CHÍNH PHỦ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: /2026/NĐ-CP	*Hà Nội, ngày tháng năm 2026*

DỰ THẢO LẦN 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:

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

b) 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.

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

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

đ) Điều 87 về thanh toán, quyết toán và thanh lý hợp đồng.

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:

1. *Bên giao thầu* là chủ thể 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; có thể là chủ đầu tư hoặc đại diện của chủ đầu tư hoặc nhà thầu chính.

2. *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 đầu tư xây dựng; có thể là nhà thầu chính khi bên giao thầu là chủ đầu tư hoặc đại diện chủ đầu tư; là nhà thầu phụ khi bên giao thầu là nhà thầu chính.

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. 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 đầu tư 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;

c) Hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng (viết tắt là hợp đồng mua sắm vật tư, thiết bị) là hợp đồng xây dựng để thực hiện việc mua sắm, cung ứng vật tư và các thiết bị công trình[1], 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 ứng vật tư và các thiết bị công

---

[1] Gồm cả thiết bị công trình?

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[2], hạng mục công trình;

e) Hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị - thi công xây dựng xây dựng công trình (tiếng Anh là Procurement - Construction, viết tắt là PC) là hợp đồng để thực hiện 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, hạng mục công trình;

g) Hợp đồng thiết kế - mua sắm 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 vật tư, thiết bị đến thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình và chạy thử, nghiệm thu, bàn giao cho bên giao thầu;

h) Hợp đồng chìa khóa trao tay là hợp đồng xây dựng để thực hiện toàn bộ các công việc lập dự án, thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình của một dự án đầu tư xây dựng;

i) Hợp đồng xây dựng khác là hợp đồng xây dựng để thực hiện các công việc thuộc lĩnh vực khác trong hoạt động đầu tư xây dựng ngoài các hợp đồng được nêu tại các 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 Điều 82 Luật Xây dựng như sau:

a) Hợp đồng trọn gói là loại hợp đồng 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 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 có đơn giá, giá hợp đồng được sửa đổi theo các thỏa thuận trong hợp đồng. Giá hợp đồng ban đầu dựa

---

[2] Rà soát lại nội dung này do theo quy định tại khoản 22 Điều 3 LXD, thi công xây dựng công trình gồm cả lắp đặt thiết bị công trình, thiết bị công nghệ.

trên cơ sở số lượng, khối lượng, công việc cần thiết với đơn giá cơ sở theo hợp đồng và chi phí dự phòng cho số lượng, khối lượng công việc có thể phát sinh, chi phí dự phòng trượt giá[3]. Phương pháp tính trượt giá và chi phí dự phòng trượt giá theo quy định của pháp luật được các bên thỏa thuận trong hợp đồng;

d) Hợp đồng theo thời gian là loại hợp đồng 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 mà tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên chưa có đủ cơ sở xác định phạm vi công việc dự kiến thực hiện, các yếu tố, chi phí đầu vào để xác định giá hợp đồng[4]. Nguyên tắc, phương pháp để xác định chi phí thực tế, chi phí quản lý, chi phí chung, lợi nhuận theo chi phí thực tế 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 có giá trị thanh toán trên cơ sở kết quả thực hiện hợp đồng được nghiệm thu về chất lượng, số lượng, khối 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 là loại hợp đồng có giá trị thanh toán 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[5] 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. Hợp đồng xây dựng còn được phân loại theo mối quan hệ của các bên tham gia trong hợp đồng quy định như 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.

---

[3] Làm rõ nội dung này.

[4] Trường hợp này tại hợp đồng chưa có nội dung về giá hợp đồng?!.

[5] Xem xét việc có cần quy định nội dung tại khoản này hay không.

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.(6)

Điều 5. 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 ký hợp đồng với nhiều nhà thầu chính *để thực hiện các công việc của dự án*, thì nội dung của các hợp đồng này phải bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ.

c) Trường hợp nhà thầu chính ký hợp đồng với nhiều nhà thầu phụ thì các hợp đồng thầu phụ phải thống nhất, đồng bộ với hợp đồng thầu chính đã ký 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.

4. Bên giao thầu, bên nhận thầu cử và thông báo cho bên còn lại về người đại diện để quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng. Người đại diện của các bên được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm về các quyết định của mình trong phạm vi quyền hạn được quy định trong hợp đồng.

5. Tất cả các kiến nghị, đề xuất, yêu cầu và các ý kiến phản hồi 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.

---

(6) Theo quy định tại khoản 28 Điều 3 LXD, nhà thầu nước ngoài có thể là nhà thầu chính hoặc nhà thầu phụ.

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 còn lại (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 phải tiến hành lập các yêu cầu về thông số kỹ thuật, công nghệ, xuất xứ để trình bên giao thầu cho ý kiến chấp thuận trước khi tiến hành mua sắm nếu các bên có thỏa thuận trong hợp đồng. Việc 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 kèm theo của vật tư, thiết bị công nghệ trong hợp đồng.

Chương II
NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1
CÁC THÔNG TIN, CĂN CỨ GIAO KẾT, NỘI DUNG, HỒ SƠ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Điều 6. Thông tin về hợp đồng xây dựng

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

1. 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.

2. 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.

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

Điều 7. Căn cứ giao kết hợp đồng xây dựng[7]

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 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 và thiết kế cơ sở trong báo cáo nghiên cứu khả thi 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, báo cáo nghiên cứu tiền khả thi đầu tư xây dựng được phê duyệt.

Điều 8. 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[8]

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.

Mục 2

NỘI DUNG VÀ KHỐI LƯỢNG CÔNG VIỆC, YÊU CẦU CHẤT LƯỢNG, THỜI GIAN VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

Điều 9. 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 trong hoạt động xây dựng mà bên giao thầu giao kết với bên nhận thầu để thực hiện phù hợp với phạm vi công việc của hợp đồng và do các bên thỏa thuận rõ trong hợp đồng, 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) 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 lắp đặt vào công trình xây dựng: là các việc mua sắm, cung ứng vật tư và các thiết bị công trình, thiết bị công nghệ;

---

[7] Lồng ghép nội dung Điều này vào các nội dung tương ứng của Nghị định.

[8] Đánh giá lại việc có quy định hay không nội dung Điều này

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, hạng mục 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, hạng mục 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, sửa chữa; chuyển giao công nghệ; vận hành thử không tải và có tải; những công việc khác theo đúng thuyết minh và thiết kế cơ sở trong báo cáo nghiên cứu khả thi 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 dự án được phê duyệt.

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

Điều 10. Yêu cầu về chất lượng, kỹ thuật áp dụng, nghiệm thu và bàn giao sản phẩm của hợp đồng xây dựng

1. Sản phẩm của hợp đồng xây dựng phải tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý chất lượng[9] và đáp ứng các yêu cầu của hợp đồng. Quy chuẩn, tiêu chuẩn, chỉ dẫn kỹ thuật áp dụng cho sản phẩm của hợp đồng xây dựng (nếu có); nguồn gốc, xuất xứ (đối với thiết bị, hàng hóa nhập khẩu) do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

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

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 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

---

[9] Kiểm tra các pháp luật khác cần tuân thủ (nếu có)

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 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. Bên nào gây ra sai sót thì bên đó phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến sửa chữa, 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 11. 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[10] là khoảng thời gian xác định cụ thể trong hợp đồng xây dựng được tính từ 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, thời gian giám sát tác giả và thủ tục thanh lý hợp đồng (nếu có).

3. Tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng là kế hoạch chi tiết về thời gian 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 thi công xây dựng có thời gian thực hiện dài, thì tiến độ thực hiện hợp đồng có thể được lập cho từng giai đoạn.

c) Đối với hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng, tiến độ cung cấp vật tư, thiết bị phải thể hiện các mốc bàn giao thiết bị, trong đó có quy định về số lượng, chủng loại thiết bị cho từng đợt bàn giao.

---

[10] Xin ý kiến về thời gian thực hiện hợp đồng

d) Đối với hợp đồng EC, EP, PC, EPC, hợp đồng chìa khóa trao tay, ngoài tiến độ thi công cho từng giai đoạn còn phải lập tiến độ cho từng loại công việc (lập dự án, thiết kế, cung cấp thiết bị và thi công xây dựng).

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[11].

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

Mục 3

GIÁ HỢP ĐỒNG, TẠM ỨNG, THANH TOÁN, QUYẾT TOÁN VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Điều 12. Giá hợp đồng xây dựng và điều kiện 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, tiến độ, điều kiện thanh toán, tạm ứng 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 sửa đổi phải phù hợp với loại hợp đồng, hình thức giá hợp đồng và do các các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Đối với những 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 4 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 được áp dụng trong trường hợp tại thời điểm lựa chọn nhà thầu và đàm phán giao kết hợp đồng đã đủ điều kiện để xác định rõ về khối lượng và đơn giá để thực hiện các công việc theo đúng các yêu cầu của hợp đồng xây dựng hoặc trong một số trường hợp chưa thể xác định được rõ khối lượng, đơn giá (như hợp đồng EC, EP, PC, EPC và các loại hợp đồng xây dựng khác) nhưng các bên tham gia hợp đồng xây dựng có đủ năng lực kinh nghiệm để tính toán, xác định giá hợp đồng xây dựng trọn gói.

b) Hợp đồng theo đơn giá cố định được áp dụng trong trường hợp tại thời điểm lựa chọn nhà thầu và đàm phán giao kết hợp đồng đã đủ điều kiện để xác định rõ về đơn giá để thực hiện các công việc theo đúng các yêu cầu của hợp đồng xây dựng, nhưng chưa xác định được chính xác khối lượng công việc.

---

[11] Chuyển nội dung sang Điều về Thưởng, phạt ...

c) Hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh được áp dụng trong trường hợp tại thời điểm lựa chọn nhà thầu và đàm phán giao kết hợp đồng các bên tham gia hợp đồng chưa đủ điều kiện để xác định rõ về khối lượng, đơn giá và các yếu tố rủi ro liên quan đến giá hợp đồng như trượt giá trong thời gian 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 trong trường hợp tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên chưa đủ cơ sở xác định phạm vi công việc, 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.

e) Hợp đồng theo kết quả đầu ra được áp dụng trong trường hợp 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.

g) Hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm được xem xét áp dụng đối với hợp đồng tư vấn xây dựng, gói thầu bảo hiểm xây dựng và các gói thầu khác có thể xác định được giá hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm. Đối với dự án đầu tư công, dự án PPP, hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm được áp dụng đối với gói thầu bảo hiểm trong hoạt động xây dựng.

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 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) 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 nhưng không quá 30% giá hợp đồng và phải được người có thẩm quyền quyết định đầu tư chấp thuận. 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 Điều .... Nghị định này; mức bảo đảm bảo hành thực hiện theo quy định tại Điều ... 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, từng thành viên nộp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho nhà thầu đứng đầu liên danh tương ứng với giá trị hợp đồng do mình thực hiện.

Điều 14. 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, mức thu hồi tạm ứng qua các lần thanh toán phải 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.

c) Đối với hợp đồng xây dựng có giá trị tạm ứng hợp đồng lớn hơn 01 tỷ đồng[12] 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

---

[12] Xin ý kiến về giá trị tạm ứng, cơ sở xác định?

hợp đồng nhỏ hơn hoặc bằng 01 tỷ đồng[13] 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) Riêng hợp đồng đơn giản, quy mô nhỏ [14], việc tạm ứng hoặc không tạm ứng do bên giao thầu và bên nhận thầu xem xét, thống nhất theo đề nghị của bên nhận thầu bảo đảm phù hợp với yêu cầu của gói thầu; chủ đầu tư xem xét, quyết định việc thực hiện bảo lãnh tạm ứng hợp đồng đảm bảo phù hợp với tính chất công việc của hợp đồng và giảm bớt thủ tục không cần thiết.

đ) Thời gian có hiệu lực của bảo lãnh tạm ứng hợp đồng phải được kéo dài cho đến khi bên giao thầu đã thu hồi hết số tiền tạm ứng. Giá trị của bảo lãnh tạm ứng hợp đồng sẽ được giảm dần tương ứng với giá trị tiền tạm ứng đã thu hồi qua mỗi lần thanh toán giữa các bên.

e) Bên nhận thầu phải sử dụng tạm ứng hợp đồng đúng mục đích, đúng đối tượng, có hiệu quả.

g) Đối với việc sản xuất các cấu kiện, bán thành phẩm có giá trị lớn, một số vật liệu phải dự trữ theo mùa thì bên giao thầu, bên nhận thầu thỏa thuận kế hoạch tạm ứng và mức tạm ứng (không tính vào tạm ứng hợp đồng) để bảo đảm tiến độ thực hiện hợp đồng.

h) Mức tạm ứng hợp đồng không được vượt quá 30%[15] 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 do Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.

i) 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[16]; 20% giá hợp đồng đối với các hợp đồng có giá trị đến 10 tỷ đồng.

k) 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.

l) Mức tạm ứng tối thiểu đối với hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ, 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.

---

[13] Xin ý kiến về giá trị tạm ứng không bắt buộc phải bảo lãnh tạm ứng hợp đồng, có giữ lại hay không? Nếu giữ lại thì tăng mức tạm ứng hay không? giá trị?

[14] Xin ý kiến: Đồng bộ với pháp luật về đấu thầu

[15] Xin ý kiến về mức tạm ứng này, Nghị định số 254/2025/NĐ-CP đã bỏ nội dung này

[16] Xin ý kiến: có nâng mức giá trị hợp đồng không?

m) 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.

n) 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 15. 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[17], 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 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. 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 thanh toán theo đúng quy định của hợp đồng (chưa có dữ liệu để sửa đổi giá, 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

---

[17] Quy định tài chính không được thực hiện bằng tiền mặt

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 công 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 mà 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 16. Hồ sơ thanh toán hợp đồng xây dựng[18]

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.

---

[18] Nội dung quy định tại Điều này khá dài, có thể xem xét tách thành các Điều riêng cho phù hợp.

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 c.

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 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 17. 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, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 87 Luật Xây dựng.

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 ký, 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[19] thì thời hạn quyết toán hợp đồng xây dựng có thể kéo dài, nhưng tối đa 120 ngày.

Điều 18. 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.

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 ký.

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[20] thì thời hạn thanh lý hợp đồng xây dựng có thể kéo dài, nhưng tối đa 90 ngày.

Mục 4
QUYỀN, NGHĨA VỤ VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN THAM GIA HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

---

[19] Đồng bộ theo quy định tại khoản 2 Điều 121 Nghị định số 214/2025/NĐ-CP

[20] Đồng bộ theo quy định tại khoản 2 Điều 121 Nghị định số 214/2025/NĐ-CP

Điều 19. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm chung của các bên tham gia hợp đồng xây dựng

1. Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên tham gia hợp đồng xây dựng do các bên thỏa thuận trong hợp đồng bảo đảm nguyên tắc không trái với các quy định của pháp luật.

2. Bên giao thầu, bên nhận thầu thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết về quyền và trách nhiệm của người đại diện để quản lý thực hiện hợp đồng. Khi các bên thay đổi người đại diện để quản lý thực hiện hợp đồng thì thông báo cho bên còn lại 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.

3. 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 trước.[21]

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

a) Bên giao thầu thực hiện quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm theo quy định tại Điều 40, 59, 60 Luật Xây dựng.

b) Trường hợp ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thực hiện trách nhiệm của chủ đầu tư trong quản lý dự án thì quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm theo quy định tại khoản 1 Điều này và Điều 41 Luật Xây dựng.

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

a) Bên nhận thầu thực hiện quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm theo quy định tại Điều 35, 36, 37, 61, 62, 63 Luật Xây dựng.

b) Trường hợp ban quản lý dự án đầu tư xây dựng thực hiện nhiệm vụ tư vấn quản lý dự án thì quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm theo quy định tại khoản 1 Điều này và Điều 41 Luật Xây dựng.

6. Ngoài quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều này, các bên có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm cụ thể tại các Điều … Nghị định này.

Điều 20. Quyền của bên giao thầu tại các dự án đầu tư công, dự án PPP

1. Đối với hợp đồng tư vấn xây dựng

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

b) Từ chối nghiệm thu sản phẩm tư vấn không đạt chất lượng theo hợp đồng;

c) Kiểm tra chất lượng công việc của bên nhận thầu nhưng không được làm cản trở hoạt động bình thường của bên nhận thầu.

---

[21] Đối tượng là dự án đầu tư công, PPP, do đó cần kiểm tra theo quy định của Luật Đấu thầu

2. Đối với hợp đồng thi công xây dựng công trình

a) Tạm dừng thi công xây dựng công trình và yêu cầu khắc phục hậu quả khi bên nhận thầu vi phạm các quy định về chất lượng công trình, an toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ;

b) Kiểm tra chất lượng thực hiện công việc, cơ sở gia công chế tạo của bên nhận thầu nhưng không được làm cản trở hoạt động bình thường của bên nhận thầu.

3. Đối với hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng: Từ chối nghiệm thu và có quyền không nhận bàn giao thiết bị công nghệ không đúng với thỏa thuận trong hợp đồng về số lượng, chất lượng, chủng loại và nguồn gốc xuất xứ.

4. Đối với hợp đồng EC, EP, PC, EPC:

a) Từ chối nghiệm thu sản phẩm không đạt chất lượng theo hợp đồng; không nghiệm thu những thiết bị công nghệ không đúng với thỏa thuận trong hợp đồng về số lượng, chất lượng, chủng loại, nguồn gốc xuất xứ và các sản phẩm vi phạm quyền sở hữu trí tuệ;

b) Kiểm tra việc thực hiện các công việc của bên nhận thầu theo nội dung hợp đồng đã giao kết nhưng không được làm cản trở hoạt động bình thường của bên nhận thầu;

c) Tạm dừng việc thực hiện công việc theo hợp đồng và yêu cầu khắc phục hậu quả khi phát hiện bên nhận thầu thực hiện công việc vi phạm các nội dung đã giao kết trong hợp đồng hoặc các quy định của nhà nước;

d) 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;

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

5. Đối với hợp đồng chìa khóa trao tay: Quyền của bên giao thầu hợp đồng chìa khóa trao tay theo quy định tại khoản 4 Điều này.

Điều 21. Nghĩa vụ và trách nhiệm của bên giao thầu tại các dự án đầu tư công, dự án PPP[22]

1. Đối với hợp đồng tư vấn xây dựng

a) Cung cấp cho bên nhận thầu thông tin về yêu cầu công việc, tài liệu, bảo đảm thanh toán và các phương tiện cần thiết để thực hiện công việc theo thỏa thuận trong hợp đồng (nếu có).

b) Bảo đảm quyền tác giả đối với sản phẩm tư vấn có quyền tác giả theo hợp đồng.

---

[22] Nội dung quy định tại Điều này khá dài, có thể xem xét tách thành các Điều riêng cho phù hợp.

c) 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.

d) Thanh toán đầy đủ cho bên nhận thầu theo đúng tiến độ thanh toán đã thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Đối với hợp đồng thi công xây dựng công trình

a) Trường hợp bên giao thầu là chủ đầu tư thì phải xin giấy phép xây dựng theo quy định.

b) Bàn giao toàn bộ hoặc từng phần mặt bằng xây dựng cho bên nhận thầu quản lý, sử dụng phù hợp với tiến độ và các thỏa thuận của hợp đồng.

c) Cử và thông báo bằng văn bản cho bên nhận thầu về nhân lực chính tham gia quản lý thực hiện hợp đồng.

d) Cung cấp kịp thời hồ sơ thiết kế 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.

đ) Thanh toán cho bên nhận thầu theo đúng tiến độ thanh toán trong hợp đồng.

e) Tổ chức giám sát thi công xây dựng công trình.

g) Kiểm tra biện pháp bảo đảm an toàn lao động, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ của bên nhận thầu.

h) Nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng đúng thời hạn theo quy định.

i) Trường hợp thuê các tổ chức, cá nhân cung cấp các dịch vụ tư vấn thì phải quy định rõ nhiệm vụ, quyền hạn của nhà tư vấn trong việc quản lý thực hiện hợp đồng và thông báo cho bên nhận thầu biết.

k) Xem xét và chấp thuận kịp thời bằng văn bản các đề xuất liên quan đến thiết kế, thi công của bên nhận thầu trong quá trình thi công xây dựng công trình.

3. Đối với hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng:

a) Cung cấp các thông tin, tài liệu cần thiết, mặt bằng lắp đặt thiết bị cho bên nhận thầu;

b) Phối hợp với bên nhận thầu trong quá trình đào tạo, chuyển giao công nghệ, hướng dẫn lắp đặt, sử dụng, vận hành;

c) 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.

4. Đối với bên hợp đồng EC, EP, PC, EPC:

a) Thanh toán cho bên nhận thầu theo tiến độ thanh toán đã thỏa thuận trong hợp đồng.

b) Cử và thông báo bằng văn bản cho bên nhận thầu về nhân lực chính tham gia quản lý và thực hiện hợp đồng.

c) Cung cấp cho bên nhận thầu thông tin, tài liệu và các phương tiện cần thiết để thực hiện công việc (nếu có thỏa thuận trong hợp đồng).

d) Đối với hợp đồng EPC được xác lập thông qua lựa chọn nhà thầu EPC ngay sau khi thiết kế cơ sở 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 được triển khai sau thiết kế cơ sở đã được người quyết định đầu tư quyết định khi phê duyệt dự án theo đúng quy định của pháp luật, không bao gồm dự toán xây dựng của các công trình, hạng mục công trình thuộc phạm vi của hợp đồng EPC.

Trường hợp hợp đồng EPC được xác lập thông qua lựa chọn nhà thầu EPC ngay sau khi 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 được triển khai sau thiết kế FEED đã được người quyết định đầu tư quyết định khi phê duyệt dự)án theo đúng quy định pháp luật, không bao gồm dự toán xây dựng của các công trình, hạng mục công trình thuộc phạm vi của hợp đồng EPC.

đ) Xin giấy phép xây dựng theo quy định, bàn giao mặt bằng sạch cho bên nhận thầu theo tiến độ thực hiện hợp đồng.

e) Giám sát việc thực hiện công việc theo nội dung hợp đồng đã giao kết; kiểm tra các biện pháp bảo đảm an toàn lao động, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ theo quy định.

g) Thỏa thuận với bên nhận thầu về hồ sơ mời thầu mua sắm thiết bị công nghệ (nếu có thỏa thuận trong hợp đồng).

h) Nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng đúng thời hạn theo quy định.

i) Bảo đảm quyền tác giả đối với các sản phẩm tư vấn theo hợp đồng.

k) Tổ chức đào tạo cán bộ quản lý và công nhân vận hành sử dụng công trình.

5. Đối với bên giao thầu hợp đồng chìa khóa trao tay: Ngoài các nghĩa vụ quy định tại khoản 4 Điều này, thì bên giao thầu trong hợp đồng chìa khóa trao tay còn nghĩa vụ nghiệm thu dự án đầu tư xây dựng để trình cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng, người có thẩm quyền quyết định đầu tư thẩm định, phê duyệt hoặc thẩm định, phê duyệt theo thẩm quyền.

Điều 22. Quyền của bên nhận thầu tại các dự án đầu tư công, dự án PPP

1. Đối với hợp đồng tư vấn xây dựng

a) Yêu cầu bên giao thầu cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến nhiệm vụ tư vấn và phương tiện làm việc theo thỏa thuận trong hợp đồng (nếu có).

b) Được 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.

c) Từ chối thực hiện công việc không hợp lý ngoài phạm vi hợp đồng và những yêu cầu trái pháp luật của bên giao thầu.

d) Được đảm bảo quyền tác giả theo quy định của pháp luật (đối với những sản phẩm tư vấn có quyền tác giả).

2. Đối với hợp đồng thi công xây dựng công trình

a) Được quyền đề xuất với bên giao thầu về khối lượng phát sinh ngoài hợp đồng; từ chối thực hiện những công việc ngoài phạm vi của hợp đồng khi chưa được hai bên thống nhất và những yêu cầu trái pháp luật của bên giao thầu.

b) Được thay đổi các 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.

c) Được quyền yêu cầu bên giao thầu thanh toán các khoản lãi vay do chậm thanh toán theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng; được quyền đòi bồi thường thiệt hại khi bên giao thầu chậm bàn giao mặt bằng và các thiệt hại khác do lỗi của bên giao thầu gây ra.

3. Đối với hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng

a) .....

b) .....

c) .....

4. Đối với hợp đồng EC, EP, PC, EPC:

a) Yêu cầu bên giao thầu cung cấp thông tin, tài liệu và phương tiện làm việc (nếu có thỏa thuận trong hợp đồng) liên quan đến công việc của hợp đồng theo nội dung hợp đồng đã giao kết.

b) Được đề xuất với bên giao thầu về những công việc phát sinh ngoài phạm vi hợp đồng; từ chối thực hiện những công việc ngoài phạm vi hợp đồng đã giao kết khi chưa được hai bên thống nhất hoặc những yêu cầu trái pháp luật của bên giao thầu.

c) Tổ chức, quản lý thực hiện các công việc theo nội dung hợp đồng đã giao kết.

5. Đối với bên nhận thầu hợp đồng chìa khóa trao tay: Quyền của bên nhận thầu hợp đồng chìa khóa trao tay theo quy định tại khoản 4 Điều này.

Điều 23. Nghĩa vụ và trách nhiệm của bên nhận thầu tại các dự án đầu tư công, dự án PPP[23]

1. Đối với hợp đồng tư vấn xây dựng

---

[23] Nội dung quy định tại Điều này khá dài, có thể xem xét tách thành các Điều riêng cho phù hợp.

a) Hoàn thành công việc đúng tiến độ, chất lượng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

b) Đối với hợp đồng thiết kế: Tham gia nghiệm thu công trình xây dựng cùng chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng, giám sát tác giả, trả lời các nội dung có liên quan đến hồ sơ thiết kế theo yêu cầu của bên giao thầu.

c) 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).

d) 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.

đ) Giữ bí mật thông tin liên quan đến dịch vụ tư vấn mà hợp đồng hoặc pháp luật có quy định.

2. Đối với hợp đồng thi công xây dựng công trình

a) 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.

b) Tiếp nhận và quản lý mặt bằng xây dựng, bảo quản tim, cốt, mốc giới công trình.

c) Thi công xây dựng theo đúng thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật, tiêu chuẩn, quy chuẩn, bảo đảm chất lượng, tiến độ, an toàn, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ.

d) Ghi nhật ký thi công xây dựng công trình.

đ) Thí nghiệm vật liệu, kiểm định thiết bị, sản phẩm xây dựng theo đúng quy định của Nhà nước về quản lý chất lượng công trình xây dựng, chỉ dẫn kỹ thuật, tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng.

e) Quản lý người lao động trên công trường, bảo đảm an toàn, an ninh trật tự, không gây ảnh hưởng đến các khu dân cư xung quanh.

g) Lập biện pháp tổ chức thi công, hồ sơ hoàn công, tham gia nghiệm thu công trình.

h) Chịu trách nhiệm về chất lượng thi công xây dựng công trình do mình đảm nhận. Sửa chữa sai sót trong công trình đối với những công việc do mình thi công.

i) Phối hợp với các nhà thầu khác cùng thực hiện trên công trường.

k) Định kỳ báo cáo với bên giao thầu về tiến độ thi công, nhân lực và thiết bị chính để thi công xây dựng công trình.

l) 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 41 Nghị định này, trừ trường hợp trong hợp đồng có thỏa thuận khác.

m) Hoàn trả mặt bằng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

n) Giữ bí mật thông tin liên quan đến hợp đồng hoặc pháp luật có quy định.

3. Đối với hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng

a) Bàn giao thiết bị công nghệ cho bên giao thầu đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng về số lượng, chất lượng, địa điểm, thời gian, cách thức đóng gói, bảo quản, nguồn gốc xuất xứ và các thỏa thuận khác trong hợp đồng.

b) Cung cấp cho bên giao thầu đầy đủ các thông tin cần thiết về thiết bị công nghệ; hướng dẫn lắp đặt, sử dụng, vận hành, bảo quản, bảo trì thiết bị công nghệ; đào tạo cán bộ quản lý và công nhân vận hành sử dụng công trình (nếu có thỏa thuận trong hợp đồng).

c) Cùng với bên giao thầu vận hành thử thiết bị công nghệ.

d) Về sở hữu trí tuệ đối với thiết bị công nghệ: Thiết bị công nghệ do bên nhận thầu cung cấp phải bảo đảm quyền sở hữu trí tuệ. Bên nhận thầu không được cung cấp những thiết bị công nghệ vi phạm quyền sở hữu trí tuệ. Bên nhận thầu phải chịu trách nhiệm hoàn toàn trong trường hợp có tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trí tuệ đối với những thiết bị công nghệ đã cung cấp;

Trường hợp thiết bị công nghệ được chế tạo theo thiết kế hoặc theo những số liệu do bên giao thầu cung cấp thì bên nhận thầu không phải chịu trách nhiệm về các khiếu nại liên quan đến những vi phạm quyền sở hữu trí tuệ phát sinh từ những thiết bị công nghệ đó;

Các bên tham gia giao kết hợp đồng phải chịu trách nhiệm trong trường hợp không thông báo ngay cho bên còn lại 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.

4. Đối với hợp đồng EC, EP, PC, EPC:

a) Cung cấp đủ nhân lực, vật liệu, máy móc, thiết bị và các phương tiện cần thiết khác để thực hiện các công việc theo hợp đồng.

b) Tiếp nhận, quản lý, bảo quản, bàn giao lại các tài liệu, phương tiện do bên giao thầu cung cấp (nếu có thỏa thuận trong hợp đồng).

c) Thông báo cho bên giao thầu về những thông tin, tài liệu không đầy đủ, phương tiện làm việc không đảm bảo ảnh hưởng đến việc thực hiện công việc theo hợp đồng đã giao kết.

d) Giữ bí mật các thông tin liên quan đến hợp đồng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng hoặc theo quy định của pháp luật.

đ) Thực hiện công việc theo hợp đồng đảm bảo an toàn, chất lượng, đúng tiến độ và các thỏa thuận khác trong hợp đồng.

e) Đối với hợp đồng EPC được xác lập thông qua lựa chọn nhà thầu EPC ngay sau khi thiết kế cơ sở được phê duyệt: Lập các thiết kế được triển khai sau thiết kế cơ sở đã được người quyết định đầu tư quyết định khi phê duyệt dự án phù hợp với thiết kế cơ sở được duyệt, không bao gồm dự toán xây dựng các hạng mục công trình, công trình thuộc phạm vi của hợp đồng EPC.

Trường hợp hợp đồng EPC được xác lập thông qua lựa chọn nhà thầu EPC ngay sau khi thiết kế FEED được phê duyệt: Lập các thiết kế được triển khai sau thiết kế FEED đã được người quyết định đầu tư quyết định khi phê duyệt dự án phù hợp với thiết kế FEED được duyệt, không bao gồm dự toán xây dựng các hạng mục công trình, công trình thuộc phạm vi của hợp đồng EPC.

g) Tổ chức việc mua sắm, chế tạo và cung cấp thiết bị công nghệ đáp ứng yêu cầu và tiến độ thực hiện của hợp đồng; lựa chọn nhà thầu phụ (nếu có) thông qua đấu thầu hoặc chỉ định thầu trình chủ đầu tư chấp thuận; thỏa thuận và thống nhất với chủ đầu tư về nội dung hồ sơ mời thầu mua sắm các thiết bị công nghệ (nếu có thỏa thuận trong hợp đồng).

h) Tổ chức đào tạo cán bộ quản lý và công nhân vận hành sử dụng công trình, chuyển giao công nghệ và dịch vụ kỹ thuật kèm theo (nếu có thỏa thuận trong hợp đồng).

i) Thực hiện các công việc thử nghiệm, hiệu chỉnh, vận hành chạy thử đồng bộ công trình và bàn giao công trình hoàn thành cho bên giao thầu theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng và theo quy định của pháp luật hiện hành.

k) Đảm bảo các sản phẩm do mình cung cấp không vi phạm quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của pháp luật.

l) Bàn giao các hồ sơ, tài liệu liên quan đến sản phẩm của hợp đồng cho bên giao thầu theo nội dung hợp đồng đã giao kết.

5. Đối với bên nhận thầu hợp đồng chìa khóa trao tay: Ngoài các nghĩa vụ quy định tại khoản 4 Điều này, thì bên nhận thầu hợp đồng chìa khóa trao tay còn nghĩa vụ lập dự án đầu tư xây dựng, tham gia bảo vệ dự án cùng bên giao thầu trước người có thẩm quyền quyết định đầu tư và hoàn thiện dự án theo yêu cầu của bên giao thầu phù hợp với các thỏa thuận trong hợp đồng

Mục 5
SỬA ĐỔI HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Điều 24. 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 chi tiết tại các Điều … Nghị định này.

2. Thủ tục sửa đổi hợp đồng xây dựng do các bên thỏa thuận. Đối với các hợp đồng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP thì thủ tục sửa đổi hợp đồng xây dựng được quy định như sau:

a) .....

b) .....

(Bổ sung một số nội dung liên quan đến thủ tục tại TT 02)

Điều 25. 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 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 ký nhưng chưa có quy định về đơn giá hoặc phương pháp xác định đơn giá trong hợp đồng, các bên tham gia hợp đồng phải 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, tiến độ của hợp đồng.

Điều 26. 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 được các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Đối với hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP, việc điều chỉnh đơn giá và giá hợp đồng xây dựng được quy định như sau:

a) 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 áp dụng cho phần 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.

b) 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.

c) 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 phát sinh chưa có trong hợp đồng để thanh toán.

d) Phương pháp điều chỉnh đơn giá và giá hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại Phụ lục I kèm theo Nghị định này.

Điều 27. Điều chỉnh tiến độ và thời gian thực hiện hợp đồng xây dựng

1. Các bên tham gia hợp đồng thỏa thuận cụ thể về các trường hợp được điều chỉnh tiến độ, thời gian 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 tiến độ, thời gian 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 tiến độ hoặc thời gian 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 tiến độ và thời gian thực hiện hợp đồng.

(Bổ sung nội dung TT 02 về điều chỉnh tiến độ, thời gian thực hiện….)

Mục 6
TẠM DỪNG VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG; GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Điều 28. 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 còn phải tuân thủ các 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 khoản .... Điều ... Nghị định này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

b) Một bên được tạm dừng thực hiện hợp đồng khi bên còn lại 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 ... Nghị định này.

c) Bên tạm dừng thực hiện công việc trong hợp đồng phải thông báo cho bên còn lại 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 còn lại theo quy định tại khoản 2 Điều 86 Luật Xây dựng.

Điều 29. 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 điểm ... khoản .... 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 còn lại gây ra, thì bên đơn phương chấm dứt hợp đồng phải bồi thường thiệt hại cho bên còn lại.

3. Trước khi một bên chấm dứt hợp đồng thì phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại 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 còn lại, thì phải bồi thường thiệt hại cho bên còn lại.

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 còn lại 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.

Điều 30. 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 còn lại thực hiện không đúng hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo đúng hợp đồng thì có quyền yêu cầu bên còn lại thực hiện đúng nội dung hợp đồng đã ký. Khi đó, bên phát hiện có quyền khiếu nại bên còn lại về nội dung này.

2. Khi một bên khiếu nại bên còn lại 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 … 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 ký, bên phát hiện phải thông báo ngay cho bên còn lại 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 ký.

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 còn lại là không phù hợp với hợp đồng đã ký, nếu những căn cứ và dẫn chứng không thuyết phục, không hợp lý thì phải chấp thuận với những khiếu nại của bên còn lại. 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.

Điều 31. Giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng

1. Các bên thỏa thuận về các phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng theo quy định tại khoản 5 Điều 86 Luật Xây dựng.

2. Thời hiệu khởi kiện theo quy định pháp luật về dân sự.

3. Ngoài quy định tại khoản 1, 2 Điều này, 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) Ban xử lý tranh chấp có thể được nêu trong hợp đồng tại thời điểm giao kết hoặc thiết lập sau khi có tranh chấp xảy ra. Số lượng thành viên ban xử lý tranh chấp do các bên tự thỏa thuận. Thành viên ban xử lý tranh chấp phải là người có trình độ chuyên môn phù hợp với nội dung tranh chấp, kinh nghiệm trong vấn đề giải quyết tranh chấp hợp đồng và hiểu biết về các quy định pháp luật liên quan đến hợp đồng xây dựng.

b) Trong thời hạn hai mươi tám (28) ngày kể từ ngày các bên nhận được kết luận hòa giải của ban xử lý tranh chấp, nếu một bên không đồng ý kết luận hòa giải của ban xử lý tranh chấp thì có quyền phản đối và các tranh chấp này sẽ được giải quyết tại Trọng tài hoặc Tòa án theo quy định của pháp luật; trường hợp quá thời hạn nêu trên không bên nào phản đối kết luận hòa giải thì coi như các bên đã thống nhất với kết luận hòa giải. Khi đó, các bên phải thực hiện theo kết luận hòa giải.

c) Chi phí cho ban xử lý tranh chấp được tính trong giá hợp đồng xây dựng và do mỗi bên hợp đồng chịu một nửa, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 32. Bảo hiểm và bảo hành theo hợp đồng xây dựng

1. Bảo hiểm

a) Chủ đầu tư mua bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng đối với công trình có ảnh hưởng đến an toàn cộng đồng, môi trường, công trình có yêu cầu kỹ thuật đặc thù, điều kiện thi công xây dựng phức tạp. Trường hợp, phí bảo hiểm này đã được tính vào giá hợp đồng thì bên nhận thầu thực hiện mua bảo hiểm công trình theo quy định.

b) Nhà thầu tư vấn mua bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp tư vấn đầu tư xây dựng đối với công việc khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng của công trình xây dựng từ cấp II trở lên.

c) Bên nhận thầu phải thực hiện mua các loại bảo hiểm cần thiết (bảo hiểm đối với người lao động thi công trên công trường, bảo hiểm thiết bị, bảo hiểm đối với bên thứ ba,...) để bảo đảm cho hoạt động của mình theo quy định của pháp luật.

2. Bảo hành

a) Bên nhận thầu có trách nhiệm bảo hành công trình, bảo hành thiết bị theo đúng các thỏa thuận trong hợp đồng. Các thỏa thuận của các bên hợp đồng về thời hạn bảo hành, mức bảo đảm bảo hành phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng.

b) 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;

c) Bên nhận thầu chỉ được hoàn trả bảo đảm bảo hành công trình sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được chủ đầu tư xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành.

d) Trong thời hạn bảo hành, bên nhận thầu phải thực hiện việc bảo hành trong vòng hai mươi mốt (21) ngày kể từ ngày nhận được thông báo sửa chữa của bên giao thầu; trong khoảng thời gian này, nếu bên nhận thầu không tiến hành bảo hành thì bên giao thầu có quyền sử dụng tiền bảo hành để thuê tổ chức, cá nhân khác sửa chữa.

Điều 33. Hợp đồng thầu phụ

1. Một hợp đồng thầu chính có thể có nhiều hợp đồng thầu phụ. Khi ký hợp đồng thầu phụ, nhà thầu chính hoặc nhà thầu nước ngoài phải thực hiện theo các quy định sau:

a) Chỉ được giao kết hợp đồng thầu phụ đúng với năng lực hành nghề, năng lực hoạt động của nhà thầu phụ.

b) Nhà thầu nước ngoài khi thực hiện hợp đồng xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam với vai trò là nhà thầu chính phải sử dụng nhà thầu phụ trong nước đáp ứng được các yêu cầu của gói thầu và chỉ được ký hợp đồng thầu phụ với các nhà thầu phụ nước ngoài khi các nhà thầu phụ trong nước không đáp ứng được yêu cầu của gói thầu. Đối với các vật tư, thiết bị tạm nhập tái xuất phải được quy định cụ thể trong hợp đồng theo nguyên tắc ưu tiên sử dụng các vật tư, thiết bị trong nước đáp ứng được yêu cầu của gói thầu.

c) Đối với các 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.

đ) Nhà thầu chính không được giao lại toàn bộ công việc theo hợp đồng cho 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 34. An toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ

1. Trách nhiệm của các bên về an toàn lao động phải được thỏa thuận trong hợp đồng và được quy định như sau:

a) Nhà thầu thi công xây dựng phải lập các biện pháp an toàn cho người, máy móc thiết bị và công trình trên công trường xây dựng, kể cả các công trình phụ cận. Trường hợp các biện pháp an toàn liên quan đến nhiều bên thì phải được các bên thống nhất.

b) Biện pháp an toàn, nội quy về an toàn lao động phải được thể hiện công khai trên công trường xây dựng để mọi người biết và chấp hành; những vị trí nguy hiểm trên công trường phải bố trí người hướng dẫn, cảnh báo đề phòng tai nạn.

c) Nhà thầu thi công xây dựng, chủ đầu tư và các bên có liên quan phải thường xuyên kiểm tra giám sát công tác an toàn lao động trên công trường. Khi phát hiện có vi phạm về an toàn lao động thì phải đình chỉ thi công xây dựng. Người để xảy ra vi phạm về an toàn lao động thuộc phạm vi quản lý của mình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

d) Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm đào tạo, hướng dẫn, phổ biến các quy định về an toàn lao động cho người lao động của mình. Đối với một số công việc yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động thì người lao động phải có giấy chứng nhận đào tạo về an toàn lao động.

đ) Nhà thầu thi công xây dựng có trách nhiệm cấp đầy đủ các trang bị bảo hộ lao động, an toàn lao động cho người lao động theo quy định khi sử dụng lao động trên công trường.

e) Khi có sự cố về an toàn lao động, nhà thầu thi công xây dựng và các bên có liên quan có trách nhiệm tổ chức xử lý và báo cáo cơ quan quản lý nhà nước về an toàn lao động theo quy định của pháp luật đồng thời chịu trách nhiệm khắc phục và bồi thường những thiệt hại do nhà thầu không bảo đảm an toàn lao động gây ra.

2. Trách nhiệm bảo vệ môi trường xây dựng của mỗi bên phải thỏa thuận trong hợp đồng và được quy định như sau:

a) Nhà thầu thi công xây dựng phải thực hiện các biện pháp bảo đảm về môi trường cho người lao động trên công trường và bảo vệ môi trường xung quanh, bao gồm có biện pháp chống bụi, chống ồn và thu dọn hiện trường; nước thải, chất thải rắn và các loại chất thải khác phải được thu gom xử lý đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về môi trường. Đối với những công trình xây dựng trong khu vực đô thị, phải thực hiện các biện pháp bao che, thu dọn phế thải đưa đến đúng nơi quy định.

b) Trong quá trình vận chuyển vật liệu xây dựng, phế thải phải có biện pháp che chắn bảo đảm an toàn, vệ sinh môi trường.

c) Nhà thầu thi công xây dựng, chủ đầu tư phải có trách nhiệm kiểm tra giám sát việc thực hiện bảo vệ môi trường xây dựng, đồng thời chịu sự kiểm tra giám sát của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường. Trường hợp nhà thầu thi công

xây dựng không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường thì chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước về môi trường có quyền tạm dừng thi công xây dựng và yêu cầu nhà thầu thực hiện đúng biện pháp bảo vệ môi trường.

đ) Các tổ chức, cá nhân để xảy ra các hành vi làm tổn hại đến môi trường trong quá trình thi công xây dựng công trình phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra.

3. Các bên tham gia hợp đồng xây dựng phải tuân thủ các quy định hiện hành về phòng chống cháy nổ.

Điều 35. Điện, nước và an ninh công trường

Trong hợp đồng các bên phải thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ của mỗi bên trong việc cung cấp, thanh toán chi phí điện, nước và an ninh công trường.

Điều 36. Vận chuyển thiết bị công nghệ

1. 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, nhưng không được ít hơn hai mươi mốt (21) ngày.

2. Bên nhận thầu phải chịu trách nhiệm về việc đóng gói, bốc xếp, vận chuyển, lưu kho và bảo quản thiết bị, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

3. Bên nhận thầu phải bồi thường cho bên giao thầu đối với các hư hỏng, mất mát và chi phí phát sinh do việc vận chuyển thiết bị của bên nhận thầu gây ra.

Điều 37. Xử lý hợp đồng trong tình huống rủi ro, bất khả kháng, 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 tương lai. Trong hợp đồng xây dựng các bên phải quy định 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 theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Luật Xây dựng. Hoàn cảnh thay đổi cơ bản theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Luật Xây dựng.

3. Khi một bên bị rơi vào sự kiện bất khả kháng, hoặc hoàn cảnh thay đổi cơ bản thì phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại trong thời gian sớm nhất có thể.

4. Trong hợp đồng các bên phải thỏa thuận về việc xử lý khi bị rơi vào sự kiện bất khả kháng, hoặc hoàn cảnh thay đổi cơ bản, như: việc thông báo; trách nhiệm của các bên; chấm dứt và thanh toán hợp đồng xây dựng.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 38. 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 39. Xử lý chuyển tiếp

1. Các hợp đồng xây dựng đã ký 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 Luật 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 phải 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 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 40. 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; hướng dẫn sửa đổi hợp đồng xây dựng, phương pháp sửa đổi giá hợp đồng xây dựng, các loại hợp đồng xây dựng, mẫu hợp đồng xây dựng; hướng dẫn mẫu hợp đồng EPC; hợp đồng xây dựng đơn giản, quy mô nhỏ và 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 vận dụng bộ mẫu điều kiện hợp đồng của Hiệp hội Quốc tế các kỹ sư tư vấn (FIDIC), hợp đồng xây dựng mẫu vào việc xác lập và thực hiện hợp đồng xây dựng. Khi vận dụng các hợp đồng xây dựng mẫu các bên phải 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./.

PHỤ LỤC
PHƯƠNG PHÁP ĐIỀU CHỈNH GIÁ HỢP ĐỒNG

(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:

$$G_{TT} = G_{HĐ} \, x \, P_n \qquad (1)$$

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.

$G_{HĐ}$: Là giá trong hợp đồng đã ký 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:

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

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

M_n, L_n, E_n,...: 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,...: 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:

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

- 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:

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

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:

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

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:

$$P_n = a + b_1\frac{Mn_1}{Mo_1} + b_2\frac{Mn_2}{Mo_2} + b_3\frac{Mn_3}{Mo_3} + \ldots \quad (9)$$

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

b_1, b_2, b_3,... là hệ số biểu thị tỷ lệ (tỷ trọng) chi phí của loại vật liệu chủ yếu được điều chỉnh giá trong hợp đồng.

Mn_1, Mn_2, Mn_3, Mo_1, Mo_2, Mo_3,... 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: $a + b_1 + b_2 + b_3 + \ldots = 1$

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. Đối với công trình chưa có trong danh mục chỉ số giá xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố hoặc công trình xây dựng theo tuyến đi qua địa bàn nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì Chủ đầu tư xác định hoặc thuê các tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực xác định chỉ số giá xây dựng cho công trình theo phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn, và gửi Bộ Xây dựng (đối với công trình xây dựng theo tuyến trên địa bàn 02 đơn vị hành chính cấp tỉnh trở lên) hoặc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (đối với công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh) cho ý kiến về sự phù hợp của phương pháp xác định, tính đúng đắn, hợp lý của việc xác định chỉ số giá 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:

$$G_{TT} = G_{HĐ} + G_{CL} \qquad (10)$$

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.

- $G_{HĐ}$: Là giá trong hợp đồng đã ký 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:

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

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,...: Là giá 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,...: Là 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 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).

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 Chủ đầu tư xem xét trình Người quyết định đầu tư quyết định việc sử dụng giá thị trường tại thời điểm tương ứng phù hợp với quy định pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và phải chịu trách nhiệm về quyết định của mình; Dự án do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư thì Bộ trưởng, Chủ tịch UBND cấp tỉnh, Chủ tịch tập đoàn, tổng công ty quyết định.