

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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

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 có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2015, được sửa đổi, bổ sung bởi:

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 có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng<sup>1</sup>,*

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

**Chương I**  
**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng**

1. Nghị định này quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng.

2.<sup>2</sup> Nghị định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân liên quan đến việc xác lập và quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng thuộc các dự án đầu tư xây dựng

---

<sup>1</sup> Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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 có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021, có căn cứ ban hành như sau:

*"Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 13 tháng 6 năm 2019;*

*Căn cứ Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng vốn Nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp ngày 26 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;"*

<sup>2</sup> Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công và hợp đồng xây dựng giữa doanh nghiệp dự án PPP với các nhà thầu xây dựng thực hiện các gói thầu thuộc dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (gọi tắt là dự án PPP).

Các tổ chức, cá nhân tham khảo các quy định tại Nghị định này để xác lập và quản lý hợp đồng xây dựng đối với các dự án sử dụng vốn khác.

3. Đối với hợp đồng xây dựng thuộc các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (gọi tắt là ODA), nếu điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có những quy định khác với các quy định tại Nghị định này thì thực hiện theo các quy định của Điều ước quốc tế đó.

## **Điều 2. Giải thích từ ngữ**

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

1. Hợp đồng xây dựng là hợp đồng dân sự được thỏa thuận bằng văn bản giữa bên giao thầu và bên nhận thầu để thực hiện một phần hay toàn bộ công việc trong hoạt động đầu tư xây dựng.

2. Bên giao thầu là chủ đầu tư hoặc đại diện của chủ đầu tư hoặc tổng thầu hoặc nhà thầu chính.

3. Bên nhận thầu là tổng thầu hoặc nhà thầu chính khi bên giao thầu là chủ đầu tư; là nhà thầu phụ khi bên giao thầu là tổng thầu hoặc nhà thầu chính. Bên nhận thầu có thể là liên danh các nhà thầu.

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

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

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

7. Ngày làm việc trong Nghị định này được hiểu là các ngày theo dương lịch, trừ ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật.

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

9. Thiết kế FEED là thiết kế kỹ thuật tổng thể được triển khai theo thông lệ quốc tế để làm cơ sở triển khai thiết kế chi tiết.

10. Phạm vi công việc được quy định tại Khoản 1 Điều 12 Nghị định này.

11. Nhà thầu chính là nhà thầu trực tiếp ký kết hợp đồng xây dựng với chủ đầu tư xây dựng.

12. Nhà thầu phụ là nhà thầu ký kết hợp đồng xây dựng với nhà thầu chính hoặc tổng thầu.

13. Nhà thầu nước ngoài là tổ chức được thành lập theo pháp luật nước ngoài hoặc cá nhân mang quốc tịch nước ngoài tham gia ký kết và quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng tại Việt Nam. Nhà thầu nước ngoài có thể là nhà thầu chính, tổng thầu hoặc nhà thầu phụ.

### **Điều 3. Các loại hợp đồng xây dựng**

1. Theo tính chất, nội dung công việc hợp đồng xây dựng có các loại sau:

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

b) Hợp đồng thi công xây dựng công trình (viết tắt là hợp đồng thi công xây dựng) là hợp đồng để thực hiện việc thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình hoặc phần việc xây dựng theo thiết kế xây dựng công trình; hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình là hợp đồng thi công xây dựng để thực hiện tất cả các công trình của một dự án đầu tư xây dựng;

c)<sup>3</sup> Hợp đồng mua sắm vật tư, thiết bị là hợp đồng thực hiện việc mua sắm vật tư, thiết bị để lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế công nghệ; hợp đồng tổng thầu mua sắm vật tư, thiết bị là hợp đồng mua sắm vật tư, thiết bị cho tất cả các công trình của một dự án đầu tư xây dựng.

d) Hợp đồng thiết kế và thi công xây dựng công trình (tiếng Anh là Engineering - Construction viết tắt là EC) là hợp đồng để thực hiện việc thiết kế và thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình; hợp đồng tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng công trình là hợp đồng thiết kế và thi công xây dựng tất cả các công trình của một dự án đầu tư xây dựng;

đ)<sup>4</sup> Hợp đồng thiết kế và mua sắm vật tư, thiết bị (tiếng Anh là Engineering - Procurement viết tắt là EP) là hợp đồng để thực hiện việc thiết kế và mua sắm vật tư, thiết bị để lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế công nghệ; hợp đồng tổng thầu thiết kế và mua sắm vật tư, thiết bị là hợp đồng thiết kế và mua sắm vật tư, thiết bị cho tất cả các công trình của một dự án đầu tư xây dựng.

e)<sup>5</sup> Hợp đồng mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng công trình (tiếng Anh là Procurement - Construction viết tắt là PC) là hợp đồng để thực hiện việc mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình; hợp đồng tổng thầu mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng công trình là

<sup>3</sup> Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

<sup>4</sup> Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

<sup>5</sup> Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

hợp đồng mua sắm vật tư, thiết bị và thi công xây dựng tất cả các công trình của một dự án đầu tư xây dựng.

g)<sup>6</sup> Hợp đồng thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị - thi công xây dựng công trình (viết tắt là hợp đồng EPC) là hợp đồng để thực hiện các công việc từ thiết kế, mua sắm vật tư, thiết bị đến thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình và chạy thử, nghiệm thu, bàn giao cho bên giao thầu; hợp đồng tổng thầu EPC là hợp đồng thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị - thi công xây dựng tất cả các công trình của một dự án đầu tư xây dựng.

Hợp đồng EPC được ưu tiên áp dụng đối với dự án phức tạp, có yêu cầu kỹ thuật, công nghệ cao và phải tuân thủ chặt chẽ tính đồng bộ, thống nhất từ khâu thiết kế đến khâu cung cấp thiết bị, thi công, đào tạo chuyển giao công nghệ. Trước khi quyết định áp dụng loại hợp đồng EPC, người quyết định đầu tư có trách nhiệm tổ chức đánh giá các yêu cầu về kỹ thuật, công nghệ, rút ngắn thời gian thực hiện của dự án, tính đồng bộ từ khâu thiết kế, cung cấp thiết bị, thi công xây dựng công trình đến khâu đào tạo vận hành, chuyển giao công trình để đáp ứng mục tiêu, yêu cầu của dự án được phê duyệt và đảm bảo tính khả thi của việc áp dụng hợp đồng EPC so với các loại hợp đồng khác.

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

i) Hợp đồng cung cấp nhân lực, máy và thiết bị thi công là hợp đồng xây dựng để cung cấp kỹ sư, công nhân (gọi chung là nhân lực), máy, thiết bị thi công và các phương tiện cần thiết khác để phục vụ cho việc thi công công trình, hạng mục công trình, gói thầu hoặc công việc xây dựng theo thiết kế xây dựng;

ii)<sup>7</sup> Hợp đồng xây dựng đơn giản, quy mô nhỏ là hợp đồng xây dựng để thực hiện các gói thầu và có giá trị không vượt quá hạn mức của gói thầu quy mô nhỏ theo quy định của pháp luật về đấu thầu, đồng thời nội dung công việc thuộc phạm vi của hợp đồng có tính chất kỹ thuật đơn giản, dễ thực hiện.

k) Các loại hợp đồng xây dựng khác.

2. Theo hình thức giá hợp đồng, hợp đồng xây dựng có các loại sau:

a) Hợp đồng trọn gói;

b) Hợp đồng theo đơn giá cố định;

c) Hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh;

d) Hợp đồng theo thời gian;

<sup>6</sup> Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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 có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

<sup>7</sup> Điểm này được bổ sung theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

d1)<sup>8</sup> Hợp đồng theo chi phí cộng phí;

d2)<sup>9</sup> Hợp đồng xây dựng khác.

d)<sup>10</sup> Hợp đồng theo giá kết hợp là hợp đồng xây dựng sử dụng kết hợp các loại giá hợp đồng nêu từ điểm a đến điểm d2 khoản này.

3. Theo mỗi 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 ký kết giữa chủ đầu tư với nhà thầu chính hoặc tổng thầu.

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

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

d) Hợp đồng xây dựng có yếu tố nước ngoài là hợp đồng xây dựng được ký kết giữa một bên là nhà thầu nước ngoài với nhà thầu trong nước hoặc chủ đầu tư trong nước.

#### **Điều 4. Nguyên tắc ký kết hợp đồng xây dựng**

Về nguyên tắc ký kết hợp đồng xây dựng phải phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 138 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và đảm bảo các nguyên tắc sau:

1. Tại thời điểm ký kết hợp đồng bên nhận thầu phải đáp ứng điều kiện năng lực hành nghề, năng lực hoạt động theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với nhà thầu liên danh, việc phân chia khối lượng công việc trong thỏa thuận liên danh phải phù hợp với năng lực hoạt động của từng thành viên trong liên danh. Đối với nhà thầu chính nước ngoài, phải có cam kết thuê thầu phụ trong nước thực hiện các công việc của hợp đồng dự kiến giao thầu phụ khi các nhà thầu trong nước đáp ứng được yêu cầu của gói thầu.

2. Chủ đầu tư hoặc đại diện của chủ đầu tư được ký hợp đồng với một hay nhiều nhà thầu chính để thực hiện công việc. Trường hợp chủ đầu tư ký hợp đồng với nhiều nhà thầu chính thì nội dung của các hợp đồng này phải bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ trong quá trình thực hiện các công việc của hợp đồng để bảo đảm tiến độ, chất lượng, hiệu quả đầu tư của dự án đầu tư xây dựng.

3. Tổng thầu, nhà thầu chính được ký hợp đồng với một hoặc một số nhà thầu phụ, nhưng các nhà thầu phụ này phải được chủ đầu tư chấp thuận, các hợp

<sup>8</sup> Điểm này được bổ sung theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

<sup>9</sup> Điểm này được bổ sung theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

<sup>10</sup> Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

đồng thầu phụ này phải thống nhất, đồng bộ với hợp đồng thầu chính đã ký với chủ đầu tư. Tổng thầu, nhà thầu chính phải chịu trách nhiệm với chủ đầu tư về tiến độ, chất lượng các công việc đã ký kết, kể cả các công việc do nhà thầu phụ thực hiện.

4. Giá ký kết hợp đồng không được vượt giá trúng thầu hoặc kết quả đàm phán, thương thảo hợp đồng xây dựng, trừ khối lượng phát sinh ngoài phạm vi công việc của gói thầu được Người có thẩm quyền quyết định đầu tư cho phép.

5.<sup>11</sup> Trước khi ký kết hợp đồng EPC các bên phải thỏa thuận cụ thể những nội dung chủ yếu sau:

- a) Phạm vi công việc dự kiến thực hiện theo hợp đồng EPC;
- b) Vị trí xây dựng, hướng tuyến công trình, loại, cấp công trình; quy mô, công suất và phương án sản phẩm được lựa chọn, năng lực khai thác sử dụng;
- c) Các thông tin về các tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên, địa chất công trình, địa chất thủy văn, thủy văn của khu vực nơi xây dựng công trình;
- d) Các yêu cầu về thiết kế xây dựng và một số thông số thiết kế ban đầu;
- d) Các phương án công nghệ, kỹ thuật, thiết bị và thương mại; xuất xứ thiết bị, sản phẩm; giải pháp về mặt công nghệ kết nối thích ứng với các hệ thống kỹ thuật hiện hữu (nếu có);
- e) Phương án kết nối hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài phạm vi công trình; giải pháp phòng, chống cháy, nổ thuộc phạm vi của gói thầu EPC;
- g) Giải pháp về xây dựng, vật liệu chủ yếu được sử dụng;
- h) Các yêu cầu về quản lý chất lượng công trình xây dựng, thử nghiệm, vận hành chạy thử, bảo hành và bảo trì công trình;
- i) Giải pháp về kiến trúc, mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng công trình, các kích thước, kết cấu chính của công trình xây dựng thuộc phạm vi của gói thầu EPC;
- k) Danh mục và mức độ áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật được sử dụng trong thiết kế, cung cấp thiết bị và thi công xây dựng công trình;
- l) Các chỉ dẫn kỹ thuật đối với vật tư, thiết bị, dịch vụ kỹ thuật; quy trình vận hành từng phần và toàn bộ công trình thuộc phạm vi của gói thầu EPC;
- m) Yêu cầu về bảo vệ môi trường, bảo đảm an toàn, phòng chống cháy nổ và những vấn đề khác;
- n) Các yêu cầu liên quan đến các thủ tục phê duyệt; số lượng các loại hồ sơ, tài liệu và mốc thời gian phải nộp cho bên giao thầu;

---

<sup>11</sup> Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

o) Kế hoạch tiến độ thực hiện và các mốc hoàn thành những công việc, hạng mục công trình chủ yếu và toàn bộ công trình để đưa vào khai thác, sử dụng;

p) Phân định trách nhiệm giữa bên giao thầu và bên nhận thầu về cung cấp điện, nước, thông tin liên lạc, đường giao thông nội bộ và các dịch vụ khác có sẵn trên công trường và việc xử lý giao diện giữa các gói thầu trong cùng một dự án xây dựng.

### **Điều 5. Nguyên tắc thực hiện hợp đồng xây dựng**

Khi thực hiện hợp đồng xây dựng, các bên hợp đồng phải đảm bảo các nguyên tắc thực hiện hợp đồng xây dựng theo quy định tại Khoản 3 Điều 138 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

### **Điều 6. Hiệu lực và tính pháp lý của hợp đồng xây dựng**

1. Hợp đồng xây dựng có hiệu lực pháp lý khi đáp ứng đủ các điều kiện sau:

- a) Người tham gia ký kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự;
- b) Đáp ứng các nguyên tắc ký kết hợp đồng quy định tại Điều 4 Nghị định này;
- c) Hình thức hợp đồng bằng văn bản và được ký kết bởi người đại diện đúng thẩm quyền theo pháp luật của các bên tham gia hợp đồng. Trường hợp một bên tham gia hợp đồng là tổ chức thì bên đó phải ký tên, đóng dấu theo quy định của pháp luật.

2. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng xây dựng là thời điểm ký kết hợp đồng (đóng dấu nếu có) hoặc thời điểm cụ thể khác do các bên thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng và bên giao thầu đã nhận được bảo đảm thực hiện hợp đồng của bên nhận thầu (đối với hợp đồng có quy định về bảo đảm thực hiện hợp đồng).

3. Tính pháp lý của hợp đồng xây dựng:

a) Hợp đồng xây dựng có hiệu lực là cơ sở pháp lý cao nhất mà bên giao thầu, bên nhận thầu và các bên liên quan có nghĩa vụ thực hiện;

b) Hợp đồng xây dựng có hiệu lực là cơ sở pháp lý cao nhất để giải quyết tranh chấp giữa các bên. Các tranh chấp chưa được các bên thỏa thuận trong hợp đồng sẽ được giải quyết trên cơ sở các quy định của pháp luật có liên quan;

c) Các cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan kiểm soát, cấp phát, cho vay vốn, thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan có liên quan khác phải căn cứ vào nội dung hợp đồng xây dựng có hiệu lực pháp lý để thực hiện chức năng, nhiệm vụ của mình theo quy định, không được xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia hợp đồng.

### **Điều 7. Quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng**

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

2. Tùy theo loại hợp đồng xây dựng, nội dung quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng bao gồm:

- a) Quản lý 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;
- d) Quản lý điều chỉnh hợp đồng và các nội dung khác của hợp đồng.

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

4. Tất cả các kiến nghị, đề xuất, yêu cầu và các ý kiến phản hồi của các bên trong quá trình quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng phải thực hiện bằng văn bản. Nội dung văn bản kiến nghị, đề xuất, yêu cầu cần thể hiện căn cứ, cơ sở, hiệu quả (nếu có) của các kiến nghị, đề xuất, yêu cầu và thời hạn trả lời theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Khi nhận được kiến nghị, đề xuất, yêu cầu của một bên, bên kia phải trả lời bằng văn bản về việc chấp thuận hoặc không chấp thuận đúng thời hạn quy định đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng, nhưng tối đa là bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được kiến nghị, đề xuất, yêu cầu, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Sau khoảng thời gian này nếu bên nhận được kiến nghị, đề xuất, yêu cầu không giải quyết mà không đưa ra lý do chính đáng gây thiệt hại cho bên kia, thì phải hoàn toàn chịu trách nhiệm và bồi thường thiệt hại cho bên kia (nếu có).

5. 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.

6. Những nội dung chưa được quy định tại Nghị định này, các bên phải căn cứ vào các quy định của pháp luật có liên quan để thực hiện.

7.<sup>12</sup> Đối với hợp đồng EPC:

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

<sup>12</sup> Khoản này được bổ sung theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.



đồng EPC.

b) Bên nhận thầu có thể trực tiếp tiến hành mua sắm hoặc thuê thầu phụ để mua sắm vật tư, thiết bị cho hợp đồng EPC.

## **Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

### **Mục 1**

## **CÁC THÔNG TIN, CĂN CỨ KÝ KẾT, NỘI DUNG, HỒ SƠ, LUẬT ÁP DỤNG VÀ NGÔN NGỮ SỬ DỤNG CHO HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG**

### **Điều 8. Thông tin về hợp đồng xây dựng**

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

1. Loại hợp đồng, số hợp đồng, tên gói thầu, tên dự án, địa điểm xây dựng và căn cứ ký kết hợp đồng.

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

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

### **Điều 9. Căn cứ ký kết hợp đồng xây dựng**

1. Các căn cứ ký kết hợp đồng xây dựng bao gồm các yêu cầu về công việc cần thực hiện được các bên thống nhất, kết quả lựa chọn nhà thầu, kết quả thương thảo, hoàn thiện hợp đồng và các căn cứ pháp lý áp dụng có liên quan.

2. Đối với hợp đồng EPC, EC, EP ngoài các căn cứ nêu ở Khoản 1 Điều này thì căn cứ ký kết hợp đồng còn bao gồm báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc thiết kế FEED được duyệt.

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

### **Điều 10. 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**

Nội dung hợp đồng xây dựng, hồ sơ hợp đồng xây dựng và thứ tự ưu tiên của các tài liệu kèm theo hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 141, Điều 142 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

### **Điều 11. Luật áp dụng và ngôn ngữ sử dụng cho hợp đồng xây dựng**

1. Hợp đồng xây dựng phải áp dụng hệ thống pháp luật của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và tuân thủ các quy định của Nghị định này.

2. Ngôn ngữ sử dụng cho hợp đồng xây dựng là tiếng Việt.

3. Đối với hợp đồng xây dựng có yếu tố nước ngoài thì ngôn ngữ sử dụng là tiếng Việt và tiếng nước ngoài do các bên thỏa thuận lựa chọn; trường hợp không thỏa thuận được thì sử dụng tiếng Anh.

## Mục 2

### **NỘI DUNG VÀ KHỐI LƯỢNG CÔNG VIỆC, YÊU CẦU CHẤT LƯỢNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN**

#### **Điều 12. 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 mà bên giao thầu ký kết với bên nhận thầu phù hợp với phạm vi công việc của hợp đồng và phải được các bên thỏa thuận rõ trong hợp đồng. Phạm vi công việc được xác định căn cứ vào hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu, hồ sơ dự thầu hoặc hồ sơ đề xuất, các biên bản đàm phán và các văn bản pháp lý có liên quan. Tùy theo loại hợp đồng xây dựng cụ thể, phạm vi công việc thực hiện được xác định như sau:

a) Đối với hợp đồng tư vấn xây dựng: Là việc lập quy hoạch; lập dự án đầu tư xây dựng; thiết kế; khảo sát; quản lý dự án; quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng; giám sát thi công xây dựng; thẩm tra thiết kế, dự toán và các công việc tư vấn khác trong hoạt động đầu tư xây dựng;

b) Đối với hợp đồng thi công xây dựng: Là việc cung cấp vật liệu xây dựng, nhân lực, máy và thiết bị thi công và thi công xây dựng công trình theo đúng hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

c) Đối với hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ: Là việc cung cấp thiết bị; hướng dẫn lắp đặt, sử dụng, vận hành thử, vận hành, đào tạo và chuyển giao công nghệ (nếu có) theo đúng hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

d) Đối với hợp đồng EPC: Là việc thiết kế, cung cấp vật tư, thiết bị và thi công xây dựng công trình; đào tạo và hướng dẫn vận hành, bảo dưỡng, sửa chữa; chuyển giao công nghệ; vận hành thử không tải và có tải; những công việc khác theo đúng hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

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

2. Việc điều chỉnh khối lượng công việc của hợp đồng được thực hiện theo quy định tại Điều 37 Nghị định này.

#### **Điều 13. Yêu cầu về chất lượng sản phẩm và nghiệm thu, bàn giao sản phẩm hợp đồng xây dựng**

1. Yêu cầu về chất lượng sản phẩm của hợp đồng xây dựng:

a) Chất lượng sản phẩm của hợp đồng xây dựng phải đáp ứng các yêu cầu của hợp đồng, tuân thủ và đáp ứng các yêu cầu về chất lượng theo quy định của pháp luật. Các bên tham gia hợp đồng phải thỏa thuận trong hợp đồng về quy chuẩn, tiêu chuẩn (tiêu chuẩn và quy chuẩn Quốc gia), chỉ dẫn kỹ thuật áp dụng cho sản phẩm của hợp đồng xây dựng.

b) Đối với thiết bị, hàng hóa nhập khẩu ngoài quy định tại Điểm a Khoản này còn phải quy định về nguồn gốc, xuất xứ.

2. Nghiệm thu, bàn giao sản phẩm các công việc hoàn thành:

a) Các thỏa thuận về quy trình nghiệm thu, bàn giao của các bên tham gia hợp đồng phải tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

b) 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 đúng với quy định của pháp luật và được các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

c) Các bên chỉ được nghiệm thu, bàn giao các sản phẩm đáp ứng yêu cầu về chất lượng theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

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

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

#### **Điều 14. Thời gian và tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng**

1. Thời gian thực hiện hợp đồng được tính từ ngày hợp đồng có hiệu lực cho đến khi các bên đã hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng xây dựng đã ký.

2. Bên nhận thầu có trách nhiệm lập tiến độ chi tiết thực hiện hợp đồng trình bên giao thầu chấp thuận để làm căn cứ thực hiện.

3. Tiến độ thực hiện hợp đồng phải thể hiện các mốc hoàn thành, bàn giao các công việc, sản phẩm chủ yếu.

4. Đối với hợp đồng thi công xây dựng của gói thầu có quy mô lớn, thời gian thực hiện dài, thì tiến độ thi công có thể được lập cho từng giai đoạn.

5. Đối với hợp đồng cung cấp thiết bị, tiến độ cung cấp thiết bị phải thể hiện các mốc bàn giao thiết bị, trong đó có quy định về số lượng, chủng loại thiết bị cho từng đợt bàn giao.

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

7. Khuyến khích việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện hợp đồng trên cơ sở bảo đảm chất lượng sản phẩm của hợp đồng. Trường hợp đẩy nhanh tiến độ đem lại hiệu quả cao hơn cho dự án thì bên nhận thầu được xét thưởng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

8. Việc điều chỉnh tiến độ của hợp đồng được thực hiện theo quy định tại Điều 39 Nghị định này.

### Mục 3

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

### **Điều 15. Giá hợp đồng xây dựng và điều kiện áp dụng**

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

2. Trong hợp đồng xây dựng các bên phải ghi rõ nội dung các khoản chi phí, các loại thuế, 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 phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Đối với những hợp đồng xây dựng các bên có thỏa thuận thanh toán bằng nhiều đồng tiền khác nhau thì phải ghi cụ thể giá hợp đồng tương ứng với từng loại tiền tệ.

3. Giá hợp đồng xây dựng có các hình thức sau:

a) Giá hợp đồng trọn gói là giá hợp đồng không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng đối với khối lượng các công việc thuộc phạm vi hợp đồng đã ký kết, trừ trường hợp bất khả kháng và thay đổi phạm vi công việc phải thực hiện.

b) Giá hợp đồng theo đơn giá cố định được xác định trên cơ sở đơn giá cố định cho các công việc nhân với khối lượng công việc tương ứng. Đơn giá cố định là đơn giá không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, trừ trường hợp bất khả kháng.

c) Giá hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh được xác định trên cơ sở đơn giá đã điều chỉnh do trượt giá theo các thỏa thuận trong hợp đồng nhân với khối lượng công việc tương ứng được điều chỉnh giá. Phương pháp điều chỉnh đơn giá do trượt giá thực hiện theo quy định tại Khoản 3, 4 Điều 38 Nghị định này.

d) Giá hợp đồng theo thời gian được xác định trên cơ sở mức thù lao cho chuyên gia, các khoản chi phí ngoài mức thù lao cho chuyên gia và thời gian làm việc (khối lượng) tính theo tháng, tuần, ngày, giờ.

- Mức thù lao cho chuyên gia là chi phí 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 (theo tháng, tuần, ngày, giờ).

- Các khoản chi phí ngoài mức thù lao cho chuyên gia bao gồm: Chi phí đi lại, văn phòng làm việc và chi phí hợp lý khác.

d1)<sup>13</sup> Giá hợp đồng theo chi phí cộng phí là giá hợp đồng chưa xác định được giá trị tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên chỉ thỏa thuận về chi phí quản lý, chi phí chung và lợi nhuận do chưa đủ cơ sở xác định phạm vi công việc và chi phí trực tiếp để thực hiện các công việc của hợp đồng.

Mức chi phí quản lý, chi phí chung và lợi nhuận được các bên thỏa thuận theo tỷ lệ (%) hoặc theo một giá trị cụ thể trên cơ sở chi phí trực tiếp thực tế hợp lý, hợp lệ cần thiết để thực hiện các công việc của hợp đồng được các bên xác nhận;

Mức chi phí quản lý, chi phí chung và lợi nhuận được cố định hoặc thay đổi (tăng, giảm có hoặc không khống chế mức tối đa, tối thiểu) phụ thuộc vào mức chi phí trực tiếp thực tế do các bên thỏa thuận trong hợp đồng nhằm đảm bảo quyền lợi của các bên.

d) Giá hợp đồng theo giá kết hợp là loại giá hợp đồng được sử dụng kết hợp các loại giá hợp đồng nêu từ Điểm a đến Điểm d Khoản này cho phù hợp với đặc tính của từng loại công việc trong hợp đồng.

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

5. Điều kiện áp dụng các loại giá hợp đồng xây dựng được quy định như sau:

a) Đối với hợp đồng trọn gói:

Giá hợp đồng trọn gói được áp dụng cho các gói thầu tại thời điểm lựa chọn nhà thầu và đàm phán ký kết hợp đồng đã đủ điều kiện để xác định rõ về khối lượng và đơn giá để thực hiện các công việc theo đúng các yêu cầu của hợp đồng xây dựng hoặc trong một số trường hợp chưa thể xác định được rõ khối lượng, đơn giá (như: Hợp đồng EC, EP, PC, EPC và hợp đồng chia khóa trao tay) nhưng các bên tham gia hợp đồng có đủ năng lực kinh nghiệm để tính toán, xác định giá hợp đồng trọn gói.

Khi áp dụng giá hợp đồng trọn gói thì giá gói thầu, giá hợp đồng phải tính toán đầy đủ các yếu tố rủi ro liên quan đến giá hợp đồng như rủi ro về khối lượng, trượt giá trong thời gian thực hiện hợp đồng và mỗi bên phải tự chịu trách nhiệm đối với các rủi ro của mình.

b) Đối với hợp đồng theo đơn giá cố định:

<sup>13</sup> Điểm này được bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

Giá hợp đồng theo đơn giá cố định được áp dụng cho các gói thầu tại thời điểm lựa chọn nhà thầu và đàm phán ký kết hợp đồng đã đủ điều kiện để xác định rõ về đơn giá để thực hiện các công việc theo đúng các yêu cầu của hợp đồng xây dựng, nhưng chưa xác định được chính xác khối lượng công việc. Khi đó, đơn giá cho các công việc theo hợp đồng phải tính toán đầy đủ các yếu tố rủi ro liên quan đến giá hợp đồng như trượt giá trong thời gian thực hiện hợp đồng và mỗi bên phải tự chịu trách nhiệm đối với các rủi ro của mình. Khi đó, giá gói thầu, giá hợp đồng các bên phải dự tính trước chi phí dự phòng cho các yếu tố trượt giá và khối lượng.

c) Đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh: Được áp dụng cho các gói thầu tại thời điểm lựa chọn nhà thầu và đàm phán ký kết hợp đồng các bên tham gia hợp đồng chưa đủ điều kiện để xác định rõ về khối lượng, đơn giá và các yếu tố rủi ro liên quan đến giá hợp đồng như trượt giá trong thời gian thực hiện hợp đồng. Khi đó, giá gói thầu, giá hợp đồng các bên phải dự tính trước chi phí dự phòng cho các yếu tố trượt giá và khối lượng.

d) Giá hợp đồng theo thời gian thường được áp dụng đối với một số hợp đồng xây dựng có công việc tư vấn trong hoạt động đầu tư xây dựng. Hợp đồng tư vấn xây dựng được áp dụng tất cả các loại giá hợp đồng quy định trong Nghị định này.

d1)<sup>14</sup> Đối với hợp đồng chi phí cộng phí

Giá hợp đồng theo chi phí cộng phí chỉ áp dụng với các gói thầu mà tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên chưa đủ cơ sở xác định phạm vi công việc, nhu cầu cần thiết về việc sử dụng vật liệu, nhân công, máy và thiết bị thi công để thực hiện các công việc dự kiến của hợp đồng.

### **Điều 16. Bảo đảm thực hiện hợp đồng xây dựng**

1. Bảo đảm thực hiện hợp đồng xây dựng là việc bên nhận thầu thực hiện một trong các biện pháp đặt cọc, ký quỹ hoặc bảo lãnh để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời gian thực hiện hợp đồng; khuyến khích áp dụng hình thức bảo lãnh.

2. Bảo đảm thực hiện hợp đồng phải được nộp cho bên giao thầu trước thời điểm hợp đồng có hiệu lực theo đúng thỏa thuận của các bên về giá trị, loại tiền, phương thức bảo đảm; theo mẫu được bên giao thầu chấp nhận và phải có hiệu lực cho đến khi bên nhận thầu đã hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc sau khi bên giao thầu đã nhận được bảo đảm bảo hành đối với hợp đồng có công việc thi công xây dựng và cung cấp thiết bị. Riêng hợp đồng tư vấn xây dựng, hợp đồng giao khoán nội bộ, hợp đồng xây dựng thuộc các chương trình mục tiêu do các hộ dân thực hiện và những hợp đồng xây dựng theo hình thức tự thực hiện không bắt buộc bảo đảm thực hiện hợp đồng xây dựng.

<sup>14</sup> Điểm này được bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

3. Trường hợp bên nhận thầu là nhà thầu liên danh thì từng thành viên phải nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng cho bên giao thầu, mức bảo đảm tương ứng với phân giá trị hợp đồng mà mỗi thành viên thực hiện. Nếu liên danh có thỏa thuận nhà thầu đứng đầu liên danh nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng thì nhà thầu đứng đầu liên danh nộp bảo đảm cho bên giao thầu, từng thành viên nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng cho nhà thầu đứng đầu liên danh tương ứng với giá trị hợp đồng do mình thực hiện.

4. Giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng, phương thức bảo đảm phải được quy định trong hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu. Mức bảo đảm thực hiện hợp đồng được xác định trong khoảng từ 2% đến 10% giá hợp đồng xây dựng; trường hợp để phòng ngừa rủi ro cao thì giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng có thể cao hơn nhưng không quá 30% giá hợp đồng và phải được Người có thẩm quyền quyết định đầu tư chấp thuận.

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

6. Bên giao thầu phải hoàn trả cho bên nhận thầu bảo đảm thực hiện hợp đồng sau khi bên nhận thầu đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ theo hợp đồng hoặc đã chuyển sang nghĩa vụ bảo hành và bên giao thầu đã nhận được bảo đảm bảo hành đối với hợp đồng có công việc thi công xây dựng và cung cấp thiết bị.

#### **Điều 17. Bảo đảm thanh toán hợp đồng xây dựng**

1. Bảo đảm thanh toán hợp đồng xây dựng là việc bên giao thầu thực hiện các biện pháp nhằm chứng minh khả năng thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng xây dựng đã ký kết với bên nhận thầu thông qua các hình thức như kế hoạch bố trí vốn được phê duyệt, bảo đảm của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng, hợp đồng cung cấp tín dụng hoặc thỏa thuận cho vay vốn với các định chế tài chính.

2. Trước khi ký kết hợp đồng xây dựng, bên giao thầu phải có bảo đảm thanh toán phù hợp với tiến độ thanh toán đã thỏa thuận trong hợp đồng. Nghiêm cấm bên giao thầu ký kết hợp đồng xây dựng khi chưa có kế hoạch vốn để thanh toán theo thỏa thuận thanh toán trong hợp đồng, trừ các công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp.

#### **Điều 18. Tạm ứng hợp đồng xây dựng**

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

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

3. Mức tạm ứng, thời điểm tạm ứng và việc thu hồi tạm ứng phải được các bên thỏa thuận cụ thể trong hợp đồng. Mức tạm ứng và số lần tạm ứng hợp đồng xây dựng phải được ghi cụ thể trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu hoặc trong dự thảo hợp đồng xây dựng gửi cho bên nhận thầu để bên nhận thầu làm cơ sở tính toán giá dự thầu, giá đề xuất.

#### 4. Bảo lãnh tạm ứng hợp đồng:

a) 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.

a1)<sup>15</sup> Riêng hợp đồng đơn giản, quy mô nhỏ, chủ đầu tư xem xét, quyết định việc thực hiện bảo lãnh tạm ứng hợp đồng đảm bảo phù hợp với tính chất công việc của hợp đồng và giảm bớt thủ tục không cần thiết.

b) Trường hợp bên nhận thầu là liên danh các nhà thầu thì từng thành viên trong liên danh phải nộp cho bên giao thầu bảo lãnh tạm ứng hợp đồng với giá trị tương đương khoản tiền tạm ứng cho từng thành viên, trừ trường hợp các thành viên trong liên danh thỏa thuận để nhà thầu đứng đầu liên danh nộp bảo lãnh tạm ứng hợp đồng cho bên giao thầu.

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

5. Mức tạm ứng hợp đồng không được vượt quá 50% giá trị hợp đồng tại thời điểm ký kết (bao gồm cả dự phòng nếu có), trường hợp đặc biệt thì phải được Người có thẩm quyền quyết định đầu tư cho phép hoặc Bộ trưởng, Chủ tịch Ủy ban nhân cấp tỉnh; Chủ tịch hội đồng thành viên, Chủ tịch hội đồng quản trị tập đoàn, tổng công ty đối với trường hợp Người có thẩm quyền quyết định đầu tư là Thủ tướng Chính phủ; mức tạm ứng tối thiểu được quy định như sau:

#### a) 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.

#### b) 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.

<sup>15</sup> Điểm này được bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 6 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.



- 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.

c) Đối với hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ, hợp đồng EC, EP, PC và EPC, hợp đồng chìa khóa trao tay và các loại hợp đồng xây dựng khác: 10% giá hợp đồng.

d) Trường hợp các bên thỏa thuận tạm ứng ở mức cao hơn mức tạm ứng tối thiểu nêu tại Điểm a, b, c Khoản này, thì phần giá trị hợp đồng tương ứng với mức tạm ứng hợp đồng vượt mức tạm ứng tối thiểu sẽ không được điều chỉnh giá kể từ thời điểm tạm ứng.

d) 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 đạt 80% giá hợp đồng đã ký kết.

5a.<sup>16</sup> Riêng hợp đồng đơn giản, quy mô nhỏ, việc tạm ứng hoặc không tạm ứng do bên giao thầu và bên nhận thầu xem xét, thống nhất theo đề nghị của bên nhận thầu bảo đảm phù hợp với yêu cầu của gói thầu, giảm bớt thủ tục không cần thiết.

6. Bên nhận thầu phải sử dụng tạm ứng hợp đồng đúng mục đích, đúng đối tượng, có hiệu quả. Nghiêm cấm việc tạm ứng mà không sử dụng hoặc sử dụng không đúng mục đích của hợp đồng xây dựng đã ký.

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

### **Điều 19. Thanh toán hợp đồng xây dựng**

1. Việc thanh toán hợp đồng xây dựng phải phù hợp với loại hợp đồng, giá hợp đồng và các điều kiện trong hợp đồng mà các bên đã ký kết. 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.

2. Các bên thỏa thuận trong hợp đồng về số lần thanh toán, giai đoạn thanh toán, thời điểm thanh toán, thời hạn thanh toán, hồ sơ thanh toán và điều kiện thanh toán.

3. Bên giao thầu phải thanh toán đầy đủ (100%) giá trị của từng lần thanh toán cho bên nhận thầu sau khi đã giảm trừ tiền tạm ứng, tiền bảo hành công trình theo thỏa thuận trong hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Trường hợp trong kỳ thanh toán các bên chưa đủ điều kiện để thanh toán theo đúng quy định của hợp đồng (chưa có dữ liệu để điều chỉnh giá, chưa đủ thời gian để xác định chất lượng sản phẩm,...) thì có thể tạm thanh toán. Khi đã đủ

---

<sup>16</sup> Khoản này được bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

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 3 Điều này.

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

6. 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 điều chỉnh theo đúng các thỏa thuận trong hợp đồng.

7. Đối với hợp đồng theo thời gian việc thanh toán được quy định như sau:

a) Chi phí 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).

b) Các khoản chi phí ngoài mức thù lao cho chuyên gia thì thanh toán theo phương thức thanh toán quy định trong hợp đồng.

8. 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 từ Khoản 5, 6, 7 Điều này.

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

10. Thời hạn thanh toán do các bên thỏa thuận trong hợp đồng phù hợp với quy mô và tính chất của từng hợp đồng. Thời hạn thanh toán không được kéo dài quá 14 ngày làm việc kể từ ngày bên giao thầu nhận đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ theo thỏa thuận trong hợp đồng và được quy định cụ thể như sau:

a) Trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị thanh toán hợp lệ của bên nhận thầu, bên giao thầu phải hoàn thành các thủ tục và chuyển đề nghị thanh toán tới ngân hàng hoặc Kho bạc Nhà nước phục vụ thanh toán.

b) Trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ của bên giao thầu, ngân hàng hoặc Kho bạc Nhà nước phục vụ thanh toán phải chuyển đủ giá trị của lần thanh toán đó cho bên nhận thầu.

c) 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.

11. Nghiêm cấm bên giao thầu không thanh toán đầy đủ hoặc không đúng thời hạn theo các thỏa thuận trong hợp đồng cho bên nhận thầu.

### **Điều 20. 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 và các thỏa thuận trong hợp đồng. Hồ sơ thanh toán (bao gồm cả biểu mẫu) phải được ghi rõ trong hợp đồng xây dựng và phải được bên giao thầu xác nhận. Hồ sơ thanh toán hợp đồng xây dựng gồm các tài liệu chủ yếu sau:

a) Đối với hợp đồng trọn gói:

- Biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành trong giai đoạn thanh toán có xác nhận của đại diện bên giao thầu hoặc đại diện tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu; 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;

- Bảng tính giá trị nội dung của các công việc phát sinh (nếu có) ngoài phạm vi hợp đồng đã ký kết có xác nhận của đại diện bên giao thầu hoặc đại diện tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu;

- 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 có xác nhận của đại diện bên giao thầu và đại diện bên nhận thầu.

b) Đối với hợp đồng theo đơn giá cố định:

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

- 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 có xác nhận của đại diện bên giao thầu hoặc đại diện tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu;

- 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 có xác nhận của đại diện bên giao thầu và đại diện bên nhận thầu.

c) Đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh:

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

- Bảng tính đơn giá đã điều chỉnh do trượt giá (còn gọi là đơn giá thanh toán) theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng có xác nhận của đại diện bên giao thầu hoặc đại diện nhà tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu;

- 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 có xác nhận của đại diện bên giao thầu hoặc đại diện tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu;

- 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 có xác nhận của đại diện bên giao thầu và đại diện bên nhận thầu.

d) Đối với hợp đồng theo thời gian:

- 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 có xác nhận của đại diện bên giao thầu hoặc đại diện tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu. Trường hợp, trong quá trình thực hiện có công việc phát sinh cần phải bổ sung chuyên gia mà trong hợp đồng chưa có mức thù lao cho các chuyên gia này thì các bên phải thỏa thuận và thống nhất mức thù lao trước khi thực hiện. Khi đó, hồ sơ thanh toán phải có bảng tính giá trị các công việc phát sinh (nếu có) ngoài phạm vi công việc phải thực hiện theo hợp đồng và được đại diện các bên: Giao thầu hoặc đại diện tư vấn (nếu có) và bên nhận thầu xác nhận;

- 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 có xác nhận của đại diện bên giao thầu và đại diện bên nhận thầu.

d) 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, bản giao thiết bị và các tài liệu khác có liên quan.

e) 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.

2. Đối với hợp đồng theo giá kết hợp, hồ sơ thanh toán cho từng loại công việc của hợp đồng thực hiện theo các quy định tương ứng nêu tại Khoản 1 Điều này.

3. Khi thỏa thuận về hồ sơ thanh toán hợp đồng, các bên phải căn cứ vào quy mô, tính chất và nguồn vốn sử dụng cho hợp đồng để thỏa thuận cụ thể các tài liệu cần có trong số các tài liệu chủ yếu quy định tại Khoản 1 Điều này.

4. Ngoài các tài liệu chủ yếu nêu tại Khoản 1 Điều này, đối với hợp đồng xây dựng sử dụng vốn ODA, vốn vay của các tổ chức tín dụng nước ngoài, hồ sơ thanh toán còn phải thực hiện theo quy định của Điều ước quốc tế.

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

### **Điều 21. Đồng tiền và hình thức thanh toán hợp đồng xây dựng**

1. Đồng tiền sử dụng trong thanh toán hợp đồng xây dựng là Đồng Việt Nam; trường hợp sử dụng ngoại tệ để thanh toán do các bên hợp đồng thỏa thuận nhưng không trái với quy định của pháp luật về ngoại hối.

2. Trong một hợp đồng xây dựng có những công việc đòi hỏi phải thanh toán bằng nhiều đồng tiền khác nhau, thì các bên phải thỏa thuận rõ trong hợp đồng nhưng phải đảm bảo nguyên tắc đồng tiền thanh toán phù hợp với yêu cầu của hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu.

3. Hình thức thanh toán có thể bằng tiền mặt, chuyển khoản và các hình thức khác do các bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật và phải được ghi trong hợp đồng.

### **Điều 22. Quyết toán hợp đồng xây dựng**

1. Quyết toán hợp đồng là việc xác định tổng giá trị cuối cùng của hợp đồng xây dựng mà bên giao thầu có trách nhiệm thanh toán cho bên nhận thầu khi bên nhận thầu hoàn thành tất cả các công việc theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Hồ sơ quyết toán hợp đồng do bên nhận thầu lập phù hợp với từng loại hợp đồng và giá hợp đồng. Nội dung của hồ sơ quyết toán hợp đồng xây dựng phải phù hợp với các thỏa thuận trong hợp đồng, bao gồm các tài liệu sau:

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

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

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

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

3.<sup>17</sup> Thời hạn thực hiện quyết toán hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 147 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 64 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

### **Điều 23. Thanh lý hợp đồng xây dựng<sup>18</sup>**

Việc thanh lý hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 147 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và khoản 4 Điều 147 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 64 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

## **Mục 4 QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG**

### **Điều 24. Quyền và nghĩa vụ chung của bên giao thầu và bên nhận thầu**

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

2. Bên giao thầu, bên nhận thầu phải 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. Khi các bên thay đổi người đại diện để quản lý thực hiện hợp đồng thì phải 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.

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

4. Tùy theo từng loại hợp đồng xây dựng cụ thể, quyền và nghĩa vụ của bên giao thầu, bên nhận thầu còn được quy định từ Điều 25 đến Điều 34 Nghị định này.

### **Điều 25. Quyền và nghĩa vụ của bên giao thầu tư vấn**

1. Quyền của bên giao thầu tư vấn:

- a) Được quyền sở hữu và sử dụng sản phẩm tư vấn theo hợp đồng.
- b) Từ chối nghiệm thu sản phẩm tư vấn không đạt chất lượng theo hợp đồng.
- c) Kiểm tra chất lượng công việc của bên nhận thầu nhưng không được làm cản trở hoạt động bình thường của bên nhận thầu.

<sup>17</sup> Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

<sup>18</sup> Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của bên giao thầu tư vấn:

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

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

c) Giải quyết kiến nghị của bên nhận thầu theo thẩm quyền trong quá trình thực hiện hợp đồng đúng thời hạn do các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

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

d) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 26. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thầu tư vấn**

1. Quyền của bên nhận thầu tư vấn:

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

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

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

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

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của bên nhận thầu tư vấn:

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

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

c) Bảo quản và giao lại cho bên giao thầu những tài liệu và phương tiện làm việc do bên giao thầu cung cấp theo hợp đồng sau khi hoàn thành công việc (nếu có).

d) Thông báo ngay bằng văn bản cho bên giao thầu về những thông tin, tài liệu không đầy đủ, phương tiện làm việc không bảo đảm chất lượng để hoàn thành công việc.

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

e) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 27. Quyền và nghĩa vụ của bên giao thầu thi công xây dựng công trình**

1. Quyền của bên giao thầu thi công xây dựng:

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

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

c) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của bên giao thầu thi công xây dựng:

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

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

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

d) Cung cấp kịp thời hồ sơ thiết kế và các tài liệu, phương tiện, máy và thiết bị có liên quan, vật tư theo thỏa thuận trong hợp đồng (nếu có) và quy định của pháp luật có liên quan.

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

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

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

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

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

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

l) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 28. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thầu thi công xây dựng công trình**

1. Quyền của bên nhận thầu thi công xây dựng:



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

b) Được thay đổi các biện pháp thi công sau khi được bên giao thầu chấp thuận nhằm đẩy nhanh tiến độ, bảo đảm chất lượng, an toàn, hiệu quả công trình trên cơ sở giá hợp đồng đã ký kết.

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

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

## 2. Nghĩa vụ của bên nhận thầu thi công xây dựng:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l) Di chuyển vật tư, máy móc, thiết bị và những tài sản khác của mình ra khỏi công trường trong thời hạn quy định sau khi công trình đã được nghiệm thu, bàn giao hoặc hợp đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 41 Nghị định này, trừ trường hợp trong hợp đồng có thỏa thuận khác.

- m) Hoàn trả mặt bằng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng.
- n) Giữ bí mật thông tin liên quan đến hợp đồng hoặc pháp luật có quy định.
- o) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 29. Quyền và nghĩa vụ của bên giao thầu cung cấp thiết bị công nghệ**

1. Cung cấp các thông tin, tài liệu cần thiết, mặt bằng lắp đặt thiết bị cho bên nhận thầu.
2. Phối hợp với bên nhận thầu trong quá trình đào tạo, chuyển giao công nghệ, hướng dẫn lắp đặt, sử dụng, vận hành.
3. Từ chối nghiệm thu và có quyền không nhận bàn giao thiết bị công nghệ không đúng với thỏa thuận trong hợp đồng về số lượng, chất lượng, chủng loại và nguồn gốc xuất xứ.
4. Trường hợp bên giao thầu thực hiện thiết kế công nghệ cho bên nhận thầu thì bên giao thầu phải chịu trách nhiệm hoàn toàn về chất lượng và quyền sở hữu trí tuệ của thiết kế này.
5. Các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 30. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thầu cung cấp thiết bị công nghệ**

1. Bàn giao thiết bị công nghệ cho bên giao thầu đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng về số lượng, chất lượng, địa điểm, thời gian, cách thức đóng gói, bảo quản, nguồn gốc xuất xứ và các thỏa thuận khác trong hợp đồng.
2. Cung cấp cho bên giao thầu đầy đủ các thông tin cần thiết về thiết bị công nghệ; hướng dẫn lắp đặt, sử dụng, vận hành, bảo quản, bảo trì thiết bị công nghệ; đào tạo cán bộ quản lý và công nhân vận hành sử dụng công trình (nếu có thỏa thuận trong hợp đồng).
3. Cùng với bên giao thầu vận hành thử thiết bị công nghệ.
4. Về sở hữu trí tuệ đối với thiết bị công nghệ:
  - a) Thiết bị công nghệ do bên nhận thầu cung cấp phải bảo đảm quyền sở hữu trí tuệ. Bên nhận thầu không được cung cấp những thiết bị công nghệ vi phạm quyền sở hữu trí tuệ. Bên nhận thầu phải chịu trách nhiệm hoàn toàn trong trường hợp có tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu trí tuệ đối với những thiết bị công nghệ đã cung cấp;
  - b) Trường hợp thiết bị công nghệ được chế tạo theo thiết kế hoặc theo những số liệu do bên giao thầu cung cấp thì bên nhận thầu không phải chịu trách nhiệm về các khiếu nại liên quan đến những vi phạm quyền sở hữu trí tuệ phát sinh từ những thiết bị công nghệ đó;
  - c) Các bên tham gia ký kết hợp đồng 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.

5. Các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 31. Quyền và nghĩa vụ của bên giao thầu EPC**

1. Quyền của bên giao thầu EPC:

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

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

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

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

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

e) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của bên giao thầu EPC:

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

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

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

d)<sup>19</sup> Đối với hợp đồng EPC được xác lập thông qua lựa chọn nhà thầu EPC ngay sau khi thiết kế cơ sở được phê duyệt: Nghiệm thu, thẩm định, phê duyệt hoặc trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt kịp thời các thiết kế được triển khai sau thiết kế cơ sở đã được người quyết định đầu tư quyết định khi phê duyệt dự án theo đúng quy định của pháp luật, không bao gồm dự toán xây dựng của các công trình, hạng mục công trình thuộc phạm vi của hợp đồng EPC.

Trường hợp hợp đồng EPC được xác lập thông qua lựa chọn nhà thầu EPC ngay sau khi thiết kế FEED được phê duyệt: Nghiệm thu, thẩm định, phê duyệt hoặc trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt kịp thời các thiết kế được triển khai sau thiết kế FEED đã được người quyết định đầu tư quyết định khi phê duyệt

<sup>19</sup> Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 9 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

dự án theo đúng quy định pháp luật, không bao gồm dự toán xây dựng của các công trình, hạng mục công trình thuộc phạm vi của hợp đồng EPC.

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

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

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

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

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

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

l) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 32. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thầu EPC**

#### **1. Quyền của bên nhận thầu EPC:**

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

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

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

d) Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

#### **2. Nghĩa vụ của bên nhận thầu EPC:**

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

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

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

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

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

e)<sup>20</sup> Đối với hợp đồng EPC được xác lập thông qua lựa chọn nhà thầu EPC ngay sau khi thiết kế cơ sở được phê duyệt: Lập các thiết kế được triển khai sau thiết kế cơ sở đã được người quyết định đầu tư quyết định khi phê duyệt dự án phù hợp với thiết kế cơ sở được duyệt, không bao gồm dự toán xây dựng các hạng mục công trình, công trình thuộc phạm vi của hợp đồng EPC.

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

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

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

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

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

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

m) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 33. Quyền và nghĩa vụ của bên giao thầu hợp đồng chìa khóa trao tay**

Ngoài các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 31 Nghị định này, thì bên giao thầu trong hợp đồng chìa khóa trao tay còn nghĩa vụ nghiệm thu dự án đầu tư xây dựng để trình cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng, người có thẩm quyền quyết định đầu tư thẩm định, phê duyệt hoặc thẩm định, phê duyệt theo thẩm quyền.

### **Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của bên nhận thầu hợp đồng chìa khóa trao tay**

Ngoài các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 32 Nghị định này, thì bên nhận thầu hợp đồng chìa khóa trao tay còn nghĩa vụ lập dự án đầu tư xây dựng, tham gia bảo vệ dự án cùng bên giao thầu trước người có thẩm quyền quyết định

<sup>20</sup> Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 10 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

dầu tư và hoàn thiện dự án theo yêu cầu của bên giao thầu phù hợp với các thỏa thuận trong hợp đồng.

## **Mục 5** **ĐIỀU CHỈNH HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG**

### **Điều 35. Điều chỉnh hợp đồng xây dựng**

1. Điều chỉnh hợp đồng bao gồm điều chỉnh khối lượng, điều chỉnh đơn giá, điều chỉnh tiến độ thực hiện hợp đồng, điều chỉnh giá hợp đồng và các nội dung khác (nếu có) mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng.

2. <sup>21</sup> Hợp đồng xây dựng chỉ được điều chỉnh trong các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 143 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và khoản 3 Điều 143 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 64 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng. Trường hợp khi Nhà nước thay đổi chính sách ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện hợp đồng xây dựng, thì việc điều chỉnh hợp đồng chỉ được áp dụng cho phần công việc bị ảnh hưởng của sự thay đổi chính sách đó và việc điều chỉnh thực hiện theo quy định của cơ quan ban hành, hướng dẫn thực hiện chính sách.

### **Điều 36. Nguyên tắc điều chỉnh hợp đồng xây dựng<sup>22</sup>**

1. Việc điều chỉnh hợp đồng xây dựng chỉ được áp dụng trong thời gian thực hiện hợp đồng bao gồm cả thời gian được gia hạn thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật.

2. Đối với hợp đồng theo đơn giá cố định, đơn giá hợp đồng chỉ được điều chỉnh trong các trường hợp quy định tại điểm b, c, d khoản 2 Điều 143 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

3. Đối với hợp đồng trọn gói, chỉ được điều chỉnh hợp đồng cho những khối lượng công việc bổ sung ngoài phạm vi công việc theo hợp đồng đã ký (đối với hợp đồng thi công xây dựng, hợp đồng cung cấp thiết bị là nằm ngoài phạm vi công việc phải thực hiện theo thiết kế, yêu cầu của hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu; đối với hợp đồng tư vấn là nằm ngoài nhiệm vụ tư vấn phải thực hiện) và các trường hợp quy định tại điểm b, c, d khoản 2 Điều 143 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

4. Giá hợp đồng sau điều chỉnh không làm vượt giá gói thầu hoặc dự toán gói thầu được phê duyệt (bao gồm cả chi phí dự phòng cho gói thầu đó) thì chủ đầu tư được quyền quyết định điều chỉnh; trường hợp vượt giá gói thầu hoặc dự

<sup>21</sup> Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

<sup>22</sup> Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

toán gói thầu được phê duyệt thì phải được chấp thuận chủ trương điều chỉnh giá hợp đồng của người có thẩm quyền quyết định đầu tư hoặc Bộ trưởng bộ quản lý ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh khi được giao đối với các dự án đầu tư do Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu tư trước khi thực hiện điều chỉnh và phải đảm bảo đủ vốn để thanh toán cho bên nhận thầu theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Việc điều chỉnh dự toán xây dựng, dự toán gói thầu, giá gói thầu thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và pháp luật về đấu thầu.

### **Điều 37. Điều chỉnh khối lượng công việc trong hợp đồng xây dựng**

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

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

a) Đối với hợp đồng trọn gói: Trường hợp có phát sinh hợp lý những công việc ngoài phạm vi hợp đồng đã ký (đối với hợp đồng thi công xây dựng, hợp đồng cung cấp thiết bị là nằm ngoài phạm vi công việc phải thực hiện theo thiết kế; đối với hợp đồng tư vấn là nằm ngoài nhiệm vụ tư vấn phải thực hiện).

Trường hợp này, khi điều chỉnh khối lượng không làm vượt giá gói thầu được phê duyệt thì chủ đầu tư và nhà thầu tính toán, thỏa thuận và ký kết phụ lục bổ sung hợp đồng; trường hợp vượt giá gói thầu được phê duyệt thì phải được người có thẩm quyền quyết định đầu tư xem xét, quyết định; trường hợp thỏa thuận không được thì khối lượng các công việc phát sinh đó sẽ hình thành gói thầu mới, việc lựa chọn nhà thầu để thực hiện gói thầu này theo quy định hiện hành.

b) Đối với hợp đồng theo đơn giá cố định và đơn giá điều chỉnh: Bổ sung những khối lượng công việc hợp lý chưa có đơn giá trong hợp đồng nhưng không làm vượt giá gói thầu được phê duyệt thì chủ đầu tư và nhà thầu tính toán, thỏa thuận và ký kết phụ lục bổ sung hợp đồng; trường hợp vượt giá gói thầu được phê duyệt thì phải được người có thẩm quyền quyết định đầu tư xem xét, quyết định; 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 đã ký) được nghiệm thu.

3.<sup>23</sup> Đối với những khối lượng phát sinh nằm ngoài phạm vi hợp đồng đã ký mà chưa có quy định về đơn giá hoặc phương pháp xác định đơn giá trong hợp đồng, các bên tham gia hợp đồng phải thỏa thuận, thống nhất đơn giá hoặc nguyên tắc, phương pháp xác định giá để thực hiện khối lượng công việc này trước khi thực hiện.

<sup>23</sup> Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

### **Điều 38. Điều chỉnh đơn giá và giá hợp đồng xây dựng**

1. Trong hợp đồng xây dựng các bên phải thỏa thuận cụ thể các trường hợp được điều chỉnh đơn giá và giá hợp đồng xây dựng; trình tự, phạm vi, phương pháp và căn cứ điều chỉnh giá hợp đồng; phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng phải phù hợp với loại giá hợp đồng, tính chất công việc trong hợp đồng xây dựng.

2. Việc điều chỉnh đơn giá hợp đồng được quy định như sau:

a) Việc điều chỉnh đơn giá thực hiện hợp đồng chỉ áp dụng đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh và hợp đồng theo thời gian khi các bên có thỏa thuận trong hợp đồng.

b)<sup>24</sup> Trường hợp khối lượng công việc thực tế thực hiện tăng hoặc giảm lớn hơn 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng, đồng thời làm thay đổi trên 0,25% giá trị hợp đồng và trên 1% đơn giá của công việc đó hoặc khối lượng 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 này để thanh toán.

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

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

c) Trường hợp khối lượng 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) Việc điều chỉnh đơn giá hợp đồng cho những khối lượng công việc mà tại thời điểm ký hợp đồng bên giao thầu và bên nhận thầu có thỏa thuận điều chỉnh đơn giá thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều này và hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

3. Phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng:

a)<sup>25</sup> Phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng bao gồm: phương pháp bù trừ trực tiếp và phương pháp điều chỉnh bằng công thức điều chỉnh như quy định tại điểm b khoản này. Việc áp dụng phương pháp điều chỉnh giá phải phù hợp với tính chất công việc, loại giá hợp đồng, đồng tiền thanh toán và phải được

<sup>24</sup> Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm a khoản 14 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

<sup>25</sup> Điểm này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm b khoản 14 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.



các bên thỏa thuận trong hợp đồng. Chỉ số giá để điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng bằng công thức điều chỉnh tại điểm b khoản 3 Điều này là chỉ số giá xây dựng.

b) Cơ sở dữ liệu đầu vào để tính toán điều chỉnh giá phải phù hợp với nội dung công việc trong hợp đồng. Trong hợp đồng phải quy định việc sử dụng nguồn thông tin về giá hoặc nguồn chỉ số giá của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giá hợp đồng theo công thức sau:

$$G_{TT} = G_{HD} \times P_n$$

Trong đó:

- “ $G_{TT}$ ”: Là giá thanh toán tương ứng với các khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu.

- “ $G_{HD}$ ”: Là giá trong hợp đồng tương ứng với các khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu.

- “ $P_n$ ”: Hệ số điều chỉnh (tăng hoặc giảm) được áp dụng cho thanh toán hợp đồng đối với các khối lượng công việc hoàn thành được nghiệm thu trong khoảng thời gian “n”.

4. Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể về điều chỉnh hợp đồng xây dựng.

### **Điều 39. Điều chỉnh tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng**

1. Trong hợp đồng xây dựng các bên phải thỏa thuận về các trường hợp được điều chỉnh tiến độ. Trường hợp thời hạn hoàn thành chậm hơn so với tiến độ của hợp đồng, các bên phải xác định rõ trách nhiệm của mỗi bên đối với những thiệt hại do chậm tiến độ gây ra.

2. Tiến độ thực hiện hợp đồng được điều chỉnh trong các trường hợp sau:

a) Do ảnh hưởng của động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần, hỏa hoạn, dịch họa hoặc các sự kiện bất khả kháng khác.

b) Thay đổi, điều chỉnh dự án, phạm vi công việc, thiết kế, biện pháp thi công theo yêu cầu của bên giao thầu làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện hợp đồng.

c) Do việc bàn giao mặt bằng không đúng với các thỏa thuận trong hợp đồng, tạm dừng hợp đồng do lỗi của bên giao thầu, các thủ tục liên quan ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng mà không do lỗi của bên nhận thầu gây ra.

d) Tạm dừng thực hiện công việc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của bên giao thầu gây ra.

3. Khi điều chỉnh tiến độ hợp đồng không làm kéo dài tiến độ thực hiện hợp đồng (bao gồm cả thời gian được kéo dài tiến độ thực hiện hợp đồng theo quy định của hợp đồng xây dựng) thì chủ đầu tư và nhà thầu thỏa thuận, thống nhất việc điều chỉnh. Trường hợp điều chỉnh tiến độ làm kéo dài tiến độ thực hiện hợp

đồng thì chủ đầu tư phải báo cáo Người có thẩm quyền quyết định đầu tư xem xét, quyết định.

## **Mục 6** **TẠM DỪNG, CHẤM DỨT, THƯỞNG, PHẠT DO VI PHẠM** **HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG**

### **Điều 40. Tạm dừng thực hiện công việc trong hợp đồng xây dựng**

1. Các tình huống được tạm dừng thực hiện công việc trong hợp đồng, quyền được tạm dừng; trình tự thủ tục tạm dừng, mức đền bù thiệt hại do tạm dừng phải được bên giao thầu và bên nhận thầu thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng.

2. Các bên tham gia hợp đồng được tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng trong các trường hợp sau:

a) Bên giao thầu có quyền tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng khi bên nhận thầu không đáp ứng các yêu cầu về chất lượng, an toàn lao động và tiến độ theo hợp đồng đã ký kết.

b) Bên nhận thầu có quyền tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng và kéo dài tiến độ thực hiện hợp đồng khi bên giao thầu vi phạm các thỏa thuận về thanh toán, cụ thể như: Không thanh toán đủ cho bên nhận thầu giá trị của giai đoạn thanh toán mà các bên đã thống nhất vượt quá 28 ngày kể từ ngày hết hạn thanh toán theo quy định tại Khoản 10 Điều 19 Nghị định này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác; không có bảo đảm thanh toán cho các khối lượng sắp được thực hiện.

3. Trước khi một bên tạm dừng thực hiện công việc trong hợp đồng, thì phải thông báo cho bên kia biết bằng văn bản trước 28 ngày, trong đó nêu rõ lý do tạm dừng thực hiện; bên giao thầu, bên nhận thầu phải có trách nhiệm cùng thương lượng giải quyết để tiếp tục thực hiện đúng thỏa thuận hợp đồng đã ký kết, trừ trường hợp bất khả kháng.

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.

### **Điều 41. Chấm dứt hợp đồng xây dựng**

1. Các tình huống được chấm dứt hợp đồng, quyền được chấm dứt hợp đồng; trình tự thủ tục chấm dứt, mức đền bù thiệt hại do chấm dứt hợp đồng phải được các bên thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng và phải phù hợp với quy định của Nghị định này, quy định của pháp luật có liên quan.

2. Mỗi bên đều có quyền chấm dứt hợp đồng mà không phải bồi thường thiệt hại trong các trường hợp quy định tại các Khoản 7 và 8 Điều này.

3. Trường hợp đã tạm dừng thực hiện hợp đồng mà bên vi phạm hợp đồng không khắc phục lỗi của mình trong khoảng thời gian năm mươi sáu (56) ngày kể

từ ngày bắt đầu tạm dừng theo thông báo, trừ trường hợp các bên thỏa thuận khác và không có lý do chính đáng thì bên tạm dừng có quyền chấm dứt hợp đồng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Điều 42. Thường hợp đồng, phạt vi phạm hợp đồng**<sup>26</sup>

Việc thường hợp đồng, phạt vi phạm hợp đồng thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 146 Luật xây dựng số 50/2014/QH13 và khoản 2 Điều 146 Luật xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại điểm c khoản 64 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

### **Điều 43. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng xây dựng**

1. Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng thực hiện theo quy định từ Khoản 3 đến Khoản 7 Điều 146 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, các quy định tại Nghị định này và pháp luật có liên quan.

2. Trường hợp, bên giao thầu thanh toán không đúng thời hạn và không đầy đủ theo thỏa thuận trong hợp đồng thì phải bồi thường cho bên nhận thầu 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. Lãi chậm thanh toán được tính từ ngày đầu tiên chậm thanh toán cho đến khi bên giao thầu đã thanh toán đầy đủ cho bên nhận thầu, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

## **Mục 7**

### **KHIẾU NẠI VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG**

#### **Điều 44. 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 ký. 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. Trong vòng năm mươi sáu (56) ngày kể từ khi nảy sinh vấn đề một bên thực hiện hợp đồng không phù hợp với các thỏa thuận đã ký, bên phát hiện phải thông báo ngay cho bên kia về những nội dung đó và khiếu nại về các nội dung này. Ngoài khoảng thời gian này nếu không bên nào có khiếu nại thì các bên phải thực hiện theo đúng những thỏa thuận đã ký.

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

<sup>26</sup> Điều này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 15 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021.

khiếu nại không có ý kiến thì coi như đã chấp thuận với những nội dung khiếu nại do bên kia đưa ra.

5. Các khiếu nại của mỗi bên phải được gửi đến đúng địa chỉ giao dịch hoặc địa chỉ trao đổi thông tin mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Các khiếu nại không được giải quyết bởi các bên tham gia hợp đồng sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 45 Nghị định này.

#### **Điều 45. Giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng**

1. Khi giải quyết các tranh chấp trong quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng, các bên phải tuân thủ nguyên tắc và trình tự giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng được quy định tại Khoản 8 Điều 146 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

2. Trường hợp các bên tham gia hợp đồng có thỏa thuận giải quyết tranh chấp hợp đồng thông qua hòa giải được thực hiện bởi cơ quan, tổ chức hoặc một, một số cá nhân chuyên gia (gọi chung là ban xử lý tranh chấp), khi đó việc xử lý tranh chấp hợp đồng thông qua ban xử lý tranh chấp được quy định như sau:

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

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

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

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

### **Mục 8**

#### **CÁC NỘI DUNG KHÁC CỦA HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG**

##### **Điều 46. Bảo hiểm và bảo hành theo hợp đồng xây dựng**

###### **1. Bảo hiểm**

a) Chủ đầu tư mua bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng đối với công trình có ảnh hưởng đến an toàn cộng đồng, môi trường, công trình có yêu cầu kỹ thuật đặc thù, điều kiện thi công xây dựng phức tạp. Trường hợp, phí bảo

hiểm này đã được tính vào giá hợp đồng thì bên nhận thầu thực hiện mua bảo hiểm công trình theo quy định.

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

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

## 2. Bảo hành

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

b) Bảo đảm bảo hành có thể thực hiện bằng hình thức bảo lãnh hoặc hình thức khác do các bên thỏa thuận, nhưng phải ưu tiên áp dụng hình thức bảo lãnh;

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

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

## **Điều 47. Hợp đồng thầu phụ**

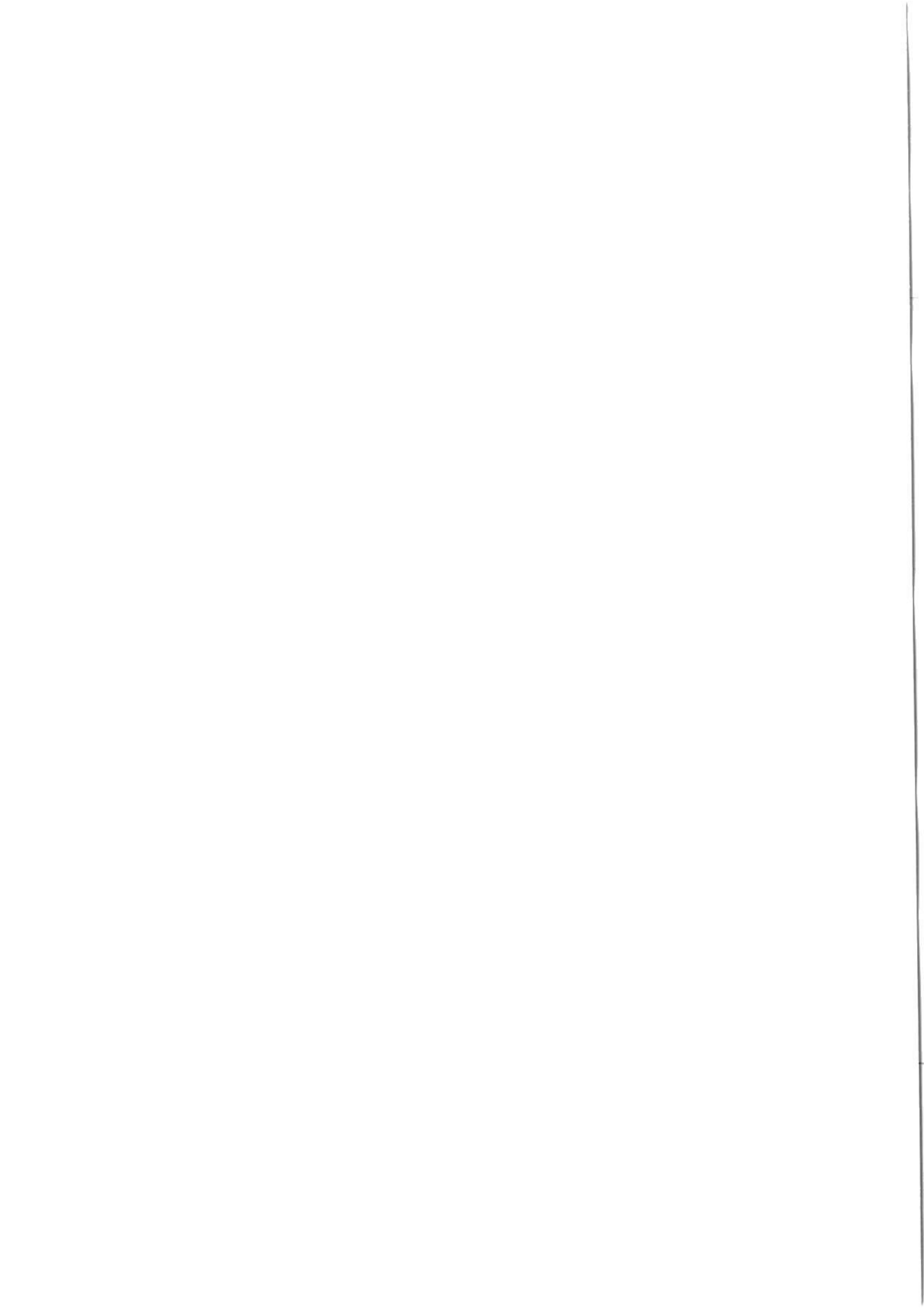
1. Một hợp đồng thầu chính có thể có nhiều hợp đồng thầu phụ. Khi ký hợp đồng thầu phụ, tổng thầu, nhà thầu chính hoặc nhà thầu nước ngoài phải thực hiện theo các quy định sau:

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

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

c) Đối với các nhà thầu phụ không có trong danh sách thầu phụ kèm theo hợp đồng thì phải được chủ đầu tư chấp thuận.

d) Tổng thầu, 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.



d) Tổng thầu, nhà thầu chính không được giao lại toàn bộ công việc theo hợp đồng cho nhà thầu phụ thực hiện.

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

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

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

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

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

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

## **Điều 48. An toàn lao động, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

c) Nhà thầu thi công xây dựng, chủ đầu tư phải có trách nhiệm kiểm tra giám sát việc thực hiện bảo vệ môi trường xây dựng, đồng thời chịu sự kiểm tra giám sát của cơ quan quản lý nhà nước về môi trường. Trường hợp nhà thầu thi công xây dựng không tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường thì chủ đầu tư, cơ quan quản lý nhà nước về môi trường có quyền tạm dừng thi công xây dựng và yêu cầu nhà thầu thực hiện đúng biện pháp bảo vệ môi trường.

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

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

#### **Điều 49. Điện, nước và an ninh công trường**

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

#### **Điều 50. Vận chuyển thiết bị công nghệ**

1. Bên nhận thầu phải thông báo trước cho bên giao thầu trong một khoảng thời gian nhất định do các bên thỏa thuận về thời điểm giao thiết bị, nhưng không được ít hơn hai mươi một (21) ngày.

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

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

#### **Điều 51. Rủi ro và bất khả kháng**

1. Rủi ro là nguy cơ ảnh hưởng tiêu cực đến việc thực hiện hợp đồng xây dựng trong tương lai. Trong hợp đồng xây dựng các bên phải quy định trách

nhiệm của mỗi bên về quản lý và xử lý rủi ro của mình; trách nhiệm khắc phục hậu quả của mỗi bên trong trường hợp gặp rủi ro.

2. Bất khả kháng là một sự kiện rủi ro xảy ra một cách khách quan không thể lường trước khi ký kết hợp đồng xây dựng và không thể khắc phục được khi nó xảy ra mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép như: Thiên tai, sự cố môi trường, dịch họa, hỏa hoạn và các yếu tố bất khả kháng khác.

3. Khi một bên bị rơi vào tình trạng bất khả kháng, thì phải thông báo bằng văn bản cho bên kia trong thời gian sớm nhất có thể.

4. Trong hợp đồng các bên phải thỏa thuận về việc xử lý bất khả kháng như: Thông báo về bất khả kháng; trách nhiệm của các bên đối với bất khả kháng; chấm dứt và thanh toán hợp đồng xây dựng trong trường hợp bất khả kháng (nếu có).

### **Chương III** **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 52. Hiệu lực thi hành<sup>27</sup>**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2015.

2. Nghị định số 48/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2010 của Chính phủ về hợp đồng trong hoạt động xây dựng; Nghị định số 207/2013/NĐ-CP ngày 11 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 48/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2010 của Chính phủ về hợp đồng trong hoạt động xây dựng hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Nghị định này có hiệu lực.

#### **Điều 53. Xử lý chuyển tiếp<sup>28</sup>**

<sup>27</sup> Điều 3 của Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021 quy định như sau:

**“Điều 3. Hiệu lực thi hành và tổ chức thực hiện**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.  
2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, Thủ trưởng các tổ chức chính trị, chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, Chủ tịch Hội đồng quản trị các tập đoàn kinh tế, các tổng công ty nhà nước và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./”

<sup>28</sup> Điều 2 của Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021 quy định như sau:

**“Điều 2. Quy định chuyển tiếp**

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

2. Các hợp đồng xây dựng đang trong quá trình đàm phán, chưa được ký kết nếu có nội dung chưa phù hợp với quy định tại Nghị định này thì báo cáo người có thẩm quyền quyết định đầu tư xem xét, quyết định trên nguyên tắc bảo đảm chất lượng, tiến độ, hiệu quả của dự án đầu tư xây dựng và không làm phương hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

3. Nội dung về hợp đồng xây dựng trong các hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu đã phê duyệt nhưng chưa phát hành nếu có nội dung nào chưa phù hợp với quy định tại Nghị định này thì phải điều chỉnh lại cho phù hợp; trường hợp đã phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu nhưng chưa đóng thầu, nếu có thay đổi nội dung liên quan đến hợp đồng cho phù hợp với các quy định của Nghị định này, thì phải thông báo cho tất cả các nhà thầu đã mua hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu biết để điều chỉnh các nội dung hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất cho phù hợp; trường hợp đã đóng thầu thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.”

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

2. Các hợp đồng xây dựng đang trong quá trình đàm phán, chưa được ký kết nếu có nội dung nào chưa phù hợp với quy định tại Nghị định này thì báo cáo người có thẩm quyền quyết định đầu tư xem xét, quyết định trên nguyên tắc bảo đảm chất lượng, tiến độ, hiệu quả của dự án đầu tư xây dựng và không làm phương hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

3. Nội dung về hợp đồng xây dựng trong các hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu đã phê duyệt nhưng chưa phát hành nếu có nội dung nào chưa phù hợp với quy định tại Nghị định này thì phải điều chỉnh lại cho phù hợp; trường hợp đã phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, nếu có thay đổi nội dung liên quan đến hợp đồng cho phù hợp với các quy định của Nghị định này, thì phải thông báo cho tất cả các nhà thầu đã mua hồ sơ dự thầu, hồ sơ yêu cầu biết để điều chỉnh các nội dung hồ sơ dự thầu, hồ sơ đề xuất cho phù hợp; trường hợp đã đóng thầu thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

#### **Điều 54. 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, ký kết và quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng phải tuân thủ các quy định tại Nghị định này.

2.<sup>29</sup> Bộ Xây dựng hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định của pháp luật về hợp đồng xây dựng; hướng dẫn điều chỉnh hợp đồng xây dựng, phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng, các loại hợp đồng xây dựng, mẫu hợp đồng xây dựng; hướng dẫn mẫu hợp đồng EPC; hợp đồng xây dựng đơn giản, quy mô nhỏ và các nội dung cần thiết khác của Nghị định này để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước về hợp đồng xây dựng.

3. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân vận dụng bộ mẫu điều kiện hợp đồng của Hiệp hội Quốc tế các kỹ sư tư vấn (FIDIC), hợp đồng xây dựng mẫu vào việc xác lập và thực hiện hợp đồng xây dựng. Khi vận dụng các hợp đồng xây dựng mẫu các bên phải xem xét hiệu chỉnh nội dung hợp đồng cho phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

<sup>29</sup> Khoản này được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 16 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP 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, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 4 năm 2021

**BỘ XÂY DỰNG**Số: *02* /VBHN-BXD***Nơi nhận:***

- Văn phòng Chính phủ (để đăng Công báo);
- Cổng TTĐT Chính phủ (để đăng tải);
- Trung tâm thông tin của Bộ Xây dựng (để đăng lên Trang thông tin điện tử của Bộ Xây dựng);
- Lưu: VT, PC, KTXD.

**XÁC THỰC VĂN BẢN HỢP NHẤT***Hà Nội, ngày 17 tháng 5 năm 2021***KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG****Nguyễn Văn Sinh**