

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

BÁO CÁO

**Tổng kết việc thi hành Nghị định
quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng**

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Bộ Xây dựng đã tiến hành tổng kết việc thi hành Nghị định quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng. Kết quả như sau:

I. BỐI CẢNH THỰC HIỆN

1. Về bối cảnh

1.1. Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được Quốc hội khoá 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.

Luật Xây dựng 2025 đã giao Chính phủ quy định chi tiết về: (1) Phân loại và nội dung hợp đồng xây dựng; (2) Biện pháp, mức bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng đối với dự án đầu tư công, dự án PPP; (3) Phương pháp, nội dung, thủ tục sửa đổi hợp đồng xây dựng; (4) Tạm dừng và chấm dứt hợp đồng xây dựng; (5) Thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng.

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 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.

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 tồn tại một số khó khăn, vướng mắc tiếp tục phát sinh khi áp dụng trong thực tiễn như nêu tại Mục II dưới đây.

2. Quá trình thực hiện

- 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.

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

- 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.

- Đến nay đã có góp ý của 90 cơ quan/đơn vị với 381 ý kiến.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN NGHỊ ĐỊNH 37/2015/NĐ-CP

Khó khăn, vướng mắc phát sinh khi áp dụng trong thực tiễn thực hiện theo ý kiến của các Bộ, ngành, địa phương, tổ chức, cá nhân như sau:

(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.

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Từ yêu cầu về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới; kết quả báo cáo tổng kết việc thi hành Nghị định quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng, dự thảo Nghị định hướng đến

tháo gỡ khó khăn, điểm nghẽn pháp luật (nếu có), bảo đảm rõ ràng, đầy đủ, dễ áp dụng, bám sát các nội dung được Luật Xây dựng 2025. Vì vậy, 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 quản lý hợp đồng xây dựng trong tình hình mới.

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