



CK.0000069739



# QUY ĐỊNH MỚI VỀ

# ĐIỀU KIỆN ÁP DỤNG CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

# 2014



NGHỊ ĐỊNH SỐ 207/2013/NĐ-CP  
NGÀY 11-12-2013 CỦA CHÍNH PHỦ  
Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị  
định số 48/2010/NĐ-CP ngày 07-5-  
2010 của Chính phủ về hợp đồng trong  
hoạt động xây dựng

GUYỄN  
C. LIEU

97



NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG

**THÙY LINH - VIỆT TRINH**

*(Sưu tầm và hệ thống hóa)*

**QUY ĐỊNH MỚI VỀ ĐIỀU KIỆN  
ÁP DỤNG CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG  
TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG  
2014**

ĐẠI HỌC THÁI NGUYÊN  
TRUNG TÂM HỌC LIỆU

**NHÀ XUẤT BẢN LAO ĐỘNG**



## LỜI NÓI ĐẦU

Ký kết các hợp đồng trong hoạt động xây dựng luôn là mối quan tâm hàng đầu của các ca nhân, tổ chức xây dựng. Để có được những hợp đồng tốt mang lại những cơ hội, sự may mắn và thành công đòi hỏi có nhiều yếu tố: am hiểu các kỹ năng, sự tinh thông về chuyên môn, sự hiểu biết về pháp luật... Từ 01/02/2014, tại **Nghị định 207/2013/NĐ-CP** một số quy định mới về hợp đồng trong hoạt động xây dựng chính thức có hiệu lực, cụ thể như sau:

- Hợp đồng xây dựng chỉ được ký khi bên giao thầu có kế hoạch vốn để trả cho bên nhận thầu theo tiến độ thanh toán của hợp đồng (trừ các công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp);

- Không điều chỉnh đơn giá cho các khối lượng công việc trong hợp đồng tương ứng với số tiền tạm ứng hợp đồng đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh;

- Bổ sung quy định điều kiện áp dụng giá hợp đồng đối với hợp đồng trọn gói, theo đơn giá cố định, theo đơn giá điều chỉnh, theo thời gian và tỉ lệ phần trăm;

- Thời gian có hiệu lực của bảo lãnh tạm ứng hợp đồng phải được kéo dài cho đến khi giao thầu đã thu hồi hết số tiền tạm ứng.

Để giúp các doanh nghiệp, tổ chức kinh tế, cá nhân... có tài liệu để vận dụng, tham khảo nhằm nâng cao kỹ năng soạn thảo văn bản, hợp đồng trong hoạt động xây dựng theo những nguyên tắc pháp lý chặt chẽ, Nhà xuất bản Lao Động cho xuất bản cuốn sách: **“QUY ĐỊNH MỚI VỀ ĐIỀU KIỆN ÁP DỤNG CÁC LOẠI HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG 2014”**

Nội dung cuốn sách gồm có những phần quan trọng sau:

**Phần thứ nhất. Quy định mới về hợp đồng trong hoạt động xây dựng**

**Phần thứ hai. Các mẫu hợp đồng xây dựng, giao nhận thầu**

**Phần thứ ba. Các mẫu hợp đồng bất động sản, kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản**

**Phần thứ tư. Mẫu hợp đồng xây dựng theo tiêu chuẩn của FIDIC**

Xin trân trọng giới thiệu cuốn sách cùng bạn đọc

NHÀ XUẤT BẢN



# *Phần thứ nhất.*

## **QUY ĐỊNH MỚI VỀ HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG**

---

### **1. NGHỊ ĐỊNH SỐ 207/2013/NĐ-CP NGÀY 11-12-2013**

#### **CỦA CHÍNH PHỦ**

**Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 48/2010/NĐ-CP  
ngày 07-5-2010 của Chính phủ về hợp đồng trong hoạt động xây dựng**

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

*Căn cứ Bộ luật dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;*

*Căn cứ Luật xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;*

*Căn cứ Luật đấu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2005;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng  
cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009;*

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

*Chính phủ ban hành Nghị định 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.*

**Điều 1.** 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 như sau:

#### **1. Bổ sung Khoản 8 vào Điều 4 như sau:**

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

8. Hợp đồng xây dựng chỉ được ký kết khi bên giao thầu đã có kế hoạch vốn để thanh toán cho bên nhận thầu theo tiến độ thanh toán của hợp đồng, trừ các công trình xây dựng theo lệnh khẩn cấp."

#### **2. Sửa đổi, bổ sung Khoản 6 vào Điều 15 như sau:**

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

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

a) Đối với hợp đồng trọn gói: Giá gói thầu, giá hợp đồng phải tính toán đầy đủ các yếu tố rủi ro có liên quan như trượt giá trong thời gian thực hiện hợp đồng và các bên phải tự chịu trách nhiệm đối với các rủi ro của mình liên quan đến giá hợp đồng.

Giá hợp đồng trọn gói chỉ 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, chất lượng, tiến độ thực hiện và đơn giá để thực hiện các công việc hoặc trong một số trường hợp không thể xác định được rõ khối lượng, đơn giá (như: hợp đồng EC, EP, EPC và hợp đồng tổng thầu chìa khóa trao tay) nhưng bên nhận thầu có đủ năng lực kinh nghiệm để tính toán, xác định giá hợp đồng trọn gói.

b) Đối với hợp đồng theo đơn giá cố định: Đơn giá cho các công việc theo hợp đồng phải tính toán đầy đủ các yếu tố rủi ro có liên quan như trượt giá trong thời gian thực hiện hợp đồng và các bên phải tự chịu trách nhiệm đối với các rủi ro của mình liên quan đến đơn giá để thực hiện công việc.

Giá hợp đồng theo đơn giá cố định chỉ 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 chất lượng, tiến độ thực hiện và đơn giá để thực hiện các công việc, nhưng chưa xác định được chính xác khối lượng công việc.

c) Đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh: Chỉ áp dụng cho các gói thầu tại thời điểm lựa chọn nhà thầu và đàm phán ký kết hợp đồng chưa đủ điều kiện để xác định rõ về khối lượng và yếu tố trượt giá trong đơn giá để thực hiện các công việc của hợp đồng.

d) Giá hợp đồng theo thời gian và tỷ lệ (%) áp dụng đối với các hợp đồng có công việc tư vấn đầu tư xây dựng (trừ công việc khảo sát xây dựng) và hoạt động bảo hiểm trong xây dựng."

### **3. Sửa đổi, bổ sung khoản 7, Điều 16 như sau:**

*"Điều 16. Bảo đảm thực hiện hợp đồng và bảo lãnh tạm ứng hợp đồng*

#### **7. Bảo lãnh tạm ứng hợp đồng**

a) Trước khi bên giao thầu thực hiện việc tạm ứng hợp đồng cho bên nhận thầu, thì bên nhận thầu phải nộp cho bên giao thầu bảo lãnh tạm ứng hợp đồng với giá trị tương đương khoản tiền tạm ứng; 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.

b) 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 khấu trừ tương ứng với giá trị tiền tạm ứng đã thu hồi qua mỗi lần thanh toán giữa bên giao thầu và bên nhận thầu."

### **4. Bổ sung điểm d vào Khoản 4, Điều 17 như sau:**

*"Điều 17. Tạm ứng hợp đồng xây dựng*

d) Đối với hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh: Không điều chỉnh đơn giá cho các khối lượng công việc trong hợp đồng tương ứng với số tiền tạm ứng hợp đồng."

#### **Điều 2. Hiệu lực thi hành**

1. Nghị định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2014. Các hợp đồng xây dựng đã ký kết và đang thực hiện trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì không phải thực hiện theo quy định tại Nghị định này.

2. Các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này./

**TM. CHÍNH PHỦ  
THỦ TƯỚNG**

**Nguyễn Tấn Dũng**



**2. NGHỊ ĐỊNH SỐ 48/2010/NĐ-CP NGÀY 07-05-2010**  
**CỦA CHÍNH PHỦ**  
**VỀ HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG**

**CHÍNH PHỦ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 25 tháng 12 năm 2001;  
Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;  
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;  
Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2005;  
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009;  
Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,*

**NGHỊ ĐỊNH**

**Chương 1.**  
**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

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

1. Nghị định này quy định về hợp đồng trong hoạt động xây dựng (sau đây viết tắt là hợp đồng xây dựng) thuộc các dự án đầu tư xây dựng có sử dụng 30% vốn nhà nước trở lên.
2. Nghị định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân liên quan đến hợp đồng xây dựng thuộc các dự án sử dụng 30% vốn nhà nước trở lên trên lãnh thổ Việt Nam. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân liên quan đến hợp đồng xây dựng thuộc các dự án sử dụng ít hơn 30% vốn nhà nước áp dụng các quy định tại Nghị định này.
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 về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của các bên để thực hiện một, một số hay toàn bộ công việc trong hoạt động xây dựng.
2. Bên giao thầu là 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 riêng 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 áp dụng cho 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. Tiêu chuẩn dự án là các quy định về kỹ thuật, định mức kinh tế - kỹ thuật, trình tự thực hiện các công việc, các chỉ tiêu, các chỉ số kỹ thuật và các chỉ số về điều kiện tự nhiên được chủ đầu tư hoặc tư vấn của chủ đầu tư biên soạn để áp dụng cho dự án đầu tư xây dựng công trình cụ thể. Tiêu chuẩn dự án phải phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn do Nhà nước ban hành hoặc chấp thuận.

9. Thiết kế FEED là thiết kế được triển khai ở giai đoạn sau khi dự án đầu tư xây dựng công trình được phê duyệt để làm cơ sở triển khai thiết kế chi tiết đối với các công trình do tư vấn nước ngoài thực hiện theo thông lệ quốc tế.

10. Hợp đồng thầu chính là hợp đồng xây dựng được ký kết giữa chủ đầu tư với nhà thầu chính hoặc tổng thầu.

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

12. Các loại hợp đồng trọn gói, hợp đồng theo đơn giá cố định, hợp đồng theo đơn giá điều chỉnh, hợp đồng theo thời gian, hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm (%) trong Nghị định này được hiểu tương ứng là các hình thức hợp đồng trọn gói, hình thức hợp đồng theo đơn giá (đơn giá trong hợp đồng hoặc đơn giá điều chỉnh), hình thức hợp đồng theo thời gian, hình thức hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm (%) quy định tại Nghị định số 85/2009/NĐ-CP ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đấu thầu và lựa chọn nhà thầu xây dựng theo Luật Xây dựng.

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

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

a) Hợp đồng tư vấn xây dựng (gọi 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 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.

c) Hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ (viết tắt là hợp đồng cung cấp thiết bị) là hợp đồng thực hiện việc cung cấp thiết bị để lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế công nghệ; hợp đồng tổng thầu cung cấp thiết bị công nghệ là hợp đồng cung cấp thiết bị cho tất cả các công trình của một dự án đầu tư.

d) Hợp đồng thiết kế và thi công xây dựng công trình (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.

đ) Hợp đồng thiết kế và cung cấp thiết bị công nghệ (viết tắt là EP) là hợp đồng để thực hiện việc thiết kế và cung cấp thiết bị để lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế công nghệ; hợp đồng tổng thầu thiết kế và cung cấp thiết bị công nghệ là hợp đồng thiết kế và cung cấp thiết bị công nghệ cho tất cả các công trình của một dự án đầu tư.

e) Hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình (viết tắt là PC) là hợp đồng để thực hiện việc cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình; hợp đồng tổng thầu cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình là hợp đồng cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng tất cả các công trình của một dự án đầu tư.

g) Hợp đồng thiết kế - cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình (viết tắt là EPC) là hợp đồng để thực hiện các công việc từ thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ đến thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình; hợp đồng tổng thầu EPC là hợp đồng thiết kế - cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng tất cả các công trình của một dự án đầu tư.

h) Hợp đồng tổng thầu 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 công trình.

2. Theo 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;
- d) Hợp đồng theo tỷ lệ phần trăm (%).

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

1. Hợp đồng xây dựng được ký kết theo nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, hợp tác, không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

2. Hợp đồng xây dựng được ký kết sau khi bên giao thầu hoàn thành việc lựa chọn nhà thầu theo quy định và các bên tham gia đã kết thúc quá trình đàm phán hợp đồng.

3. Giá ký kết hợp đồng không vượt giá trúng thầu (đối với trường hợp đấu thầu), không vượt dự toán gói thầu được duyệt (đối với trường hợp chỉ định thầu); trường hợp bổ sung khối lượng công việc hoặc số lượng thiết bị nằm ngoài khối lượng hồ sơ mời thầu (hồ sơ yêu cầu) dẫn đến giá ký kết hợp đồng vượt giá trúng thầu (giá đề xuất) nhưng không làm thay đổi mục tiêu đầu tư hoặc không vượt tổng mức đầu tư được phê duyệt thì chủ đầu tư được quyền quyết định; nếu làm thay đổi mục tiêu đầu tư hoặc vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt thì phải báo cáo Người có thẩm quyền quyết định đầu tư quyết định.

4. Đối với hợp đồng để thực hiện các công việc, gói thầu đơn giản, quy mô nhỏ thì tất cả các nội dung liên quan đến hợp đồng có thể ghi ngay trong văn bản hợp đồng. Đối với hợp đồng để thực hiện các công việc, gói thầu phức tạp, quy mô lớn thì các nội dung của hợp đồng có thể được lập thành điều kiện chung, điều kiện riêng của hợp đồng.

5. Trường hợp trong một dự án, chủ đầu tư ký hợp đồng với nhiều nhà thầu để thực hiện các gói thầu khác nhau thì nội dung của các hợp đồng này phải thống nhất, đồng bộ về tiến độ, chất lượng trong quá trình thực hiện nội dung của từng hợp đồng, bảo đảm hiệu quả đầu tư chung của dự án.

6. Trường hợp bên nhận thầu là liên danh các nhà thầu thì các thành viên trong liên danh phải có thỏa thuận liên danh, trong hợp đồng phải có chữ ký của tất cả các thành viên tham gia liên danh.

7. Bên giao thầu, bên nhận thầu phải cử người đại diện để đàm phán, ký kết 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.