

THÔNG TƯ

Hướng dẫn một số nội dung về hợp đồng xây dựng

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 Nghị định số 52/2022/NĐ-CP ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 50/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 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;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Kinh tế xây dựng;

Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn một số nội dung về hợp đồng xây dựng.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn chi tiết một số nội dung về hợp đồng xây dựng; công bố và hướng dẫn sử dụng mẫu hợp đồng thi công xây dựng, mẫu hợp đồng tư vấn xây dựng, mẫu hợp đồng Thiết kế - Mua sắm vật tư, thiết bị - Thi công xây dựng công trình (sau đây viết tắt là EPC).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

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

2. Đối với hợp đồng xây dựng thuộc các dự án sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn vay ưu đãi phát sinh từ Điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có những quy định khác với các quy định tại Thông tư này thì thực hiện theo các quy định của Điều ước quốc tế đó.

Điều 3. Thanh toán, tạm thanh toán và hồ sơ tạm thanh toán hợp đồng xây dựng

1. Việc thanh toán hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP.

2. Trường hợp sản xuất các cấu kiện, bán thành phẩm có giá trị lớn, vật liệu xây dựng phải dự trữ theo mùa được tạm ứng để thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 18 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP, hồ sơ tạm ứng phải liệt kê danh mục, đơn giá và tổng giá trị từng loại vật liệu, cấu kiện, bán thành phẩm. Khi thanh toán phải giảm trừ giá trị khối lượng hoàn thành được nghiệm thu tương ứng với phần giá trị đã được tạm ứng theo nội dung hợp đồng.

3. Việc tạm thanh toán theo quy định tại khoản 4 Điều 19 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP căn cứ vào điều kiện cụ thể của từng lần tạm thanh toán để quyết định giá trị tạm thanh toán và biện pháp bảo đảm đối với các khoản tạm thanh toán, đảm bảo hiệu quả, tránh thất thoát vốn. Một số trường hợp cụ thể như sau:

a) Đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh, khi đến kỳ thanh toán chưa có dữ liệu điều chỉnh đơn giá, giá hợp đồng thì sử dụng đơn giá trong hợp đồng để thực hiện tạm thanh toán.

b) Đối với các sản phẩm, công việc, công tác đang trong quá trình thi công, chưa hoàn thành theo đúng yêu cầu của hợp đồng thì căn cứ mức độ hoàn thành đối với từng trường hợp cụ thể và chi tiết đơn giá sản phẩm, công việc, công tác đó trong hợp đồng để thực hiện tạm thanh toán.

4. Đối với những sản phẩm, công việc, công tác chưa được hoàn thành do các nguyên nhân, trong đó bao gồm hợp đồng bị chấm dứt hoặc một trong các bên tham gia hợp đồng không nghiệm thu sản phẩm, phải xác định rõ trách nhiệm và nghĩa vụ của từng chủ thể có liên quan trước khi thực hiện thanh toán.

5. Hồ sơ tạm thanh toán bao gồm: Biên bản nghiệm thu khối lượng hoặc Biên bản xác nhận khối lượng (nếu chưa đủ điều kiện để nghiệm thu), Bảng tính giá trị thanh toán phát sinh (tăng hoặc giảm); Bảng tính giá trị tạm thanh toán và Đề nghị tạm thanh toán.

Điều 4. Điều chỉnh khối lượng công việc trong hợp đồng xây dựng

1. Việc điều chỉnh khối lượng công việc trong hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 37 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP.

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

Điều 5. Điều chỉnh tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng

1. Việc điều chỉnh tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 39 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP.

2. Khi điều chỉnh tiến độ hợp đồng xây dựng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 39 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP, Bên giao thầu và Bên nhận thầu có trách nhiệm đánh giá tác động của các sự kiện bất khả kháng đến tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng để xác định, quyết định điều chỉnh cho phù hợp.

3. Trường hợp tạm dừng thực hiện công việc theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 39 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP cần thực hiện các công việc sau:

a) Bên giao thầu, Bên nhận thầu căn cứ yêu cầu tạm dừng của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đánh giá tác động đến tiến độ thực hiện hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định, thỏa thuận điều chỉnh tiến độ thực hiện hợp đồng.

b) Trường hợp phát sinh chi phí do kéo dài thời gian thực hiện hợp đồng thì Bên giao thầu, Bên nhận thầu căn cứ nội dung hợp đồng, hướng dẫn của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về sự kiện dẫn đến tạm dừng thực hiện hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định, thỏa thuận về các khoản mục chi phí phát sinh hợp lý.

Điều 6. Điều chỉnh đơn giá và giá hợp đồng xây dựng

1. Việc điều chỉnh đơn giá hợp đồng xây dựng thực hiện theo quy định tại Điều 38 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP.

2. Khi điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng dẫn đến phải điều chỉnh, bổ sung hợp đồng thì phải ký kết phụ lục hợp đồng làm cơ sở điều chỉnh giá hợp đồng. Chủ đầu tư có trách nhiệm phê duyệt hoặc trình phê duyệt dự toán điều chỉnh, phát sinh theo đúng các quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình và hợp đồng xây dựng làm cơ sở ký kết phụ lục bổ sung hợp đồng.

3. Phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng

a) Phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục I kèm theo Thông tư này. Việc áp dụng các phương pháp điều chỉnh giá phải phù hợp với tính chất công việc, loại giá hợp đồng, đồng tiền thanh toán và phải được thỏa thuận trong hợp đồng.

b) Đối với hợp đồng tư vấn xây dựng thực hiện thanh toán theo thời gian (theo tháng, tuần, ngày, giờ) thì việc điều chỉnh mức tiền lương cho chuyên gia thực hiện theo công thức điều chỉnh cho một yếu tố chi phí nhân công tại mục I Phụ lục I kèm theo Thông tư này.

Điều 7. Hướng dẫn sử dụng, vận dụng mẫu hợp đồng xây dựng

1. Mẫu hợp đồng xây dựng công bố kèm theo Thông tư này để các tổ chức, cá nhân tham khảo, vận dụng trong việc xác lập, quản lý thực hiện hợp đồng cho

các gói thầu xây dựng, đảm bảo nội dung hợp đồng xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 141 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

2. Mẫu hợp đồng xây dựng công bố kèm theo Thông tư này là mẫu hợp đồng giữa chủ đầu tư và nhà thầu. Trường hợp bên giao thầu là tổng thầu, nhà thầu chính, các bên nghiên cứu vận dụng các nội dung cần thiết của mẫu hợp đồng này để xác lập, quản lý thực hiện hợp đồng.

3. Mẫu hợp đồng xây dựng công bố kèm theo Thông tư này bao gồm:

a) Mẫu hợp đồng tư vấn xây dựng tại Phụ lục II kèm theo Thông tư này sử dụng cho loại hợp đồng tư vấn thực hiện công việc lập báo cáo nghiên cứu khả thi, khảo sát xây dựng, thiết kế xây dựng công trình, giám sát thi công xây dựng công trình.

b) Mẫu hợp đồng thi công xây dựng tại Phụ lục III kèm theo Thông tư này.

c) Mẫu hợp đồng EPC tại Phụ lục IV Thông tư này sử dụng cho loại hợp đồng trọn gói. Trường hợp áp dụng các hình thức giá hợp đồng theo đơn giá cố định, đơn giá điều chỉnh hoặc hợp đồng theo giá kết hợp, thì các bên căn cứ vào các quy định của pháp luật và Thông tư này để sửa đổi, bổ sung điều khoản của mẫu hợp đồng EPC để xác lập hợp đồng.

4. Đối với hợp đồng đơn giản quy mô nhỏ, các loại hợp đồng tư vấn đầu tư xây dựng và hợp đồng hỗn hợp khác, các bên tham khảo, vận dụng các mẫu hợp đồng xây dựng công bố kèm theo Thông tư này để điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung các điều khoản của mẫu hợp đồng để xác lập hợp đồng.

5. Khi sử dụng mẫu hợp đồng xây dựng công bố kèm theo Thông tư này để thỏa thuận, ký kết hợp đồng xây dựng thì các bên căn cứ vào yêu cầu, điều kiện cụ thể của gói thầu, dự án, các quy định của Nghị định số 37/2015/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 50/2021/NĐ-CP, các quy định khác của pháp luật và nội dung hướng dẫn tại Thông tư này để thực hiện. Trong nội dung hợp đồng phải thỏa thuận cụ thể các nội dung sau:

a) Quy định cụ thể về thời hạn thanh toán, thời gian bảo đảm thực hiện hợp đồng, thời hạn trả lời văn bản, thời gian chấm dứt hợp đồng và các trường hợp tương tự.

b) Trường hợp nhà thầu là nhà thầu liên danh, phải thỏa thuận việc bảo đảm thực hiện hợp đồng, bảo lãnh tiền tạm ứng theo quy định pháp luật.

c) Quy định cụ thể loại đồng tiền và hình thức thanh toán trong hợp đồng không trái với yêu cầu trong hồ sơ mời thầu và quy định của pháp luật về ngoại hối.

d) Trường hợp hợp đồng theo hình thức đơn giá điều chỉnh thì phải thỏa thuận phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng, nguồn dữ liệu về giá và cơ sở giá để điều chỉnh hợp đồng không trái với hồ sơ mời thầu và pháp luật hợp đồng xây dựng.

đ) Tùy theo tính chất và điều kiện của gói thầu để điều chỉnh, bổ sung các nội dung hợp đồng cho phù hợp.

Điều 8. Quy định chuyển tiếp

1. Các hợp đồng xây dựng đã ký và đang thực hiện trước ngày Thông tư này có hiệu lực thì thực hiện theo quy định về hợp đồng xây dựng trước ngày Thông tư 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 Thông tư 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 hợp đồng xây dựng trong các hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu đã phê duyệt nhưng chưa phát hành thì phải điều chỉnh nội dung cho phù hợp với quy định tại Thông tư này. Trường hợp đã phát hành hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, nếu điều chỉnh nội dung liên quan đến hợp đồng, 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. Trường hợp đã đóng thầu thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

1. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày 20/4/2023.

2. Thông tư này thay thế Thông tư số 07/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng, Thông tư số 08/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về hợp đồng tư vấn xây dựng, Thông tư số 09/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn hợp đồng thi công xây dựng công trình và Thông tư số 30/2016/TT-BXD ngày 30/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn hợp đồng thiết kế - cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình. /.

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các PTT Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Văn phòng Trung ương Đảng và các ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Các Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty nhà nước;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Công báo; Website Chính phủ; Website Bộ Xây dựng;
- Lưu: VP, Cục KTXD.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Bùi Hồng Minh