

# NHỮNG QUY ĐỊNH MỚI VỀ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

**Ông ĐÀM ĐỨC BIÊN**

*Phó Cục trưởng Cục Kinh tế - Quản lý đầu tư xây dựng  
Bộ Xây dựng*





# NỘI DUNG

01

*Những quy định mới về hợp đồng xây dựng tại Luật Xây dựng 2025 và Nghị định số 210/2026/NĐ-CP*

02

Q&A

# Bối cảnh ban hành Nghị định

- 1 Trên cơ sở đảm bảo tuân thủ các quy định của Bộ Luật Dân sự, Luật Xây dựng 2025, Luật Đấu thầu và pháp luật có liên quan
- 2 Sửa đổi, bổ sung những quy định không còn phù hợp tại Nghị định số 37/2015/NĐ-CP và Nghị định số 50/2021/NĐ-CP
- 3 Giải quyết những vấn đề mới phát sinh từ thực tiễn quản lý, đáp ứng yêu cầu cụ thể hóa đường lối, quan điểm, chính sách của Đảng, pháp luật của Nhà nước
- 4 Đáp ứng yêu cầu hội nhập, tiệm cận với thông lệ quốc tế

# Tư duy mới của Nghị định số 210/2026/NĐ-CP

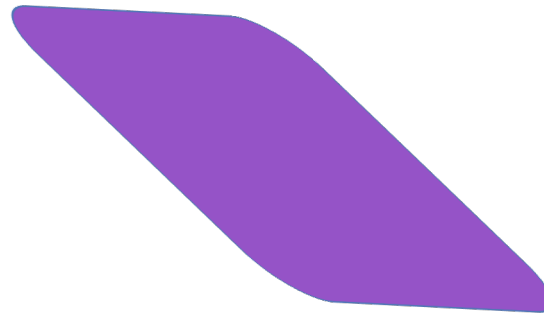
Tạo môi trường pháp lý bình  
đẳng cho các chủ thể tham  
gia hợp đồng xây dựng



Tăng cường quản trị rủi ro,  
phân bổ rủi ro giữa Bên giao  
thầu và Bên nhận thầu



Đảm bảo nguyên tắc bình đẳng,  
tự do, tự nguyện thỏa thuận, phù  
hợp với bản chất dân sự của hợp  
đồng xây dựng



# CÁC NHÓM ĐIỂM MỚI NỔI BẬT

1

Mở rộng phạm vi,  
đối tượng áp dụng

2

Bổ sung một số  
nguyên tắc giao kết  
hợp đồng, cơ chế  
quản lý hợp đồng

3

Bổ sung, hoàn thiện  
một số khái niệm,  
loại hợp đồng; phạm  
vi công việc của từng  
loại hợp đồng

4

Bổ sung, hoàn thiện  
cơ chế bảo đảm thực  
hiện các nghĩa vụ  
trong hợp đồng xây  
dựng

5

Bổ sung quy định về  
rủi ro, hoàn cảnh  
thay đổi cơ bản,  
biến động giá bất  
thường

6

Phương pháp điều  
chỉnh đơn giá và giá  
hợp đồng linh hoạt  
hơn, tiệm cận với  
thông lệ quốc tế

7

Quy định cụ thể về  
điều kiện, trình tự  
và hậu quả pháp lý  
của việc chấm dứt  
hợp đồng;

8

Hoàn thiện các quy  
định về tạm ứng, thanh  
toán, thanh lý hợp  
đồng

## Phạm vi, đối tượng áp dụng

Bao quát mọi chủ thể tham gia quan hệ hợp đồng xây dựng

Tách bạch giữa nội dung bắt buộc và nội dung các bên được thỏa thuận

Linh hoạt hơn với các nguồn vốn khác

Tăng quyền tự do thỏa thuận hợp đồng

Phù hợp nguyên tắc tự do, tự nguyện, bình đẳng theo Bộ Luật Dân sự



# Sửa đổi, làm rõ một số khái niệm trong hợp đồng xây dựng

Thời gian có hiệu lực của hợp đồng

1

Thời gian thực hiện các công việc của hợp đồng

2

Tiến độ thực hiện hợp đồng

3

Phạm vi công việc của hợp đồng

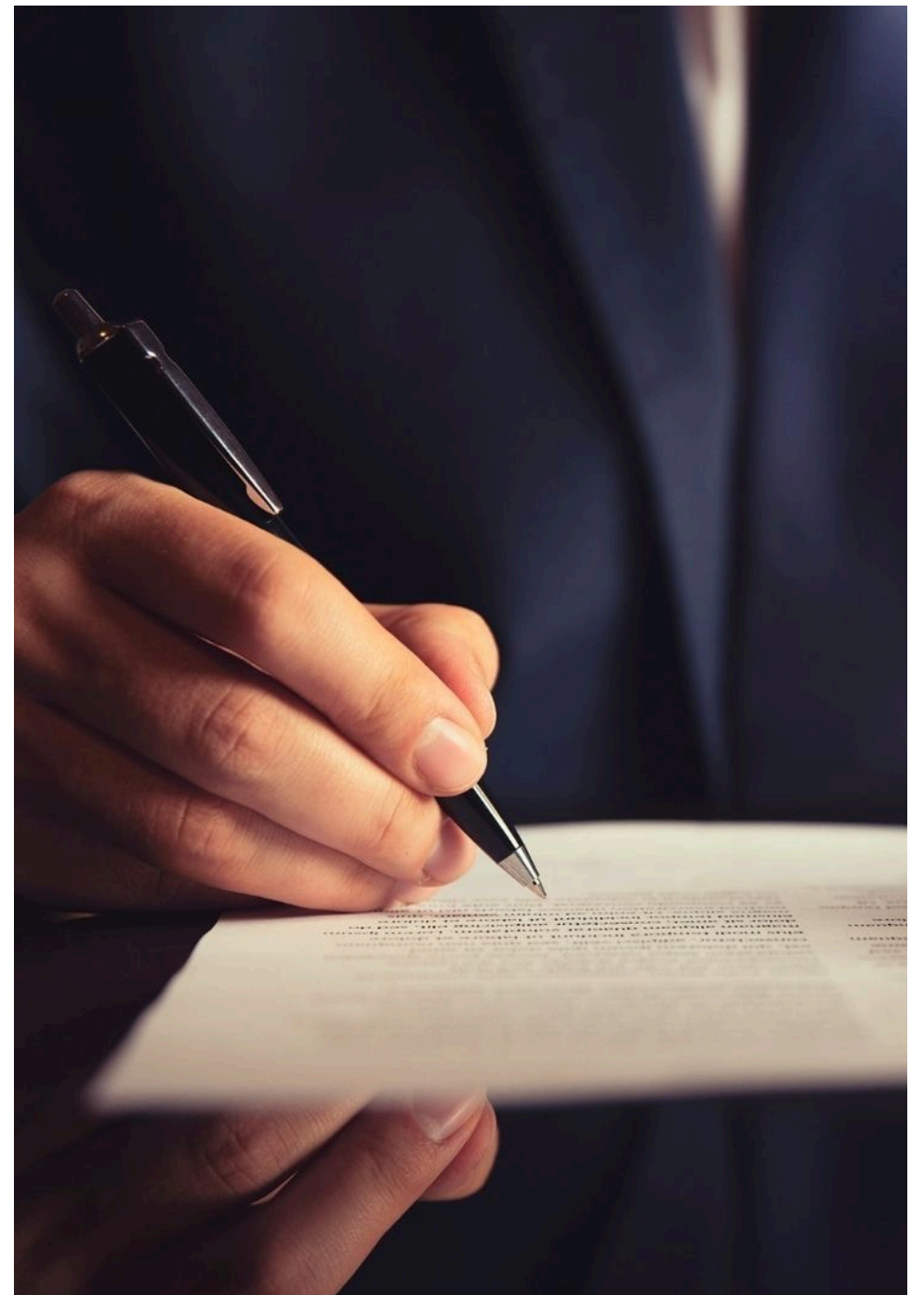
4

Khối lượng, công việc phát sinh hợp lý

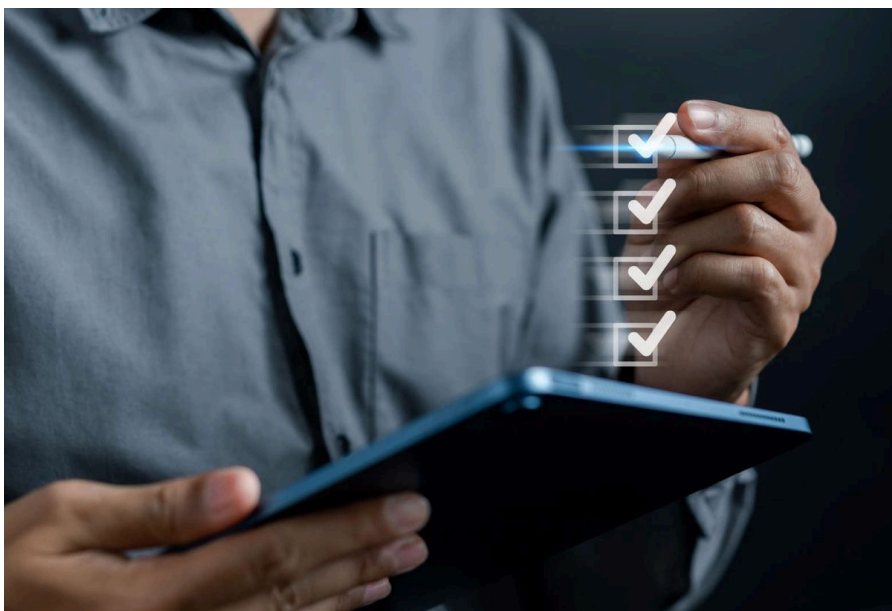
5

Nghĩa vụ thực hiện hợp đồng

6



# Nguyên tắc giao kết hợp đồng



Tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 80 Luật Xây dựng 2025; pháp luật dân sự và pháp luật có liên quan

Bổ sung nguyên tắc giao kết hợp đồng giao dịch điện tử trong xây dựng; hợp đồng EP, EC, PC

Bảo đảm có đủ nguồn lực để thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng

Hoàn thành việc lựa chọn nhà thầu và kết thúc quá trình đàm phán hợp đồng

Bên nhận thầu là liên danh thì phải có thỏa thuận liên danh

# Quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng



## **Bổ sung cơ chế:**

Quản lý thực hiện hợp đồng thuộc dự án đầu tư công khẩn cấp, cấp bách, dự án đầu tư công đặc biệt



## **Bổ sung cơ chế:**

Quản lý hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công có yêu cầu áp dụng hoặc thử nghiệm công nghệ mới, vật liệu xây dựng mới



## **Bổ sung quy định:**

Về hợp đồng giao dịch điện tử, đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản lý dự án

## Phân loại hợp đồng xây dựng và phạm vi công việc

- *Tiếp tục kế thừa các loại hợp xây dựng cơ bản*
- *Bổ sung khái niệm về một số loại hợp đồng: EP, EC, PC, kết quả đầu ra, tỷ lệ phần trăm*
- *Tính chất, nội dung và phạm vi công việc của từng loại hợp đồng xây dựng được chuẩn hóa rõ hơn*
- *Phân biệt rõ ranh giới giữa hợp đồng xây dựng và hợp đồng mua bán hàng hóa*



# Chấm dứt hợp đồng

- *Quy định rõ điều kiện, trình tự và hậu quả pháp lý*
- *Chấm dứt hợp đồng là biện pháp cuối cùng, ưu tiên khắc phục và duy trì thực hiện hợp đồng*
- *Giảm nguy cơ lạm dụng chấm dứt hợp đồng*
- *Các yếu tố phải được xử lý sau chấm dứt*



# Bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng



Quy định chi tiết các loại bảo đảm, biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng xây dựng



Bổ sung quy định bảo đảm thanh toán đối với các hợp đồng xây dựng thuộc dự án PPP



Quy định về tiền lãi phát sinh trong trường hợp ký quỹ hoặc giữ lại tiền thanh toán để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng



Sửa đổi, bổ sung một số quy định về bảo đảm bảo hành công trình xây dựng

# Rủ ro, bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản



Phân biệt rõ rủi ro lường trước và không lường trước 1

Chuyển từ xử lý hậu quả sang quản trị rủi ro từ đầu 2

Bổ sung quy định về hoàn cảnh thay đổi cơ bản, biến động giá bất thường 3

Quy định trình tự xử lý 4

Nghĩa vụ, trách nhiệm quản lý, xử lý và khắc phục rủi ro của các bên 5

# Bổ sung, làm rõ nội dung sửa đổi hợp đồng xây dựng

Bất khả kháng;  
hoàn cảnh thay  
đổi cơ bản

Thay đổi  
tiến độ

Thay đổi  
thiết kế

Thay đổi phạm  
vi công việc

Thay đổi phương pháp  
điều chỉnh giá; nguồn  
dữ liệu điều chỉnh giá

Sửa đổi loại  
hợp đồng

Các nội dung khác  
do các bên thỏa  
thuận



# Phương pháp điều chỉnh hợp đồng và nguồn dữ liệu điều chỉnh

- 1 Phương pháp điều chỉnh phải phù hợp với cơ chế quản lý rủi ro của hợp đồng
- 2 Mở rộng nguồn dữ liệu điều chỉnh giá hợp đồng  
Cho phép vận công thức điều chỉnh theo thông lệ quốc tế
- 3 Các thông tin về giá, chỉ số giá do bên giao thầu tổ chức thu thập, xác định để điều chỉnh đơn giá, giá hợp đồng
- 4 Tăng tính linh hoạt, minh bạch và giảm tranh chấp trong quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng

# Tạm ứng hợp đồng xây dựng



**1** Kế thừa, chuẩn hóa và làm rõ việc quản lý thực hiện

**2** Tạm ứng để sản xuất các cấu kiện, bán thành phẩm có giá trị lớn hoặc phải dự trữ vật liệu thì **không tính vào mức tạm ứng tối đa của hợp đồng**

**3** Làm rõ cơ chế tạm ứng vượt mức tối đa đối với một số trường hợp đặc thù

## Thanh toán hợp đồng xây dựng

1

Làm rõ hơn trách nhiệm các bên trong quá trình thanh toán

2

Gắn thanh toán với tiến độ, khối lượng và nghĩa vụ hợp đồng;

3

Thiết lập cơ chế xác định trách nhiệm tài chính cụ thể khi chậm thanh toán

# Thanh lý hợp đồng xây dựng

1

Cho phép các bên thỏa thuận hợp đồng tự hết hiệu lực khi hoàn thành nghĩa vụ

2

Làm rõ cơ chế thanh lý khi hợp đồng bị chấm dứt hoặc đơn phương chấm dứt

3

Tách cơ chế áp dụng riêng đối với dự án đầu tư công và PPP

# Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên

- *Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm chung*
- *Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm bên giao thầu*
- *Quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm bên nhận thầu*







**TRÂN TRỌNG  
CẢM ƠN!**

