

Số: /2026/NĐ-CP

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

DỰ THẢO 1**NGHỊ ĐỊNH****Quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ số 63/2025/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng.

Chương I**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

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

- 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. 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.

Điều 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.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Nghị định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- Bên giao thầu** là tổ chức, cá nhân giao kết hợp đồng xây dựng với bên nhận thầu để thực hiện một, một phần hoặc toàn bộ công việc trong hoạt động xây dựng. Bên giao thầu có thể là chủ đầu tư hoặc nhà thầu chính hoặc tổ chức, cá nhân được chủ đầu tư, nhà thầu chính ủy quyền.
- Bên nhận thầu** là tổ chức, cá nhân giao kết hợp đồng xây dựng với bên giao thầu để thực hiện một phần hoặc toàn bộ công việc trong hoạt động xây dựng.

Bên nhận thầu có thể là nhà thầu chính hoặc nhà thầu phụ hoặc tổ chức, cá nhân được nhà thầu chính, nhà thầu phụ ủy quyền.

3. *Điều kiện chung của hợp đồng xây dựng* là tài liệu kèm theo hợp đồng xây dựng quy định quyền, nghĩa vụ cơ bản và mối quan hệ của các bên tham gia hợp đồng xây dựng.

4. *Điều kiện cụ thể của hợp đồng xây dựng* là tài liệu kèm theo hợp đồng xây dựng để cụ thể hóa, điều chỉnh, bổ sung một số quy định của điều kiện chung của hợp đồng xây dựng.

5. *Phụ lục của hợp đồng xây dựng* là tài liệu kèm theo hợp đồng xây dựng để quy định chi tiết, làm rõ, sửa đổi, bổ sung một số điều khoản của hợp đồng xây dựng.

6. *Ngày làm việc* là các ngày theo dương lịch, trừ ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật.

7. *Chỉ dẫn kỹ thuật* là tập hợp các yêu cầu kỹ thuật dựa trên các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn được áp dụng cho công trình, thiết kế xây dựng công trình để hướng dẫn, quy định về vật liệu, sản phẩm, thiết bị sử dụng cho công trình gói thầu xây dựng và các công tác thi công, giám sát, nghiệm thu công trình xây dựng.

Điều 4. Nguyên tắc giao kết và quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng

1. Việc giao kết hợp đồng xây dựng phải tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 80 Luật Xây dựng và đảm bảo các nguyên tắc sau:

a) Đối với nhà thầu liên danh, việc phân chia khối lượng công việc trong thỏa thuận liên danh phải phù hợp với năng lực của từng thành viên trong liên danh.

b) Trường hợp chủ đầu tư giao kết hợp đồng với nhiều nhà thầu chính để thực hiện các công việc của dự án, thì nội dung của các hợp đồng này cần bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ trong quá trình thực hiện các công việc của hợp đồng để đảm bảo tiến độ, chất lượng, hiệu quả đầu tư của dự án đầu tư xây dựng.

c) Trường hợp nhà thầu chính giao kết hợp đồng với nhiều nhà thầu phụ thì nội dung các hợp đồng thầu phụ cần thống nhất, đồng bộ với nội dung hợp đồng thầu chính đã giao kết với chủ đầu tư.

2. Trong phạm vi quyền và nghĩa vụ của mình, các bên cần lập kế hoạch và biện pháp tổ chức thực hiện phù hợp với nội dung của hợp đồng xây dựng đã giao kết nhằm đạt được các thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng gồm một số hoặc toàn bộ các nội dung sau:

a) Quản lý thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng;

b) Quản lý về chất lượng;

c) Quản lý khối lượng và giá hợp đồng;

d) Quản lý về an toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ;

đ) Quản lý sửa đổi hợp đồng và các nội dung khác của hợp đồng.

e) Các nội dung khác theo thỏa thuận của các bên, phù hợp với quy định pháp luật có liên quan.

4. Trường hợp các bên có thỏa thuận về người đại diện để thực hiện quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng thì các bên cử và thông báo cho bên kia về người đại diện, phạm vi, trách nhiệm và quyền hạn của người đại diện để quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng.

5. Tất cả các kiến nghị, đề xuất, yêu cầu và các ý kiến của các bên trong quá trình quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng phải thực hiện bằng văn bản. Nội dung văn bản kiến nghị, đề xuất, yêu cầu cần thể hiện căn cứ, cơ sở, hiệu quả (nếu có) của các kiến nghị, đề xuất, yêu cầu và thời hạn trả lời theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

a) Trường hợp bên nhận được kiến nghị, đề xuất, yêu cầu không giải quyết theo thỏa thuận, thì phải hoàn toàn chịu trách nhiệm và bồi thường thiệt hại cho bên kia (nếu có).

b) Đối với hợp đồng xây dựng tại các dự án đầu tư công, dự án PPP, bên nhận được kiến nghị, đề xuất, yêu cầu phải trả lời bằng văn bản về việc chấp thuận hoặc không chấp thuận đúng thời hạn quy định đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng, nhưng không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được kiến nghị, đề xuất, yêu cầu.

6. Các kiến nghị, đề xuất, yêu cầu của các bên trong quá trình quản lý thực hiện hợp đồng phải gửi đến đúng địa chỉ giao dịch hoặc địa chỉ trao đổi thông tin mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng.

7. Đối với hợp đồng EPC, EP, EC, PC,

Trước khi tiến hành mua sắm vật tư, thiết bị cho hợp đồng, bên nhận thầu lập các yêu cầu về thông số kỹ thuật, công nghệ, xuất xứ để bên giao thầu cho ý kiến hoặc chấp thuận trước khi tiến hành mua sắm nếu các bên có thỏa thuận trong hợp đồng. Việc cho ý kiến hoặc chấp thuận của bên giao thầu không làm giảm trách nhiệm của bên nhận thầu đối với việc mua sắm vật tư, thiết bị cho hợp đồng. Trường hợp các bên không thỏa thuận trong hợp đồng thì bên nhận thầu có trách nhiệm tuân thủ hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt và các thông số kỹ thuật, công nghệ, xuất xứ của vật tư, thiết bị trong hợp đồng.

Điều 5. Căn cứ giao kết hợp đồng xây dựng

1. Căn cứ giao kết hợp đồng xây dựng gồm: các yêu cầu về công việc cần thực hiện, kết quả lựa chọn nhà thầu (nếu có); kết quả thương thảo, hoàn thiện hợp đồng (nếu có) và các căn cứ pháp lý áp dụng có liên quan.

2. Đối với hợp đồng EPC, EC, EP, PC, ngoài các căn cứ nêu ở khoản 1 Điều này thì căn cứ giao kết hợp đồng còn bao gồm thuyết minh, thiết kế cơ sở hoặc thiết kế FEED được duyệt.

3. Đối với hợp đồng chìa khóa trao tay, ngoài các căn cứ nêu ở khoản 1 Điều này thì căn cứ giao kết hợp đồng còn bao gồm nhiệm vụ thực hiện dự án, chủ trương đầu tư (nếu có), báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng được phê duyệt (nếu có).

Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1

PHÂN LOẠI, NỘI DUNG VÀ HỒ SƠ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Điều 6. Phân loại hợp đồng xây dựng

1. Hợp đồng xây dựng phân loại theo tính chất, nội dung công việc thực hiện quy định tại khoản 1 Điều 82 Luật Xây dựng như sau:

a) Hợp đồng tư vấn xây dựng (viết tắt là hợp đồng tư vấn) là hợp đồng xây dựng để thực hiện một, một số hay toàn bộ công việc tư vấn trong hoạt động xây dựng;

b) Hợp đồng thi công xây dựng công trình (viết tắt là hợp đồng thi công xây dựng) là hợp đồng xây dựng để thực hiện việc thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình hoặc phần việc xây dựng theo thiết kế xây dựng; có thể bao gồm cả việc *mua sắm, cung cấp vật tư, thiết bị công trình*;

c) Hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng (viết tắt là hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị) là hợp đồng xây dựng để thực hiện việc mua sắm, cung cấp vật tư và các thiết bị công trình, thiết bị công nghệ theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật để lắp đặt vào công trình xây dựng;

d) Hợp đồng thiết kế - cung cấp vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng (tiếng Anh là Engineering - Procurement, viết tắt là EP) là hợp đồng xây dựng để thực hiện việc thiết kế và mua sắm, cung cấp vật tư và các thiết bị công trình, thiết bị công nghệ theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật để lắp đặt vào công trình xây dựng;

đ) Hợp đồng thiết kế - thi công xây dựng công trình (tiếng Anh là Engineering - Construction, viết tắt là EC) là hợp đồng để thực hiện việc thiết kế và thi công xây dựng công trình;

e) Hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị - thi công xây dựng công trình (tiếng Anh là Procurement - Construction, viết tắt là PC) là hợp đồng để thực hiện việc mua sắm, cung cấp vật tư và các thiết bị công nghệ theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật để lắp đặt vào công trình xây dựng và thi công xây dựng công trình;

g) Hợp đồng thiết kế - cung cấp vật tư, thiết bị - thi công xây dựng công trình (tiếng Anh là Engineering - Procurement - Construction, viết tắt là EPC) là hợp đồng để thực hiện các công việc từ thiết kế, mua sắm, cung cấp vật tư, thiết bị đến thi công xây dựng công trình và chạy thử, nghiệm thu, bàn giao cho bên giao thầu;

h) Hợp đồng chìa khóa trao tay (tiếng Anh là turnkey) là hợp đồng xây dựng để thực hiện toàn bộ các công việc: lập dự án; thiết kế; mua sắm, cung cấp vật tư, thiết bị; thi công xây dựng công trình; chạy thử, nghiệm thu, bàn giao cho bên giao thầu;

i) Hợp đồng xây dựng khác là hợp đồng xây dựng để thực hiện các công việc khác trong hoạt động xây dựng ngoài các công việc theo các hợp đồng quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e, g, h khoản này.

2. Hợp đồng xây dựng phân loại theo hình thức giá hợp đồng quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Xây dựng như sau:

a) Hợp đồng trọn gói là loại hợp đồng xây dựng có giá hợp đồng được xác định tại thời điểm giao kết hợp đồng và không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng tương ứng với nội dung, phạm vi công việc, các yêu cầu về kỹ thuật, chất lượng sản phẩm, tiến độ thực hiện và các điều khoản khác đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng, trừ sự kiện bất khả kháng, hoàn cảnh thay đổi cơ bản, thay đổi phạm vi công việc phải thực hiện dẫn đến thay đổi giá hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận khác;

b) Hợp đồng theo đơn giá cố định là loại hợp đồng xây dựng có giá hợp đồng được xác định trên cơ sở đơn giá cố định và khối lượng công việc tương ứng trong hợp đồng. Đơn giá cố định là đơn giá không thay đổi trong thời gian thực hiện hợp đồng, trừ sự kiện bất khả kháng, hoàn cảnh thay đổi cơ bản hoặc các bên có thỏa thuận khác;

c) Hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh là loại hợp đồng xây dựng có đơn giá, giá hợp đồng được sửa đổi theo các thỏa thuận trong hợp đồng. Giá hợp đồng ban đầu dựa trên cơ sở số lượng, khối lượng, chất lượng công việc và đơn giá tại thời điểm giao kết hợp đồng, bao gồm cả chi phí dự phòng cho số lượng, khối lượng, công việc phát sinh, chi phí dự phòng trượt giá (nếu có). Phương pháp điều chỉnh đơn giá và giá hợp đồng xây dựng do các bên thỏa thuận, phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Hợp đồng theo thời gian là loại hợp đồng xây dựng có giá hợp đồng được xác định trên cơ sở đơn giá cho đơn vị thời gian, mức lương đã thỏa thuận theo giờ, ngày, tuần hoặc tháng nêu trong hợp đồng và chi phí phát sinh hợp lý có thể bồi hoàn;

đ) Hợp đồng theo chi phí cộng phí là loại hợp đồng xây dựng tại giai đoạn lựa chọn nhà thầu, thời điểm giao kết hợp đồng các bên thỏa thuận giá hợp đồng được xác định trên cơ sở chi phí trực tiếp thực tế để thực hiện các công việc thuộc phạm vi của hợp đồng dự kiến và chi phí quản lý, quản lý chung, lợi nhuận, các chi phí có liên quan khác (nếu có) của bên nhận thầu. Nguyên tắc, phương pháp để xác định chi phí trực tiếp, chi phí quản lý, chi phí chung, lợi nhuận, các chi phí có liên quan khác (nếu có) của bên nhận thầu để thực hiện hợp đồng và các nội dung khác có liên quan được các bên thỏa thuận trong hợp đồng;

e) Hợp đồng theo kết quả đầu ra là loại hợp đồng xây dựng chưa xác định được giá hợp đồng tại thời điểm..., giá trị thanh toán được xác định trên cơ sở kết quả thực hiện hợp đồng được nghiệm thu về chất lượng, số lượng, khối lượng và các yếu tố khác.

g) Hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm là loại hợp đồng có giá hợp đồng được xác định trên cơ sở tỷ lệ phần trăm ghi trong hợp đồng nhân với giá trị công việc được thực hiện;

h) Hợp đồng hỗn hợp là hợp đồng có giá hợp đồng được sử dụng kết hợp các loại giá hợp đồng nêu tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g khoản này phù hợp với tính chất của từng loại, nhóm công việc trong hợp đồng;

i) Hợp đồng xây dựng khác là hợp đồng xây dựng theo hình thức giá hợp đồng khác ngoài các hợp đồng được nêu tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h khoản này.

3. Ngoài các loại hợp đồng theo quy định tại khoản 1, 2 Điều này, hợp đồng xây dựng còn được phân loại theo mối quan hệ của các bên tham gia trong hợp đồng và phân loại theo các tiêu chí khác phù hợp với thông lệ quốc tế. Theo mối quan hệ của các bên tham gia trong hợp đồng, hợp đồng xây dựng có các loại sau:

a) Hợp đồng thầu chính là hợp đồng xây dựng được giao kết giữa chủ đầu tư với nhà thầu chính.

b) Hợp đồng thầu phụ là hợp đồng xây dựng được giao kết giữa nhà thầu chính với nhà thầu phụ.

c) Hợp đồng giao khoán nội bộ là hợp đồng giữa bên giao thầu và bên nhận thầu thuộc một cơ quan, tổ chức.

d) Hợp đồng xây dựng có yếu tố nước ngoài là hợp đồng xây dựng được giao kết có sự tham gia của nhà thầu nước ngoài.

Điều 7. Nội dung hợp đồng xây dựng; hồ sơ hợp đồng xây dựng và thứ tự ưu tiên của các tài liệu hợp đồng xây dựng; thông tin về hợp đồng xây dựng

1. Nội dung hợp đồng xây dựng; hồ sơ hợp đồng xây dựng và thứ tự ưu tiên của các tài liệu kèm theo hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại các khoản 4, 5 Điều 82 Luật Xây dựng.

2. Thông tin về hợp đồng xây dựng được ghi trong hợp đồng, gồm:

a) Loại hợp đồng, số hợp đồng, tên công việc, tên gói thầu, tên dự án (nếu có), địa điểm xây dựng và căn cứ giao kết hợp đồng.

b) Tên giao dịch của các bên giao kết hợp đồng, đại diện của các bên, địa chỉ đăng ký kinh doanh hay địa chỉ giao dịch, mã số thuế, giấy đăng ký kinh doanh (nếu có), số tài khoản, điện thoại, fax, e-mail, thời gian và địa điểm giao kết hợp đồng, các thông tin liên quan khác.

c) Trường hợp bên nhận thầu là liên danh các nhà thầu thì ghi đầy đủ thông tin của các thành viên trong liên danh theo quy định tại khoản 2 Điều này, trong đó cần ghi rõ thành viên đứng đầu liên danh.

Điều 8. Nội dung và khối lượng công việc của hợp đồng xây dựng

1. Nội dung và khối lượng công việc của hợp đồng xây dựng là những nội dung, khối lượng công việc bên nhận thầu phải thực hiện theo thỏa thuận của các bên, phù hợp với phạm vi công việc của hợp đồng, hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu, hồ sơ dự thầu hoặc hồ sơ đề xuất (nếu có); các biên bản thương thảo, đàm phán (nếu có) và các văn bản pháp lý có liên quan; cụ thể như sau:

a) Đối với hợp đồng tư vấn xây dựng: là các công việc thuộc hoạt động tư vấn xây dựng quy định tại khoản 8 Điều 3 Luật Xây dựng gồm lập dự án đầu tư xây dựng công trình, khảo sát, thiết kế xây dựng, thẩm tra, kiểm định, thí nghiệm, quản lý chi phí, quản lý dự án, giám sát thi công và các công việc tư vấn khác có liên quan đến hoạt động xây dựng.

b) Đối với hợp đồng thi công xây dựng: là các công việc thi công xây dựng công trình quy định tại khoản 22 Điều 3 Luật Xây dựng gồm các công việc xây dựng, lắp đặt thiết bị công trình, thiết bị công nghệ vào công trình xây dựng; phá dỡ công trình xây dựng.

c) Đối với hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị: là các việc mua sắm, cung ứng vật tư và các thiết bị công trình, thiết bị công nghệ; lắp đặt, sử dụng, vận hành thử, vận hành, đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có) theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật để lắp đặt vào công trình xây dựng.

d) Đối với hợp đồng EP: là công việc thiết kế và mua sắm, cung ứng vật tư và các thiết bị công trình, thiết bị công nghệ theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật để lắp đặt vào công trình xây dựng.

đ) Đối với hợp đồng EC: là công việc thiết kế và thi công xây dựng công trình.

e) Đối với hợp đồng PC: là công việc mua sắm, cung ứng vật tư và các thiết bị công nghệ theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật để lắp đặt vào công trình và thi công xây dựng công trình.

g) Đối với hợp đồng EPC: là việc thiết kế, cung cấp vật tư, thiết bị và thi công xây dựng công trình; đào tạo và hướng dẫn vận hành, bảo dưỡng, bảo trì, sửa chữa; chuyển giao công nghệ; vận hành thử không tải và có tải; những công việc khác theo đúng thuyết minh, thiết kế cơ sở hoặc thiết kế FEED được phê duyệt.

h) Đối với hợp đồng chìa khóa trao tay: là việc lập dự án đầu tư xây dựng; thiết kế; cung cấp thiết bị và thi công xây dựng công trình; đào tạo và hướng dẫn vận hành, bảo dưỡng, bảo trì, sửa chữa; chuyển giao công nghệ; vận hành thử không tải và có tải; bàn giao công trình sẵn sàng đi vào hoạt động cho bên giao thầu và những công việc khác theo đúng chủ trương đầu tư, dự án đầu tư được phê duyệt.

2. Khối lượng công việc của hợp đồng xây dựng được điều chỉnh theo quy định tại Điều 23 Nghị định này.

Điều 9. Yêu cầu về chất lượng, kỹ thuật áp dụng, nghiệm thu và bàn giao sản phẩm của hợp đồng xây dựng

1. Thỏa thuận của các bên về chất lượng, kỹ thuật; quy chuẩn, tiêu chuẩn, chỉ dẫn kỹ thuật (nếu có); nguồn gốc, xuất xứ áp dụng cho sản phẩm của hợp đồng xây dựng phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng, quy định của pháp luật có liên quan và đáp ứng các yêu cầu của hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu, hồ sơ dự thầu hoặc hồ sơ đề xuất (nếu có); các biên bản thương thảo, đàm phán (nếu có) và các văn bản pháp lý có liên quan.

2. Nghiệm thu, bàn giao sản phẩm của hợp đồng xây dựng

a) Thỏa thuận của các bên về quy trình nghiệm thu, bàn giao sản phẩm của hợp đồng phải tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

b) Các bên thỏa thuận trong hợp đồng về các công việc cần nghiệm thu, bàn giao; căn cứ nghiệm thu, bàn giao; quy trình, thời điểm nghiệm thu, bàn giao sản phẩm các công việc hoàn thành; thành phần nhân sự tham gia nghiệm thu, bàn giao; biểu mẫu nghiệm thu, bàn giao; các quy định về người ký, các biên bản, tài liệu nghiệm thu, bàn giao phải tuân thủ quy định của pháp luật.

c) Sản phẩm hợp đồng được nghiệm thu, bàn giao phải đáp ứng yêu cầu về chất lượng, kỹ thuật theo quy định tại khoản 1 Điều này.

d) Đối với những công việc theo yêu cầu phải được nghiệm thu trước khi chuyển qua các công việc khác, bên nhận thầu phải thông báo trước cho bên giao thầu để nghiệm thu theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

đ) Đối với các sản phẩm sai sót (chưa bảo đảm yêu cầu của hợp đồng) thì phải được sửa chữa, trường hợp không sửa chữa được thì phải loại bỏ, thay thế. Bên nào gây ra sai sót thì bên đó phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến sửa chữa, thay thế, kiểm định lại và các chi phí khác liên quan đến việc khắc phục sai sót, cũng như tiến độ thực hiện hợp đồng.

Điều 10. Thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng

1. Thời gian có hiệu lực của hợp đồng xây dựng là khoảng thời gian tính từ thời điểm hợp đồng xây dựng có hiệu lực đến thời điểm các bên đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ hợp đồng, gồm cả thời gian thực hiện các công việc phát sinh và thủ tục thanh lý hợp đồng (nếu có); hoặc thời điểm hợp đồng bị chấm dứt theo quy định của pháp luật.

2. Thời gian thực hiện hợp đồng xây dựng là khoảng thời gian được tính từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực hoặc thời điểm bắt đầu thực hiện công việc theo thỏa thuận của các bên đến khi hoàn thành toàn bộ công việc của hợp đồng, không bao gồm thời gian bảo hành đối với các hợp đồng xây dựng có yêu cầu bảo hành, thời gian giám sát tác giả và thủ tục thanh lý hợp đồng (nếu có). Thời gian thực hiện hợp đồng xây dựng do các bên thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng.

3. Tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng là kế hoạch tổng thể và chi tiết về thời gian và trình tự thực hiện công việc thuộc phạm vi hợp đồng xây dựng, được thể hiện dưới dạng bảng tiến độ, biểu đồ, sơ đồ thời gian hoặc các mốc hoàn thành, nghiệm thu, bàn giao các công việc, sản phẩm chủ yếu của hợp đồng.

4. Bên nhận thầu có trách nhiệm lập tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng trình bên giao thầu chấp thuận để làm căn cứ thực hiện nếu các bên có thỏa thuận.

a) Trường hợp có yêu cầu về thời hạn hoàn thành các công việc, sản phẩm cụ thể của hợp đồng thì các bên phải thỏa thuận trong hợp đồng.

b) Đối với hợp đồng xây dựng có yêu cầu thực hiện theo từng giai đoạn, ngoài tiến độ thực hiện hợp đồng tổng thể cho cả hợp đồng, thì tiến độ thực hiện hợp đồng chi tiết có thể được lập cho từng giai đoạn.

c) Đối với hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị, tiến độ cung cấp vật tư, thiết bị cần thể hiện các mốc bàn giao vật tư, thiết bị chủ yếu, trong đó có quy định về số lượng, chủng loại thiết bị cho từng đợt bàn giao.

d) Đối với hợp đồng EC, EP, PC, EPC, hợp đồng chìa khóa trao tay, ngoài tiến độ thực hiện hợp đồng tổng thể, chi tiết cho từng giai đoạn, tiến độ thực hiện hợp đồng cần thể hiện tiến độ cho từng loại công việc (lập dự án, thiết kế, cung cấp vật tư, thiết bị và thi công xây dựng công trình).

5. Trường hợp đẩy nhanh tiến độ thực hiện hợp đồng đem lại hiệu quả cao hơn cho dự án thì bên nhận thầu được xét thưởng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

6. Việc điều chỉnh thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 25 Nghị định này.

Điều 11. Giá hợp đồng xây dựng và phạm vi áp dụng

1. Giá hợp đồng xây dựng là giá trị ghi trong hợp đồng xây dựng để bên nhận thầu thực hiện công việc theo yêu cầu về khối lượng, chất lượng, kỹ thuật, tiến độ, điều kiện tạm ứng, thanh toán hợp đồng và các yêu cầu khác theo thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng.

2. Các bên thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng về nội dung các khoản chi phí, các loại thuế, phí, lệ phí (nếu có) đã tính và chưa tính trong giá hợp đồng; giá hợp đồng xây dựng được điều chỉnh phải phù hợp với loại hợp đồng, hình thức giá hợp đồng và do các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Đối với hợp đồng xây dựng các bên có thỏa thuận thanh toán bằng nhiều đồng tiền khác nhau thì phải ghi cụ thể giá hợp đồng tương ứng với từng loại tiền tệ.

3. Các hình thức giá hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định này.

4. Giá hợp đồng xây dựng được xác định căn cứ vào giá trúng thầu hoặc kết quả đàm phán, thương thảo hợp đồng xây dựng giữa các bên.

5. Phạm vi áp dụng các loại hình thức giá hợp đồng xây dựng:

a) Hợp đồng trọn gói thường được áp dụng đối với trường hợp tại giai đoạn lựa chọn nhà thầu, thời điểm đàm phán, giao kết hợp đồng đã đủ điều kiện để xác định rõ về khối lượng và đơn giá hoặc giá để thực hiện các công việc theo đúng các yêu cầu của hợp đồng xây dựng, ít có khả năng xảy ra thay đổi về khối lượng, rủi ro biến động giá đối với chi phí đầu vào để thực hiện hợp đồng; hoặc trường hợp chưa thể xác định rõ được về khối lượng, đơn giá nhưng các bên tham gia hợp đồng có khả năng quản lý rủi ro, quản lý thay đổi phát sinh hoặc xác định được các tính chất, đặc điểm của sản phẩm đầu ra, bao gồm cả hợp đồng EC, EP, PC, EPC, chìa khóa trao tay và các loại hợp đồng xây dựng khác.

b) Hợp đồng theo đơn giá cố định thường được áp dụng đối với trường hợp tại giai đoạn lựa chọn nhà thầu, thời điểm đàm phán, giao kết hợp đồng đã đủ điều kiện để xác định rõ phạm vi, nội dung công việc và các yếu tố rủi ro biến động giá đối với chi phí đầu vào để thực hiện hợp đồng, nhưng chưa xác định được chính xác số lượng, khối lượng công việc thực tế phải hoàn thành.

c) Hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh thường được áp dụng đối với trường hợp tại giai đoạn lựa chọn nhà thầu, thời điểm đàm phán, giao kết hợp đồng các bên tham gia hợp đồng chưa đủ điều kiện để xác định rõ các yếu tố rủi ro biến động giá đối với chi phí đầu vào để thực hiện hợp đồng.

d) Hợp đồng theo thời gian được xem xét áp dụng đối với hợp đồng tư vấn xây dựng.

đ) Hợp đồng theo chi phí cộng phí được áp dụng đối với trường hợp tại giai đoạn lựa chọn nhà thầu, thời điểm giao kết hợp đồng các bên chưa đủ cơ sở xác định cụ thể về phạm vi công việc, khối lượng, số lượng, nhu cầu cần thiết về việc sử dụng vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công để thực hiện các công việc dự kiến của hợp đồng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên thỏa thuận về chi phí quản lý, chi phí chung, lợi nhuận, phương pháp tính theo chi phí trực tiếp; phương pháp xác định chi phí trực tiếp làm căn cứ để tính toán chi phí trực tiếp và các nội dung khác để thực hiện hợp đồng.

e) Hợp đồng theo kết quả đầu ra thường được áp dụng đối với công việc, dịch vụ mà việc thanh toán căn cứ vào kết quả thực hiện hợp đồng được nghiệm thu về chất lượng, số lượng và các yếu tố khác. Yêu cầu cụ thể về số lượng, chất lượng đầu ra, biện pháp kiểm tra, đánh giá, xác định mức độ đáp ứng về chất lượng đầu ra, mức giảm trừ thanh toán, quy định về điều chỉnh giá (nếu có) và các nội dung khác được các bên thỏa thuận trong hợp đồng;

g) Hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm thường được xem xét áp dụng đối với hợp đồng tư vấn xây dựng, gói thầu bảo hiểm xây dựng. Đối với dự án đầu tư công, dự án PPP, hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm chỉ được áp dụng đối với gói thầu bảo hiểm trong hoạt động xây dựng, giá trị hợp đồng được xác định chính xác trên cơ sở giá trị công trình thực tế được nghiệm thu.

Điều 12. Tạm ứng hợp đồng xây dựng

1. 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.

2. Mức tạm ứng, số lần tạm ứng, thời điểm tạm ứng, mức thu hồi tạm ứng qua các lần thanh toán do các bên thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng.

3. Ngoài các quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này, việc tạm ứng hợp đồng xây dựng tại các dự án đầu tư công, dự án PPP được quy định như sau:

a) Việc tạm ứng hợp đồng được thực hiện sau khi hợp đồng xây dựng có hiệu lực, riêng đối với hợp đồng thi công xây dựng thì phải có cả kế hoạch giải phóng mặt bằng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng, đồng thời bên giao thầu đã nhận được bảo lãnh tiền tạm ứng (nếu có) tương ứng với giá trị của từng loại tiền mà các bên đã thỏa thuận.

b) Mức tạm ứng, số lần tạm ứng, thời điểm tạm ứng và mức thu hồi tạm ứng qua các lần thanh toán 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 phù hợp với khả năng cân đối, thu xếp, bố trí vốn để thực hiện hợp đồng.

c) Đối với hợp đồng xây dựng có giá trị tạm ứng hợp đồng lớn hơn 01 tỷ đồng trước khi bên giao thầu thực hiện việc tạm ứng hợp đồng cho bên nhận thầu, bên nhận thầu phải nộp cho bên giao thầu bảo lãnh tạm ứng hợp đồng với giá trị

và loại tiền tương đương khoản tiền tạm ứng hợp đồng. Không bắt buộc phải bảo lãnh tạm ứng hợp đồng đối với các hợp đồng xây dựng có giá trị tạm ứng hợp đồng nhỏ hơn hoặc bằng 01 tỷ đồng và các hợp đồng xây dựng theo hình thức tự thực hiện bao gồm cả hình thức do cộng đồng dân cư thực hiện theo các chương trình mục tiêu.

d) Bảo lãnh tạm ứng hợp đồng phải có giá trị cho đến khi bên giao thầu đã thu hồi hết số tiền tạm ứng. Giá trị của bảo lãnh tạm ứng hợp đồng được giảm dần tương ứng với giá trị tiền tạm ứng đã thu hồi qua mỗi lần thanh toán giữa các bên.

đ) Bên nhận thầu phải sử dụng tạm ứng hợp đồng đúng mục đích, đúng đối tượng.

e) Đối với hợp đồng xây dựng có yêu cầu về sản xuất các cấu kiện, bán thành phẩm có giá trị lớn hoặc phải dự trữ vật liệu để đảm bảo kế hoạch, tiến độ thi công theo hợp đồng đã giao kết thì các bên thỏa thuận về kế hoạch tạm ứng và mức tạm ứng (không tính vào tạm ứng hợp đồng) để bảo đảm tiến độ thực hiện hợp đồng.

g) Mức tạm ứng hợp đồng không được vượt quá 30% giá trị hợp đồng tại thời điểm giao kết (bao gồm cả dự phòng nếu có). 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 mức 30% do Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

h) Mức tạm ứng tối thiểu đối với hợp đồng tư vấn: 15% giá hợp đồng đối với hợp đồng có giá trị trên 10 tỷ đồng; 20% giá hợp đồng đối với các hợp đồng có giá trị đến 10 tỷ đồng.

i) Mức tạm ứng tối thiểu đối với hợp đồng thi công xây dựng công trình: 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.

k) Mức tạm ứng tối thiểu đối với hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị, hợp đồng EC, EP, PC và EPC, hợp đồng chìa khóa trao tay và các loại hợp đồng xây dựng khác: 10% giá hợp đồng.

l) Trường hợp các bên thỏa thuận tạm ứng ở mức cao hơn mức tạm ứng tối thiểu nêu trên, 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.

m) Tiền tạm ứng được thu hồi dần qua các lần thanh toán, 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 cộng dồn đạt 80% giá hợp đồng đã giao kết.

Điều 13. Bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng

1. Bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 83 Luật Xây dựng.

2. Các biện pháp và mức bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng đối với các dự án đầu tư công, dự án PPP được quy định như sau:

a) Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng bao gồm bảo đảm thực hiện hợp đồng, bảo đảm thanh toán, bảo lãnh tạm ứng, bảo đảm bảo hành.

b) Biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng được thực hiện bằng các biện pháp bảo lãnh, đặt cọc, ký quỹ để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời gian thực hiện hợp đồng; ưu tiên áp dụng bảo lãnh.

c) Đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án PPP thì bảo đảm thanh toán thực hiện bằng các hình thức như kế hoạch bố trí vốn được phê duyệt (đối với cấu phần sử dụng vốn đầu tư công), bảo đảm của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng, hợp đồng cung cấp tín dụng hoặc thỏa thuận cho vay vốn với các định chế tài chính. Trước khi giao kết hợp đồng xây dựng, bên giao thầu phải có bảo đảm thanh toán phù hợp với tiến độ thanh toán đã thỏa thuận trong hợp đồng.

c) Mức bảo đảm thực hiện hợp đồng được xác định trong khoảng từ 2% đến 10% giá hợp đồng xây dựng; trường hợp để phòng ngừa rủi ro cao thì giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng có thể cao hơn theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 68 Luật Đấu thầu thì không phải thực hiện bảo đảm thực hiện hợp đồng.

d) Mức bảo lãnh tạm ứng hợp đồng thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 12 Nghị định này; mức bảo đảm bảo hành thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định này.

đ) Bên nhận thầu không được nhận lại bảo đảm thực hiện hợp đồng trong trường hợp từ chối thực hiện hợp đồng sau khi hợp đồng có hiệu lực và các trường hợp vi phạm khác được quy định trong hợp đồng.

e) Bên giao thầu phải hoàn trả cho bên nhận thầu bảo đảm thực hiện hợp đồng sau khi bên nhận thầu đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc đã chuyển sang nghĩa vụ bảo hành và bên giao thầu đã nhận được bảo đảm bảo hành đối với hợp đồng xây dựng có công việc phải bảo hành theo quy định.

g) Trường hợp bên nhận thầu là nhà thầu liên danh thì từng thành viên phải nộp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng cho bên giao thầu, mức bảo đảm tương ứng với phần giá trị hợp đồng mà mỗi thành viên thực hiện. Trường hợp các thành viên liên danh có thỏa thuận nhà thầu đứng đầu liên danh nộp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng thì nhà thầu đứng đầu liên danh nộp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho bên giao thầu; việc thực hiện nghĩa vụ bảo đảm của từng thành viên trong liên danh đối với nhà thầu đứng đầu liên danh thực hiện theo thỏa thuận liên danh giữa các bên.

Điều 14. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm chung của các bên tham gia hợp đồng xây dựng

1. Các bên tham gia hợp đồng xây dựng có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm theo quy định Luật Xây dựng, pháp luật có liên quan và do các bên thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm phù hợp với các quy định của pháp luật.

2. Bên giao thầu, bên nhận thầu có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho bên kia biết về quyền và trách nhiệm của người đại diện để quản lý thực hiện hợp đồng, bao gồm cả tư vấn quản lý hợp đồng (nếu có). Khi các bên thay đổi người

đại diện để quản lý thực hiện hợp đồng thì thông báo cho bên kia biết bằng văn bản. Riêng trường hợp bên nhận thầu thay đổi người đại diện để quản lý thực hiện hợp đồng, nhân sự chủ chốt thì phải được sự chấp thuận của bên giao thầu nếu các bên có thỏa thuận.

3. Đối với các hợp đồng xây dựng thuộc các dự án đầu tư công, dự án PPP, trường hợp bên nhận thầu là tập đoàn, tổng công ty khi thực hiện hợp đồng xây dựng có thể giao trực tiếp cho các đơn vị thành viên của mình nhưng phải đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch, phù hợp với năng lực của từng thành viên và phải được bên giao thầu chấp thuận.

4. Ngoài quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này, các bên tham gia hợp đồng xây dựng có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm cụ thể được quy định tại Điều 15, 16 Nghị định này tương ứng với loại công việc trong hợp đồng xây dựng.

Điều 15. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của bên giao thầu

1. Quyền của bên giao thầu

a) Yêu cầu bên nhận thầu bàn giao các hồ sơ, tài liệu liên quan đến sản phẩm của hợp đồng theo nội dung hợp đồng đã giao kết.

b) Xem xét, chấp thuận danh sách các nhà thầu phụ đủ điều kiện năng lực chưa có trong hợp đồng xây dựng theo đề nghị của bên nhận thầu.

c) Kiểm tra chất lượng, tiến độ thực hiện công việc thuộc phạm vi hợp đồng, cơ sở gia công chế tạo thiết bị, cấu kiện bán thành phẩm (nếu có) của bên nhận thầu nhưng không được làm cản trở hoạt động bình thường của bên nhận thầu.

d) Từ chối nghiệm thu, nhận bàn giao sản phẩm không đúng với thỏa thuận trong hợp đồng.

đ) Được quyền sở hữu và sử dụng sản phẩm tư vấn theo thỏa thuận hợp đồng.

2. Nghĩa vụ và trách nhiệm của bên giao thầu

a) Giữ bí mật thông tin liên quan đến hợp đồng mà trong hợp đồng xây dựng hoặc pháp luật có quy định.

b) Cung cấp kịp thời hồ sơ và các tài liệu, phương tiện, máy và thiết bị có liên quan, vật tư theo thỏa thuận trong hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan; giải quyết kiến nghị của bên nhận thầu theo thẩm quyền trong quá trình thực hiện hợp đồng đúng thời hạn do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

c) Thanh toán cho bên nhận thầu các khoản lãi vay do chậm thanh toán theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

d) Đảm bảo các điều kiện để khởi công công trình xây dựng theo quy định, quyền tác giả đối với sản phẩm tư vấn có quyền tác giả (nếu có).

đ) Phối hợp với bên nhận thầu trong quá trình đào tạo, chuyển giao công nghệ, hướng dẫn lắp đặt, sử dụng, vận hành. Trường hợp bên giao thầu thực hiện thiết kế công nghệ cho bên nhận thầu thì bên giao thầu phải chịu trách nhiệm hoàn toàn về chất lượng và quyền sở hữu trí tuệ của thiết kế này.

e) Đối với hợp đồng EPC được xác lập thông qua lựa chọn nhà thầu EPC trên cơ sở thiết kế cơ sở hoặc thiết kế FEED được phê duyệt: Nghiệm thu, thẩm

định, phê duyệt hoặc trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt kịp thời các thiết kế xây dựng triển khai theo thỏa thuận của hợp đồng, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật; riêng đối với hợp đồng EPC thuộc các dự án đầu tư công, dự án PPP, không bao gồm dự toán xây dựng của các công trình, hạng mục công trình thuộc phạm vi của hợp đồng EPC.

g) Đối với hợp đồng chìa khóa trao tay: Ngoài các nghĩa vụ và trách nhiệm quy định tại điểm a, b, c, d khoản này, thì bên giao thầu còn nghĩa vụ và trách nhiệm nghiệm thu báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật để người có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt hoặc thẩm định, phê duyệt theo thẩm quyền.

Điều 16. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của bên nhận thầu

1. Quyền của bên nhận thầu

a) Đề xuất với bên giao thầu về khối lượng phát sinh ngoài hợp đồng; thay đổi, điều chỉnh biện pháp thi công sau khi được bên giao thầu chấp thuận nhằm đẩy nhanh tiến độ, bảo đảm chất lượng, an toàn, hiệu quả công trình trên cơ sở giá hợp đồng đã giao kết.

b) Từ chối thực hiện hợp đồng khi bên giao thầu chưa đáp ứng đủ các điều kiện theo nội dung hợp đồng đã giao kết và quy định pháp luật có liên quan.

c) Đề xuất thay đổi điều kiện cung cấp dịch vụ tư vấn vì lợi ích của bên giao thầu hoặc khi phát hiện các yếu tố ảnh hưởng đến chất lượng sản phẩm tư vấn.

d) Yêu cầu bên giao thầu thanh toán các khoản lãi vay do chậm thanh toán theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Nghĩa vụ và trách nhiệm của bên nhận thầu

a) Giữ bí mật thông tin liên quan đến hợp đồng mà trong hợp đồng xây dựng hoặc pháp luật có quy định.

b) Bảo quản và giao lại cho bên giao thầu những tài liệu và phương tiện làm việc do bên giao thầu cung cấp theo hợp đồng sau khi hoàn thành công việc (nếu có); thông báo ngay bằng văn bản cho bên giao thầu về những thông tin, tài liệu không đầy đủ, phương tiện làm việc không bảo đảm chất lượng để hoàn thành công việc.

c) Cung cấp nhân lực, vật liệu, máy móc, thiết bị thi công và các điều kiện vật chất liên quan khác đủ số lượng và chủng loại theo hợp đồng; thiết kế bản vẽ thi công (trường hợp bên nhận thầu thực hiện thiết kế bản vẽ thi công) để thực hiện các công việc theo nội dung hợp đồng đã giao kết.

d) Tiếp nhận và quản lý mặt bằng xây dựng, bảo quản tim, cốt, mốc giới công trình; ghi nhật ký thi công xây dựng công trình; phối hợp với các nhà thầu khác cùng thực hiện trên công trường.

đ) Di chuyển vật tư, máy móc, thiết bị và những tài sản khác của mình ra khỏi công trường trong thời hạn quy định sau khi công trình đã được nghiệm thu, bàn giao hoặc hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 27 Nghị định này, trừ trường hợp trong hợp đồng có thỏa thuận khác; hoàn trả mặt bằng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

e) Cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu kỹ thuật, bàn giao thiết bị công nghệ bảo đảm đúng số lượng, chất lượng, chủng loại, nguồn gốc xuất xứ, địa điểm, thời

gian và các yêu cầu về đóng gói, vận chuyển, lưu kho, bảo quản theo hợp đồng; chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với hư hỏng, mất mát và chi phí phát sinh do lỗi của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

g) Bảo đảm thiết bị công nghệ không xâm phạm quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp phát sinh, trừ trường hợp vi phạm phát sinh từ thiết kế, dữ liệu do bên giao thầu cung cấp; các bên có nghĩa vụ thông báo kịp thời cho nhau về khiếu nại của bên thứ ba liên quan đến quyền sở hữu trí tuệ và phải chịu trách nhiệm trong trường hợp không thông báo ngay cho bên kia biết những khiếu nại của bên thứ ba về quyền sở hữu trí tuệ đối với thiết bị công nghệ sau khi đã biết hoặc phải biết về những khiếu nại.

h) Bên nhận thầu phải thông báo trước cho bên giao thầu trong một khoảng thời gian nhất định do các bên thỏa thuận về thời điểm giao thiết bị; thời gian bàn giao thiết bị không được ít hơn hai mươi một (21) ngày đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP.

i) Hướng dẫn lắp đặt, vận hành, bảo trì; đào tạo (nếu có thỏa thuận) và phối hợp vận hành thử thiết bị công nghệ.

k) Đối với hợp đồng EPC được xác lập thông qua lựa chọn nhà thầu EPC trên cơ sở thiết kế cơ sở hoặc thiết kế FEED trong báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc thiết kế FEED được duyệt: Lập các thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt, phù hợp với thiết kế xây dựng được người quyết định đầu tư quyết định khi phê duyệt dự án. Riêng đối với các dự án đầu tư công, dự án PPP, việc lập thiết kế xây dựng triển khai sau khi dự án được phê duyệt không bao gồm dự toán xây dựng các hạng mục công trình, công trình thuộc phạm vi của hợp đồng EPC.

l) Đối với hợp đồng chìa khóa trao tay: Ngoài các nghĩa vụ và trách nhiệm quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e, g, h, i khoản này, thì bên nhận thầu hợp đồng chìa khóa trao tay còn nghĩa vụ lập báo cáo nghiên cứu khả thi, báo cáo kinh tế - kỹ thuật, tham gia bảo vệ dự án cùng bên giao thầu trước người có thẩm quyền và hoàn thiện sản phẩm hợp đồng theo yêu cầu của bên giao thầu phù hợp với các thỏa thuận trong hợp đồng.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng

1. Việc lựa chọn phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng theo quy định tại khoản 5 Điều 86 Luật Xây dựng do các bên thỏa thuận. Khi giải quyết tranh chấp, các bên phải tôn trọng các thỏa thuận hợp đồng và các cam kết trong quá trình thực hiện hợp đồng, bảo đảm khách quan, bình đẳng và hợp tác; không làm gián đoạn việc thực hiện hợp đồng, trừ trường hợp bất khả kháng hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

2. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, các bên có trách nhiệm tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ hợp đồng đối với các công việc không bị ảnh hưởng bởi nội dung tranh chấp.

3. Việc áp dụng các mô hình giải quyết tranh chấp theo thông lệ quốc tế đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP được quy định như sau:

a) Các bên thỏa thuận cụ thể trong hợp đồng về số lượng, tiêu chuẩn, trình độ, kinh nghiệm phù hợp với yêu cầu của hợp đồng, tính chất, nội dung công việc trong hợp đồng xây dựng; tính ràng buộc của quyết định phân xử tranh chấp; quy trình lựa chọn các thành viên tham gia xử lý tranh chấp và trình tự, thủ tục xử lý tiếp theo khi một bên không đồng ý với quyết định phân xử tranh chấp;

b) Các thành viên tham gia xử lý tranh chấp được lựa chọn phải đảm bảo khách quan, độc lập, không xung đột lợi ích với các bên;

c) Chi phí chi trả cho các thành viên tham gia xử lý tranh chấp và các chi phí khác có liên quan do mỗi bên chịu một nửa, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Thời hiệu khởi kiện theo thủ tục trọng tài hoặc thời hiệu khởi kiện lên tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng được thực hiện theo quy định có liên quan của pháp luật.

Điều 18. Rủi ro, sự kiện bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản

1. Rủi ro là nguy cơ ảnh hưởng tiêu cực đến việc thực hiện hợp đồng xây dựng. Trong hợp đồng xây dựng các bên quy định về trách nhiệm của mỗi bên về quản lý và xử lý rủi ro của mình; trách nhiệm khắc phục hậu quả của mỗi bên trong trường hợp gặp rủi ro.

2. Sự kiện bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản thực hiện theo quy định Điều 13 Luật Xây dựng. Trong hợp đồng các bên quy định về trách nhiệm xử lý của mỗi bên khi xảy ra sự kiện bất khả kháng, hoàn cảnh thay đổi cơ bản như: thông báo bằng văn bản; đánh giá tác động đến việc thực hiện các nghĩa vụ hợp đồng; đề xuất sửa đổi, tạm dừng, chấm dứt và thanh toán hợp đồng xây dựng (nếu có).

3. Quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng, khi một bên không thể thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng do sự kiện bất khả kháng hoặc hoàn cảnh thay đổi cơ bản thì phải thông báo bằng văn bản và đề xuất phương án xử lý cho bên kia trong thời gian sớm nhất có thể.

Điều 19. Hợp đồng thầu phụ

1. Một hợp đồng thầu chính có thể có nhiều hợp đồng thầu phụ; việc sử dụng nhà thầu phụ do các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Khi giao kết hợp đồng thầu phụ, nhà thầu chính phải thực hiện theo các quy định sau:

a) Chỉ được giao kết hợp đồng thầu phụ đúng với năng lực của nhà thầu phụ.

b) Trường hợp nhà thầu chính là nhà thầu nước ngoài thì việc sử dụng nhà thầu phụ trong nước thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu và việc sử dụng các vật tư, thiết bị tạm nhập tái xuất được quy định cụ thể trong hợp đồng theo nguyên tắc ưu tiên sử dụng các vật tư, thiết bị trong nước.

c) Đối với các hợp đồng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP thì nhà thầu chính không được giao lại toàn bộ công việc theo hợp đồng cho nhà thầu phụ thực hiện; trường hợp sử dụng nhà thầu phụ không có trong danh sách thầu phụ kèm theo hợp đồng thì phải được chủ đầu tư chấp thuận.

d) Nhà thầu chính phải chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư về tiến độ, chất lượng, an toàn lao động, bảo vệ môi trường, sai sót của mình và các công việc do các nhà thầu phụ thực hiện.

2. Nhà thầu phụ do chủ đầu tư chỉ định (nếu có)

a) Nhà thầu phụ do chủ đầu tư chỉ định là nhà thầu phụ được chủ đầu tư chỉ định cho nhà thầu chính thuê làm nhà thầu phụ để thực hiện một số phần việc chuyên ngành có yêu cầu kỹ thuật cao hoặc khi thầu chính không đáp ứng được yêu cầu về an toàn, chất lượng và tiến độ thực hiện hợp đồng sau khi chủ đầu tư đã yêu cầu.

b) Đối với các hợp đồng xây dựng áp dụng nhà thầu phụ do chủ đầu tư chỉ định, thì các bên hợp đồng phải thỏa thuận cụ thể về các tình huống chủ đầu tư được chỉ định nhà thầu phụ.

c) Nhà thầu chính có quyền từ chối nhà thầu phụ do chủ đầu tư chỉ định nếu công việc nhà thầu chính, thầu phụ đang thực hiện vẫn tuân thủ đúng các thỏa thuận trong hợp đồng hoặc có đầy đủ cơ sở cho rằng nhà thầu phụ do chủ đầu tư chỉ định không đáp ứng được các yêu cầu theo hợp đồng.

3. Chủ đầu tư thanh toán trực tiếp cho nhà thầu phụ trên cơ sở đề xuất thanh toán của nhà thầu chính, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Nhà thầu phụ có tất cả các quyền và nghĩa vụ của bên nhận thầu theo quy định của Nghị định này và quy định của pháp luật khác có liên quan.

Điều 20. Bảo hiểm và bảo hành theo hợp đồng xây dựng

1. Việc mua bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 10 Luật Xây dựng và Nghị định quy định chi tiết về điều kiện bảo hiểm, mức phí, số tiền bảo hiểm tối thiểu đối với bảo hiểm bắt buộc. Trong hợp đồng các bên thỏa thuận về trách nhiệm mua bảo hiểm của mỗi bên.

2. Các bên thỏa thuận trong hợp đồng về điều kiện, thời gian bảo hành sản phẩm của hợp đồng; mức bảo đảm bảo hành; hình thức bảo đảm bảo hành và việc hoàn trả bảo đảm bảo hành sau khi kết thúc thời hạn bảo hành. Bên nhận thầu có trách nhiệm bảo hành theo đúng các thỏa thuận trong hợp đồng. Trường hợp bên nhận thầu không tiến hành bảo hành thì bên giao thầu có quyền sử dụng bảo đảm bảo hành để thuê tổ chức, cá nhân khác sửa chữa.

3. Ngoài các quy định nêu tại khoản 2 Điều này, đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP, việc bảo hành sản phẩm của hợp đồng xây dựng được quy định như sau:

a) Bảo đảm bảo hành có thể thực hiện bằng hình thức bảo lãnh hoặc hình thức khác do các bên thỏa thuận, nhưng phải ưu tiên áp dụng hình thức bảo lãnh; mức bảo đảm bảo hành công trình xây dựng thực hiện theo quy định của Chính phủ về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

b) Bên nhận thầu chỉ được hoàn trả bảo đảm bảo hành sản phẩm của hợp đồng sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được bên giao thầu xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành.

c) Trong thời hạn bảo hành, bên nhận thầu phải thực hiện việc bảo hành trong vòng hai mươi một (21) ngày kể từ ngày nhận được thông báo sửa chữa của bên giao thầu.

Điều 21. Khiếu nại trong quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng

1. Khiếu nại trong quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng trong Nghị định này được hiểu là khi một bên phát hiện bên kia thực hiện không đúng hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo đúng hợp đồng thì có quyền yêu cầu bên kia thực hiện đúng nội dung hợp đồng đã giao kết. Khi đó, bên phát hiện có quyền khiếu nại bên kia về nội dung này.

2. Khi một bên khiếu nại, bên kia thì phải đưa ra các căn cứ, dẫn chứng cụ thể để làm sáng tỏ những nội dung khiếu nại.

3. Các khiếu nại của mỗi bên phải được gửi đến đúng địa chỉ giao dịch hoặc địa chỉ trao đổi thông tin mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Các khiếu nại không được giải quyết bởi các bên tham gia hợp đồng sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 17 Nghị định này.

4. Ngoài các quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này, việc khiếu nại trong quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP còn phải tuân thủ các quy định sau:

a) Trong vòng năm mươi sáu (56) ngày kể từ khi nảy sinh vấn đề một bên thực hiện hợp đồng không phù hợp với các thỏa thuận đã giao kết, bên phát hiện phải thông báo ngay cho bên kia về những nội dung đó và khiếu nại về các nội dung này. Ngoài khoảng thời gian này nếu không bên nào có khiếu nại thì các bên phải thực hiện theo đúng những thỏa thuận đã giao kết.

b) Trong vòng hai mươi tám (28) ngày kể từ ngày nhận được khiếu nại, bên nhận được khiếu nại phải đưa ra những căn cứ, dẫn chứng về những nội dung cho rằng việc khiếu nại của bên kia là không phù hợp với hợp đồng đã giao kết, nếu những căn cứ và dẫn chứng không thuyết phục, không hợp lý thì phải chấp thuận với những khiếu nại của bên kia. Ngoài khoảng thời gian này nếu bên nhận được khiếu nại không có ý kiến thì coi như đã chấp thuận với những nội dung khiếu nại do bên còn lại đưa ra.

Mục 2

PHƯƠNG PHÁP, NỘI DUNG VÀ THỦ TỤC SỬA ĐỔI HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Điều 22. Phương pháp, nội dung, thủ tục sửa đổi hợp đồng xây dựng

1. Việc sửa đổi hợp đồng xây dựng được thực hiện theo quy định tại Điều 84 Luật Xây dựng. Phương pháp, nội dung sửa đổi hợp đồng xây dựng được quy định tại các Điều 23, 24, 25 Nghị định này.

2. Các bên thỏa thuận cụ thể các trường hợp được sửa đổi hợp đồng; trình tự, thủ tục, phạm vi, phương pháp; thời điểm gốc và thời điểm điều chỉnh và nguồn cơ sở dữ liệu, thông tin về giá, chỉ số giá đầu vào để điều chỉnh giá hợp đồng; căn cứ điều chỉnh giá hợp đồng; phương pháp, nguồn cơ sở dữ liệu, thông tin về giá,

chỉ số giá đầu vào để điều chỉnh giá hợp đồng phải phù hợp với loại giá hợp đồng, tính chất công việc trong hợp đồng xây dựng, đồng tiền thanh toán và phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Thủ tục sửa đổi hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP được quy định như sau:

a) Bên đề nghị sửa đổi hợp đồng gửi văn bản cho bên kia về nội dung đề nghị sửa đổi, trong đó cần nêu rõ căn cứ, cơ sở đề nghị sửa đổi, đánh giá tác động của việc sửa đổi hợp đồng đến thời gian, tiến độ thực hiện, giá hợp đồng, chất lượng sản phẩm của hợp đồng xây dựng và các nội dung cần thiết khác.

b) Bên nhận được đề nghị sửa đổi hợp đồng có trách nhiệm phản hồi trong vòng 07 ngày làm việc; trường hợp không đồng ý với đề nghị sửa đổi hợp đồng thì phải thông báo cho bên kia biết bằng văn bản nêu rõ lý do không đồng ý với đề nghị sửa đổi hợp đồng.

c) Các bên tiến hành thương thảo các nội dung cần sửa đổi và giao kết văn bản sửa đổi hợp đồng làm căn cứ thực hiện.

Điều 23. Điều chỉnh khối lượng công việc trong hợp đồng xây dựng

1. Các bên tham gia hợp đồng thỏa thuận cụ thể về các trường hợp được điều chỉnh khối lượng, phạm vi và trình tự, thủ tục điều chỉnh khối lượng.

2. Việc điều chỉnh khối lượng công việc trong hợp đồng xây dựng được quy định sau:

a) Đối với hợp đồng trọn gói: Trường hợp có phát sinh hợp lý khối lượng, công việc ngoài phạm vi hợp đồng (đối với hợp đồng thi công xây dựng, hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị là nằm ngoài phạm vi công việc phải thực hiện theo thiết kế; đối với hợp đồng tư vấn là nằm ngoài nhiệm vụ tư vấn phải thực hiện) thì các bên thỏa thuận, tính toán, bổ sung hợp đồng. Trường hợp không thỏa thuận được, việc thực hiện khối lượng, công việc phát sinh theo quy định pháp luật; việc lựa chọn nhà thầu để thực hiện khối lượng, công việc phát sinh đối với các hợp đồng xây dựng thuộc các dự án đầu tư công, dự án PPP thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu.

b) Đối với hợp đồng theo đơn giá cố định và đơn giá điều chỉnh: Bổ sung những khối lượng công việc hợp lý chưa có đơn giá trong hợp đồng thì các bên thỏa thuận, tính toán, bổ sung hợp đồng. Trường hợp không thỏa thuận được, việc thực hiện khối lượng, công việc phát sinh theo quy định pháp luật; việc lựa chọn nhà thầu để thực hiện khối lượng, công việc phát sinh đối với các hợp đồng xây dựng thuộc các dự án đầu tư công, dự án PPP thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu. Các khối lượng, công việc đã có đơn giá trong hợp đồng được xác định theo khối lượng hoàn thành thực tế (tăng hoặc giảm so với khối lượng trong hợp đồng) được nghiệm thu.

3. Đối với khối lượng, công việc phát sinh nằm ngoài phạm vi hợp đồng đã giao kết nhưng chưa có quy định về đơn giá hoặc phương pháp xác định đơn giá trong hợp đồng, các bên tham gia hợp đồng thỏa thuận, thống nhất đơn giá hoặc

nguyên tắc, phương pháp xác định giá để thực hiện khối lượng công việc này trước khi thực hiện.

4. Việc điều chỉnh khối lượng công việc giữa các thành viên trong liên danh nhà thầu không làm thay đổi giá hợp đồng xây dựng thì chủ đầu tư quyết định trên cơ sở thỏa thuận, thống nhất của các thành viên liên danh và năng lực, kinh nghiệm của từng thành viên, đảm bảo an toàn, chất lượng, hiệu quả, thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng.

Điều 24. Điều chỉnh đơn giá và giá hợp đồng xây dựng

1. Các bên tham gia hợp đồng thỏa thuận cụ thể về các trường hợp được điều chỉnh đơn giá và giá hợp đồng xây dựng theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 84 Luật Xây dựng. Phương pháp điều chỉnh giá phải phù hợp với tính chất công việc, loại giá hợp đồng, đồng tiền thanh toán và do các bên thỏa thuận.

2. Đối với hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP, ngoài quy định tại khoản 1 Điều này, việc điều chỉnh đơn giá các công việc của hợp đồng xây dựng và điều chỉnh giá hợp đồng được quy định như sau:

a) Việc điều chỉnh đơn giá các công việc của hợp đồng xây dựng áp dụng cho những khối lượng công việc mà tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên có thỏa thuận được điều chỉnh đơn giá.

b) Trường hợp khối lượng công việc thực tế thực hiện tăng hoặc giảm lớn hơn 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng, đồng thời làm thay đổi trên 0,25% giá trị hợp đồng và trên 1% đơn giá của công việc đó thì các bên thống nhất xác định đơn giá mới theo nguyên tắc đã thỏa thuận trong hợp đồng về đơn giá mới cho các khối lượng này để thanh toán.

Trường hợp khối lượng công việc thực tế thực hiện tăng lớn hơn 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng, đơn giá mới chỉ được áp dụng cho phần khối lượng thực tế thực hiện vượt quá 120% khối lượng ghi trong hợp đồng.

Trường hợp khối lượng công việc thực tế thực hiện giảm lớn hơn 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng, đơn giá mới được áp dụng cho toàn bộ khối lượng công việc thực tế hoàn thành được nghiệm thu.

c) Trường hợp khối lượng công việc thực tế thực hiện tăng hoặc giảm nhỏ hơn hoặc bằng 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng thì áp dụng đơn giá trong hợp đồng, kể cả đơn giá đã được điều chỉnh theo thỏa thuận của hợp đồng (nếu có) để thanh toán.

d) Trường hợp khối lượng công việc phát sinh chưa có đơn giá trong hợp đồng thì các bên thống nhất xác định đơn giá mới theo nguyên tắc đã thỏa thuận trong hợp đồng về đơn giá cho các khối lượng công việc phát sinh chưa có trong hợp đồng để thanh toán.

đ) Phương pháp điều chỉnh đơn giá và giá hợp đồng bao gồm: phương pháp bù trừ trực tiếp và phương pháp điều chỉnh bằng công thức điều chỉnh được quy định tại Phụ lục kèm theo Nghị định này.

e) Nguồn cơ sở dữ liệu, thông tin về giá, chỉ số giá đầu vào để điều chỉnh giá hợp đồng có thể tham khảo, áp dụng một trong các nguồn giá, chỉ số giá do cơ

quan Nhà nước có thẩm quyền công bố. Đối với nội dung chi phí của hợp đồng có nguồn gốc từ nước ngoài, có thể sử dụng nguồn cơ sở dữ liệu, thông tin về giá, chỉ số giá được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền nơi phát sinh chi phí ở nước ngoài ban hành, công bố.

g) Việc quản lý và thanh toán giá trị điều chỉnh giá đã được các bên thỏa thuận cụ thể trong hợp đồng không yêu cầu phải ký văn bản sửa đổi hợp đồng.

Điều 25. Điều chỉnh thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng

1. Các bên tham gia hợp đồng thỏa thuận cụ thể về các trường hợp được điều chỉnh thời gian, tiến độ thực hiện và thời hạn hoàn thành các công việc, sản phẩm cụ thể của hợp đồng và trách nhiệm của mỗi bên đối với những thiệt hại do chậm thời gian, tiến độ thực hiện và thời hạn hoàn thành các công việc, sản phẩm cụ thể của hợp đồng.

2. Đối với hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP, trường hợp điều chỉnh thời gian hoặc tiến độ thực hiện hợp đồng dẫn đến vượt thời gian thực hiện dự án thì chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư xem xét, quyết định điều chỉnh thời gian thực hiện dự án trước khi điều chỉnh thời gian, tiến độ thực hiện hợp đồng.

Mục 3

TẠM DỪNG VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Điều 26. Tạm dừng hợp đồng xây dựng

1. Việc tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 1, 3, 4 Điều 85 Luật Xây dựng.

2. Ngoài các quy định tại khoản 1 Điều này, việc tạm dừng hợp đồng xây dựng đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP được quy định sau:

a) Bên nhận thầu được tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng trong trường hợp bên giao thầu không thanh toán đủ giá trị của giai đoạn thanh toán mà các bên đã thống nhất vượt quá 28 ngày kể từ ngày hết hạn thanh toán theo quy định tại điểm 1 khoản 3 Điều 28 Nghị định này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

b) Một bên được tạm dừng thực hiện hợp đồng khi bên kia không thực hiện nghĩa vụ bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng theo quy định tại Điều 83 Luật Xây dựng và các quy định tại Điều 13 Nghị định này.

c) Bên tạm dừng thực hiện công việc trong hợp đồng phải thông báo cho bên kia biết bằng văn bản; trong đó nêu rõ lý do tạm dừng thực hiện. Thời gian thông báo phải được thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng, tối đa không quá 28 ngày trừ sự kiện bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản. Các bên có trách nhiệm cùng thương lượng giải quyết để tiếp tục thực hiện đúng thỏa thuận hợp đồng đã giao kết. Trường hợp, bên tạm dừng thực hiện hợp đồng không thông báo hoặc lý do tạm dừng không phù hợp với quy định của hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho phía bên kia theo quy định tại khoản 2 Điều 86 Luật Xây dựng.

Điều 27. Chấm dứt hợp đồng xây dựng

1. Việc chấm dứt hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 2, 3, 4 Điều 85 Luật Xây dựng.

2. Ngoài các quy định tại khoản 1 Điều này, việc chấm dứt hợp đồng xây dựng đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP còn phải tuân thủ các quy định sau:

a) Mỗi bên đều có quyền chấm dứt hợp đồng mà không phải bồi thường thiệt hại trong các trường hợp quy định tại các khoản 5, 6 Điều này.

b) Trường hợp đã tạm dừng thực hiện hợp đồng mà bên vi phạm hợp đồng không khắc phục lỗi của mình trong khoảng thời gian năm mươi sáu (56) ngày kể từ ngày bắt đầu tạm dừng theo thông báo, trừ trường hợp các bên thỏa thuận khác và không có lý do chính đáng thì bên tạm dừng có quyền chấm dứt hợp đồng.

c) Trường hợp một bên đơn phương chấm dứt hợp đồng xây dựng mà không phải do lỗi của bên kia gây ra, thì bên đơn phương chấm dứt hợp đồng phải bồi thường thiệt hại cho bên kia.

3. Trước khi một bên chấm dứt hợp đồng thì phải thông báo bằng văn bản cho bên kia trước một khoảng thời gian nhất định theo thỏa thuận trong hợp đồng nhưng không ít hơn hai mươi tám (28) ngày, trừ trường hợp các bên thỏa thuận khác và trong đó phải nêu rõ lý do chấm dứt hợp đồng. Nếu bên chấm dứt hợp đồng không thông báo mà gây thiệt hại cho bên kia, thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia.

4. Hợp đồng xây dựng không còn hiệu lực kể từ thời điểm bị chấm dứt và các bên phải hoàn tất thủ tục thanh lý hợp đồng trong khoảng thời gian theo thỏa thuận trong hợp đồng, nhưng không quá năm mươi sáu (56) ngày kể từ ngày thông báo chấm dứt hợp đồng, trừ trường hợp các bên thỏa thuận khác. Ngoài thời gian này nếu một bên không làm các thủ tục thanh lý hợp đồng thì bên kia được toàn quyền quyết định việc thanh lý hợp đồng.

5. Bên giao thầu có quyền chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp sau:

a) Bên nhận thầu bị phá sản, giải thể hoặc chuyển nhượng hợp đồng xây dựng cho người hoặc tổ chức khác mà không có sự chấp thuận của bên giao thầu.

b) Bên nhận thầu từ chối thực hiện công việc theo hợp đồng hoặc năm mươi sáu (56) ngày liên tục không thực hiện công việc theo hợp đồng, dẫn đến vi phạm tiến độ thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng, trừ trường hợp được phép của bên giao thầu.

6. Bên nhận thầu có quyền chấm dứt hợp đồng trong các trường hợp sau:

a) Bên giao thầu bị phá sản, giải thể hoặc chuyển nhượng hợp đồng xây dựng cho người hoặc tổ chức khác mà không có sự chấp thuận của bên nhận thầu.

b) Sau năm mươi sáu (56) ngày liên tục công việc bị dừng do lỗi của bên giao thầu, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

c) Bên giao thầu không thanh toán cho bên nhận thầu sau năm mươi sáu (56) ngày kể từ ngày bên giao thầu nhận đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

7. Trong thời hạn hai (02) ngày làm việc kể từ khi hợp đồng xây dựng bị chấm dứt, bên nhận thầu phải di chuyển toàn bộ vật tư, nhân lực, máy móc, thiết bị và các tài sản khác thuộc sở hữu của mình ra khỏi công trường, nếu sau khoảng thời gian này bên nhận thầu chưa thực hiện việc di chuyển thì bên giao thầu có quyền xử lý đối với các tài sản này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

8. Việc bồi thường thiệt hại do chấm dứt hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 86 Luật Xây dựng.

Mục 4

THANH TOÁN, QUYẾT TOÁN VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Điều 28. Thanh toán hợp đồng xây dựng

Việc thanh toán hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 87 Luật Xây dựng và các quy định sau:

1. Hình thức thanh toán có thể bằng tiền mặt, chuyển khoản và các hình thức khác do các bên thỏa thuận, đảm bảo phù hợp với các quy định pháp luật có liên quan.

2. Các bên thỏa thuận trong hợp đồng đối với trường hợp có sử dụng nhiều loại đồng tiền để thanh toán, đảm bảo nguyên tắc đồng tiền thanh toán phù hợp với hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu, hồ sơ dự thầu hoặc hồ sơ đề xuất (nếu có); các biên bản thương thảo, đàm phán (nếu có).

3. Việc thanh toán hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP, ngoài quy định tại khoản 1, 2 Điều này được quy định như sau:

a) Số lần thanh toán, giai đoạn thanh toán do các bên thỏa thuận phù hợp với nội dung công việc của hợp đồng, tiến độ thực hiện hợp đồng. 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.

b) Trường hợp trong kỳ thanh toán các bên chưa đủ điều kiện để xác định giá trị thanh toán theo đúng quy định của hợp đồng (chưa có dữ liệu để điều chỉnh đơn giá, giá hợp đồng, chưa đủ thời gian để xác định chất lượng sản phẩm,...) thì có thể tạm thanh toán. Khi đã đủ điều kiện để xác định giá trị thanh toán thì bên giao thầu phải thanh toán cho bên nhận thầu theo đúng quy định tại khoản 4 Điều này.

c) Đối với hợp đồng trọn gói: Thanh toán theo tỷ lệ phần trăm giá hợp đồng hoặc giá công trình, hạng mục công trình, khối lượng công việc tương ứng với các giai đoạn thanh toán mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng; khi thanh toán không đòi hỏi có xác nhận khối lượng hoàn thành chi tiết.

d) Đối với hợp đồng theo đơn giá cố định và đơn giá điều chỉnh: Thanh toán trên cơ sở khối lượng thực tế hoàn thành (kể cả khối lượng tăng hoặc giảm, nếu có) được nghiệm thu của từng lần thanh toán và đơn giá trong hợp đồng hoặc đơn giá đã sửa đổi theo đúng các thỏa thuận trong hợp đồng.

đ) Đối với hợp đồng theo thời gian việc thanh toán được quy định như sau: Mức thù lao cho chuyên gia được xác định trên cơ sở mức lương cho chuyên gia và các chi phí liên quan do các bên thỏa thuận trong hợp đồng nhân với thời gian làm việc thực tế được nghiệm thu (theo tháng, tuần, ngày, giờ). Các khoản chi phí ngoài mức thù lao cho chuyên gia thì thanh toán theo phương thức thanh toán quy định trong hợp đồng.

e) Đối với hợp đồng theo chi phí cộng phí: Việc thanh toán căn cứ theo chi phí thực tế mà nhà thầu đã bỏ ra để thực hiện hợp đồng cộng với mức lợi nhuận của nhà thầu trên cơ sở thỏa thuận trong hợp đồng.

g) Đối với hợp đồng theo kết quả đầu ra: Giá trị thanh toán được xác định theo giá trị thực tế đã được nghiệm thu tương ứng với giai đoạn thanh toán do các bên thỏa thuận trong hợp đồng, cộng hoặc trừ với mức tăng/giảm giá trị thanh toán được quy định trong hợp đồng trên cơ sở kết quả đầu ra.

h) Hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm: Giá trị thanh toán được xác định trên cơ sở tỷ lệ phần trăm ghi trong hợp đồng hoặc tỷ lệ phần trăm đã được sửa đổi theo quy định của hợp đồng (nếu có) nhân với giá trị công việc được nghiệm thu.

i) Đối với hợp đồng theo giá kết hợp: Việc thanh toán phải thực hiện tương ứng với quy định về thanh toán hợp đồng xây dựng được quy định tại các điểm c, d, đ, e g, h khoản này.

k) Việc thanh toán các khối lượng phát sinh (ngoài hợp đồng) chưa có đơn giá trong hợp đồng thực hiện theo các thỏa thuận hợp đồng hoặc thỏa thuận bổ sung hợp đồng được các bên đã thống nhất trước khi thực hiện và phải phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan.

l) Thời hạn thanh toán tối đa là 14 ngày làm việc kể từ ngày bên giao thầu nhận đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ theo thỏa thuận trong hợp đồng. Trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị thanh toán hợp lệ của bên nhận thầu, bên giao thầu phải hoàn thành các thủ tục và chuyển đề nghị thanh toán tới ngân hàng hoặc Kho bạc Nhà nước phục vụ thanh toán. Trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ của bên giao thầu, ngân hàng hoặc Kho bạc Nhà nước phục vụ thanh toán phải chuyển đủ giá trị của lần thanh toán đó cho bên nhận thầu.

m) Đối với các hợp đồng xây dựng thuộc các dự án đầu tư xây dựng sử dụng vốn ODA, vốn vay của các tổ chức tín dụng nước ngoài thời hạn thanh toán thực hiện theo quy định của Điều ước quốc tế. Khi thỏa thuận về thời hạn thanh toán các bên phải căn cứ các quy định của Điều ước quốc tế và quy trình thanh toán vốn đầu tư theo quy định của pháp luật để thỏa thuận trong hợp đồng cho phù hợp.

4. Bên giao thầu có trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn theo các thỏa thuận trong hợp đồng cho bên nhận thầu. Trường hợp bên giao thầu chậm thanh toán thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Điều 29. Hồ sơ thanh toán hợp đồng xây dựng

1. Hồ sơ thanh toán hợp đồng xây dựng do bên nhận thầu lập phù hợp với từng loại hợp đồng xây dựng, giá hợp đồng, các thỏa thuận trong hợp đồng (bao

gồm cả biểu mẫu, nếu có) và được đại diện bên giao thầu hoặc đại diện tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu xác nhận. Thành phần hồ sơ thanh toán (bao gồm cả biểu mẫu, nếu có) do các bên thỏa thuận tương ứng với loại hợp đồng xây dựng.

Đối với hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP, thành phần hồ sơ thanh toán được quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 Điều này.

2. Thành phần hồ sơ thanh toán đối với hợp đồng trọn gói

a) Biên bản nghiệm thu khối lượng, công việc hoàn thành trong giai đoạn thanh toán; biên bản nghiệm thu khối lượng này là bản xác nhận hoàn thành công trình, hạng mục công trình, khối lượng công việc phù hợp với phạm vi công việc phải thực hiện theo hợp đồng (đối với hợp đồng thi công xây dựng phù hợp với phạm vi công việc phải thực hiện theo thiết kế; đối với hợp đồng tư vấn phù hợp với nhiệm vụ tư vấn phải thực hiện) mà không cần xác nhận khối lượng hoàn thành chi tiết.

b) Bảng tính giá trị nội dung của các công việc phát sinh (nếu có) ngoài phạm vi hợp đồng đã giao kết.

c) Đề nghị thanh toán của bên nhận thầu cần thể hiện các nội dung: Giá trị khối lượng hoàn thành theo hợp đồng, giá trị khối lượng các công việc phát sinh (nếu có), giảm trừ tiền tạm ứng, giá trị đề nghị thanh toán trong giai đoạn sau khi đã bù trừ các khoản này.

3. Thành phần hồ sơ thanh toán đối với hợp đồng theo đơn giá cố định

a) Biên bản nghiệm thu khối lượng, công việc hoàn thành thực tế (tăng hoặc giảm so với khối lượng theo hợp đồng) trong giai đoạn thanh toán.

b) Bảng tính giá trị cho những công việc chưa có đơn giá trong hợp đồng (nếu có), trong đó cần thể hiện cả khối lượng và đơn giá cho các công việc này

c) Đề nghị thanh toán của bên nhận thầu cần thể hiện các nội dung: Giá trị khối lượng hoàn thành theo hợp đồng, giá trị khối lượng các công việc phát sinh (nếu có), giảm trừ tiền tạm ứng, giá trị đề nghị thanh toán trong giai đoạn sau khi đã bù trừ các khoản này

4. Thành phần hồ sơ thanh toán đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh

a) Biên bản nghiệm thu khối lượng, công việc hoàn thành thực tế (tăng hoặc giảm so với khối lượng theo hợp đồng) trong giai đoạn thanh toán có xác nhận của đại diện bên giao thầu hoặc đại diện tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu.

b) Bảng tính đơn giá đã điều chỉnh (còn gọi là đơn giá thanh toán) theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng Bảng tính giá trị cho những công việc chưa có đơn giá trong hợp đồng (nếu có), trong đó cần thể hiện cả khối lượng và đơn giá cho các công việc này.

c) Đề nghị thanh toán của bên nhận thầu cần thể hiện các nội dung: Giá trị khối lượng hoàn thành theo hợp đồng, giá trị khối lượng các công việc phát sinh (nếu có), giảm trừ tiền tạm ứng, giá trị đề nghị thanh toán trong giai đoạn sau khi đã bù trừ các khoản này.

5. Thành phần hồ sơ thanh toán đối với hợp đồng theo thời gian

a) Biên bản nghiệm thu thời gian làm việc thực tế hoặc bảng chấm công (theo tháng, tuần, ngày, giờ) tương ứng với kết quả công việc trong giai đoạn thanh toán. Trường hợp, trong quá trình thực hiện có công việc phát sinh cần phải bổ sung chuyên gia mà trong hợp đồng chưa có mức thù lao cho các chuyên gia này thì các bên phải thỏa thuận và thống nhất mức thù lao trước khi thực hiện. Khi đó, hồ sơ thanh toán phải có bảng tính giá trị các công việc phát sinh (nếu có) ngoài phạm vi công việc phải thực hiện theo hợp đồng.

b) Đề nghị thanh toán của bên nhận thầu cần thể hiện các nội dung: Giá trị hoàn thành theo hợp đồng, giá trị cho những công việc phát sinh (nếu có), giảm trừ tiền tạm ứng, giá trị đề nghị thanh toán trong giai đoạn sau khi đã bù trừ các khoản này.

6. Đối với các hợp đồng xây dựng có công việc cung cấp thiết bị, thì khối lượng hoàn thành có thể căn cứ vào hóa đơn, chứng từ, vận đơn, biên bản nghiệm thu, bàn giao thiết bị và các tài liệu khác có liên quan.

7. Đối với các hợp đồng xây dựng có công việc tư vấn khó xác định khối lượng hoàn thành (khối lượng hoàn thành chỉ mang tính chất tương đối) thì khối lượng hoàn thành được xác định căn cứ vào các hồ sơ, tài liệu hay các sản phẩm mà bên nhận thầu đã hoàn thành được bên giao thầu xác nhận phù hợp với giai đoạn thanh toán được thỏa thuận trong hợp đồng.

8. Thành phần hồ sơ thanh toán đối với hợp đồng theo chi phí cộng phí

a) Biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành thực tế.

b) Bảng xác định chi phí thực tế mà nhà thầu đã bỏ ra và Bảng tính giá trị các chi phí quản lý, chi phí chung và lợi nhuận của nhà thầu theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng;

c) Đề nghị thanh toán của bên nhận thầu cần thể hiện các nội dung: Giá trị thực tế để hoàn thành các công việc trong hợp đồng, giảm trừ tiền tạm ứng, giá trị đề nghị thanh toán trong giai đoạn sau khi đã bù trừ các khoản này.

9. Thành phần hồ sơ thanh toán đối với hợp đồng theo kết quả đầu ra

a) Biên bản nghiệm thu khối lượng công việc thực tế thực hiện; biên bản này được xác định căn cứ vào các hồ sơ, tài liệu hoặc các sản phẩm mà bên nhận thầu đã hoàn thành theo đúng yêu cầu trong hợp đồng được bên giao thầu xác nhận.

b) Đề nghị thanh toán của bên nhận thầu cần thể hiện các nội dung: Giá trị khối lượng công việc kết quả đầu ra hoàn thành theo hợp đồng, giá trị điều chỉnh (nếu có), giảm trừ tiền tạm ứng, giá trị đề nghị thanh toán sau khi đã bù trừ các khoản này.

10. Thành phần hồ sơ thanh toán đối với hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm

a) Biên bản nghiệm thu khối lượng công việc hoàn thành (tăng hoặc giảm so với khối lượng theo hợp đồng) trong giai đoạn thanh toán; biên bản này được xác định căn cứ vào các hồ sơ, tài liệu hay các sản phẩm mà bên nhận thầu đã hoàn thành được bên giao thầu xác nhận tương ứng với các giai đoạn (lần) thanh toán mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng;.

b) Bảng tính giá trị cho những công việc phát sinh (nếu có) ngoài phạm vi công việc phải thực hiện theo hợp đồng;

c) Đề nghị thanh toán của bên nhận thầu cần thể hiện các nội dung: Giá trị khối lượng hoàn thành được nghiệm thu theo quy định của hợp đồng, giá trị khối lượng các công việc phát sinh (nếu có), giảm trừ tiền tạm ứng, giá trị đề nghị thanh toán sau khi đã bù trừ các khoản này có xác nhận của đại diện bên giao thầu và đại diện bên nhận thầu.

11. Đối với hợp đồng xây dựng theo giá kết hợp, thành phần hồ sơ thanh toán thực hiện theo các quy định tương ứng nêu tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Điều này.

12. Ngoài các tài liệu chủ yếu nêu tại khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 Điều này, đối với hợp đồng xây dựng sử dụng vốn ODA, vốn vay của các tổ chức tín dụng nước ngoài, hồ sơ thanh toán còn phải thực hiện theo quy định của Điều ước quốc tế.

13. Bên giao thầu, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc thanh toán hợp đồng không được đề ra các yêu cầu về hồ sơ thanh toán trái với thỏa thuận trong hợp đồng và các quy định tại Nghị định này nhằm cản trở việc thanh toán theo đúng thỏa thuận hợp đồng có hiệu lực.

Điều 30. Quyết toán hợp đồng xây dựng

Việc quyết toán hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 3, 5 Điều 87 Luật Xây dựng và các quy định sau:

1. Hồ sơ quyết toán hợp đồng xây dựng do bên nhận thầu lập phù hợp với từng loại hợp đồng xây dựng, giá hợp đồng, các thỏa thuận trong hợp đồng (bao gồm cả biểu mẫu, nếu có), được đại diện bên giao thầu hoặc đại diện tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu xác nhận. Đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 87 Luật Xây dựng thì hồ sơ quyết toán hợp đồng do bên đơn phương quyết toán lập theo đúng các thỏa thuận trong hợp đồng.

Thành phần hồ sơ quyết toán và thời hạn quyết toán hợp đồng xây dựng thuộc các dự án đầu tư công, dự án PPP được quy định tại khoản 2, 3 Điều này.

2. Thành phần hồ sơ quyết toán gồm các tài liệu chủ yếu sau:

a) Biên bản nghiệm thu hoàn thành toàn bộ công việc thuộc phạm vi hợp đồng và công việc phát sinh ngoài phạm vi hợp đồng.

b) Bảng tính giá trị quyết toán hợp đồng xây dựng (gọi là quyết toán A-B), trong đó nêu rõ giá trị công việc hoàn thành theo hợp đồng; giá trị khối lượng công việc phát sinh (nếu có) ngoài phạm vi công việc theo hợp đồng đã giao kết, giá trị đã thanh toán hoặc tạm thanh toán và giá trị còn lại mà bên giao thầu có trách nhiệm thanh toán cho bên nhận thầu.

c) Hồ sơ hoàn công, nhật ký thi công xây dựng công trình đối với hợp đồng có công việc thi công xây dựng.

d) Các tài liệu khác theo thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Thời hạn quyết toán hợp đồng xây dựng tối đa 60 ngày; trường hợp hợp đồng xây dựng có quy mô lớn, phức tạp thì thời hạn quyết toán hợp đồng xây dựng có thể kéo dài, nhưng tối đa 120 ngày.

Điều 31. Thanh lý hợp đồng xây dựng

1. Việc thanh lý hợp đồng xây dựng được thực hiện theo quy định tại khoản 1, 4, 5 Điều 87 Luật Xây dựng. Đối với trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 87 Luật Xây dựng thì việc thanh lý hợp đồng do bên đơn phương thanh lý hợp đồng thực hiện theo đúng các thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Hợp đồng xây dựng được thanh lý trong các trường hợp sau:

a) Các bên đã hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng đã giao kết.

b) Hợp đồng xây dựng được chấm dứt theo quy định tại khoản 2 Điều 85 Luật Xây dựng.

3. Ngoài các quy định nêu tại khoản 1 Điều này, việc thanh lý hợp đồng xây dựng thuộc các dự án đầu tư công, dự án PPP được quy định như sau:

a) Biên bản thanh lý hợp đồng do bên nhận thầu lập và được bên giao thầu xác nhận.

b) Thời hạn thanh lý hợp đồng xây dựng tối đa 45 ngày kể từ ngày các bên đã hoàn thành tất cả nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc chấm dứt hợp đồng xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 85 Luật Xây dựng; trường hợp hợp đồng xây dựng có quy mô lớn, phức tạp thì thời hạn thanh lý hợp đồng xây dựng có thể kéo dài, nhưng tối đa 90 ngày.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 32. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2026.

2. Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng; Nghị định số 50/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 37/2015/NĐ-CP; 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 hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực.

Điều 33. Xử lý chuyển tiếp

1. Các hợp đồng xây dựng đã giao kết và đang thực hiện trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì thực hiện theo quy định về hợp đồng xây dựng trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành.

2. Đối với các hợp đồng xây dựng đang trong quá trình đàm phán, thương thảo, hoàn thiện, chưa giao kết hợp đồng xây dựng thì các bên được thỏa thuận, áp dụng các quy định của Nghị định này theo nguyên tắc bảo đảm phù hợp với quá trình lựa chọn nhà thầu (nếu có) và không trái với các quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Nội dung về hợp đồng xây dựng trong các hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu đã phê duyệt nhưng chưa phát hành nếu có nội dung nào chưa phù hợp với quy định tại Nghị định này thì xem xét sửa đổi lại cho phù hợp; trường hợp đã phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, nếu có thay đổi nội dung liên quan đến hợp

đồng cho phù hợp với các quy định của Nghị định này, thì phải thông báo cho tất cả các nhà thầu đã mua/nhận hồ sơ dự thầu, hồ sơ yêu cầu biết để sửa đổi các nội dung hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất cho phù hợp; trường hợp đã đóng thầu thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

Điều 34. Tổ chức thực hiện

1. Các chủ thể khi lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu có các nội dung liên quan đến hợp đồng xây dựng; thương thảo, giao kết và quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng phải tuân thủ các quy định tại Nghị định này.

2. Bộ Xây dựng hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về hợp đồng xây dựng; công bố các mẫu hợp đồng xây dựng và hướng dẫn các nội dung cần thiết khác của Nghị định này để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước về hợp đồng xây dựng.

3. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân tham khảo, sử dụng bộ mẫu điều kiện hợp đồng của các Hiệp hội nghề nghiệp có uy tín vào việc xác lập và thực hiện hợp đồng xây dựng; khi tham khảo, sử dụng, các bên xem xét hiệu chỉnh nội dung hợp đồng cho phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam.

4. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Thủ trưởng các tổ chức chính trị, chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, Chủ tịch Hội đồng quản trị các Tập đoàn kinh tế, các Tổng công ty Nhà nước và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./.

Nơi nhận:

- Ban Bí thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Quốc hội;
- Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các tổ chức chính trị - xã hội;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Cổng TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo;
- Lưu: VT, CN (2).

TM. CHÍNH PHỦ
THỦ TƯỚNG

Phạm Minh Chính

PHỤ LỤC
PHƯƠNG PHÁP ĐIỀU CHỈNH ĐƠN GIÁ VÀ GIÁ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG
(Ban hành kèm theo Nghị định số /2026/NĐ-CP ngày tháng năm 2026
của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng)

I. PHƯƠNG PHÁP DÙNG HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ

Trường hợp các bên thỏa thuận điều chỉnh giá hợp đồng theo phương pháp dùng hệ số điều chỉnh giá, thì việc điều chỉnh giá hợp đồng được thực hiện theo công thức sau:

$$G_{TT} = G_{HD} \times P_n \quad (1)$$

Trong đó:

G_{TT} : Là giá thanh toán tương ứng với khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu trong khoảng thời gian “n” của cả hợp đồng hoặc của hạng mục công trình hoặc của loại công tác hoặc của các yếu tố chi phí.

G_{HD} : Là giá trong hợp đồng đã giao kết tương ứng với khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu trong khoảng thời gian “n” của cả hợp đồng hoặc của hạng mục công trình hoặc của loại công tác hoặc của yếu tố chi phí.

P_n : Là hệ số điều chỉnh giá (tăng hoặc giảm) áp dụng cho khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu trong khoảng thời gian “n” của cả hợp đồng, hoặc của hạng mục công trình hoặc của loại công tác hoặc của yếu tố chi phí.

1. Phương pháp xác định “ P_n ” theo các yếu tố chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công

1.1. Trường hợp điều chỉnh cho tất cả các yếu tố chi phí (điều chỉnh cả vật liệu, nhân công, máy thi công), hệ số “ P_n ” được xác định như sau:

$$P_n = a + b \frac{M_n}{M_o} + c \frac{L_n}{L_o} + d \frac{E_n}{E_o} + \dots \quad (2)$$

Trong đó:

a: Là hệ số cố định, được xác định ở bảng số liệu điều chỉnh tương ứng trong hợp đồng, thể hiện phần không điều chỉnh giá (bao gồm phần giá trị tương ứng với mức tạm ứng hợp đồng vượt mức tạm ứng tối thiểu, tạm ứng trước để sản xuất các cấu kiện, bán thành phẩm có giá trị lớn, vật liệu xây dựng phải dự trữ theo mùa và giá trị các khoản chi phí không được điều chỉnh giá trong hợp đồng) của các khoản thanh toán theo hợp đồng (hoặc theo hạng mục hoặc công tác hoặc yếu tố chi phí trong hợp đồng).

b, c, d,...: Là các hệ số biểu thị tỷ trọng chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công của phần công việc trong hợp đồng được nêu trong bảng số liệu điều chỉnh tương ứng.

Các hệ số $a, b, c, d, \dots$ do các bên tính toán, xác định và thỏa thuận trong hợp đồng. Tổng các hệ số: $a + b + c + d + \dots = 1$

$M_n, L_n, E_n, \dots$: Là các chỉ số giá hoặc giá hiện hành tại thời điểm điều chỉnh tương ứng với mỗi loại chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công cho thời gian “n”, được xác định trong khoảng thời gian 28 ngày trước ngày hết hạn nộp hồ sơ thanh toán quy định trong hợp đồng.

$M_o, L_o, E_o, \dots$: Là các chỉ số giá hoặc giá gốc tương ứng với mỗi loại chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công được xác định trong khoảng thời gian 28 ngày trước ngày đóng thầu và phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

Trường hợp tiền tệ của chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh được nêu trong bảng điều chỉnh khác với tiền tệ thanh toán trong hợp đồng, thì chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh phải chuyển đổi sang tiền tệ thanh toán tương ứng nêu trong hợp đồng, khi đó hệ số “ P_n ” được xác định như sau:

$$P_n = a + \left(b \frac{M_n}{M_o} + c \frac{L_n}{L_o} + d \frac{E_n}{E_o} + \dots \right) \times \frac{Z_o}{Z_n} \quad (2')$$

- Z_n : Là tỷ giá bán ra của đồng ngoại tệ do Sở Giao dịch Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm điều chỉnh cho thời gian “n”, được xác định trong khoảng thời gian 28 ngày trước ngày hết hạn nộp hồ sơ thanh toán quy định trong hợp đồng.

- Z_o : Là tỷ giá bán ra của đồng ngoại tệ do Sở Giao dịch Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm gốc, được xác định trong khoảng thời gian 28 ngày trước ngày đóng thầu và phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

Trường hợp bên nhận thầu không hoàn thành công việc trong khoảng thời gian quy định trong hợp đồng do nguyên nhân chủ quan của nhà thầu thì việc điều chỉnh giá sẽ được áp dụng trong khoảng thời gian 28 ngày trước ngày hết hạn nộp hồ sơ thanh toán theo thời gian quy định trong hợp đồng hoặc thời điểm thực hiện công việc đó do bên giao thầu quyết định theo nguyên tắc có lợi cho bên giao thầu.

1.2. Trường hợp điều chỉnh cho 02 yếu tố chi phí, hệ số “ P_n ” được xác định như sau:

1.2.1. Điều chỉnh chi phí vật liệu và nhân công:

$$P_n = a + b \frac{M_n}{M_o} + c \frac{L_n}{L_o} \quad (3)$$

Các đại lượng $a, b, c, L_n, L_o, M_n, M_o$ xác định như trong công thức (2)

Tổng các hệ số: $a + b + c = 1$.

1.2.2. Điều chỉnh chi phí vật liệu và máy thi công:

$$P_n = a + b \frac{M_n}{M_o} + d \frac{E_n}{E_o} \quad (4)$$

Các đại lượng a, b, d, E_n, E_o, M_n, M_o xác định như trong công thức (2)

Tổng các hệ số: a + b + d = 1

1.2.3. Điều chỉnh chi phí nhân công và máy thi công:

$$P_n = a + c \frac{L_n}{L_o} + d \frac{E_n}{E_o} \quad (5)$$

Các đại lượng a, c, d, L_n, L_o, E_n, E_o xác định như trong công thức (2)

Tổng các hệ số: a + c + d = 1

1.3. Trường hợp điều chỉnh cho 01 yếu tố chi phí:

Khi điều chỉnh giá cho 01 yếu tố chi phí trong hợp đồng (như chỉ điều chỉnh chi phí nhân công hoặc chi phí máy thi công hoặc chi phí vật liệu hoặc cho một số loại vật liệu chủ yếu...), hệ số “P_n” được xác định như sau:

1.3.1. Điều chỉnh chi phí vật liệu:

$$P_n = a + b \frac{M_n}{M_o} \quad (6)$$

Các đại lượng a, b, M_n, M_o xác định như trong công thức (2)

Tổng các hệ số: a + b = 1

1.3.2. Điều chỉnh chi phí nhân công:

$$P_n = a + c \frac{L_n}{L_o} \quad (7)$$

Các đại lượng a, c, L_n, L_o xác định như trong công thức (2)

Tổng các hệ số: a + c = 1

1.3.3. Điều chỉnh chi phí máy thi công:

$$P_n = a + d \frac{E_n}{E_o} \quad (8)$$

Các đại lượng a, d, E_n, E_o xác định như trong công thức (2)

Tổng các hệ số: a + d = 1

1.3.4. Phương pháp xác định “P_n” theo một số loại vật liệu chủ yếu:

$$P_n = a + b_1 \frac{M_{n1}}{M_{o1}} + b_2 \frac{M_{n2}}{M_{o2}} + b_3 \frac{M_{n3}}{M_{o3}} + \dots \quad (9)$$

Đại lượng “a” xác định như trong công thức (2)

b₁, b₂, b₃,... là hệ số biểu thị tỷ lệ (tỷ trọng) chi phí của loại vật liệu chủ yếu được điều chỉnh giá trong hợp đồng.

M_{n1}, M_{n2}, M_{n3}, M_{o1}, M_{o2}, M_{o3},... là các chỉ số giá hoặc giá của các loại vật liệu được điều chỉnh giá tại thời điểm “n” và thời điểm gốc.

Tổng các hệ số: $a + b_1 + b_2 + b_3 + \dots = 1$

1.4. Trường hợp tiền tệ của chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh được nêu trong bảng điều chỉnh khác với tiền tệ thanh toán trong hợp đồng, thì việc chuyển đổi sang tiền tệ thanh toán theo các công thức từ (3) đến (9) thực hiện tương tự như công thức (2').

2. Khi điều chỉnh giá hợp đồng theo công thức (1) thì cơ sở dữ liệu đầu vào để tính toán điều chỉnh giá phải phù hợp với nội dung, tính chất công việc trong hợp đồng. Trong hợp đồng phải quy định cụ thể nguồn thông tin về giá hoặc nguồn chỉ số giá xây dựng của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố theo quy định để điều chỉnh giá hợp đồng. Trường hợp nguồn thông tin về giá hoặc chỉ số giá xây dựng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không có hoặc có nhưng không phù hợp với nội dung, tính chất công việc và các điều kiện cụ thể của hợp đồng thì các bên phải thỏa thuận, thống nhất tại hợp đồng về nguồn thông tin về giá và chỉ số giá xây dựng sẽ được áp dụng.

3. Bên giao thầu xem xét áp dụng chỉ số giá xây dựng do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố để điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng; trường hợp không có trong danh mục chỉ số giá xây dựng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố hoặc không phù hợp thì chủ đầu tư tổ chức xác định chỉ số giá xây dựng theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng để thương thảo, quyết định sử dụng trong điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng.

4. Khi xác định chỉ số giá xây dựng riêng cho gói thầu thì cơ cấu các khoản mục chi phí, tỷ trọng các yếu tố chi phí để xác định chỉ số giá xây dựng là cơ cấu chi phí trong dự toán xây dựng công trình hoặc dự toán gói thầu xây dựng của công trình, hạng mục công trình được duyệt hoặc bảng giá hợp đồng đã giao kết.

II. PHƯƠNG PHÁP BÙ TRỪ TRỰC TIẾP

1. Trường hợp các bên thỏa thuận điều chỉnh giá hợp đồng theo phương pháp bù trừ trực tiếp, thì việc điều chỉnh giá hợp đồng được thực hiện theo công thức sau:

$$G_{TT} = G_{HB} + G_{CL} \quad (10)$$

Trong đó:

- G_{TT} : Là giá thanh toán tương ứng cho các khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu trong khoảng thời gian “n” của cả hợp đồng hoặc của hạng mục công trình hoặc của loại công tác hoặc của các yếu tố chi phí.

- G_{HB} : Là giá trong hợp đồng đã giao kết tương ứng với các khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu trong khoảng thời gian “n” của cả hợp đồng hoặc của hạng mục công trình hoặc của loại công tác hoặc của yếu tố chi phí.

- G_{CL} : Là giá trị chênh lệch giữa giá vật liệu, nhân công và máy thi công trong khoảng thời gian “n” với giá vật liệu, nhân công và máy thi công tại thời

điểm gốc cho toàn bộ khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu của cả hợp đồng hoặc của hạng mục công trình hoặc của khối lượng công việc theo giai đoạn thanh toán hoặc của yếu tố chi phí.

2. Phương pháp xác định “ G_{CL} ” theo các yếu tố chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công

2.1. Trường hợp điều chỉnh cho tất cả các yếu tố chi phí (điều chỉnh cả vật liệu, nhân công, máy thi công), giá trị “ G_{CL} ” được xác định như sau:

$$G_{CL} = (\sum_{i=0}^n Q_i x(M_n - M_o) + \sum_{i=0}^n Q_i x(L_n - L_o) + \sum_{i=0}^n Q_i x(E_n - E_o)) \times C \times LT \times (1 + VAT) \quad (11)$$

Trong đó:

Q_i là khối lượng của loại vật liệu, nhân công, máy thi công thứ i trong khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu được phép điều chỉnh.

- $M_n, L_n, E_n, \dots$: Là giá (không bao gồm thuế VAT) tại thời điểm điều chỉnh tương ứng với mỗi loại chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công cho thời gian “ n ”, được xác định trong khoảng thời gian 28 ngày trước ngày hết hạn nộp hồ sơ thanh toán quy định trong hợp đồng. Giá tại thời điểm điều chỉnh được chọn là giá theo công bố của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp nguồn thông tin về giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không có hoặc có nhưng không phù hợp với nội dung, tính chất công việc và các điều kiện cụ thể của hợp đồng thì các bên phải thỏa thuận, thống nhất tại hợp đồng về nguồn thông tin về giá sẽ được áp dụng.

- $M_o, L_o, E_o, \dots$: Là giá gốc (không bao gồm thuế VAT) tương ứng với mỗi loại chi phí vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công được xác định trong khoảng thời gian 28 ngày trước ngày đóng thầu và phải được các bên thỏa thuận cụ thể trong hợp đồng. Giá tại thời điểm gốc được chọn là giá cao nhất trong các giá: giá trong hợp đồng, giá theo công bố của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc giá trong dự toán gói thầu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đối với giá các loại vật liệu, nhân công, máy thi công không có trong công bố giá).

- C, LT là tỷ lệ chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước theo thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng.

- VAT: thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật về thuế.

2.2. Trường hợp điều chỉnh cho 02 hoặc 01 yếu tố chi phí, giá trị “ G_{CL} ” được xác định trên cơ sở vận dụng theo công thức (11) và các công thức tại điểm 1.2 và 1.3 mục I.

3. Trường hợp nguồn thông tin về giá của cơ quan nhà nước có thẩm quyền không có hoặc có nhưng không phù hợp với tính chất, tiêu chuẩn kỹ thuật, nội dung công việc và các điều kiện cụ thể của hợp đồng thì bên giao thầu tham khảo các nguồn thông tin về giá xây dựng, giá các yếu tố chi phí trực tiếp cấu thành giá công

tác xây dựng, giá thiết bị theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng để thương thảo, quyết định sử dụng trong điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng.