lao động nộp. Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công. Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế như: chi phí an toàn lao động và bảo vệ môi trường cho người lao động trên công trường và môi trường xung quanh; chi phí thí nghiệm vật liệu của nhà thầu; chi phí di chuyển lực lượng lao động trong nội bộ công trường; chi phí bơm nước, vét bùn không thường xuyên. Căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng dự án, công trình, gói thầu xây dựng chi phí gián tiếp có thể bổ sung một số chi phí gián

tiếp khác gồm: chi phí di chuyển máy, thiết bị thi công đặc chủng đến và ra khỏi công trường; chi phí bảo đảm an toàn giao thông phục vụ thi công (nếu có); chi phí hoàn trả hạ tầng kỹ thuật do bị ảnh hưởng khi thi công xây dựng (nếu có); Chi phí kho bãi chứa vật liệu (nếu có); Chi phí xây dựng nhà bao che cho máy, nền móng máy, hệ thống cấp điện, khí nén, hệ thống cấp nước tại hiện trường, lắp đặt, tháo dỡ một số loại máy (như trạm trộn bê tông xi măng, trạm trộn bê tông nhựa, cần trục di chuyển trên ray, cần trục tháp, một số loại máy, thiết bị thi công xây dựng khác có tính chất tương tự). Thu nhập chịu thuế tính trước (khoản lợi nhuận của doanh nghiệp xây dựng được dự tính trước trong dự toán xây dựng). Thuế giá trị gia tăng theo quy định của nhà nước.

Chi phí tài chính: là những khoản chi phí mà doanh nghiệp phải trả khi họ vay tiền từ ngân hàng hay một tổ chức tín dụng. Chi phí tài chính không chỉ bao gồm lãi suất khoản vay, mà còn bao gồm các khoản phí khác như phí hoa hồng, phí giao dịch, phí thanh toán chậm, phí hàng năm như phí thẻ tín dụng hàng năm và phí tín dụng bảo hiểm hàng năm trong trường hợp người cho vay yêu cầu có bảo hiểm trước khi quyết định cho vay. Chi phí tài chính được kê khai trong báo cáo kết quả kinh doanh của doanh nghiệp là tổng chi phí tài chính, trong đó chi phí lãi vay là khoản chi phí tài chính quan trọng nhất.

Trong ngành Xây dựng đặc biệt đối với các công trình sử dụng vốn nhà nước, thời gian thi công xây dựng thường kéo dài do vướng mắc rất nhiều thủ tục pháp lý, có những công trình đã bàn giao cho đơn vị sử dụng nhiều năm nhưng lại chưa được quyết toán. Gây ra tình trạng ứ đọng vốn, phát sinh thêm tiền lãi ảnh hưởng rất lớn tới các doanh nghiệp.

c. Một số yếu tố ảnh hưởng tới chi phí xây dựng công trình

Trong xây dựng, trễ tiến độ có thể được định nghĩa là thời gian vượt quá ngày hoàn thành trong hợp đồng, hoặc vượt quá ngày các bên đồng ý về việc chuyển giao dự án, phát sinh chi phí là số tiền nhà thầu bỏ ra nhiều hơn giá trị thu về cho việc xây dựng một hạng mục công trình, công trình. Với CĐT, trì hoãn đồng nghĩa với việc bị lỗ do thiếu cơ sở sản xuất và mặt bằng phụ thuộc vào cơ sở vật chất hiện tại. Với nhà thầu, trễ tiến độ đồng nghĩa với phát sinh chi phí do sự gia tăng thời gian làm việc, chi phí nguyên vật liệu cao hơn do lạm phát, và chi phí lao động gia tăng. Hoàn thành dự án đúng tiến độ thể hiện sự thành công của công tác quản lý dự án, nhưng quy trình xây dựng bị phụ thuộc

vào nhiều yếu tố không dự đoán được. Chúng có thể là năng lực của các bên liên quan, điều kiện môi trường, sự can thiệp các bên khác và các ràng buộc hợp đồng.

Nguyên nhân gây chậm trễ tiến độ được xác định do CĐT chậm trễ trong quá trình thanh toán cho nhà thầu, chậm trễ cung cấp và vận chuyển thiết bị cho nhà thầu, có những yêu cầu khác trong quá trình thi công xây dựng, sự phối hợp giữa CĐT và các bên liên quan không đạt hiệu quả, chậm trễ trong việc đưa ra các quyết định, tạm ngưng công việc, những lỗi sai và không thống nhất trong tài liệu thiết kế, chậm trễ trong việc phát hành tài liệu thiết kế, bản vẽ chi tiết không đầy đủ và rõ ràng, người thiết kế không hiểu rõ những yêu cầu của CĐT, phần mềm thiết kế lạc hậu, hiểu sai quy trình thi công, không có kiến thức thực tế, trang thiết bị không được bảo quản tốt, thiếu kỹ năng vận hành thiết bị, thiếu nguồn nhân lực có tay nghề, năng suất lao động thấp, năng nóng trong suốt quá trình thi công....[14,15]

Sự yếu kém trong quản lý hợp đồng, khả năng tài chính, quy trình thanh quyết toán, thay đổi điều kiện công trường, thiếu nguồn cung nguyên vật liệu, thay đổi thiết kế, thầu phụ và nhà cung cấp được chỉ định[13].

Sự thay đổi thiết kế, năng suất lao động kém, lập kế hoạch không đầy đủ, thiếu nguồn cung nguyên vật liệu, ước tính vật liệu không chính xác, thiếu lao động lành nghề,... được xác định là yếu tố trực tiếp gây ra chậm trễ tiến độ và chi phí nguyên vật liệu tăng cao do lạm phát, dự toán sai, thiếu kinh nghiệm quản lý, thiếu kinh nghiệm về loại dự án,... được xác định là yếu tố trực tiếp làm vượt chi phí [9, 10].

Quản lý và giám sát yếu kém, hỗ trợ quản lý dự án không hiệu quả, CĐT khó khăn trong quá trình huy động vốn, nhà thầu khó khăn tài chính, thay đổi thiết kế, điều kiện về địa chất thủy văn, CĐT chậm thanh toán cho nhà thầu, dự tính khối lượng công việc không đầy đủ hoặc sai sót, thiếu nguyên vật liệu, sai sót trong thiết kế, quản lý hợp đồng yếu kém, thị trường biến động, phương pháp thi công lỗi thời hoặc không phù hợp, nhà thầu không đủ năng lực kinh nghiệm, trì hoãn kiểm tra nghiệm thu công trình, nhà thầu thi công không đúng theo thiết kế, sự phối hợp giữa các bên, phát sinh thêm công việc, thiếu công nhân có tay nghề, thời tiết xấu, những trở ngại từ chính phủ như thay đổi thông tư, nghị định.

3. Quản lý chi phí thi công xây dựng công trình

a. Nguyên tắc, yêu cầu quản lý chi phí thi công xây dựng công trình

Để dự án hoàn thành đạt được các chỉ tiêu về thời gian, quy mô, ngân sách, chất lượng theo kế hoạch đề ra, nhà thầu cần phải đưa ra quy trình làm việc cụ thể, chặt chẽ trong suốt quá trình thi công. Một số quy trình quản lý chi phí thi công xây dựng đảm bảo bao gồm các bước:

Lập kế hoạch quản lý chi phí: Sau khi nhận thầu và trước khi bắt đầu thực hiện thi công xây dựng, nhà thầu cần xác định nguồn vốn để thi công, bao gồm vốn sở hữu, giá trị thanh toán và vay ngân hàng. Dự trù kinh phí để không làm gián đoạn công việc. Lập kế hoạch phân bổ vốn trong suốt quá trình thi công xây dựng.

Xác định chi phí đầu vào: Nhà thầu cần lập kế hoạch và giải pháp cho dòng tiền sau các đợt tạm ứng và thanh toán, hạn chế để tình trạng chưa đến thời hạn thanh toán đã hết tiền. Dựa vào tiến độ thi công và điều kiện hợp đồng để xác định cách thức lập kế hoạch.

Xác định chi phí đầu ra: Lập kế hoạch chi tiêu theo tiến độ dự án cho các công việc mua sắm thiết bị vật tư, máy móc thiết bị, trả tiền nhân công, kế hoạch tiền lương cho BDH công trường và các chi phí phát sinh khác trong quá trình thi công. Lập dự toán chi phí và phân bổ dòng tiền phù hợp cho các hạng mục công việc.

Kiểm soát, điều chỉnh chi phí đầu ra, đầu vào: Thường xuyên so sánh dòng thu và dòng chi của các hạng mục để kịp thời giải quyết các sự cố bất ngờ làm phát sinh thêm chi phí. Kiểm soát chặt chẽ khối lượng của các nhà thầu phụ, tránh tình trạng khối lượng thanh toán cho nhà thầu phụ nhiều hơn thực tế gây thiệt hại cho bản thân doanh nghiệp.

b. Các yếu tố ảnh hưởng tới công tác quản lý chi phí thi công xây dựng

b1. Các yếu tố ảnh hưởng khách quan

Yếu tố về điều kiện tự nhiên và yêu cầu kỹ thuật của công trình

Đặc điểm của các dự án xây dựng là thực hiện ngoài trời nên chịu ảnh hưởng trực tiếp của các điều kiện thời tiết. Thời tiết khắc nghiệt hay thuận lợi ảnh hưởng tới chất lượng, tiến độ thi công của công trình.

Các trường hợp phát sinh mà nhà thầu không lường trước được như dịch bệnh, chiến tranh.

Là sản phẩm duy nhất của một hoạt động thi công xây dựng nên yêu cầu kỹ thuật của mỗi công trình là riêng biệt, vì vậy đòi hỏi các cán bộ kỹ thuật của nhà thầu thi công, đơn vị tư vấn giám sát thường xuyên có mặt tại hiện trường để kịp thời điều chỉnh các sai sót không đáng có xảy ra, ngăn chặn các vấn đề phát sinh ảnh hưởng tới chất lượng,

tiến độ và phát sinh thêm chi phí.

Yếu tố về sự biến động của thị trường

Biến động giá vật tư xây dựng là một trong những rủi ro khách quan nhưng có tác động rất lớn đến công tác quản lý chi phí. Trong các năm gần đây, dịch bệnh covid gây ra tình trạng khủng hoảng toàn cầu, giao thương giữa các nước bị đình trệ. Đặc biệt chiến tranh ở vùng Trung đông, tình trạng lạm phát làm giá cả nói chung và giá nguyên vật liệu nói riêng tăng lên nhanh chóng, ảnh hưởng tới chi phí thi công của nhà thầu.

Trong thực tế, giá các loại vật liệu chủ yếu như thép, xi măng, cát, đá thường xuyên thay đổi do ảnh hưởng của cung - cầu thị trường, biến động kinh tế vĩ mô, chi phí vận chuyển và các yếu tố quốc tế. Khi giá vật tư tăng cao so với thời điểm lập dự toán, tổng chi phí thi công sẽ bị đội lên đáng kể, đặc biệt đối với các dự án có thời gian thi công dài. Nếu hợp đồng xây dựng không quy định rõ cơ chế điều chỉnh giá hoặc dự phòng chi phí không đầy đủ, nhà thầu sẽ phải gánh chịu phần chi phí tăng thêm, làm giảm hiệu quả tài chính của dự án. Ngược lại, nếu việc điều chỉnh giá không được kiểm soát tốt, có thể dẫn đến tranh chấp giữa các bên. Vì vậy, việc dự báo xu hướng thị trường, cập nhật giá vật tư thường xuyên và xây dựng cơ chế điều chỉnh giá linh hoạt là yêu cầu quan trọng trong quản lý chi phí.

Cơ chế chính sách, môi trường, pháp luật của nhà nước

Các định mức, thông tư nghị định về thi công xây dựng công trình dù đã có những sửa đổi nhưng vẫn còn rất xa rời thực tế xây dựng, các biện pháp thi công không còn phù hợp với công nghệ hiện đại ngày nay nữa. Còn nhiều các công tác định mức vật liệu, định mức nhân công bất hợp lý và định mức máy thi công không còn phù hợp thực tế nhưng chưa được chỉnh sửa. Do vậy, việc vận dụng định mức vào quá trình thi công gặp rất nhiều khó khăn.

Loại hình, quy mô, cấp dự án

Tùy thuộc vào quy mô và loại hình của từng dự án, thì quy trình quản lý chi phí của nhà thầu cũng khác nhau. Công trình càng có quy mô lớn, cấp càng cao thì công tác quản lý chi phí sẽ càng phức tạp.

b2. Các yếu tố ảnh hưởng chủ quan

Nhà thầu khó khăn tài chính

Yếu tố này ảnh hưởng lớn nhất tới công tác quản lý chi phí của nhà thầu. Đa phần nguyên nhân dẫn đến tình trạng trên xuất phát từ khả năng quản lý yếu kém của Ban chỉ huy công trường, phát sinh

thêm các công việc do các hạng mục thi công kém chất lượng, lãng phí vật tư máy móc... Ngoài ra, việc phải đặt cọc trước khi cung cấp vật liệu, thiết bị cho công trình trong khi giá trị thanh toán ít hơn cũng là nguyên nhân dẫn tới việc nhà thầu khó khăn tài chính, ảnh hưởng rất lớn tới kế hoạch phân bổ vốn của nhà thầu[15].

Năng lực tài chính của nhà thầu được xem là một trong những yếu tố cốt lõi ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả quản lý chi phí thi công. Trong bối cảnh ngành xây dựng đòi hỏi vốn lưu động lớn và liên tục, việc nhà thầu gặp khó khăn tài chính sẽ làm gián đoạn dòng tiền phục vụ cho các hoạt động như mua sắm vật tư, chi trả nhân công, vận hành thiết bị và thanh toán cho các nhà thầu phụ. Khi dòng tiền bị thiếu hụt, nhà thầu buộc phải giãn tiến độ thi công, sử dụng nguồn lực không tối ưu hoặc vay vốn với lãi suất cao, từ đó làm gia tăng chi phí tài chính và chi phí gián tiếp. Ngoài ra, áp lực tài chính còn có thể dẫn đến các quyết định mang tính ngắn hạn như lựa chọn vật liệu giá rẻ, cắt giảm chi phí kiểm soát chất lượng hoặc giảm nhân lực có tay nghề cao, làm ảnh hưởng tiêu cực đến chất lượng công trình và làm phát sinh chi phí sửa chữa về sau. Do đó, khả năng đảm bảo nguồn vốn và quản lý dòng tiền hiệu quả là điều kiện tiên quyết để kiểm soát chi phí thi công.

Vật tư không đảm bảo chất lượng

Chất lượng vật tư đầu vào có ảnh hưởng trực tiếp đến cả chi phí và chất lượng công trình xây dựng. Khi vật tư không đáp ứng tiêu chuẩn kỹ thuật hoặc không phù hợp với yêu cầu thiết kế, các rủi ro như hư hỏng, xuống cấp nhanh hoặc không đạt yêu cầu nghiệm thu có thể xảy ra[14]. Điều này buộc nhà thầu phải thực hiện các biện pháp khắc phục như sửa chữa, gia cố hoặc thay thế, làm phát sinh chi phí bổ sung và kéo dài thời gian thi công. Không chỉ dừng lại ở chi phí trực tiếp, việc sử dụng vật tư kém chất lượng còn làm tăng chi phí gián tiếp liên quan đến quản lý, giám sát và kiểm định lại. Trong một số trường hợp nghiêm trọng, chất lượng vật tư không đảm bảo còn ảnh hưởng đến an toàn công trình và uy tín của nhà thầu. Do đó, công tác kiểm soát chất lượng vật tư từ khâu lựa chọn nhà cung cấp, kiểm tra đầu vào đến bảo quản và sử dụng cần được thực hiện nghiêm ngặt nhằm hạn chế tối đa các chi phí phát sinh.

Sai sót trong quá trình thi công

Các công trình xây dựng đều xảy ra các sự cố lớn nhỏ trong quá trình hoạt động thi công xây dựng, tuy nhiên cách giải quyết các vấn đề đó phải dựa vào năng lực của ban điều hành công trình. Cách

giải quyết các vấn đề có ảnh hưởng nhiều ít đến chi phí của nhà thầu, liên quan chặt chẽ tới năng lực của ban điều hành công trình [15]. Nguyên nhân chính dẫn tới các sai sót thường xuất phát từ việc kỹ thuật công trình chưa đủ năng lực kinh nghiệm thi công, hoặc chưa kiểm tra giám sát chặt chẽ các hoạt động của thầu phụ, tổ đội. Sự phối hợp giữa các phòng ban chưa đạt hiệu quả cao, tình trạng đùn đẩy trách nhiệm giữa các bộ phận hoạt động tại công trình.

Sai sót trong quá trình thi công là một trong những nguyên nhân phổ biến làm gia tăng chi phí xây dựng. Các sai sót có thể xuất phát từ nhiều nguyên nhân như trình độ tay nghề của công nhân không đồng đều, thiếu giám sát kỹ thuật, không tuân thủ quy trình thi công hoặc hiểu sai bản vẽ thiết kế. Khi xảy ra lỗi, nhà thầu thường phải tiến hành thi công lại, sửa chữa hoặc điều chỉnh, làm tăng chi phí nhân công, vật liệu và thiết bị, đồng thời kéo dài tiến độ dự án. Bên cạnh đó, các sai sót này còn có thể gây ra tổn thất gián tiếp như giảm năng suất lao động, phát sinh chi phí quản lý và thậm chí dẫn đến tranh chấp hợp đồng. Do đó, việc nâng cao năng lực kỹ thuật, tăng cường kiểm soát chất lượng tại hiện trường và áp dụng các công cụ quản lý hiện đại là giải pháp cần thiết để hạn chế sai sót và kiểm soát chi phí hiệu quả.

Chủ đầu tư chậm trễ thanh toán cho nhà thầu

Tình trạng chủ đầu tư thanh toán cho nhà thầu chậm trễ hầu như xảy ra ở nhiều công trình xây dựng do các yếu tố khách quan, thay đổi thông tư nghị định, thủ tục phê duyệt thay đổi phải được nhiều cơ quan ban ngành thông qua và công tác lập kế hoạch chưa sát với thực tế, khiến khả năng giao và giải ngân vốn của các bộ, cơ quan trung ương và địa phương không thể sát được với khả năng thực hiện của từng dự án, điều này ảnh hưởng đến tiến độ thi công xuất phát từ việc thay đổi kế hoạch phân bổ vốn của nhà thầu, khả năng huy động vốn và trả lãi vay [13]. Nhà thầu phụ thiếu năng lực dẫn đến hạng mục công trình thi công không đảm bảo chất lượng, biện pháp thi công không hợp lý phát sinh thêm khối lượng công việc nằm ngoài hợp đồng, chi phí thi công xây dựng tăng lên.

Tiến độ thanh toán của chủ đầu tư là yếu tố có ảnh hưởng trực tiếp đến dòng tiền và khả năng tổ chức thi công của nhà thầu. Khi chủ đầu tư chậm trễ thanh toán, nhà thầu sẽ gặp khó khăn trong việc duy trì hoạt động sản xuất, đặc biệt là trong việc thanh toán cho nhà cung cấp, nhân công và nhà thầu phụ. Điều này có thể dẫn đến tình trạng gián đoạn thi công, giảm năng suất lao động và kéo dài tiến độ dự án. Đồng thời, để bù đắp thiếu hụt dòng

tiền, nhà thầu thường phải sử dụng vốn vay, làm phát sinh chi phí lãi vay và tăng chi phí tài chính. Trong dài hạn, tình trạng chậm thanh toán còn có thể làm suy giảm niềm tin giữa các bên, gia tăng nguy cơ tranh chấp hợp đồng và ảnh hưởng tiêu cực đến hiệu quả quản lý chi phí. Do đó, việc thiết lập cơ chế thanh toán rõ ràng, minh bạch và tuân thủ đúng tiến độ là điều kiện quan trọng để đảm bảo sự ổn định tài chính và kiểm soát chi phí trong dự án xây dựng.

Trình độ bộ máy, quy chế quản lý của nhà thầu thi công

Trình độ, chuyên môn, năng lực quản lý của cán bộ kỹ thuật nhà thầu đóng vai trò quan trọng đối với công tác quản lý dự án bởi vì một dự án là thành công nếu đạt được các chỉ tiêu về chất lượng thực hiện, tiến độ, chi phí và quy mô [9]. Dưới góc độ quản lý chi phí của nhà thầu, dự án thành công là dự án đem lại lợi nhuận cho nhà thầu. Vì vậy, nhà thầu cần có kế hoạch và quy trình quản lý chi phí rõ ràng, chặt chẽ, tránh tình trạng gian lận đơn giá xây dựng giữa cán bộ kỹ thuật và nhà cung cấp.

Quy chế quản lý của nhà thầu có vai trò quan trọng, thể hiện phạm vi công việc, chức năng, quyền hạn của từng thành viên dự án, từ đó nâng cao chất lượng công tác quản lý dự án cùng với đó là công tác quản lý chi phí của nhà thầu đạt hiệu quả cao.

Cơ sở vật chất, trang thiết bị

Hệ thống thông tin và các công cụ dùng trong công tác quản lý dự án nói chung và quản lý chi phí dự án xây dựng nói riêng bao gồm: các tài liệu về các tiêu chuẩn, định mức, đơn giá dùng trong quản lý kỹ thuật, quản lý thời gian và quản lý chi phí. Các báo cáo định kỳ các tổng kết... về kết quả thực hiện các công việc của dự án. Khi cán bộ của nhà thầu được cung cấp đủ phương tiện, trang thiết bị, ứng dụng tốt công nghệ thông tin trong quản lý và kỹ năng sử dụng thành thạo các công cụ quản lý dự án sẽ là nhân tố thúc đẩy công tác quản lý chi phí của nhà thầu.

Phương pháp quản lý chi phí

Mỗi nhà thầu đều có quy chế làm việc, phương pháp, quy trình quản lý chi phí riêng biệt. Vì vậy để một dự án thành công, nhà thầu cần có một kế hoạch và quy trình quản lý chi phí chi tiết và hiệu quả. Nhà thầu nào có phương pháp quản lý khoa học, đúng pháp luật, ứng dụng linh hoạt sẽ là nhân tố thúc đẩy cho công tác quản lý chi phí được hiệu quả

Hệ thống định mức, đơn giá nội bộ của nhà thầu
 Mỗi nhà thầu có các định mức, đơn giá nội bộ

khác nhau. Để áp dụng cho dự án xây dựng cụ thể, nhà thầu cần xem xét đến tất cả các yếu tố sao cho kết quả đem lại là hiệu quả nhất. Các dự án xây dựng được thực hiện ở các khu vực khác nhau, vậy nên việc áp dụng định mức, đơn giá nào cho phù hợp phải dựa vào kinh nghiệm của các nhà quản lý. Hệ thống định mức, đơn giá, chi tiết, cụ thể, hợp lý sẽ là yếu tố quyết định tới lợi nhuận thu về của nhà thầu thi công [14].

4. Kết luận

Như vậy, công tác quản lý chi phí thi công chịu ảnh hưởng đồng thời từ nhiều nhóm yếu tố như nội tại dự án, thị trường, năng lực tài chính và môi trường quản lý [13]. Trong đó, các vấn đề như chậm thanh toán, quản lý hợp đồng chưa hiệu quả, biến động giá vật liệu, hạn chế về công nghệ và năng lực tài chính là những nguyên nhân chính làm phát sinh chi phí và kéo dài tiến độ [14,15].

Nhìn chung, sự thiếu liên kết và đồng bộ giữa các yếu tố này làm giảm hiệu quả quản lý chi phí. Do đó, cần có giải pháp tổng thể như cải thiện cơ chế thanh toán, nâng cao quản lý hợp đồng, ứng dụng công nghệ, chủ động kiểm soát biến động thị trường và tăng cường năng lực tài chính nhằm đảm bảo dự án hoàn thành đúng tiến độ, trong ngân sách và đạt chất lượng [16,17].

Căn cứ dựa trên phân tích về sự chậm trễ và thiếu tính liên kết giữa các yếu tố liên quan trong dự án

Việc chậm thanh toán khối lượng các hạng mục công trình đã hoàn thành là một vấn đề phổ biến và thường xảy ra trong các dự án xây dựng. Các yếu tố này thường tồn tại ở các dự án mà nhà thầu không có nguồn vốn dự phòng hoặc có nhưng không đủ để tiếp tục thực hiện công việc xây dựng, các dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước do thủ tục thanh toán, giải ngân mất nhiều thời gian cũng như phải tuân thủ các thông tư nghị định và liên quan đến các cấp ban ngành.

Quản lý hợp đồng luôn là một vấn đề của các nhà quản lý trong các dự án xây dựng. Đa phần trong các dự án xây dựng, giai đoạn đầu của dự án nhà thầu và các nhà quản lý nỗ lực để lấy được các hợp đồng xây dựng, tuy nhiên sau khi nhận được gói thầu, các nhà quản lý chỉ tập trung vào việc thực hiện hợp đồng chứ ít quan tâm đến các điều khoản ràng buộc trong hợp đồng. Trong nhiều trường hợp, hợp đồng công việc không chặt chẽ nên không thể được sử dụng như một công cụ để giải quyết khi xảy ra các xung đột giữa các bên.

Nhiều thông tư, nghị định do chính phủ ban hành cố gắng hướng dẫn hoặc kiểm soát công việc quản lý hợp đồng trong xây dựng nhưng cần có các

chuyên gia và các nhà chuyên môn trong quản lý hợp đồng hướng dẫn do có quá nhiều thủ tục và phải được phê duyệt từ các cấp ban ngành trong việc thực hiện, dẫn đến hiệu quả thực hiện chưa cao.

Thiết bị, phương pháp thi công lỗi thời và không đầy đủ sẽ gây ra tình trạng chậm trễ tiến độ, làm phát sinh thêm chi phí cho nhà thầu. Trong các dự án xây dựng lớn, sở hữu công nghệ hiện đại là yếu tố không thể thiếu để hoàn thành dự án. Ngành Xây dựng đã và đang cố gắng để tiếp thu và chuyển giao công nghệ tiên tiến từ các nước phát triển, đã có một số thành công đầu tiên như mô hình thông tin công trình (BIM) [11]. Tuy nhiên, các công nghệ này vẫn chưa được sử dụng rộng rãi. Một số khó khăn nảy sinh đó là làm thế nào để tích hợp công nghệ mới hiện đại đến Việt Nam và đào tạo nhân lực vận hành công nghệ này.

Một nguyên nhân ảnh hưởng xấu lớn đến các dự án lớn ở Việt Nam mà các nhà thầu và các bên tham gia thường xuyên phải đối mặt là việc không lường trước được điều kiện thời tiết, địa điểm, địa chất, dẫn đến chậm trễ tiến độ và phát sinh thêm chi phí. Các dự án lớn thường có thiết kế phức tạp hơn, cùng với đó là các điều kiện địa chất thay đổi bất ngờ dọc theo chiều dài của Việt Nam, chủ yếu bắt nguồn từ địa chất yếu. Với những rủi ro này, cần phải xem xét các điều kiện của hợp đồng để phân bổ rủi ro một cách công bằng giữa các bên liên quan [16].

Căn cứ dựa trên phân tích về thị trường

Yếu tố này ảnh hưởng rất lớn đến các công trình xây dựng. Đối với các dự án lớn, dự án đặc thù cần nguồn nguyên vật liệu đặc biệt phải nhập khẩu từ các nước khác xảy ra tình trạng kéo dài tiến độ thi công. Mặt khác, sự phát triển nhanh chóng của ngành xây dựng đòi hỏi một lượng lớn nguyên vật liệu xi măng, sắt thép, gạch... trong khi đó nguồn cung trong nước chưa đáp ứng kịp thời, dẫn đến sự thiếu hụt nguyên liệu và giá cả gia tăng cao.

Trong một vài trường hợp, các nhà cung cấp nguyên vật liệu không đáng tin cậy cũng là nguyên nhân gây ra tình trạng trên, một số nhà cung cấp đầu cơ nguyên vật liệu để thu lợi từ việc giá nguyên vật liệu tăng cao. Các nhà thầu là đối tượng chịu tổn thất lớn nhất về sự sai sót trong việc dự đoán những trường hợp có thể xảy ra nhưng chủ đầu tư và nhà tư vấn cũng phải chịu một phần trách nhiệm.

Vì vậy, cần đánh giá năng lực và cam kết của các bên trong việc lập kế hoạch và khảo sát kỹ lưỡng những yếu tố có thể ảnh hưởng tới dự án [16]. Biến động giá cả của thị trường, trong hầu hết các trường hợp, rất khó dự đoán vì nó thuộc về nguyên nhân khách quan, chịu sự tác động của nhiều yếu tố. Về

cơ bản, đó là kết quả của xu hướng lạm phát ở các nước đang phát triển hoặc sự đầu cơ của các nhà cung cấp. Tuy nhiên, nhà thầu và các bên liên quan cần phải có những giải pháp hạn chế sự ảnh hưởng của giá cả thị trường tới dự án, đảm bảo dự án được hoàn thành đúng tiến độ, trong ngân sách cho phép và đảm bảo chất lượng.

Căn cứ dựa trên phân tích về khả năng tài chính

Yếu tố này bao gồm hai vấn đề là khả năng tài chính của chủ đầu tư và khả năng tài chính của nhà thầu. Đối với các dự án sử dụng nguồn ngân sách nhà nước, yếu tố khả năng tài chính của chủ đầu tư xuất phát từ sự quản lý yếu kém của các cấp ban ngành liên quan đến dự án hoặc sự thay đổi thông tư nghị định ảnh hưởng đến quá trình giải ngân. Yếu tố khả năng tài chính của nhà thầu xuất phát từ năng lực tài chính, khả năng huy động vốn, kế hoạch phân bổ và những sự cố, yêu cầu trong quá trình thực hiện dự án làm cho chi phí dự án tăng lên. Khối lượng công việc đã hoàn thành không thể thực hiện thanh toán giải ngân cùng với đó là nguồn tiền của nhà thầu không được huy động kịp thời dẫn tới tình trạng chậm trễ tiến độ.

Đối với các dự án tư nhân, chủ đầu tư nên chuẩn bị một quỹ dự phòng trong quá trình thực hiện dự án, xây dựng phương án tài chính để thanh toán cho nhà thầu theo hợp đồng. Mặt khác, nhà thầu phải chuẩn bị chi tiết kế hoạch tài chính cho dự án khả thi và phải được chủ đầu tư phê duyệt như một trong những tiêu chí quan trọng của hợp đồng [17].

Căn cứ dựa trên phân tích các yếu tố khác

Các yếu tố khác như chính phủ, người lao động, mâu thuẫn trong quá trình thi công, tạo ra ít bất lợi hơn trong giai đoạn xây dựng. Tuy nhiên, nhà thầu cũng nên chú ý đến chúng để giảm thiểu rủi ro tiềm ẩn. Đến hiện tại, sau nhiều lần ban hành thông tư, nghị định thay thế cũng như các văn bản hướng dẫn sử dụng, chính phủ Việt Nam đã và đang cố gắng tạo điều kiện cho các doanh nghiệp xây dựng vừa và nhỏ có cơ hội thực hiện những công trình có quy mô lớn. Vì vậy, nhiều vấn đề liên quan đến chính phủ đã được hạn chế, giảm bớt. Tuy nhiên, tham nhũng, quan liêu, đơn giá, định mức một số công tác không phù hợp thực tế vẫn còn cản trở sự quan tâm của các nhà thầu.

Sự phát triển nhanh chóng của ngành xây dựng đòi hỏi một số lượng lớn nguồn cung nhân lực. Cùng với sự phát triển của ngành xây dựng, số lượng công nhân xây dựng cũng tăng theo từng năm tuy nhiên chất lượng lao động, khả năng tiếp thu, ý thức làm việc vẫn chưa đáp ứng kịp thời. Điều này sẽ ảnh hưởng đến tiến độ của các dự án, đặc biệt là các dự án xây dựng lớn cần khai thác công nghệ phức tạp, hiện đại.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Quốc hội (2025), Luật xây dựng số 35/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội nước cộng hòa XHCN Việt Nam khóa XV về ban hành Luật Xây dựng;
- [2]. Chính phủ (2021), Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- [3]. Chính phủ (2021), Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- [4]. Chính phủ (2022), Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ về quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng;
- [5]. Chính phủ (2021), Nghị định số 09/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý vật liệu xây dựng;
- [6]. Bộ Xây dựng (2021), Thông tư 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 08 năm 2021 Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- [7]. Bộ Xây dựng (2023), Thông tư 14/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 sửa đổi bổ sung một số điều của TT 11/2021/TT-BXD;
- [8]. Bộ Xây dựng (2025), Thông tư 01/2025/TT-BXD ngày 08 tháng 03 năm 2025 sửa đổi các nội dung về chỉ số giá và phương pháp xác định chi phí;
- [9]. Flyvbjerg, B., Holm, M. K. S., & Buhl, S. L. (2003). How common and how large are cost overruns in transport infrastructure projects? *Transport Reviews*, 23(1), 71–88.
- [10]. Love, P. E. D., Edwards, D. J., & Irani, Z. (2013). Moving beyond optimism bias and strategic misrepresentation: An explanation for social infrastructure project cost overruns. *IEEE Transactions on Engineering Management*, 60(3), 560–571.
- [11]. Eastman, C., Teicholz, P., Sacks, R., & Liston, K. (2011). *BIM handbook: A guide to building information modeling for owners, managers, designers, engineers and contractors* (2nd ed.). Wiley.
- [12]. Azhar, S. (2011). Building information modeling (BIM): Trends, benefits, risks, and challenges for the AEC industry. *Leadership and Management in Engineering*, 11(3), 241–252.
- [13]. Lê Hoài Long. (2008). Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả quản lý dự án xây dựng tại Việt Nam (Luận án tiến sĩ);
- [14]. Mai Xuân Việt. (2011). Các yếu tố ảnh hưởng đến chi phí và tiến độ thi công công trình xây dựng (Luận văn thạc sĩ);
- [15]. Nguyễn Thành Luân. (2012). Nghiên cứu các yếu tố ảnh hưởng đến công tác quản lý chi phí trong thi công xây dựng (Luận văn thạc sĩ);
- [16]. Nguyễn Tấn Duy. (2015). Giải pháp nâng cao hiệu quả quản lý chi phí trong doanh nghiệp xây dựng (Luận văn thạc sĩ);
- [17]. Trần Đăng Mạnh. (2017). Nghiên cứu các giải pháp quản lý chi phí thi công trong doanh nghiệp xây dựng (Luận văn thạc sĩ).

NGHIÊN CỨU GIẢI PHÁP VÀ ĐÁNH GIÁ MỨC ĐỘ ẢNH HƯỞNG CỦA ...

Tiếp theo trang 33

trường đối với công trình xanh, từ đó tạo áp lực tích cực và động lực kinh tế để doanh nghiệp xây dựng chủ động đầu tư, đổi mới công nghệ và phát triển các dự án theo định hướng kinh tế xanh trong tương lai.

Dựa trên kết quả đánh giá mức độ ảnh hưởng của các nhóm nhân tố, nghiên cứu góp phần làm cơ sở cho việc đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả áp dụng kinh tế xanh và thúc đẩy phát triển bền vững ngành xây dựng tại Việt Nam. □

Tài liệu tham khảo

1. Báo Nhân Dân điện tử. Tổng quan hệ thống công trình thủy lợi Việt Nam. Lấy từ <https://nhandan.vn/>
2. Công trình xanh và giao thông xanh - cấu phần quan trọng của kinh tế xanh. (n.d.). <https://moc.gov.vn/vn/tin-tuc/1340/89137/cong-trinh-xanh-va-giao-thong-xanh---cau-phan-quan-trong-cua-kinh-te-xanh.aspx>
3. Câmara, J. B. D. (2014). Reflections on the green economy (Redemption of the principles of Mill and Pigou): A view of a Brazilian environmentalist. *Journal of Environmental Protection*, 05(12), 1153–1168. <https://doi.org/10.4236/jep.2014.512113>

4. Giản Thị Lê, N. (n.d.-c). Pháp luật về ưu đãi đầu tư đối với công trình xanh ở Việt Nam – kinh nghiệm từ Hoa Kỳ. Volume 6/2024.
5. Minh T. (2025, October 16). “Xanh hóa” các công trình xây dựng là xu hướng phát triển tất yếu. *BÁO KIỂM TOÁN NHÀ NƯỚC*. <http://baokiemtoan.vn/xanh-hoa-cac-cong-trinh-xay-dung-la-xu-huong-phat-trien-tat-yeu-43612.html>
6. Ngoc, H. T., & Anh, N. T. (2016). Green economy development in Vietnam and the involvement of enterprises. *Low Carbon Economy*, 07(01), 36–46. <https://doi.org/10.4236/lce.2016.71004>
7. Nguyen, N. H., Tran, V. T., National Economics University, Tran, T. Y., & Vietnam Academy of Science and Technology. (2017). Phân biệt khái niệm kinh tế nâu, kinh tế xanh, tăng trưởng xanh, kinh tế tuyến tính, kinh tế tuần hoàn và phát triển bền vững. In Preprint [Preprint]. <https://vienkinhtexanh.vn/wp-content/uploads/2025/08/Moi-quan-he-giua-tang-truong-xanh-kinh-te-xanh-kinh-te-tuan-hoan-va-phat-trien-ben-vung.pdf>
8. Vneep. (n.d.). Phát triển xanh trong lĩnh vực xây dựng: Đa lợi ích. Tiet Kiem Nang Luong. <https://tietkiemnangluong.com.vn/tin-tuc/pho-bien-kien-thuc/t27159/phat-trien-xanh-trong-linh-vuc-xay-dung-da-loi-ich>
9. Xaydungchinhhsach.Chinhphu.Vn. (2026, January 26). Nghị định số 35/2026/NĐ-CP: Tiêu chí phát triển ĐÔ THỊ XANH. <https://xaydungchinhhsach.chinhphu.vn/nghi-dinh-so-35-2026-nd-cp-tieu-chi-phat-trien-do-thi-xanh-119260126084558262.htm>