

MỘT SỐ QUY ĐỊNH MỚI VỀ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

KIỀU TRINH

Ngày 03/03/2023, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư 02/2023/TT-BXD hướng dẫn một số nội dung về hợp đồng xây dựng (**Thông tư 02**), thay thế cho Thông tư 07/2016/TT-BXD, Thông tư 08/2016/TT-BXD, Thông tư 09/2016/TT-BXD và Thông tư 30/2016/TT-BXD. Thông tư 02 có hiệu lực từ ngày 20/04/2023 với một số nội dung đáng chú ý như sau:

Thứ nhất, quy định về điều chỉnh đơn giá và giá hợp đồng xây dựng (**HĐXD**). Theo đó, việc điều chỉnh đơn giá HĐXD thực hiện theo quy định tại Điều 38 Nghị định 37/2015/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 Nghị định 50/2021/NĐ-CP. Khi điều chỉnh giá HĐXD 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. Đồng thời, 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 HĐXD làm cơ sở ký kết phụ lục bổ sung hợp đồng. Bên cạnh đó, việc điều chỉnh giá HĐXD cũng cần đảm bảo thực hiện theo phương pháp điều chỉnh giá theo quy định tại Phụ lục I, Thông tư 02.

Thứ hai, quy định về điều chỉnh tiến độ thực hiện HĐXD. Theo đó, việc điều chỉnh tiến độ thực hiện HĐXD thực hiện theo quy định tại Điều 39 Nghị định 37/2015/NĐ-CP. Đặc biệt, trong trường hợp điều chỉnh HĐXD do ảnh hưởng của động đất, bão, lũ, lụt, sóng thần, hoả hoạn, dịch họa hoặc các sự kiện bất khả kháng khác, 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 HĐXD để xác định, quyết định điều chỉnh cho phù hợp. Trường hợp 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, các bên cần đảm bảo các công việc sau:

i. 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 HĐXD làm cơ sở xác định, thỏa thuận điều chỉnh tiến độ thực hiện hợp đồng.

ii. 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 HĐXD làm cơ sở xác định, thỏa thuận về các khoản mục chi phí phát sinh hợp lý.

Thứ ba, quy định chi tiết hơn một số nội dung về thanh toán và tạm thanh toán HĐXD. Theo đó, bên cạnh việc hướng dẫn thanh toán HĐXD theo quy định tại Điều 19 Nghị định 37/2015/NĐ-CP, Thông tư 02 đã quy định việc thực hiện thanh toán trong một số trường hợp cụ thể. Đơn cử, 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 37/2015/NĐ-CP, 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. Đối với việc tạm thanh toán, một số trường hợp tạm thanh toán cụ thể được nêu như sau: (i) 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; (ii) 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.

Bên cạnh các nội dung được giới thiệu ở trên, Thông tư 02 còn điều chỉnh các nội dung khác như thành phần hồ sơ tạm thanh toán HĐXD, điều chỉnh khối lượng công việc trong HĐXD, hướng dẫn sử dụng, vận dụng mẫu HĐXD. Trong đó, Thông tư 02 đã ban hành một số mẫu HĐXD mới như (i) Mẫu hợp đồng tư vấn xây dựng (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), (ii) Mẫu hợp đồng thi công xây dựng và (iii) Mẫu hợp đồng thiết kế - mua sắm vật tư, thiết bị - thi công xây dựng công trình (sử dụng cho loại hợp đồng trọn gói)...

Một số bình luận và khuyến nghị

Thông tư 02 được ban hành với mục tiêu giảm bớt số lượng thông tư hướng dẫn về HĐXD, từ đó tạo thuận lợi cho các bên trong quá trình nghiên cứu, ký kết và thực hiện hợp đồng. Trường hợp các HĐXD đã ký và đang thực hiện trước ngày Thông tư 02 có hiệu lực (20/04/2023) thì thực hiện theo quy định về HĐXD trước đó. Trường hợp các HĐXD đang trong quá trình đàm phán, chưa được ký kết nếu có nội dung nào chưa phù hợp với quy định tại Thông tư 02 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. Bên cạnh đó, nội dung HĐXD trong các hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu đã phê duyệt nhưng chưa phát hành cũng cần 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. Với mức độ phức tạp, độ khó của việc xây dựng, ký kết và thực hiện các HĐXD, các tổ chức, cá nhân cần nghiên cứu kỹ các quy định của Thông tư 02 và xây dựng kế hoạch áp dụng để đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật trong thời gian sớm nhất.