CHÍNH PHỦ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
_____	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 210/2026/NĐ-CP	_____
	Hà Nội, ngày 15 tháng 6 năm 2026

NGHỊ ĐỊNH

Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Xây dựng 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 và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Xây dựng 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, nội dung và hồ sơ 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 xây dựng.

2. Biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng về yêu cầu đối với việc quản lý thực hiện hợp đồng, hợp đồng thầu phụ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với bên giao thầu, bên nhận thầu và các tổ chức, cá nhân liên quan đến việc giao kết và quản lý thực hiện hợp đồng 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 tổ chức, cá nhân giao kết hợp đồng xây dựng với bên nhận thầu để thực hiện một, một phần hoặc toàn bộ công việc trong hoạt động xây dựng. Bên giao thầu có thể trực tiếp hoặc ủy quyền theo quy định pháp luật cho cá nhân, pháp nhân khác giao kết hợp đồng.

2. Bên nhận thầu là tổ chức, cá nhân hoặc kết hợp giữa các tổ chức, cá nhân giao kết hợp đồng xây dựng với bên giao thầu để thực hiện một, một phần hoặc toàn bộ công việc trong hoạt động xây dựng. Bên nhận thầu có thể trực tiếp hoặc ủy quyền theo quy định pháp luật cho cá nhân, pháp nhân khác giao kết hợp đồng.

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, mối quan hệ của các bên tham gia hợp đồng xây dựng và các nội dung cần thiết khác.

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, bổ sung một số nội dung của hợp đồng xây dựng. Trường hợp phụ lục hợp đồng bổ sung nội dung hợp đồng xây dựng thì coi như điều khoản đó trong hợp đồng đã được sửa đổi.

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

7. Phạm vi công việc của hợp đồng là toàn bộ công trình, hạng mục công trình, sản phẩm, dịch vụ và các công việc mà bên nhận thầu có nghĩa vụ, trách nhiệm phải thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng.

8. Khối lượng, công việc phát sinh hợp lý là phần khối lượng, công việc nằm ngoài phạm vi công việc của hợp đồng, cần thiết phải điều chỉnh, bổ sung trong quá trình thực hiện hợp đồng được các bên thống nhất.

9. Nghĩa vụ của hợp đồng là các cam kết mà các bên phải thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng và theo quy định của pháp luật nhằm bảo đảm sản phẩm của hợp đồng xây dựng được thực hiện đúng chất lượng, tiến độ, chi phí và các yêu cầu khác của hợp đồng xây dựng.

10. Công việc của hợp đồng là toàn bộ các công việc mà bên nhận thầu có nghĩa vụ phải thực hiện để tạo ra, hoàn thành sản phẩm của hợp đồng, đáp ứng các yêu cầu của hợp đồng.

Điều 4. Nguyên tắc giao kết hợp đồng xây dựng, yêu cầu đối với việc 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, quy định của pháp luật về dân sự, quy định khác của pháp luật có liên quan và đảm bảo các nguyên tắc sau:

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

b) Trường hợp chủ đầu tư giao kết hợp đồng với nhiều nhà thầu chính để thực hiện các công việc của dự án, thì phạm vi công việc, tiến độ thực hiện và các nội dung khác có liên

quan của từng hợp đồng phải đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với phạm vi công việc, tiến độ thực hiện và các nội dung khác có liên quan của dự án, tránh chồng chéo;

c) Trường hợp nhà thầu chính giao kết hợp đồng với nhà thầu phụ thì phạm vi công việc, tiến độ thực hiện và các nội dung khác có liên quan của các hợp đồng thầu phụ phải đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với phạm vi công việc, tiến độ thực hiện và các nội dung khác có liên quan của hợp đồng thầu chính, tránh chồng chéo.

2. Trong phạm vi quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm 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. Căn cứ yêu cầu cụ thể của từng hợp đồng xây dựng, nội dung quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng bao gồm:

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 (nếu có);

đ) Quản lý sửa đổi hợp đồng;

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

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

4. Tất cả các kiến nghị, đề xuất, yêu cầu và các ý kiến của các bên trong quá trình quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng phải thực hiện bằng văn bản (là thông điệp dữ liệu đối với các giao dịch điện tử theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử). Nội dung văn bản kiến nghị, đề xuất, yêu cầu cần thể hiện căn cứ, cơ sở, hiệu quả (nếu có) của các kiến nghị, đề xuất, yêu cầu và thời hạn trả lời theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

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

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

c) 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.

5. Đối với hợp đồng EPC, EP, EC

a) Các bên thương thảo, xác định rõ phạm vi công việc, yêu cầu thiết kế, cung cấp thiết bị, công nghệ và điều kiện bàn giao; thiết kế, phạm vi công việc và giá hợp đồng phải được kiểm soát thống nhất trong suốt quá trình thực hiện;

b) Bên nhận thầu chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, đồng bộ của thiết kế, thiết bị và công nghệ trong phạm vi hợp đồng; bên giao thầu kiểm soát các mốc thiết kế, cung cấp thiết bị, lắp đặt, chạy thử và bàn giao công trình; việc thanh toán gắn với kết quả thực hiện theo các mốc công việc chủ yếu của hợp đồng;

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

6. Đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công đặc biệt; dự án, công trình khẩn cấp, cấp bách, chủ đầu tư được tự quyết định việc giao kết và quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng bảo đảm tính kịp thời, linh hoạt phù hợp với yêu cầu của dự án, công trình (bao gồm cả việc giao kết hợp đồng nguyên tắc, hợp đồng từng phần), đảm bảo tiến độ, chất lượng và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

7. Đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công có yêu cầu áp dụng hoặc thử nghiệm công nghệ xây dựng mới, vật liệu mới chưa có tiêu chuẩn quốc gia, đối với phần công việc có yêu cầu áp dụng, thử nghiệm công nghệ mới, vật liệu xây dựng mới và chi phí tương ứng được thực hiện theo quy định của pháp luật về hợp đồng khoa học công nghệ và đổi mới sáng tạo.

8. Đối với hợp đồng giao dịch điện tử trong xây dựng (là hợp đồng xây dựng được thực hiện bằng phương tiện điện tử theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử), việc giao kết và quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng phải tuân thủ quy định pháp luật về giao dịch điện tử.

Điều 5. Căn cứ giao kết hợp đồng xây dựng

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

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

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

Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1 PHÂN LOẠI, NỘI DUNG VÀ HỒ SƠ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Điều 6. Phân loại và phạm vi áp dụng hợp đồng xây dựng

1. Theo tính chất, nội dung công việc thực hiện, hợp đồng xây dựng được phân loại theo quy định tại khoản 1 Điều 82 Luật Xây dựng và các quy định cụ thể như sau:

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

b) Hợp đồng thi công xây dựng công trình (viết tắt là hợp đồng thi công xây dựng) là hợp đồng xây dựng để thực hiện việc thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình hoặc phần việc xây dựng theo thiết kế xây dựng.

c) Hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị lắp đặt vào công trình xây dựng (viết tắt là hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị) là hợp đồng xây dựng để thực hiện việc mua sắm, cung cấp vật tư, thiết bị theo thiết kế công nghệ.

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 các công việc thiết kế và mua sắm, cung cấp vật tư, thiết bị theo thiết kế công nghệ.

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

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

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

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

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

2. Theo hình thức giá hợp đồng, hợp đồng xây dựng được phân loại theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Xây dựng và các quy định cụ thể như sau:

a) Hợp đồng trọn gói là loại hợp đồng xây dựng trong đó 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 hoặc các trường hợp khác do các bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật.

b) Hợp đồng theo đơn giá cố định là hợp đồng xây dựng trong đó đơn giá để thực hiện các công việc thuộc phạm vi của hợp đồng không thay đổi trong quá trình thực hiện hợp đồng trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 24 Nghị định này, bất khả kháng, hoàn cảnh thay đổi cơ bản hoặc các trường hợp khác do các bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật.

c) Hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh là loại hợp đồng xây dựng trong đó đơn giá, giá hợp đồng có thể được điều chỉnh căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng đối với toàn bộ nội dung công việc trong hợp đồng.

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

đ) Hợp đồng theo chi phí cộng phí là hợp đồng xây dựng tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên thỏa thuận giá hợp đồng được xác định trên cơ sở chi phí trực tiếp cần thiết để thực hiện các công việc thuộc phạm vi của hợp đồng và mức chi phí quản lý, chi phí chung, lợi nhuận của bên nhận thầu.

e) Hợp đồng theo kết quả đầu ra là loại hợp đồng xây dựng tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên thỏa thuận giá hợp đồng được xác định trên cơ sở yêu cầu cụ thể về số lượng, chất lượng sản phẩm đầu ra; giá trị thanh toán hợp đồng căn cứ vào kết quả thực hiện hợp đồng được nghiệm thu về chất lượng, số lượng sản phẩm đầu ra và các yếu tố khác (nếu có).

g) Hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm là hợp đồng xây dựng tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên thỏa thuận giá hợp đồng được xác định theo tỷ lệ phần trăm của chi phí hoặc giá trị công việc cần thực hiện.

h) Hợp đồng hỗn hợp là hợp đồng xây dựng trong đó giá hợp đồng được xác định trên cơ sở kết hợp các loại giá hợp đồng quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g khoản này cho các phần công việc khác nhau của hợp đồng.

i) Hợp đồng xây dựng khác là hợp đồng xây dựng trong đó giá hợp đồng do các bên thỏa thuận không thuộc các hình thức giá hợp đồng được nêu tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h khoản này.

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

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

b) Hợp đồng thầu phụ là hợp đồng xây dựng được giao kết giữa nhà thầu chính với nhà thầu phụ, gồm cả trường hợp nhà thầu phụ do chủ đầu tư chỉ định;

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 có ít nhất một trong các bên tham gia giao kết hợp đồng là tổ chức, cá nhân nước ngoài.

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

1. Nội dung hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 82 Luật 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 khoản 5 Điều 82 Luật Xây dựng.

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

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

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

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

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

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

2. Tùy theo loại hợp đồng xây dựng cụ thể, phạm vi công việc của từng loại hợp đồng có thể bao gồm những công việc chủ yếu sau:

a) Đối với hợp đồng tư vấn xây dựng: tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng, khảo sát, thiết kế xây dựng, thẩm tra, kiểm định, thí nghiệm, quản lý chi phí, quản lý dự án, giám sát thi công, tư vấn lập mô hình thông tin công trình (BIM), tư vấn công trình xanh và các công việc tư vấn khác có liên quan đến hoạt động xây dựng;

b) Đối với hợp đồng thi công xây dựng: thi công xây dựng công trình trên cơ sở hồ sơ thiết kế do bên giao thầu cung cấp hoặc phê duyệt; các chỉ dẫn kỹ thuật, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng; cung cấp vật tư, vật liệu, thiết bị phục vụ thi công; lắp

đặt thiết bị công trình, thiết bị công nghệ; phá dỡ công trình xây dựng; thí nghiệm, kiểm tra chất lượng và một số công việc có liên quan. Phạm vi công việc của hợp đồng thi công xây dựng có thể bao gồm cả việc mua sắm thiết bị công trình; thực hiện thiết kế bản vẽ thi công triển khai sau thiết kế kỹ thuật theo thỏa thuận của hợp đồng;

c) Đối với hợp đồng cung cấp vật tư, thiết bị gồm: mua sắm vật tư, thiết bị công nghệ; thiết bị công trình (nếu có); lắp đặt vào công trình (nếu có); hướng dẫn sử dụng, vận hành thử; vận hành, đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có) theo thiết kế công nghệ;

d) Đối với hợp đồng EP: thực hiện thiết kế sau thiết kế cơ sở hoặc thiết kế FEED và mua sắm, cung cấp vật tư, thiết bị công nghệ theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật. Phạm vi công việc của hợp đồng EP có thể bao gồm các công việc mua sắm, cung cấp vật tư, thiết bị công trình, lắp đặt thiết bị vào công trình xây dựng và khảo sát xây dựng phục vụ thiết kế (nếu có);

đ) Đối với hợp đồng EC: thực hiện thiết kế sau thiết kế cơ sở hoặc thiết kế FEED; thi công xây dựng công trình và các công việc có liên quan quy định tại điểm b khoản này; khảo sát xây dựng phục vụ thiết kế (nếu có);

e) Đối với hợp đồng PC: mua sắm, cung cấp vật tư, thiết bị theo thiết kế công nghệ để lắp đặt vào công trình; thi công xây dựng công trình và các công việc có liên quan quy định tại điểm b khoản này;

g) Đối với hợp đồng EPC: thực hiện thiết kế sau thiết kế cơ sở hoặc thiết kế FEED; cung cấp vật tư, vật liệu, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ để lắp đặt vào công trình; thi công xây dựng công trình; đào tạo và hướng dẫn vận hành, bảo dưỡng, bảo trì, sửa chữa; chuyển giao công nghệ; vận hành thử không tải và có tải; những công việc khác theo đúng thuyết minh, thiết kế cơ sở hoặc thiết kế FEED được phê duyệt; khảo sát xây dựng phục vụ thiết kế (nếu có);

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

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

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

2. Thỏa thuận của các bên về nghiệm thu, bàn giao sản phẩm của hợp đồng xây dựng

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

Thỏa thuận của các bên phải tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về quản lý hoạt động xây dựng, quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

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

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

d) Đối với các sản phẩm sai sót (chưa bảo đảm yêu cầu của hợp đồng) thì phải được kiểm tra, đánh giá, khắc phục; trường hợp không khắc phục được thì phải loại bỏ, thay thế; trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác, đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật. Bên nào gây ra sai sót thì bên đó phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến khắc phục, thay thế, thí nghiệm, kiểm định (nếu có) và các chi phí khác liên quan đến việc khắc phục sai sót, cũng như tiến độ thực hiện hợp đồng.

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

1. Thời gian có hiệu lực của hợp đồng xây dựng là khoảng thời gian tính từ thời điểm hợp đồng xây dựng có hiệu lực đến thời điểm các bên đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ của 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 các công việc của hợp đồng xây dựng là khoảng thời gian được tính từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực hoặc thời điểm bắt đầu thực hiện công việc theo thỏa thuận của các bên đến khi toàn bộ công việc của hợp đồng hoàn thành và được nghiệm thu theo thỏa thuận của hợp đồng (bao gồm cả thời gian được gia hạn theo quy định 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). Thời gian thực hiện các công việc của hợp đồng xây dựng do các bên thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng. Đối với hợp đồng xây dựng thực hiện các gói thầu tại các dự án đầu tư công, thời gian thực hiện các công việc hợp đồng xây dựng là thời gian thực hiện gói thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

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

4. Bên nhận thầu có trách nhiệm lập tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng đề nghị 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, giai đoạn, sản phẩm cụ thể của hợp đồng thì các bên phải thỏa thuận trong hợp đồng.

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

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

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

5. Khuyến khích việc cập nhật, theo dõi tiến độ bằng hệ thống số, phần mềm quản lý dự án hoặc nền tảng dữ liệu số.

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

1. Giá hợp đồng xây dựng là khoản kinh phí bên giao thầu cam kết thanh toán cho bên nhận thầu để thực hiện công việc theo yêu cầu về an toàn, chất lượng, tiến độ, khối lượng, điều kiện thanh toán, tạm ứng hợp đồng và các yêu cầu khác theo thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng. 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.

2. Các bên thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng về nội dung các khoản chi phí (gồm cả chi phí dự phòng cho các yếu tố rủi ro, nếu có), các loại thuế, phí, lệ phí (nếu có) đã tính và chưa tính trong giá hợp đồng; giá hợp đồng xây dựng được điều chỉnh phải phù hợp với loại hợp đồng, hình thức giá hợp đồng và do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Phạm vi áp dụng các hình thức giá hợp đồng xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 6 Nghị định này như sau:

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

b) Hợp đồng theo đơn giá cố định được áp dụng phổ biến đối với trường hợp trong quá trình tổ chức lựa chọn nhà thầu, đàm phán, giao kết hợp đồng đã đủ điều kiện để xác định rõ phạm vi, nội dung công việc, ít có khả năng xảy ra rủi ro biến động giá đối với chi phí

đầu vào để thực hiện hợp đồng nhưng chưa xác định được chính xác số lượng, khối lượng công việc thực tế phải hoàn thành. Giá hợp đồng tại thời điểm giao kết hợp đồng dựa trên số lượng, khối lượng công việc, đơn giá cố định đã thỏa thuận trong hợp đồng và chi phí dự phòng cho số lượng, khối lượng công việc có thể phát sinh được xác định theo quy định của pháp luật;

c) Hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh được áp dụng phổ biến đối với trường hợp trong quá trình tổ chức lựa chọn nhà thầu, đàm phán, giao kết hợp đồng các bên tham gia hợp đồng chưa đủ điều kiện để xác định rõ các yếu tố rủi ro biến động giá đối với chi phí đầu vào để thực hiện hợp đồng. Giá hợp đồng tại thời điểm giao kết hợp đồng dựa trên cơ sở số lượng, khối lượng, chất lượng công việc và đơn giá tại thời điểm giao kết hợp đồng, bao gồm cả chi phí dự phòng cho số lượng, khối lượng, công việc phát sinh, chi phí dự phòng trượt giá (nếu có). Phương pháp điều chỉnh đơn giá, giá hợp đồng xây dựng và chi phí dự phòng trượt giá do các bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Hợp đồng theo thời gian được áp dụng phổ biến đối với dịch vụ tư vấn xây dựng hoặc các công việc có liên quan trong hoạt động xây dựng khi khó xác định được phạm vi và thời gian thực hiện dịch vụ, công việc;

đ) Hợp đồng theo chi phí cộng phí được áp dụng phổ biến đối với trường hợp trong quá trình tổ chức lựa chọn nhà thầu, đàm phán, giao kết hợp đồng các bên chưa đủ cơ sở xác định phạm vi công việc, nhu cầu cần thiết về các yếu tố, chi phí đầu vào để thực hiện các công việc dự kiến của hợp đồng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên thỏa thuận về chi phí quản lý, chi phí chung, lợi nhuận của bên nhận thầu; phương pháp, cách thức xác định theo chi phí trực tiếp và các chi phí có liên quan khác (nếu có) để thực hiện hợp đồng. Chi phí quản lý, chi phí chung, lợi nhuận của bên nhận thầu có thể là một khoản chi phí cố định, theo tỷ lệ phần trăm trên chi phí trực tiếp thực tế được các bên xác nhận hoặc các hình thức khác do các bên thỏa thuận;

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

g) Hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm được áp dụng phổ biến đối với dịch vụ tư vấn xây dựng, bảo hiểm trong hoạt động xây dựng. Đối với dự án đầu tư công, hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm được áp dụng đối với bảo hiểm trong hoạt động xây dựng;

h) Hợp đồng hỗn hợp được áp dụng phổ biến đối với hợp đồng có thể áp dụng một số hình thức giá hợp đồng quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g khoản này cho các phần công việc khác nhau thuộc phạm vi công việc của hợp đồng.

Điều 12. Tạm ứng hợp đồng xây dựng

1. Tạm ứng hợp đồng xây dựng là khoản kinh phí mà bên giao thầu ứng trước không lãi suất cho bên nhận thầu để triển khai thực hiện các công việc theo hợp đồng.

2. Mức tạm ứng, số lần tạm ứng, thời điểm tạm ứng, bảo lãnh tạm ứng, mức thu hồi tạm ứng qua các lần thanh toán do các bên thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng, bao gồm cả trường hợp bên nhận thầu là nhà thầu liên danh. Trường hợp là nhà thầu liên danh thì việc tạm ứng cho các nhà thầu trong liên danh do các bên thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng hoặc thỏa thuận liên danh.

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 và bên giao thầu đã nhận được bảo lãnh tiền tạm ứng (đối với các trường hợp yêu cầu phải có bảo lãnh tạm ứng) tương ứng với giá trị của từng loại tiền mà các bên đã thỏa thuận; riêng đối với hợp đồng thi công xây dựng thì phải có kế hoạch giải phóng mặt bằng hoặc biên bản bàn giao mặt bằng (toàn bộ hoặc một phần) của tổ chức thực hiện giải phóng mặt bằng giao cho chủ đầu tư theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Mức tạm ứng, số lần tạm ứng, thời điểm tạm ứng và mức thu hồi tạm ứng qua các lần thanh toán được ghi cụ thể trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu hoặc trong dự thảo hợp đồng xây dựng gửi cho bên nhận thầu để bên nhận thầu làm cơ sở tính toán giá dự thầu, giá đề xuất và phải phù hợp với khả năng cân đối, thu xếp, bố trí vốn để thực hiện hợp đồng;

c) Đối với hợp đồng xây dựng có giá trị tạm ứng hợp đồng lớn hơn 01 tỷ đồng, trước khi bên giao thầu thực hiện việc tạm ứng hợp đồng cho bên nhận thầu, bên nhận thầu phải nộp cho bên giao thầu bảo lãnh tạm ứng hợp đồng với giá trị và loại tiền tương đương khoản tiền tạm ứng hợp đồng. Không bắt buộc phải bảo lãnh tạm ứng hợp đồng đối với các hợp đồng xây dựng có giá trị tạm ứng hợp đồng nhỏ hơn hoặc bằng 01 tỷ đồng và các hợp đồng xây dựng theo hình thức tự thực hiện bao gồm cả hình thức do cộng đồng dân cư thực hiện theo các chương trình mục tiêu;

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

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

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

g) Mức tạm ứng hợp đồng không được vượt quá 30% giá hợp đồng tại thời điểm giao kết (bao gồm cả dự phòng nếu có). Trường hợp cần tạm ứng với mức cao hơn cho bên nhận thầu đặt cọc hoặc thanh toán trước cho nhà sản xuất, nhà cung ứng vật tư, thiết bị theo thiết kế công nghệ để đảm bảo yêu cầu của dự án và các trường hợp cần thiết khác thì phải được người quyết định đầu tư cho phép. Đối với dự án mà người quyết định đầu tư là Thủ tướng Chính phủ, việc quyết định mức tạm ứng cao hơn mức 30% do Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định;

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

i) Mức tạm ứng tối thiểu đối với hợp đồng thi công xây dựng công trình: 10% giá hợp đồng đối với hợp đồng có giá trị trên 50 tỷ đồng; 15% giá hợp đồng đối với hợp đồng có giá trị từ 10 tỷ đồng đến 50 tỷ đồng; 20% giá hợp đồng đối với các hợp đồng có giá trị dưới 10 tỷ đồng;

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

l) Trường hợp các bên thỏa thuận tạm ứng ở mức cao hơn mức tạm ứng tối thiểu nêu trên, thì phần giá 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 (gồm cả trường hợp tạm ứng nhiều lần);

m) Tiền tạm ứng được thu hồi dần qua các lần thanh toán, mức thu hồi của từng lần do hai bên thống nhất ghi trong hợp đồng nhưng phải bảo đảm tiền tạm ứng được thu hồi hết khi giá trị thanh toán (bao gồm tạm ứng hợp đồng, thanh toán khối lượng hoàn thành) cộng dồn đạt 80% giá hợp đồng đã giao kết.

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

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

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

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

b) Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng được thực hiện bằng các biện pháp bảo lãnh, đặt cọc và các biện pháp bảo đảm khác theo quy định của pháp luật; các bên ưu tiên áp dụng biện pháp bảo lãnh.

Trường hợp sử dụng biện pháp ký quỹ hoặc bên giao thầu giữ tiền của các lần thanh toán để bên nhận thầu bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng thì bên bảo đảm được hưởng tiền lãi phát sinh từ ký quỹ, khoản tiền này;

c) 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) Đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án PPP, việc chứng minh đủ năng lực tài chính để thực hiện hợp đồng xây dựng của bên giao thầu được thực hiện bằng hợp đồng cung cấp tín dụng hoặc thỏa thuận cho vay vốn với các định chế tài chính; biện pháp đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán được thực hiện theo thỏa thuận của các bên và quy định của pháp luật có liên quan;

đ) Mức bảo đảm thực hiện hợp đồng được xác định trong khoảng từ 2% đến 10% giá hợp đồng xây dựng; trường hợp yêu cầu mức bảo đảm thực hiện hợp đồng cao hơn 10% để phòng ngừa rủi ro, thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

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; chậm tiến độ do lỗi của bên nhận thầu nhưng từ chối gia hạn hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng và các trường hợp vi phạm khác đến mức phải thu hồi bảo đảm thực hiện hợp đồng được các bên thỏa thuận trong hợp đồng, phù hợp quy định pháp luật.

Bên giao thầu phải hoàn trả bảo đảm thực hiện hợp đồng cho bên bảo đảm 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;

e) Mức bảo lãnh tạm ứng hợp đồng thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 12 Nghị định này;

g) Mức bảo đảm bảo hành công trình xây dựng và việc hoàn trả bảo đảm bảo hành thực hiện theo quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng. Bên nhận thầu chỉ được hoàn trả bảo đảm bảo hành sản phẩm của hợp đồng sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được bên giao thầu xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành.

Khuyến khích bên nhận thầu cam kết kéo dài thời hạn bảo hành sản phẩm của hợp đồng ngoài thời hạn bảo hành theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu. Trong trường hợp này, các bên phải thỏa thuận cụ thể trong hợp đồng về nội dung, phạm vi, các biện pháp bảo đảm và các nội dung có liên quan đến hoạt động bảo hành sản phẩm của hợp đồng để áp dụng cho phần thời gian bảo hành vượt quá thời hạn bảo hành theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu.

h) 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, nghĩa vụ phải thực hiện biện pháp bảo đảm của từng thành viên. Trường hợp các thành viên liên danh có thỏa thuận nhà thầu đứng đầu liên danh nộp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng thì nhà thầu đứng đầu liên danh nộp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho bên giao thầu; việc thực hiện nghĩa vụ bảo đảm của từng thành viên trong liên danh đối với nhà thầu đứng đầu liên danh thực hiện theo thỏa thuận liên danh giữa các bên.

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

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

2. Bên giao thầu, bên nhận thầu có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho bên kia biết về quyền và trách nhiệm của người đại diện để quản lý thực hiện hợp đồng, bao gồm cả tư vấn quản lý hợp đồng (nếu có). Khi các bên thay đổi người đại diện để quản lý thực hiện hợp đồng thì thông báo cho bên kia biết bằng văn bản. Riêng trường hợp bên nhận thầu thay đổi người đại diện để quản lý thực hiện hợp đồng, nhân sự chủ chốt thì phải được sự chấp thuận của bên giao thầu nếu các bên có thỏa thuận.

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

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

1. Quyền của bên giao thầu

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

b) Từ chối các đề xuất, kiến nghị không hợp lý hoặc không đúng với thỏa thuận trong hợp đồng của bên nhận thầu trong thời hạn theo thỏa thuận hợp đồng và quy định của pháp luật;

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

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

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

2. Nghĩa vụ và trách nhiệm của bên giao thầu

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

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

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

d) Đảm bảo các điều kiện để khởi công công trình xây dựng theo quy định, quyền tác giả đối với sản phẩm tư vấn có quyền tác giả (nếu có) và tổ chức nghiệm thu, nhận bàn giao sản phẩm của hợp đồng xây dựng;

đ) Thanh toán cho bên nhận thầu khoản tiền lãi do chậm thanh toán theo quy định tại khoản 5 Điều 28 Nghị định này và thỏa thuận trong hợp đồng;

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

g) Đối với hợp đồng EPC, EC, EP được xác lập thông qua đàm phán, lựa chọn nhà thầu EPC, EC, EP trên cơ sở thiết kế cơ sở hoặc thiết kế FEED được phê duyệt: nghiệm thu, thẩm định, phê duyệt hoặc trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt kịp thời các thiết kế xây dựng triển khai sau cơ sở thiết kế cơ sở hoặc thiết kế FEED theo thỏa thuận của hợp đồng và quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

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

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

1. Quyền của bên nhận thầu

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

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

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

d) Yêu cầu bên giao thầu nghiệm thu, nhận bàn giao sản phẩm của hợp đồng xây dựng;

đ) Yêu cầu bên giao thầu thanh toán khoản tiền lãi do chậm thanh toán theo quy định tại khoản 5 Điều 28 Nghị định này và thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Nghĩa vụ và trách nhiệm của bên nhận thầu

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

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

c) Cung cấp nhân lực, vật liệu, máy móc, thiết bị thi công và các điều kiện vật chất liên quan khác đủ số lượng và chủng loại theo hợp đồng; thiết kế bản vẽ thi công (trường hợp

bên nhận thầu thực hiện thiết kế bản vẽ thi công) để thực hiện các công việc theo nội dung hợp đồng đã giao kết;

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

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

e) Cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu kỹ thuật, bàn giao thiết bị công nghệ bảo đảm đúng số lượng, chất lượng, chủng loại, nguồn gốc xuất xứ, địa điểm, thời gian và các yêu cầu về đóng gói, vận chuyển, lưu kho, bảo quản theo hợp đồng; chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với hư hỏng, mất mát và chi phí phát sinh do lỗi của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác;

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

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

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

k) Đối với hợp đồng EPC, EC, EP được xác lập thông qua đàm phán, lựa chọn nhà thầu EPC, EC, EP trên cơ sở thiết kế cơ sở hoặc thiết kế FEED được duyệt: Lập các thiết kế xây dựng triển khai sau cơ sở thiết kế cơ sở hoặc thiết kế FEED để trình bên giao thầu hoặc người có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật; đối với hợp đồng EPC, EC, EP thuộc các dự án đầu tư công, dự án PPP, không bao gồm dự toán xây dựng của các công trình, hạng mục công trình thuộc phạm vi của hợp đồng EPC, EC, EP;

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

Điều 17. Giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng

1. Việc lựa chọn phương thức giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng theo quy định tại khoản 5 Điều 86 Luật Xây dựng do các bên thỏa thuận. Khi giải quyết tranh chấp, các bên phải tôn trọng các thỏa thuận hợp đồng và các cam kết trong quá trình thực hiện hợp đồng, bảo đảm khách quan, bình đẳng và hợp tác.

2. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, các bên có trách nhiệm tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của hợp đồng đối với các công việc không bị ảnh hưởng bởi nội dung tranh chấp; không được làm gián đoạn việc thực hiện hợp đồng, trừ trường hợp bất khả kháng hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền hoặc các trường hợp được tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 26 Nghị định này.

3. Việc áp dụng mô hình giải quyết tranh chấp theo thông lệ quốc tế (gọi tắt là ban xử lý tranh chấp) quy định tại điểm b khoản 5 Điều 86 Luật Xây dựng như sau:

a) Các bên thỏa thuận cụ thể trong hợp đồng về thời điểm thành lập ban xử lý tranh chấp (có thể được hình thành ngay sau khi ký kết hợp đồng, hoạt động thường trực trong quá trình thực hiện hợp đồng hoặc sau khi phát sinh tranh chấp), số lượng, tiêu chuẩn, trình độ, kinh nghiệm của các thành viên tham gia ban xử lý tranh chấp, phù hợp với yêu cầu của hợp đồng, tính chất, nội dung công việc trong hợp đồng xây dựng; tính ràng buộc của quyết định, khuyến nghị phân xử tranh chấp; quy trình lựa chọn các thành viên tham gia ban xử lý tranh chấp và trình tự, thủ tục xử lý tiếp theo khi một bên không đồng ý với quyết định, khuyến nghị phân xử tranh chấp;

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

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

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

1. Các bên thỏa thuận cụ thể trách nhiệm về quản lý và xử lý, khắc phục rủi ro của mỗi bên đối với các rủi ro có thể lường trước (gồm rủi ro về biến động giá, điều kiện thi công, huy động máy móc, thiết bị thi công, rủi ro về khối lượng và các rủi ro khác) hoặc không lường trước được tại thời điểm giao kết hợp đồng có thể xảy ra trong quá trình thực hiện hợp đồng, gây thiệt hại, phát sinh chi phí, kéo dài thời gian thực hiện hợp đồng hoặc ảnh hưởng đến việc thực hiện nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng.

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

3. Trường hợp xảy ra biến động giá bất thường, vượt quá khả năng dự báo của các bên tại thời điểm giao kết hợp đồng, có thể gây thiệt hại nghiêm trọng cho một bên, ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc thực hiện hợp đồng đã giao kết:

a) Căn cứ tính chất, nội dung công việc và điều kiện cụ thể của hợp đồng (thời điểm ký kết hợp đồng; khối lượng đã triển khai; khối lượng còn lại phải thực hiện; phạm vi, khối lượng, công việc bị ảnh hưởng và các biện pháp đã áp dụng của bên có lợi ích bị ảnh hưởng); các bên phải phân tích, đánh giá tác động của biến động giá so với thời điểm giao kết hợp đồng, thiệt hại của mỗi bên trong trường hợp tiếp tục triển khai hoặc chấm dứt hợp đồng và đối chiếu với các quy định tại Điều 13 Luật Xây dựng để làm cơ sở xem xét, quyết định sửa đổi hợp đồng theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 84 Luật Xây dựng, đảm bảo hài hòa lợi ích, chia sẻ rủi ro giữa các bên;

b) Phương pháp, nội dung và thủ tục sửa đổi hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại Mục 2 Nghị định này.

4. Quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng, khi một bên không thể thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ theo hợp đồng do sự kiện bất khả kháng hoặc hoàn cảnh thay đổi cơ bản thì phải có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho bên kia và đề xuất phương án xử lý nhằm bảo đảm phòng ngừa, giảm thiểu và xử lý rủi ro phát sinh.

Điều 19. Hợp đồng thầu phụ

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

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

b) 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;

c) Đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, việc giao nhà thầu phụ thực hiện một hoặc một số nội dung công việc của hợp đồng thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu; trường hợp sử dụng nhà thầu phụ không có trong danh sách thầu phụ kèm theo hợp đồng thì phải được chủ đầu tư chấp thuận bằng văn bản.

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 khi nhà thầu chính không đáp ứng được yêu cầu theo hợp đồng đã giao kết 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 tham gia hợp đồng phải thỏa thuận cụ thể, ghi trong hợp đồng 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 việc chỉ định nhà thầu phụ của chủ đầu tư không thuộc các trường hợp đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng; 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;

đ) Đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP, việc chủ đầu tư chỉ định nhà thầu phụ không được làm thay đổi giá hợp đồng đã giao kết với nhà thầu chính. Chủ đầu tư chỉ định nhà thầu phụ trong các trường hợp được chỉ định thầu phụ theo thỏa thuận hợp đồng; việc chỉ định thầu phụ đem lại hiệu quả cho dự án, tránh lãng phí.

3. Chủ đầu tư có thể thanh toán trực tiếp cho nhà thầu phụ trên cơ sở đề xuất của nhà thầu chính và các thỏa thuận trong hợp đồng.

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

Điều 20. Bảo hiểm và bảo hành sản phẩm của hợp đồng xây dựng

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

2. Các bên thỏa thuận trong hợp đồng về điều kiện, thời gian bảo hành sản phẩm của hợp đồng; mức bảo đảm bảo hành; hình thức bảo đảm bảo hành và việc hoàn trả bảo đảm bảo hành sau khi kết thúc thời hạn bảo hành. Bên nhận thầu có trách nhiệm bảo hành theo đúng các thỏa thuận trong hợp đồng và quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng. Trường hợp bên nhận thầu không thực hiện việc bảo hành trong thời hạn theo thỏa thuận của hợp đồng hoặc thực hiện nhưng không đảm bảo chất lượng và tiến độ theo yêu cầu, bên giao thầu có quyền sử dụng bảo đảm bảo hành để thuê tổ chức, cá nhân khác thực hiện hoặc tự thực hiện bảo hành nếu đáp ứng điều kiện năng lực.

3. Biện pháp và mức bảo đảm bảo hành đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Nghị định này.

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

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

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

3. Các khiếu nại của mỗi bên phải được gửi đến đúng địa chỉ giao dịch hoặc địa chỉ trao đổi thông tin mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng.

4. Ngoài quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này, đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP, tối đa 07 ngày kể từ ngày nhận được khiếu nại, bên nhận được khiếu nại phải trả lời bằng văn bản cho bên khiếu nại, trong đó nêu rõ chấp thuận hoặc không chấp thuận nội dung khiếu nại; trường hợp không chấp thuận thì phải nêu rõ lý do.

5. Các khiếu nại không được giải quyết bởi các bên tham gia hợp đồng sẽ được giải quyết theo trình tự theo giải quyết tranh chấp hợp đồng theo thỏa thuận của các bên và quy định tại Điều 17 Nghị định này.

Mục 2 PHƯƠNG PHÁP, NỘI DUNG VÀ THỦ TỤC SỬA ĐỔI HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Điều 22. Nội dung, phương pháp và thủ tục sửa đổi hợp đồng xây dựng

1. Sửa đổi hợp đồng là việc các bên tham gia hợp đồng thống nhất điều chỉnh, bổ sung một hoặc một số nội dung so với hợp đồng đã giao kết. Sửa đổi hợp đồng có thể thực hiện trong các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 84 Luật Xây dựng. Nội dung sửa đổi hợp đồng xây dựng quy định tại khoản 1 Điều 84 Luật Xây dựng có thể bao gồm một hoặc một số nội dung sau:

a) Điều chỉnh về khối lượng, tiến độ, thời gian thực hiện, đơn giá, giá hợp đồng;

b) Thay đổi, điều chỉnh thiết kế xây dựng;

c) Thay đổi, điều chỉnh yêu cầu về nội dung, phạm vi công việc, kỹ thuật, chất lượng sản phẩm, điều kiện tạm ứng, thanh toán; bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, bảo hiểm, bảo hành sản phẩm của hợp đồng xây dựng;

d) Sửa đổi về loại hợp đồng, hình thức giá hợp đồng, phương pháp điều chỉnh giá, nguồn dữ liệu để điều chỉnh giá hợp đồng và các nội dung khác có liên quan;

đ) Các nội dung khác của hợp đồng do các bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật.

2. Các bên thỏa thuận cụ thể về nội dung, phạm vi và các trường hợp được sửa đổi hợp đồng; quy trình, thủ tục sửa đổi hợp đồng. Việc điều chỉnh khối lượng, điều chỉnh đơn giá và giá hợp đồng, điều chỉnh thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng được quy định chi tiết tại các Điều 23, 24, 25 Nghị định này.

3. Phương pháp, công thức tính điều chỉnh đơn giá và giá hợp đồng do các bên thỏa thuận trong hợp đồng theo quy định của pháp luật hoặc vận dụng các công thức điều chỉnh đang áp dụng rộng rãi theo thông lệ quốc tế, phù hợp với tính chất, nội dung, phạm vi công việc, loại giá hợp đồng, đồng tiền thanh toán và quy định cụ thể về quản lý rủi ro các yếu tố chi phí trong hợp đồng xây dựng.

4. Đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP, việc sửa đổi hợp đồng phải đảm bảo tuân thủ quy định tại khoản 3 Điều 84 Luật Xây dựng. Thủ tục sửa đổi hợp đồng xây dựng được quy định như sau:

a) Bên đề nghị sửa đổi hợp đồng gửi văn bản cho bên kia về nội dung đề nghị sửa đổi và hồ sơ, tài liệu kèm theo (nếu có); trong đó, làm rõ căn cứ, cơ sở đề nghị sửa đổi, đánh giá tác động của việc sửa đổi hợp đồng đến thời gian, tiến độ thực hiện, giá hợp đồng, chất lượng sản phẩm của hợp đồng xây dựng và các nội dung cần thiết khác;

b) Trong thời hạn 07 ngày làm việc, bên nhận được đề nghị sửa đổi hợp đồng có trách nhiệm trả lời bên đề nghị sửa đổi hợp đồng; trường hợp không đồng ý với đề nghị sửa đổi

hợp đồng thì phải thông báo cho bên kia biết bằng văn bản nêu rõ lý do không đồng ý với đề nghị sửa đổi hợp đồng;

c) Các bên tiến hành thương thảo các nội dung cần sửa đổi và giao kết văn bản sửa đổi hợp đồng làm căn cứ thực hiện. Trường hợp không thương thảo được các nội dung sửa đổi hợp đồng thì bên giao thầu có trách nhiệm tổ chức thực hiện các công việc này theo đúng quy định của pháp luật về đấu thầu và pháp luật có liên quan;

d) Trường hợp sửa đổi hợp đồng dẫn đến phải điều chỉnh chủ trương đầu tư, Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế xây dựng triển khai sau khi thiết kế được phê duyệt, chi phí đầu tư xây dựng (tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng, dự toán gói thầu,...), nhiệm vụ, phương án khảo sát xây dựng, nhiệm vụ thiết kế, giám sát và các nội dung khác có liên quan, thì bên giao thầu phải tổ chức thực hiện điều chỉnh các nội dung này theo đúng quy định trước khi giao kết văn bản sửa đổi hợp đồng.

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

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

2. Đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP, việc điều chỉnh khối lượng, công việc trong hợp đồng xây dựng được quy định như sau:

a) Đối với hợp đồng trọn gói, khối lượng, công việc trong hợp đồng được điều chỉnh trong trường hợp phát sinh (tăng hoặc giảm) hợp lý khối lượng, công việc do điều chỉnh phạm vi công việc của hợp đồng theo yêu cầu của bên giao thầu hoặc đề nghị của bên nhận thầu được bên giao thầu chấp thuận hoặc trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, trường hợp hoàn cảnh thực hiện hợp đồng thay đổi cơ bản theo quy định tại khoản 1,2 Điều 13 Luật Xây dựng ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng;

b) Đối với hợp đồng theo đơn giá cố định và đơn giá điều chỉnh: 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. Trường hợp 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;

c) Trường hợp 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 bên giao thầu quyết định trên cơ sở thỏa thuận, thống nhất của các thành viên liên danh và năng lực, kinh nghiệm của từng thành viên, đảm bảo an toàn, chất lượng, hiệu quả, thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng.

3. Đối với khối lượng, công việc phát sinh hợp lý thì các bên tham gia hợp đồng thỏa thuận, thống nhất về đơn giá hoặc nguyên tắc, phương pháp xác định đơn giá, điều chỉnh đơn giá theo quy định tại Điều 24 Nghị định này làm cơ sở để sửa đổi hợp đồng trước khi

thực hiện khối lượng, công việc phát sinh này. Đối với các hợp đồng xây dựng thuộc các dự án đầu tư công, dự án PPP, trường hợp không thỏa thuận được, việc lựa chọn nhà thầu để thực hiện khối lượng, công việc phát sinh thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu.

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

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

2. Đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP, ngoài quy định tại khoản 1 Điều này, việc điều chỉnh đơn giá các công việc của hợp đồng xây dựng và điều chỉnh giá hợp đồng được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 84 Luật Xây dựng và các quy định như sau:

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

b) Trường hợp khối lượng công việc thực tế thực hiện tăng hoặc giảm lớn hơn 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng, đồng thời tác động làm thay đổi trên 0,25% giá hợp đồng và 1% đơn giá để thực hiện công việc đó, thì các bên thống nhất xác định đơn giá mới theo nguyên tắc đã thỏa thuận trong hợp đồng về đơn giá mới cho các khối lượng này để thanh toán. Đơn giá mới được áp dụng cho phần khối lượng thực tế thực hiện vượt quá 120% khối lượng ghi trong hợp đồng; trường hợp khối lượng công việc thực tế thực hiện giảm lớn hơn 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng, đơn giá mới được áp dụng cho toàn bộ khối lượng công việc thực tế hoàn thành được nghiệm thu;

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

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

đ) Việc điều chỉnh đơn giá và giá hợp đồng được thực hiện bằng phương pháp bù trừ trực tiếp, phương pháp điều chỉnh bằng hệ số điều chỉnh giá (Pn) quy định tại Phụ lục kèm theo Nghị định này.

Trong một hợp đồng xây dựng có thể sử dụng kết hợp các phương pháp bù trừ trực tiếp và phương pháp điều chỉnh bằng hệ số điều chỉnh giá (Pn). Pn có thể được áp dụng cả hợp đồng hoặc hạng mục công trình; nhóm, loại công tác hoặc các yếu tố chi phí; trường

hợp không áp dụng cho cả hợp đồng, thì các bên phải thỏa thuận công thức để xác định Pn cho hạng mục công trình; nhóm, loại công tác hoặc các yếu tố chi phí cụ thể;

Đối với các khoản mục chi phí phát sinh tại nước ngoài, các bên có thể thỏa thuận sử dụng nguồn cơ sở dữ liệu, thông tin về giá, chỉ số giá được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền nơi phát sinh chi phí ban hành, công bố;

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

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

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

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

Mục 3 TẠM DỪNG VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Điều 26. Tạm dừng hợp đồng xây dựng

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

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

a) Bên nhận thầu được tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng trong trường hợp bên giao thầu không thanh toán đủ giá trị của giai đoạn thanh toán mà các bên đã thống nhất vượt quá 28 ngày kể từ ngày hết hạn thanh toán theo quy định tại điểm 1 khoản 4 Điều 28 Nghị định này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

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

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

Điều 27. Chấm dứt hợp đồng xây dựng

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

2. Việc vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự dẫn đến việc bên bị vi phạm có quyền hủy bỏ hợp đồng xây dựng hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng xây dựng gồm:

a) Bên nhận thầu hoặc bên giao thầu xác lập, thực hiện giao dịch chuyển nhượng hợp đồng xây dựng cho cá nhân, tổ chức khác mà không có sự chấp thuận của bên kia;

b) Bên nhận thầu từ chối thực hiện công việc theo hợp đồng hoặc 56 ngày liên tục không thực hiện công việc theo hợp đồng, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ thực hiện hợp đồng, không đảm bảo thời gian thực hiện dự án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

c) Công việc của hợp đồng bị dừng quá 56 ngày liên tục do lỗi của bên giao thầu và không có lý do chính đáng;

d) Bên giao thầu không thanh toán cho bên nhận thầu quá 56 ngày kể từ ngày hết hạn thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

đ) Vi phạm khác theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật là căn cứ để hủy bỏ hợp đồng xây dựng hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng.

3. Trường hợp không có căn cứ để chấm dứt hợp đồng, bên bị vi phạm không đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng hoặc hủy bỏ hợp đồng, các bên không có thỏa thuận khác mà một bên trong hợp đồng xây dựng tự ý không thực hiện hợp đồng thì thuộc trường hợp vi phạm nghĩa vụ và phải chịu trách nhiệm dân sự, trong đó có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Dân sự, quy định của pháp luật khác có liên quan.

4. Trường hợp bên giao thầu, bên nhận thầu bị phá sản, giải thể thì thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên theo thỏa thuận phù hợp với quy định pháp luật hoặc theo quyết định của Tòa án có thẩm quyền giải quyết phá sản, cơ quan có thẩm quyền giải quyết việc giải thể.

5. Thời hạn thông báo quy định tại khoản 3 Điều 85 Luật Xây dựng là 28 ngày, trừ trường hợp các bên thỏa thuận khác. Nội dung thông báo nêu rõ lý do, cơ sở, căn cứ chấm dứt hợp đồng. Nếu bên chấm dứt hợp đồng không thông báo mà gây thiệt hại cho bên kia, thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia.

6. Trong hợp đồng xây dựng các bên thỏa thuận và thống nhất về khoảng thời gian di chuyển toàn bộ vật tư, nhân lực, máy móc, thiết bị và các tài sản khác thuộc sở hữu của bên nhận thầu ra khỏi công trường kể từ khi chấm dứt hợp đồng. Trường hợp các bên không thỏa thuận, thống nhất được, thì bên giao thầu quyết định thời gian 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. Sau khoảng thời gian này, nếu bên nhận thầu chưa

thực hiện việc di chuyển thì bên giao thầu thực hiện quy định của Bộ luật Dân sự về cách thức giải quyết đối với tài sản do người khác đánh rơi, bỏ quên.

7. 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 56 ngày kể từ ngày thông báo chấm dứt hợp đồng, trừ trường hợp các bên thỏa thuận khác. Riêng đối với hợp đồng xây dựng thuộc các dự án đầu tư công, dự án PPP, thời hạn thanh lý thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 31 Nghị định này.

Ngoài thời gian nêu trên, trường hợp một bên không tiến hành thanh lý hợp đồng thì việc đơn phương thanh lý hợp đồng thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Nghị định này.

Mục 4 THANH TOÁN, QUYẾT TOÁN VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Điều 28. Thanh toán hợp đồng xây dựng

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

1. Hình thức thanh toán do các bên thỏa thuận trong hợp đồng, đảm bảo phù hợp với các quy định pháp luật có liên quan.

2. Đồng tiền sử dụng trong thanh toán thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 87 Luật Xây dựng. Trường hợp các bên có thỏa thuận thanh toán bằng nhiều đồng tiền khác nhau thì phải ghi cụ thể phần giá hợp đồng tương ứng với từng loại tiền tệ phù hợp với hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu, hồ sơ dự thầu hoặc hồ sơ đề xuất, các biên bản thương thảo, đàm phán (nếu có).

3. Trường hợp là nhà thầu liên danh thì việc thanh toán cho các nhà thầu trong liên danh do các bên thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng hoặc thỏa thuận liên danh.

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

a) Số lần thanh toán, giai đoạn thanh toán và thời điểm thanh toán do các bên thỏa thuận phù hợp với nội dung công việc của hợp đồng, tiến độ thực hiện hợp đồng. Khi thanh toán theo các thỏa thuận trong hợp đồng các bên không phải ký phụ lục hợp đồng, trừ trường hợp bổ sung công việc chưa có trong hợp đồng;

b) Trường hợp đến thời điểm thanh toán các bên chưa có đủ cơ sở để xác định giá trị thanh toán (chưa đủ dữ liệu để điều chỉnh đơn giá, giá hợp đồng; chưa đủ thời gian để xác định chất lượng sản phẩm) thì giá trị thanh toán có thể tạm xác định trên cơ sở đơn giá, giá hợp đồng tại thời điểm giao kết hợp đồng 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 được yêu cầu phải có xác nhận khối lượng hoàn thành chi tiết, trừ trường hợp phát sinh khối lượng ngoài phạm vi hợp đồng;

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

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

e) Đối với hợp đồng theo chi phí cộng phí: việc thanh toán căn cứ theo chi phí thực tế được xác định theo phương pháp đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng 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 hoặc 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 (đối với hợp đồng bảo hiểm thì nhân với giá trị công trình);

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

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

l) Thời hạn thanh toán tối đa là 14 ngày làm việc kể từ ngày bên giao thầu nhận đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ theo thỏa thuận trong hợp đồng, trừ quy định tại điểm m khoản này;

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.

5. 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. Lãi suất chậm thanh toán do các bên thỏa thuận trong hợp đồng; trường hợp không có thỏa thuận thì xác định theo lãi suất quá hạn do ngân hàng thương mại nơi bên nhận thầu mở tài khoản thanh toán công bố tương ứng với các thời kỳ chậm thanh toán.

Điều 29. Hồ sơ thanh toán hợp đồng xây dựng

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

Đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP, thành phần chủ yếu của hồ sơ thanh toán được quy định tại các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 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;

b) Bảng tính đơn giá, giá đã điều chỉnh (còn gọi là đơn giá, 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, các khoản phải giảm trừ theo quy định hợp đồng, giá trị đề nghị thanh toán trong giai đoạn sau khi đã bù trừ các khoản này.

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

a) Biên bản nghiệm thu thời gian làm việc thực tế hoặc bảng chấm công (theo tháng, tuần, ngày, giờ) tương ứng với kết quả công việc trong giai đoạn thanh toán. Trường hợp, trong quá trình thực hiện có công việc phát sinh cần phải bổ sung chuyên gia mà trong hợp đồng chưa có mức thù lao cho các chuyên gia này thì các bên phải thỏa thuận và thống nhất mức thù lao trước khi thực hiện, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan. 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, công việc hoàn thành thực tế;

b) Bảng xác định chi phí trực tiếp thực tế được các bên xác nhận và giá trị các chi phí quản lý, chi phí chung và lợi nhuận của bên nhận 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 chi phí trực tiếp 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. Trường hợp tạm thanh toán theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 28 Nghị định này, bên giao thầu căn cứ từng trường hợp tạm thanh toán cụ thể để quyết định hồ sơ tạm thanh toán, đảm bảo nguyên tắc chỉ tạm xác nhận các tài liệu nào chưa đủ điều kiện theo quy định của hợp đồng; đối với các tài liệu đã đủ điều kiện xác nhận thì thành phần hồ sơ thanh toán phải đầy đủ theo thỏa thuận hợp đồng và các quy định tại khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 Điều này.

13. Ngoài các tài liệu chủ yếu nêu tại khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 Điều này, đối với hợp đồng xây dựng sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài của các nhà tài trợ, hồ sơ thanh toán còn phải thực hiện theo các thỏa thuận, điều ước quốc tế về nguồn vốn ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài đã ký kết giữa Chính phủ Việt Nam với các nhà tài trợ và quy định của Chính phủ Việt Nam về quản lý và sử dụng vốn ODA, vốn vay ưu đãi nước ngoài.

14. 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 thỏa thuận hợp đồng.

Điều 30. Quyết toán hợp đồng xây dựng

Việc quyết toán hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 1, 3, 5 Điều 87 Luật Xây dựng và các quy định sau:

1. Hồ sơ quyết toán hợp đồng xây dựng do bên nhận thầu lập phù hợp với từng loại hợp đồng xây dựng, giá hợp đồng, các thỏa thuận trong hợp đồng (bao gồm cả biểu mẫu, nếu có), được đại diện bên giao thầu hoặc đại diện tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu

xác nhận. Đối với trường hợp đơn phương quyết toán hợp đồng quy định tại khoản 1, khoản 5 Điều 87 Luật Xây dựng thì bên đơn phương quyết toán lập hồ sơ quyết toán hợp đồng; thành phần hồ sơ quyết toán hợp đồng theo các thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của Nghị định này.

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

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

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

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

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

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

3. Thời hạn quyết toán hợp đồng xây dựng tối đa 60 ngày kể từ ngày toàn bộ công việc của hợp đồng đã hoàn thành và được nghiệm thu theo thỏa thuận của hợp đồng; trường hợp hợp đồng xây dựng có quy mô lớn, phức tạp thì thời hạn quyết toán hợp đồng xây dựng có thể kéo dài, nhưng tối đa 120 ngày.

4. Trường hợp bên nhận thầu là nhà thầu liên danh thì việc quyết toán giá trị phần hợp đồng tương ứng với phạm vi công việc của từng nhà thầu trong liên danh thực hiện do các bên thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng.

Điều 31. Thanh lý hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

a) Các bên có thể thỏa thuận về việc hợp đồng tự động hết hiệu lực khi hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng đã giao kết hoặc lập biên bản thanh lý hợp đồng. Trường hợp các bên thống nhất lập biên bản thanh lý hợp đồng, thì bên nhận thầu có nghĩa vụ lập để trình bên giao thầu xác nhận;

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

Chương III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 32. Hiệu lực thi hành

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2026.

2. Các văn bản quy phạm pháp luật sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành

a) Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng; Nghị định số 50/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng;

b) Điều 9 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 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.

Điều 33. Xử lý chuyển tiếp

1. Đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công, dự án PPP thực hiện như sau:

a) Trường hợp đã phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu nhưng chưa phát hành hoặc dự thảo hợp đồng xây dựng chưa được gửi cho bên nhận thầu, thì xem xét sửa đổi lại nội dung liên quan đến hợp đồng xây dựng cho phù hợp với quy định tại Nghị định này;

b) Trường hợp đã phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu hoặc đã gửi dự thảo hợp đồng xây dựng cho bên nhận thầu nếu có thay đổi nội dung liên quan đến hợp đồng xây dựng cho phù hợp với các quy định của Nghị định này, thì phải thông báo cho tất cả các nhà thầu đã mua/nhận hồ sơ dự thầu, hồ sơ yêu cầu hoặc bên nhận thầu biết để sửa đổi các nội dung hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất cho phù hợp;

c) Trường hợp đã đóng thầu thì không phải sửa đổi nội dung liên quan đến hợp đồng xây dựng trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu; trong quá trình đàm phán, thương thảo, hoàn thiện hợp đồng xây dựng thì các bên thỏa thuận, áp dụng các quy định của Nghị định này, bảo đảm phù hợp với quy định pháp luật về đấu thầu và các quy định của pháp luật khác có liên quan. Trường hợp các bên không thỏa thuận được thì tiếp tục thực hiện theo nội dung hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu;

d) Đối với các hợp đồng xây dựng đã giao kết và đang thực hiện trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì thực hiện theo quy định về hợp đồng xây dựng và pháp luật về đấu thầu trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành, trừ trường hợp được quy định tại khoản 7 Điều 95 Luật Xây dựng.

2. Đối với các hợp đồng xây dựng tại các dự án khác đã giao kết và đang thực hiện trước ngày Nghị định này có hiệu lực, các bên xem xét, thỏa thuận áp dụng các quy định của Nghị định này, đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật về xây dựng và các quy định của pháp luật khác có liên quan. Trường hợp các bên không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định pháp luật về hợp đồng xây dựng, pháp luật khác có liên quan tại thời điểm giao kết.

Điều 34. Tổ chức thực hiện

1. Các chủ thể khi lập, thẩm định và phê duyệt hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu có các nội dung liên quan đến hợp đồng xây dựng; thương thảo, giao kết và quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng phải tuân thủ các quy định tại Nghị định này; tổ chức lưu trữ hồ sơ hợp đồng theo quy định; cung cấp thông tin phục vụ công tác thanh tra, kiểm tra, kiểm toán; chịu trách nhiệm trước pháp luật và người quyết định đầu tư về quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng.

2. Bộ Xây dựng hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về hợp đồng xây dựng và công bố các mẫu hợp đồng xây dựng để các tổ chức, cá nhân tham khảo trong quá trình xác lập và quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng; tổ chức phổ biến, đào tạo, bồi dưỡng nâng cao năng lực về quản lý hợp đồng xây dựng.

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

4. Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

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

TM. CHÍNH PHỦ
KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG
Đã ký
Phạm Gia Túc

Phụ lục PHƯƠNG PHÁP ĐIỀU CHỈNH ĐƠN GIÁ VÀ GIÁ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

(Kèm theo Nghị định số 210/2026/NĐ-CP ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ)

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:

$G_{TT} = G_{HĐ} \times P_n$ (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 giao kết tương ứng với khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu trong khoảng thời gian "n" của cả hợp đồng hoặc của hạng mục công trình hoặc của loại công tác hoặc của yếu tố chi phí.

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

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 vật liệu để đảm bảo kế hoạch, tiến độ thi công theo hợp đồng 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:

- Z_n: Là tỷ giá bán ra của đồng ngoại tệ do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định 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 Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định 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:

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:

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:

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:

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:

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:

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 "Pn" theo một số loại vật liệu chủ yếu:

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.

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

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

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

2. Nguồn dữ liệu, thông tin giá, chỉ số giá đầu vào được sử dụng để tính toán, xác định hệ số điều chỉnh giá Pn, điều chỉnh đơn giá, giá hợp đồng theo các công thức tại Mục 1 nêu trên phải phù hợp với nội dung, tính chất công việc, các điều kiện cụ thể của hợp đồng và phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

3. Nguồn dữ liệu, thông tin về giá, chỉ số giá đầu vào được sử dụng để tính toán, xác định hệ số điều chỉnh giá Pn có thể bao gồm các thông tin về giá, chỉ số giá do Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc cơ quan, đơn vị khác có thẩm quyền ban hành, công bố; các thông tin về giá, chỉ số giá do bên giao thầu tổ chức thu thập, xác định để điều chỉnh đơn giá, giá hợp đồng.

Trường hợp gói thầu đi qua địa bàn nhiều tỉnh thì các bên căn cứ vào nội dung, tính chất của gói thầu để thỏa thuận, xác định chỉ số giá tương ứng với các phần việc trên địa bàn từng tỉnh hoặc cho toàn bộ gói thầu.

5. Trường hợp tạm ứng hợp đồng lớn hơn mức tạm ứng tối thiểu theo quy định tại điểm h, i, k khoản 3 Điều 12 Nghị định này, thì các bên căn cứ vào nội dung tạm ứng, thời điểm tạm ứng để điều chỉnh công thức xác định Pn cho phù hợp, đảm bảo không điều chỉnh giá đối với phần giá hợp đồng tương ứng với mức tạm ứng hợp đồng vượt mức tạm ứng tối thiểu theo quy định tại điểm 1 khoản 3 Điều 12 Nghị định này.

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:

$G_{TT} = G_{HĐ} + G_{CL}$ (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 giao kết tương ứng với các khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu trong khoảng thời gian "n" của cả hợp đồng hoặc của hạng mục công trình hoặc của loại công tác hoặc của yếu tố chi phí.

- G_{CL}: Là giá trị chênh lệch giữa giá vật liệu, nhân công và máy thi công trong khoảng thời gian "n" với giá vật liệu, nhân công và máy thi công tại thời điểm gốc cho toàn bộ khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu của cả hợp đồng hoặc của hạng mục công trình hoặc của khối lượng công việc theo giai đoạn thanh toán hoặc của yếu tố chi phí.

_2._Phương pháp xác định "G_{CL}" theo các yếu tố chi phí vật liệu, nhân công, máy thi công

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Việc lựa chọn nguồn cơ sở dữ liệu, thông tin giá vật liệu, nhân công, máy thi công đầu vào để điều chỉnh đơn giá, giá hợp đồng do bên giao thầu quyết định.

2.4. Việc sử dụng nguồn cơ sở dữ liệu, thông tin về giá vật liệu, nhân công, máy thi công đầu vào để điều chỉnh các yếu tố chi phí phải phù hợp với nội dung, tính chất công việc của hợp đồng và phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

2.5. Bên giao thầu xem xét, quyết định việc sử dụng nguồn cơ sở dữ liệu, thông tin về giá vật liệu, nhân công, máy thi công đầu vào do Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố nếu phù hợp để điều chỉnh đơn giá, giá hợp đồng.

2.6. Đối với các khoản mục chi phí phát sinh tại nguồn gốc từ nước ngoài, có thể sử dụng nguồn cơ sở dữ liệu, thông tin về giá được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền nơi phát sinh chi phí ban hành, công bố.