

Số: /TTr-BXD

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành Nghị định quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2025 (được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật), Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ dự thảo Nghị định quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng với các nội dung cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

1.1. Cơ sở chính trị

- Nghị quyết số 66/NQ-TW ngày 30/4/2025 của Bộ Chính trị về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới, trong đó quan điểm chỉ đạo xây dựng pháp luật đã xác định: “Xây dựng và hoàn thiện pháp luật về kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa theo hướng xây dựng môi trường pháp lý thuận lợi, thông thoáng, minh bạch, an toàn, chi phí tuân thủ thấp; triệt để cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện đầu tư, kinh doanh, hành nghề, thủ tục hành chính bất hợp lý; thúc đẩy khởi nghiệp sáng tạo, cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh ổn định.”.

- Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/5/2025 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế tư nhân cũng đã đặt ra các yêu cầu: “đẩy mạnh cải cách, hoàn thiện, nâng cao chất lượng thể chế, chính sách”, “chuyển từ nền hành chính công vụ, quản lý là chủ yếu sang phục vụ và kiến tạo phát triển, lấy người dân, doanh nghiệp làm trung tâm; hiện đại hóa quản trị công, quản trị dựa trên dữ liệu.”.

- Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 của Bộ Chính trị về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia nêu rõ: “Đổi mới toàn diện việc giải quyết thủ tục hành chính, cung cấp dịch vụ công không phụ thuộc địa giới hành chính; nâng cao chất lượng dịch vụ công trực tuyến, dịch vụ số cho người dân và doanh nghiệp, hướng tới cung cấp dịch vụ

công trực tuyến toàn trình, cá nhân hoá và dựa trên dữ liệu; tăng cường giám sát, đánh giá và trách nhiệm giải trình của cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong phục vụ Nhân dân.”.

- Nghị quyết số 59-NQ/TW ngày 24/01/2025 của Bộ Chính trị về hội nhập quốc tế trong tình hình mới đã xác định: *“Tiếp tục nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác quốc tế trong lĩnh vực xây dựng và thực thi pháp luật, cải cách hành chính, cải cách tư pháp. Xây dựng, hoàn thiện thể chế, chính sách và pháp luật về hội nhập quốc tế tăng cường tính tương thích giữa các cam kết, thỏa thuận quốc tế với các quy định của nội luật, cải thiện năng lực thực thi trên các lĩnh vực”, “Chủ động xây dựng, hoàn thiện pháp luật liên quan đến kinh tế xanh, kinh tế số, kinh tế tuần hoàn, chuyển đổi năng lượng, hydrogen, giảm phát thải các-bon, chuyển đổi số, trí tuệ nhân tạo...”.*

- Kết luận số 119-KL/TW ngày 20/01/2025 của Bộ Chính trị về định hướng đổi mới, hoàn thiện quy trình xây dựng pháp luật đã chỉ rõ *“... không luật hóa các nội dung thuộc phạm vi điều chỉnh của văn bản dưới luật; cơ bản không quy định thủ tục hành chính, trình tự, hồ sơ trong luật mà giao Chính phủ, các bộ quy định theo thẩm quyền”.*

1.2. Cơ sở pháp lý

(1) Tại Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, Quốc hội giao Chính phủ quy định chi tiết các nội dung liên quan đến hợp đồng xây dựng, cụ thể là:

- Điều 82 về phân loại và nội dung hợp đồng xây dựng.
- Khoản 4 Điều 83 về biện pháp, mức bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng đối với dự án đầu tư công, dự án PPP.
- Khoản 4 Điều 84 về phương pháp, nội dung, thủ tục sửa đổi hợp đồng xây dựng.
- Điều 85 về tạm dừng và chấm dứt hợp đồng xây dựng
- Điều 87 về thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng xây dựng.

(2) Tại Quyết định số 2835/QĐ-TTg ngày 31/12/2025 và Quyết định số 125/QĐ-TTg ngày 16/01/2026 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết thi hành các luật, nghị quyết được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 10 và ban hành Chương trình công tác năm 2026 của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng chủ trì soạn thảo Nghị định quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng trình Chính phủ trong tháng 4/2026.

2. Cơ sở thực tiễn

2.1. Về Luật Xây dựng số 50/2014/QH13

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được Quốc hội khóa XIII thông qua vào kỳ họp thứ 7 ngày 18/6/2014, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2015 và đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14,

Luật số 40/2019/QH14, Luật số 62/2020/QH14, Luật số 45/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 55/2024/QH15, Luật số 61/2024/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15 và Luật số 95/2025/QH15. Sau hơn 10 năm thực hiện, Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành đã đạt được các kết quả quan trọng: hiệu lực, hiệu quả nhà nước về xây dựng đã được nâng cao hơn, các hoạt động xây dựng ngày càng đi vào trật tự, nền nếp, bảo đảm, nâng cao chất lượng công trình xây dựng và hiệu quả đầu tư xây dựng, góp phần tạo lập thị trường xây dựng ngày càng công khai, minh bạch, đóng góp rất quan trọng trong phát triển kinh tế, xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh của đất nước.

Bên cạnh các kết quả đạt được, cùng với sự phát triển kinh tế xã hội, quá trình thực hiện Luật Xây dựng cũng đã bộc lộ một số điểm tồn tại, bất cập cũng như phát sinh các yêu cầu mới về đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất của văn bản quy phạm pháp luật, việc tổ chức lại bộ máy hành chính nhà nước và chính quyền địa phương 02 cấp. Ngày 10/12/2025, Quốc hội đã thông qua Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 (sau đây gọi là Luật xây dựng năm 2025), trong đó các quy định về hợp đồng xây dựng đã có những thay đổi, điều chỉnh, cụ thể như sau:

(i) Điều chỉnh quy định nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với quy định của Luật Đấu thầu, Bộ Luật Dân sự như: thẩm quyền quyết định điều chỉnh hợp đồng xây dựng, một số thuật ngữ, loại hợp đồng.

(ii) Điều chỉnh, bổ sung một số nội dung nhằm làm rõ, đảm bảo tính bình đẳng giữa các chủ thể tham gia hợp đồng, đảm bảo tính khả thi trên thực tiễn như: bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng; hiệu lực và tính pháp lý của hợp đồng xây dựng.

(iii) Bổ sung quy định về quản lý hợp đồng xây dựng trong trường hợp bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản trong hoạt động đầu tư xây dựng như: sửa đổi hợp đồng xây dựng; tạm dừng và chấm dứt hợp đồng.

(iv) Điều chỉnh, bổ sung quy định về bồi thường thiệt hại do vi phạm các nghĩa vụ của hợp đồng, trong đó bổ sung cách xác định bồi thường thiệt hại theo mức bồi thường thiệt hại định trước.

(v) Điều chỉnh, bổ sung quy định về phương thức giải quyết tranh chấp.

1.2. Về Nghị định 37/2015/NĐ-CP¹ (sau đây viết tắt là Nghị định 37)

- Các quy định tại Nghị định 37/2015/NĐ-CP (sau đây viết tắt là Nghị định 37) cơ bản đáp ứng yêu cầu về quản lý hợp đồng xây dựng đối với các dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công, các dự án đầu tư PPP. Đồng thời, giải quyết được những vấn đề mới phát sinh từ thực tiễn quản lý, đáp ứng yêu cầu cụ thể hóa đường lối, quan điểm, chính sách của Đảng, pháp luật của

¹ Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng, được sửa đổi, bổ sung một số Điều tại Nghị định số 50/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ và Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng

Nhà nước, hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng XHCN và hội nhập quốc tế trong thời gian hơn 10 năm qua.

- Tuy nhiên, các năm gần đây thế giới nói chung, nước ta nói riêng có nhiều diễn biến khó lường như: dịch bệnh covid-19, chiến tranh giữa các vùng lãnh thổ, chiến tranh thương mại giữa các quốc gia,... Đồng thời, để thực hiện 3 đột phá chiến lược, trong đó có lĩnh vực đầu tư phát triển hạ tầng, nước ta cũng đã ban hành nhiều cơ chế, chính sách đặc thù để thực hiện các dự án này. Các thay đổi này có tác động lớn đến cơ chế quản lý hợp đồng xây dựng. Bên cạnh đó, theo báo cáo của các Bộ, ngành, địa phương, các tổ chức, cá nhân có liên quan, quá trình áp dụng các quy định tại Nghị định 37 còn một số khó khăn, vướng mắc tiếp tục phát sinh khi áp dụng trong thực tiễn. Cụ thể:

(1) Về phạm vi điều chỉnh: Nghị định 37 chỉ quy định đối với các dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công và dự án PPP, **chưa có quy định đối với các hợp đồng xây dựng thuộc các dự án đầu tư khác.**

(2) Một số quy định chưa cụ thể, chi tiết, thiếu thống nhất với các pháp luật có liên quan khác (như: quy định về thời gian thực hiện hợp đồng, tiến độ thực hiện hợp đồng, thời gian hiệu lực của hợp đồng,...).

(3) Một số tình huống phát sinh trong thực tế quản lý hợp đồng nhưng Nghị định 37 chưa có quy định (như: biến động giá khi kéo dài thời gian thực hiện hợp đồng trọn gói; kéo dài tiến độ/thời gian thực hiện hợp đồng do yêu cầu của cấp có thẩm quyền).

(4) Chưa quy định về hợp đồng EC, EP, PC, hợp đồng theo kết quả đầu ra, hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm.

(5) Chưa có quy định đối với trường hợp đơn phương quyết toán, chấm dứt và thanh lý hợp đồng xây dựng.

Từ những lý do nêu ở trên, cho thấy việc nghiên cứu, xây dựng Nghị định quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng thay thế Nghị định 37 là cần thiết, đúng nhiệm vụ Thủ tướng Chính phủ giao và đáp ứng được yêu cầu hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế trong quản lý hợp đồng xây dựng.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG NGHỊ ĐỊNH

1. Mục đích ban hành văn bản

Hoàn thiện, cụ thể hóa các quy định của pháp luật về quản lý hợp đồng xây dựng cho phù hợp với Luật Xây dựng năm 2025 và các quy định của pháp luật có liên quan đến hợp đồng xây dựng; đảm bảo tính minh bạch, đồng bộ của hệ thống pháp luật, khắc phục các bất cập, vướng mắc trong thực tế; tạo thuận lợi cho việc quản lý hợp đồng xây dựng; góp phần nâng cao chất lượng, hiệu quả đầu tư các dự án, tạo thị trường xây dựng cạnh tranh, minh bạch, chống thất thoát, lãng phí trong đầu tư xây dựng.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Nghị định

Dự thảo Nghị định được xây dựng dựa trên các quan điểm cơ bản sau:

a) Bảo đảm rõ ràng, đầy đủ, dễ áp dụng, bám sát các nội dung được Luật Xây dựng 2025 quy định và giao Chính phủ quy định chi tiết và đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong quy định hệ thống pháp luật; tôn trọng nguyên tắc tự do, tự nguyện thỏa thuận của các bên tham gia hợp đồng, nhưng phải quản lý chặt chẽ đối với dự án đầu tư công, dự án PPP.

b) Bảo đảm tính phù hợp, thống nhất giữa quy định của dự thảo Nghị định với các quy định pháp luật khác có liên quan. Các nội dung đã được quy định tại Luật Xây dựng 2025, pháp luật về đấu thầu, pháp luật về dân sự thì không quy định lại tại dự thảo Nghị định, trường hợp cần thiết thì chỉ dẫn chiếu để thuận tiện trong áp dụng pháp luật.

c) Bảo đảm tính kế thừa các quy định đã ổn định và phù hợp thực tế của các văn bản đã ban hành; khắc phục những vướng mắc, tồn tại trong quá trình thực hiện Nghị định 37.

d) Đáp ứng được yêu cầu thực tiễn trong công tác xác lập và quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng.

III. PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG CỦA NGHỊ ĐỊNH

1. Phạm vi điều chỉnh

1.1. Nghị định này sẽ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về hợp đồng xây dựng, bao gồm:

(i) Điều 82 về phân loại và nội dung hợp đồng xây dựng.

(ii) Khoản 4 Điều 83 về biện pháp, mức bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng đối với dự án đầu tư công, dự án PPP.

(iii) Khoản 4 Điều 84 về phương pháp, nội dung, thủ tục sửa đổi hợp đồng xây dựng.

(iv) Điều 85 về tạm dừng và chấm dứt hợp đồng xây dựng

(v) Điều 87 về thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng xây dựng.

1.2. Đối với hợp đồng xây dựng thuộc các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (gọi tắt là ODA), trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác thì thực hiện theo điều ước quốc tế đó.

2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân liên quan đến hợp đồng xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 80 Luật Xây dựng.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

- Ngày 31/12/2025, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 2835/QĐ-TTg

về việc ban hành Danh mục và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết thi hành các luật, nghị quyết được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 10.

- Ngày 11/01/2026, Bộ Xây dựng có văn bản số 352/BXD-KTQLXD đề nghị các Bộ, ngành và cơ quan, các đơn vị có liên quan cử người tham gia Tổ soạn thảo Nghị định.

- Ngày 11/01/2026, Bộ Xây dựng có văn bản số 353/BXD-KTQLXD đề nghị các Bộ, ngành, địa phương và các cơ quan, đơn vị có liên quan đề xuất nội dung thay thế đối với các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng.

- Ngày 16/01/2026, Bộ trưởng Bộ Xây dựng có Quyết định số 64/QĐ-BXD ngày 16/01/2026 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Danh mục và phân công đơn vị soạn thảo, đơn vị tham mưu trình xây dựng văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết thi hành các Luật được Quốc hội khóa XV thông qua tại Kỳ họp thứ 10.

- Ngày 26/01/2026, Bộ trưởng Bộ Xây dựng có Quyết định số 107/QĐ-BXD thành lập Tổ soạn thảo Nghị định quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng.

- Đồng thời, để phục vụ công tác tổng kết, đánh giá những tồn tại, bất cập, khó khăn, vướng mắc trong việc áp dụng các quy định của pháp luật về hợp đồng xây dựng và tham mưu cho các cấp có thẩm quyền điều chỉnh các quy định pháp luật, Bộ Xây dựng cũng đã có 02 văn bản: số 4797/BXD-KTXD ngày 26/8/2024 và số 7410/BXD-KTQLXD ngày 25/7/2025 gửi các Bộ, Ngành, địa phương và các tổ chức có liên quan.

- Ngày 06/3/2026, Bộ Xây dựng tổ chức cuộc họp Thành viên Tổ soạn thảo lấy ý kiến hoàn thiện dự thảo Nghị định.

- Ngày/...../2026, Bộ Xây dựng có văn bản số/BXD-KTQLXD gửi các Bộ, ngành, địa phương và các tổ chức có liên quan xin ý kiến góp ý dự thảo Nghị định; đồng thời đăng tải xin ý kiến về nội dung Dự thảo Nghị định trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

- Ngày/...../2026, Bộ Xây dựng đã tổ chức họp Tổ soạn thảo về nội dung tiếp thu, giải trình các ý kiến đóng góp.

- Ngày/...../2026, Bộ Xây dựng có văn bản số/BXD-KTQLXD gửi Bộ Tư pháp đề nghị thẩm định hồ sơ Nghị định.

- Bộ xây dựng đã tiếp thu, giải trình các ý kiến, chỉnh lý hoàn thiện Dự thảo Nghị định.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Bố cục

Dự thảo giữ nguyên số chương như Nghị định 37 (gồm 03 chương), cụ thể:

- Chương I. Những quy định chung

- Chương II. Những quy định cụ thể
- Chương III. Điều khoản thi hành

Tuy nhiên, so với Nghị định 37, dự thảo Nghị định giảm 20 Điều (từ 53 Điều xuống còn 34 Điều) và được sắp xếp, bố cục lại các Mục, các Điều cho phù hợp về thứ tự của nội dung hợp đồng quy định tại khoản 4 Điều 82 và các nội dung được Quốc hội giao quy định chi tiết tại Luật Xây dựng 2025. Cụ thể việc kế thừa, sửa đổi, bổ sung, lược bỏ nêu tại các mục dưới đây.

2. Nội dung cơ bản của Dự thảo Nghị định

2.1. Nội dung được kế thừa

Dự thảo Nghị định kế thừa các quy định tại Nghị định số 37 được thực tế chứng minh là phù hợp, không vướng mắc, bất cập, chỉ chỉnh lý đảm bảo phù hợp quy định hiện hành, cụ thể:

- (1) Nguyên tắc, căn cứ giao kết và quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng;
- (2) Thông tin về hợp đồng xây dựng;
- (3) Nội dung và khối lượng công việc của hợp đồng xây dựng;
- (4) Yêu cầu về chất lượng, kỹ thuật, nghiệm thu và bàn giao sản phẩm của hợp đồng xây dựng;
- (5) Giá hợp đồng xây dựng và phạm vi áp dụng;
- (6) Các biện pháp bảo đảm gồm: bảo lãnh tạm ứng, bảo đảm thực hiện hợp đồng xây dựng, bảo đảm bảo hành.

2.2. Nội dung được sửa đổi, bổ sung

(1) Về phạm vi áp dụng: Áp dụng cho tất cả các hợp đồng xây dựng, không chỉ đối với các hợp đồng xây dựng thuộc các dự án đầu tư công và dự án PPP. Do đó, kết cấu dự thảo Nghị định được biên soạn theo hướng ngoài những quy định áp dụng chung, còn có những quy định áp dụng riêng cho các hợp đồng xây dựng thuộc các dự án đầu tư công, dự án PPP.

(2) Sửa đổi, bổ sung, làm rõ các quy định về thời gian thực hiện hợp đồng xây dựng; thời gian có hiệu lực của hợp đồng xây dựng; tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng để đảm bảo phù hợp với thực tiễn và quy định của pháp luật có liên quan.

(3) Sửa đổi, bổ sung các quy định về nội dung và khối lượng công việc; nghĩa vụ lập tiến độ cho từng loại công việc đối với hợp đồng EC, EP, PC; phạm vi áp dụng các hình thức giá hợp đồng; thanh toán và hồ sơ thanh toán đối với hợp đồng xây dựng mới được bổ sung (như: hợp đồng theo kết quả đầu ra, hợp đồng tỷ lệ %; ...).

(4) Sửa đổi, bổ sung quy định phương pháp điều chỉnh đơn giá và giá hợp đồng (hiện đang được quy định tại Thông tư số 02/2023/TT-BXD), nội dung, thủ tục sửa đổi hợp đồng xây dựng; tạm dừng và chấm dứt hợp đồng xây dựng; thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng xây dựng.

(5) Bổ sung các quy định về điều chỉnh khối lượng công việc giữa các thành viên trong liên danh (hiện đang được quy định tại Thông tư số 02/2023/TT-BXD); trách nhiệm đánh giá tác động của các sự kiện bất khả kháng đến tiến độ thực hiện hợp đồng của các bên có liên quan; đưa một số quy định đã được áp dụng ổn định tại Thông tư số 02/2023/TT-BXD vào dự thảo Nghị định.

(6) Bổ sung quy định về đơn phương chấm dứt, quyết toán, thanh lý hợp đồng xây dựng.

(7) Kết cấu lại các nội dung liên quan đến quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên theo hướng không quy định lại các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên đã được quy định tại các văn bản có liên quan và chỉ quy định những quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên chưa được quy định tại các văn bản khác.

(8) Sửa đổi bổ sung thẩm quyền theo quy định mới về phân cấp, phân quyền trong hoạt động xây dựng.

2.3. Nội dung lược bỏ

(1) Lược bỏ một số Điều đã được Luật Xây dựng 2025 quy định gồm: nguyên tắc thực hiện hợp đồng xây dựng; hiệu lực và tính pháp lý của hợp đồng xây dựng; luật áp dụng và ngôn ngữ sử dụng cho hợp đồng xây dựng; bảo đảm thanh toán hợp đồng xây dựng; đồng tiền và hình thức thanh toán hợp đồng xây dựng; điều chỉnh hợp đồng xây dựng; nguyên tắc điều chỉnh hợp đồng xây dựng; thưởng hợp đồng, phạt vi phạm hợp đồng; trách nhiệm do vi phạm hợp đồng xây dựng (Điều 4, 6, 11, 17, 21, 35, 36, 42, 43 Nghị định 37).

(2) Lược bỏ một số Điều đã được quy định tại các văn bản khác có liên quan và cơ cấu nội dung chưa được quy định vào các Điều khác gồm: An toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ; Điện, nước và an ninh công trường; Vận chuyển thiết bị công nghệ (Điều 48, 49, 50 Nghị định 37).

2.4. Dự thảo Nghị định gồm các nội dung chủ yếu như sau:

Chương I. Những quy định chung

- Quy định về phạm vi điều chỉnh của Nghị định chỉ bao gồm các nội dung được Luật Xây dựng giao quy định chi tiết;
- Quy định về đối tượng áp dụng là các tổ chức, cá nhân liên quan đến hợp đồng xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 80 Luật Xây dựng;
- Giải thích các từ ngữ được sử dụng trong Nghị định;
- Quy định về nguyên tắc giao kết và quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng;
- Quy định về căn cứ giao kết hợp đồng xây dựng.

Chương II. Những quy định cụ thể

Mục 1. Phân loại, nội dung và hồ sơ hợp đồng xây dựng

- Quy định về phân loại hợp đồng xây dựng.

- Quy định về nội dung hợp đồng xây dựng, hồ sơ hợp đồng xây dựng, thứ tự ưu tiên của các tài liệu hợp đồng xây dựng; thông tin về hợp đồng xây dựng; nội dung và khối lượng công việc của hợp đồng xây dựng; yêu cầu về chất lượng, kỹ thuật áp dụng, nghiệm thu và bàn giao sản phẩm của hợp đồng xây dựng;

- Quy định về thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng;

- Quy định về giá hợp đồng xây dựng và điều kiện áp dụng;

- Quy định về tạm ứng hợp đồng xây dựng; bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng;

- Quy định về quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm: chung của các bên tham gia hợp đồng xây dựng và cụ thể đối với bên giao thầu và bên nhận thầu;

- Quy định về giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng; rủi ro, sự kiện bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản; hợp đồng thầu phụ; bảo hiểm và bảo hành theo hợp đồng xây dựng; khiếu nại trong quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng.

Mục 2. Phương pháp, nội dung và thủ tục sửa đổi hợp đồng xây dựng

- Quy định về phương pháp, nội dung, thủ tục sửa đổi hợp đồng xây dựng;

- Quy định về điều chỉnh khối lượng công việc, đơn giá và giá, tiến độ và thời gian thực hiện hợp đồng xây dựng.

Mục 3. Tạm dừng và chấm dứt hợp đồng xây dựng

- Quy định về tạm dừng hợp đồng xây dựng;

- Quy định về chấm dứt hợp đồng xây dựng.

Mục 4. Thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng xây dựng

- Quy định về thanh toán; hồ sơ thanh toán hợp đồng xây dựng;

- Quy định về quyết toán hợp đồng xây dựng;

- Quy định về thanh lý hợp đồng xây dựng.

Chương III. Điều khoản thi hành

- Quy định về hiệu lực thi hành;

- Quy định về xử lý chuyên tiếp;

- Quy định về tổ chức thực hiện.

Phụ lục. Phương pháp điều chỉnh đơn giá và giá hợp đồng xây dựng.

2.5. Về đánh giá tác động thủ tục hành chính, cắt giảm, đơn giản hoá các quy định liên quan đến hoạt động đầu tư, kinh doanh; đẩy mạnh phân cấp, phân quyền

a) Về đánh giá tác động thủ tục hành chính, cắt giảm, đơn giản hóa các quy định liên quan đến hoạt động đầu tư kinh doanh.

Dự thảo Nghị định thay thế Nghị định 37 đã cập nhật các quy định mới liên quan đến hợp đồng xây dựng, thể chế hóa đường lối, chủ trương của Đảng, Nhà nước, đảm bảo phạm vi, yêu cầu, quy định chi tiết nội dung quản lý hợp đồng xây dựng theo quy định tại Luật xây dựng năm 2025 và khắc phục được các tồn tại, vướng mắc trong quá trình áp dụng Nghị định 37.

Dự thảo Nghị định thay thế Nghị định 37 chịu sự điều chỉnh của Luật Xây dựng năm 2025 và các luật gồm: Bộ Luật Dân sự, Luật Đầu thầu, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Đường sắt,... Dự thảo Nghị định đã bảo đảm đồng bộ, thống nhất (không chồng chéo) trong hệ thống pháp luật quản lý nhà nước về hợp đồng xây dựng. Dự thảo Nghị định không phát sinh thủ tục hành chính.

Khi Nghị định đi vào thực tiễn quản lý sẽ bảo đảm việc quản lý hợp đồng xây dựng phù hợp với cơ chế thị trường, định hướng xã hội chủ nghĩa và hội nhập quốc tế, góp phần nâng cao hiệu quả đầu tư các dự án, tạo thị trường xây dựng minh bạch, cạnh tranh, chống thất thoát, lãng phí trong đầu tư xây dựng. Các chính sách chủ yếu được điều chỉnh lần này cụ thể như sau:

(i) Thứ nhất, về hệ thống pháp luật

Nghị định khi được ban hành sẽ góp phần hoàn thiện hệ thống pháp luật về xây dựng nói chung cũng như lĩnh vực hợp đồng xây dựng nói riêng.

(ii) Thứ hai, về mặt xã hội, môi trường

Các quy định sửa đổi, bổ sung tại dự thảo Nghị định không làm phát sinh về thủ tục hành chính so với các quy định tại Nghị định 37; tạo môi trường pháp lý ổn định, minh bạch, thuận lợi cho các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến quản lý hợp đồng xây dựng triển khai thực hiện, đảm bảo tính hiệu quả của dự án.

(iii) Thứ ba, về khả năng tuân thủ của các tổ chức, cá nhân

Với nội dung dự thảo Nghị định được hoàn chỉnh sau khi tiếp thu ý kiến của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, các Sở Xây dựng,... thì Nghị định này là văn bản pháp quy phạm pháp luật có nội dung đầy đủ, phù hợp với thực tiễn. Trong quá trình soạn thảo dự thảo Nghị định, Bộ Xây dựng đã tuân thủ quy định pháp luật về ban hành văn bản quy phạm pháp luật, pháp luật về xây dựng và các quy định pháp luật khác có liên quan; tiếp thu rộng rãi các ý kiến có liên quan trong quá trình thực hiện.

Nghị định sau khi được ban hành cùng với các hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật khác, văn bản hướng dẫn của Bộ Xây dựng là hệ thống văn bản và công cụ đồng bộ phục vụ tốt cho việc quản lý hợp đồng xây dựng; đặc biệt đối với hợp đồng xây dựng của các dự án đầu tư công, dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; đảm bảo tính công bằng, minh bạch trong quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng, góp phần hạn chế nợ đọng xây dựng cơ bản.

b) Về đẩy mạnh phân cấp, phân quyền

Dự thảo Nghị định sửa đổi, thay thế Nghị định 37 đã tuân thủ quy định của Luật Xây dựng 2025, phân cấp tối đa cho các bên chịu trách nhiệm quyết định

toàn diện trong việc quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng, bao gồm cả thẩm quyền sửa đổi, bổ sung hợp đồng, quyết định nguồn thông tin về chỉ số giá, giá xây dựng để điều chỉnh giá hợp đồng.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN ĐẢM BẢO CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN

1. Dự kiến nguồn lực

Dự thảo Nghị định không đề xuất phát sinh về tổ chức, nhân sự, cũng như kinh phí để thực hiện. Do vậy sau khi Nghị định được ban hành và có hiệu lực thi hành, về cơ bản không ảnh hưởng lớn đến vấn đề tổ chức hành chính, nhân sự, các đề xuất sửa đổi, bổ sung trước đây không ảnh hưởng lớn tới việc thi hành các văn bản quy phạm pháp luật liên quan.

Dự kiến nguồn lực bảo đảm cho việc thi hành văn bản sau khi được thông qua chủ yếu là kinh phí đảm bảo tuyên truyền, phổ biến nội dung của Nghị định (chi phí cho in ấn, thông tin đại chúng, phổ biến giáo dục pháp luật,...); chi phí triển khai thi hành Nghị định và chi phí theo dõi, sơ kết, tổng kết, đánh giá tình hình thực thi Nghị định theo thời gian định kỳ hoặc đột xuất.

Các kinh phí nói trên có thể từ nguồn vốn sự nghiệp khoa học và sự nghiệp kinh tế, chi thường xuyên bố trí hàng năm cho Bộ Xây dựng, các Bộ quản lý công trình xây dựng chuyên ngành, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo dự toán; huy động nguồn vốn hỗ trợ từ các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế; hoặc lồng ghép vào các chương trình, dự án khác để có nguồn kinh phí bảo đảm cho việc thực hiện Nghị định.

2. Điều kiện bảo đảm thi hành

- Bộ Xây dựng xây dựng nội dung thông tin, tuyên truyền, phổ biến những nội dung, quy định của Nghị định đến các cơ quan, tổ chức và người dân, giúp hiểu biết, nắm bắt pháp luật kịp thời để thực hiện.

- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ rà soát pháp luật có liên quan, thực hiện tuyên truyền, phổ biến Nghị định và các quy định liên quan.

- Việc tuyên truyền, phổ biến pháp luật được bố trí từ các nguồn kinh phí do ngân sách nhà nước cấp, huy động nguồn lực từ cơ quan, đơn vị, địa phương, hỗ trợ từ các tổ chức xã hội, tổ chức quốc tế hoặc lồng ghép vào các chương trình, dự án khác để có nguồn kinh phí bảo đảm cho việc thực hiện Nghị định.

- Kiểm tra, giám sát tình hình thi hành Nghị định.

VII. VỀ TÍNH TƯƠNG THÍCH ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ, VIỆC LỒNG GHÉP VẤN ĐỀ BÌNH ĐẲNG GIỚI TRONG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Dự thảo Nghị định không có nội dung không tương thích với các điều ước quốc tế có liên quan mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

2. Các nội dung của dự thảo Nghị định không có sự phân biệt về giới, các

quy định trong dự thảo Nghị định không ảnh hưởng đến cơ hội, điều kiện, năng lực thực hiện quyền và nghĩa vụ khi tham gia của mỗi giới.

Trên đây là Tờ trình về dự thảo Nghị định quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng, Bộ Xây dựng kính trình Chính phủ xem xét, ban hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, PC, KTQLXD.

BỘ TRƯỞNG

Trần Hồng Minh