BỘ XÂY DỰNG --------	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc ----------
Số: 06/2007/TT-BXD	*Hà Nội, ngày 25 tháng 7 năm 2007*

THÔNG TƯ

HƯỚNG DẪN HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG XÂY DỰNG

Căn cứ Nghị định số 36/2003/NĐ-CP ngày 04/4/2003 của Chính phủ qui định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể về hợp đồng trong hoạt động xây dựng như sau:

Phần 1

QUI ĐỊNH CHUNG

1. Hợp đồng trong hoạt động xây dựng

1.1. Hợp đồng trong hoạt động xây dựng là hợp đồng dân sự. Hợp đồng trong hoạt động xây dựng (sau đây gọi tắt là hợp đồng xây dựng) là sự thoả thuận bằng văn bản giữa bên giao thầu và bên nhận thầu về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên để thực hiện một, một số hay toàn bộ công việc trong hoạt động xây dựng. Hợp đồng xây dựng là văn bản pháp lý ràng buộc quyền và nghĩa vụ các bên tham gia hợp đồng; Các tranh chấp giữa các bên tham gia hợp đồng được giải quyết trên cơ sở hợp đồng đã ký kết có hiệu lực pháp luật; Các tranh chấp chưa được thoả thuận trong hợp đồng thì giải quyết trên cơ sở qui định của pháp luật có liên quan.

1.2. Bên giao thầu là chủ đầu tư hoặc tổng thầu hoặc nhà thầu chính.

1.3. 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.

2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

2.1. Phạm vi áp dụng

Các công việc xây dựng, các gói thầu thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình có sử dụng các nguồn vốn Nhà nước bao gồm: vốn ngân sách Nhà nước (kể cả vốn hỗ trợ phát triển chính thức gọi tắt là ODA); vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh; vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước; vốn đầu tư khác của Nhà nước.

Đối với các loại Hợp đồng Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao (BOT), Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao – Kinh doanh (BTO), Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (BT), trong quá trình đầu tư xây dựng công trình, tuỳ theo mức độ tham gia góp vốn, chủ đầu tư các dự án nghiên cứu áp dụng hoặc vận dụng theo các hướng dẫn tại Thông tư này.

Đối với hợp đồng thực hiện các dự án sử dụng vốn ODA, nếu điều ước Quốc tế mà cơ quan, tổ chức có thẩm quyền của nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết có những qui định khác với các qui định tại Thông tư này thì thực hiện theo các qui định tại Điều ước Quốc tế đó.

2.2. Đối tượng áp dụng

Thông tư này áp dụng đối với bên giao thầu và bên nhận thầu là tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có đủ điều kiện năng lực hoạt động, năng lực hành nghề khi tham gia ký kết hợp đồng thực hiện các hoạt động xây dựng tại Việt Nam.

Khuyến khích các tổ chức, cá nhân liên quan đến hợp đồng trong hoạt động xây dựng của các dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng các nguồn vốn khác áp dụng các qui định trong Thông tư này.

3. Nguyên tắc ký kết hợp đồng xây dựng

3.1. Hợp đồng được ký kết trên nguyên tắc: tự nguyện, bình đẳng, thiện chí, hợp tác, trung thực, không được trái pháp luật, đạo đức xã hội và các thoả thuận phải được ghi trong hợp đồng.

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

3.3. Tuỳ thuộc vào mức độ phức tạp của hợp đồng, các bên tham gia hợp đồng có thể áp dụng các qui định tại Thông tư này để soạn thảo, đàm phán, ký kết hợp đồng. Đối với hợp đồng của các công việc, gói thầu đơn giản, qui mô nhỏ thì tất cả các nội dung liên quan đến hợp đồng các bên có thể ghi ngay trong hợp đồng. Đối với các hợp đồng của các gói thầu thuộc các dự án phức tạp, qui mô lớn thì các nội dung của hợp đồng có thể tách riêng thành điều kiện chung và điều kiện riêng (điều kiện cụ thể) của hợp đồng.

Điều kiện chung của hợp đồng là tài liệu qui định quyền, nghĩa vụ cơ bản và mối quan hệ của các bên hợp đồng.

Điều kiện riêng của hợp đồng là tài liệu để cụ thể hoá, bổ sung một số qui định của điều kiện chung áp dụng cho hợp đồng.

3.4. Giá hợp đồng (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), trừ trường hợp khối lượng phát sinh ngoài gói thầu được Người có thẩm quyền cho phép.

3.5. 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 của dự án.

3.6. 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 đồng thầu phụ này phải thống nhất, đồng bộ với hợp đồng mà nhà thầu chính đã ký với chủ đầu tư. 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.

3.7. Trường hợp là nhà thầu liên danh thì các thành viên trong liên danh phải có thoả thuận liên danh, trong hợp đồng phải có chữ ký của tất cả các thành viên tham gia liên danh; Trường hợp, các thành viên trong liên danh thoả thuận uỷ quyền cho một nhà thầu đứng đầu liên danh ký hợp đồng trực tiếp với bên giao thầu, thì nhà thầu đứng đầu liên danh ký hợp đồng với bên giao thầu.

3.8. Bên giao thầu, bên nhận thầu có thể cử đại diện để đàm phán, ký kết và thực hiện hợp đồng:

- Người đại diện để đàm phán hợp đồng của các bên phải được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm về các quyết định của mình trong quá trình đàm phán hợp đồng. Trường hợp có những nội dung cần phải xin ý kiến của cấp có thẩm quyền thì các nội dung này phải được ghi trong biên bản đàm phán hợp đồng.

- Người đại diện để ký kết và thực hiện hợp đồng của các bên phải được toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm về các quyết định của mình trong quá trình thực hiện hợp đồng. Trường hợp có những nội dung cần phải xin ý kiến của cấp có thẩm quyền thì các nội dung này phải được ghi trong hợp đồng.

4. Các loại hợp đồng trong hoạt động xây dựng

Tuỳ theo quy mô, tính chất, điều kiện thực hiện của dự án đầu tư xây dựng công trình, loại công việc, các mối quan hệ của các bên, hợp đồng trong hoạt động xây dựng có thể có nhiều loại với nội dung khác nhau.

4.1. Hợp đồng tư vấn xây dựng

Là hợp đồng xây dựng để thực hiện một, một số hay toàn bộ công việc tư vấn trong hoạt động xây dựng như: lập quy hoạch xây dựng; lập dự án đầu tư xây dựng công trình; khảo sát xây dựng; thiết kế xây dựng công trình; lựa chọn nhà thầu; giám sát thi công xây dựng công trình; quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; thẩm tra thiết kế, tổng dự toán, dự toán và các hoạt động tư vấn khác có liên quan đến xây dựng công trình.

Hợp đồng tư vấn thực hiện toàn bộ công việc thiết kế xây dựng công trình của dự án là hợp đồng tổng thầu thiết kế.

4.2. Hợp đồng cung ứng vật tư, thiết bị xây dựng

Là hợp đồng xây dựng để thực hiện việc cung ứng vật tư, thiết bị nằm trong dây chuyền công nghệ được lắp đặt vào công trình xây dựng theo thiết kế công nghệ cho dự án đầu tư xây dựng công trình.

4.3. Hợp đồng thi công xây dựng

Là hợp đồng xây dựng 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 xây dựng thực hiện toàn bộ công việc thi công xây dựng công trình của dự án là hợp đồng tổng thầu thi công xây dựng công trình.

Hợp đồng thực hiện toàn bộ công việc thiết kế và thi công xây dựng công trình của dự án là hợp đồng tổng thầu thiết kế và thi công xây dựng công trình.

4.4. Hợp đồng thiết kế - cung ứng vật tư, thiết bị - thi công xây dựng (viết tắt theo tiếng Anh là EPC)

Hợp đồng EPC là hợp đồng xây dựng để thực hiện toàn bộ các công việc từ thiết kế, cung ứng vật tư, thiết bị đến thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình.

4.5. Hợp đồng chìa khoá trao tay

Là hợp đồng xây dựng để thực hiện trọn gói toàn bộ các công việc lập dự án, thiết kế, cung ứng vật tư, thiết bị và thi công xây dựng công trình.

5. Quản lý thực hiện hợp đồng

Bên giao thầu, bên nhận thầu, trong phạm vi quyền và nghĩa vụ của mình có trách nhiệm lập kế hoạch và biện pháp tổ chức thực hiện phù hợp với nội dung của hợp đồng đã ký kết nhằm đạt được các thoả thuận trong hợp đồng. Nội dung quản lý thực hiện hợp đồng của các bên tham gia hợp đồng bao gồm: quản lý về chất lượng, tiến độ của công việc; khối lượng và quản lý giá hợp đồng; quản lý về an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ; quản lý thay đổi và điều chỉnh hợp đồng, các nội dung khác được qui định trong hợp đồng xây dựng nhằm đạt được mục đích của hợp đồng đã ký kết.

Việc giám sát thực hiện hợp đồng thực hiện theo khoản 1, Điều 59 của Luật Đấu thầu.

Phần II.

HỒ SƠ VÀ NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

6. Hồ sơ hợp đồng xây dựng

Hồ sơ hợp đồng xây dựng bao gồm hợp đồng xây dựng, các tài liệu kèm theo và tài liệu bổ sung trong quá trình thực hiện hợp đồng (sau đây gọi là tài liệu kèm theo hợp đồng).

Các tài liệu kèm theo hợp đồng là bộ phận không tách rời của hợp đồng xây dựng. Tuỳ theo qui mô, tính chất công việc, tài liệu kèm theo hợp đồng xây dựng có thể bao gồm toàn bộ hay một phần các tài liệu sau:

6.1. Thông báo trúng thầu hoặc văn bản chỉ định thầu;

6.2. Điều kiện hợp đồng (điều kiện chung và điều kiện riêng của hợp đồng);

6.3. Đề xuất của nhà thầu;

6.4. Các chỉ dẫn kỹ thuật, điều kiện tham chiếu;

6.5. Các bản vẽ thiết kế;

6.6. Các sửa đổi, bổ sung bằng văn bản, biên bản đàm phán hợp đồng;

6.7. Bảo đảm thực hiện hợp đồng, bảo lãnh tiền tạm ứng và các loại bảo lãnh khác, nếu có;

6.8. Các tài liệu khác có liên quan.

Tuỳ từng hợp đồng cụ thể các bên tham gia hợp đồng thoả thuận thứ tự ưu tiên khi áp dụng các tài liệu hợp đồng nếu giữa các tài liệu này có các qui định mâu thuẫn khác nhau.

7. Nội dung của hợp đồng xây dựng

Tùy theo qui mô, đặc điểm, tính chất của từng công trình, từng gói thầu, từng công việc và từng loại hợp đồng xây dựng cụ thể mà hợp đồng xây dựng có thể bao gồm toàn bộ hay một phần các nội dung cơ bản sau: Thông tin về hợp đồng và các bên tham gia ký kết hợp đồng; Các định nghĩa và diễn giải; Luật và ngôn ngữ sử dụng cho hợp đồng; Loại tiền thanh toán; Khối lượng công việc; Giá hợp đồng xây dựng; Tạm ứng hợp đồng xây dựng; Thanh toán hợp đồng xây dựng; Điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng; Tiến độ thực hiện và thời hạn hoàn thành công việc; Bảo đảm thực hiện hợp đồng xây dựng; Quyền và nghĩa vụ chung của bên nhận thầu; Quyền và nghĩa vụ chung của bên giao thầu; Nhà thầu phụ do chủ đầu tư chỉ định (nếu có); Quản lý chất lượng công trình xây dựng; Nghiệm thu các công việc hoàn thành; Bảo hiểm và bảo hành công trình; Bảo vệ môi trường, an toàn lao động và phòng chống cháy nổ; Điện, nước và an ninh công trường; Trách nhiệm đối với các sai sót; Tạm ngừng và chấm dứt hợp đồng bởi bên giao thầu và bên nhận thầu; Rủi ro và trách nhiệm; Bất khả kháng; Thưởng, phạt vi phạm hợp đồng ; Giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng; Quyết toán hợp đồng xây dựng; Thanh lý hợp đồng xây dựng.

7.1. Thông tin về hợp đồng và các bên tham gia ký kết hợp đồng

Trong hợp đồng phải ghi đầy đủ thông tin chung về hợp đồng và thông tin về các bên tham gia ký kết hợp đồng.

7.1.1. Thông tin chung về hợp đồng bao gồm: Số hợp đồng, tên gói thầu, tên dự án và các căn cứ ký kết hợp đồng;

7.1.2. Thông tin về các bên tham gia ký kết hợp đồng bao gồm : Tên giao dịch của 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; Giấy uỷ quyền (nếu ký theo uỷ quyền); Thời gian ký kết hợp đồng; Các thông tin liên quan khác.

7.2. Các định nghĩa và diễn giải

Một số từ ngữ cần phải được định nghĩa để áp dụng cho hợp đồng nhằm không hiểu theo nghĩa khác, thuận tiện, dễ hiểu trong soạn thảo, đàm phán và thực hiện hợp đồng, có thể bao gồm định nghĩa các từ ngữ sau: hợp đồng; thoả thuận hợp đồng; thư chấp thuận; thư dự thầu; đặc tính - tiêu chuẩn - thuyết minh kỹ thuật; bản vẽ; hồ sơ dự thầu; phụ lục của hồ sơ dự thầu; bảng tiên lượng và hao phí ngày công (nếu có); bên và các bên; chủ đầu tư; nhà thầu; nhà tư vấn; đại diện của chủ đầu tư; đại diện của nhà thầu; nhà thầu phụ, ...

Trường hợp các từ ngữ này có nghĩa khác khi sử dụng cho từng điều, điều khoản, điều kiện cụ thể thì phải diễn giải nghĩa của các từ ngữ này trong điều, điều khoản, điều kiện đó.

7.3. Luật và ngôn ngữ sử dụng cho hợp đồng

7.3.1. Luật áp dụng: Hợp đồng chịu sự điều tiết của hệ thống Luật của Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam. Đối với các dự án sử dụng vốn ODA thì thực hiện theo qui định tại điểm 2.1 Phần I của Thông tư này.

7.3.2. Ngôn ngữ sử dụng cho hợp đồng: Ngôn ngữ sử dụng cho hợp đồng là tiếng Việt. Trường hợp hợp đồng có sự tham gia của phía nước ngoài thì ngôn ngữ sử dụng là tiếng Việt và tiếng Anh.

7.4. Loại tiền thanh toán

Trong hợp đồng phải qui định rõ đồng tiền sử dụng để thanh toán. Có thể thanh toán bằng nhiều đồng tiền khác nhau trong cùng một hợp đồng trên nguyên tắc: thanh toán bằng đồng tiền chào thầu phù hợp với hồ sơ mời thầu hoặc hồ sơ yêu cầu. Phương thức thanh toán có thể là chuyển khoản, tiền mặt, điện chuyển khoản, ... nhưng phải qui định cụ thể trong hợp đồng.

7.5. Khối lượng công việc

Trong hợp đồng cần mô tả rõ khối lượng, phạm vi công việc phải thực hiện. Khối lượng và phạm vi công việc được xác định căn cứ vào hồ sơ yêu cầu của chủ đầu tư (bên giao thầu) hoặc hồ sơ mời thầu và biên bản làm rõ các yêu cầu của chủ đầu tư (bên giao thầu, nếu có), biên bản đàm phán có liên quan giữa các bên.

7.6. Giá hợp đồng xây dựng

Giá hợp đồng là khoản kinh phí bên giao thầu cam kết trả cho bên nhận thầu để thực hiện khối lượng công việc theo yêu cầu về chất lượng, tiến độ và các yêu cầu khác qui định trong hợp đồng xây dựng.

Trong hợp đồng các bên phải ghi rõ nội dung của giá hợp đồng, trong đó cần thể hiện các khoản thuế, phí, trách nhiệm của các bên trong việc thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, phí có liên quan.

Các bên căn cứ hồ sơ mời thầu, hồ sơ dự thầu và kết quả đàm phán hợp đồng để xác định giá hợp đồng. Giá hợp đồng có các hình thức sau:

7.6.1. Giá hợp đồng trọn gói (hình thức trọn gói và hình thức theo tỷ lệ phần trăm quy định trong Luật Đấu thầu): là giá hợp đồng xây dựng không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng đối với các công việc thuộc phạm vi hợp đồng đã ký kết, trừ các trường hợp được phép điều chỉnh có qui định trong hợp đồng (nếu có).

Giá hợp đồng trọn gói áp dụng cho các công trình hoặc gói thầu đã xác định rõ về khối lượng, chất lượng, thời gian thực hiện hoặc trong một số trường hợp không xác định được khối lượng và bên nhận thầu có đủ năng lực, kinh nghiệm, tài liệu để tính toán, xác định giá trọn gói và chấp nhận các rủi ro liên quan đến việc xác định giá trọn gói.

Tất cả các loại hợp đồng xây dựng đều có thể áp dụng giá hợp đồng trọn gói khi đủ điều kiện xác định giá hợp đồng trước khi ký kết, kể cả hình thức giá hợp đồng xác định theo tỷ lệ (%) giá trị công trình hoặc khối lượng công việc tư vấn thông thường.

7.6.2. Giá hợp đồng theo đơn giá cố định (hình thức theo đơn giá và hình thức theo thời gian quy định trong Luật Đấu thầu): là giá hợp đồng xây dựng được xác định trên cơ sở khối lượng công việc tạm

tính và đơn giá từng công việc trong hợp đồng là cố định và không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng, trừ các trường hợp được phép điều chỉnh qui định trong hợp đồng (nếu có).

Giá hợp đồng theo đơn giá cố định áp dụng cho các công trình hoặc gói thầu không đủ điều kiện xác định chính xác về khối lượng nhưng đủ điều kiện xác định về các đơn giá thực hiện công việc và bên nhận thầu có đủ năng lực, kinh nghiệm, tài liệu để tính toán, xác định đơn giá xây dựng công trình cố định và các rủi ro liên quan đến việc xác định đơn giá. Đơn giá cố định không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng, trừ các trường hợp được phép điều chỉnh đã ghi rõ trong hợp đồng.

Đơn giá cố định có thể là đơn giá đầy đủ đối với các công việc thi công xây dựng, đơn giá nhân công theo thời gian (tháng, tuần, ngày hoặc giờ) đối với một số công việc tư vấn.

7.6.3. Giá hợp đồng theo giá điều chỉnh: là giá hợp đồng xây dựng mà khối lượng công việc và đơn giá cho công việc trong hợp đồng được phép điều chỉnh trong các trường hợp được qui định tại hợp đồng xây dựng.

Giá hợp đồng theo giá điều chỉnh áp dụng cho các công trình hoặc gói thầu mà ở thời điểm ký kết hợp đồng xây dựng không đủ điều kiện xác định chính xác về khối lượng công việc cần thực hiện hoặc các yếu tố chi phí để xác định đơn giá thực hiện các công việc.

Giá hợp đồng theo giá điều chỉnh (tại thời điểm ký kết giá hợp đồng chỉ là tạm tính) sẽ được điều chỉnh thay đổi khi có đủ điều kiện xác định khối lượng, đơn giá thực hiện theo qui định trong hợp đồng.

7.6.4. Giá hợp đồng kết hợp: là giá hợp đồng được xác định theo các hình thức qui định tại điểm 2.6.1, 2.6.2 và 2.6.3 nêu trên.

Giá hợp đồng kết hợp áp dụng cho các công trình hoặc gói thầu có qui mô lớn, kỹ thuật phức tạm và thời gian thực hiện kéo dài. Bên giao thầu và bên nhận thầu căn cứ vào các loại công việc trong hợp đồng để thoả thuận, xác định các loại công việc áp dụng theo giá hợp đồng trọn gói, giá hợp đồng theo đơn giá cố định hay giá hợp đồng theo giá điều chỉnh cho phù hợp.

7.7. Tạm ứng hợp đồng xây dựng

Tạm ứng hợp đồng là khoản kinh phí mà bên giao thầu ứng trước cho bên nhận thầu để triển khai thực hiện các công việc theo hợp đồng.

Việc tạm ứng vốn đầu tư xây dựng công trình phải được qui định trong hợp đồng xây dựng và thực hiện ngay sau khi hợp đồng có hiệu lực và sau khi bên giao thầu đã nhận được bảo đảm thực hiện hợp đồng (đối với trường hợp qui định phải có bảo đảm thực hiện hợp đồng theo điểm 2.11). Hợp đồng xây dựng phải qui định cụ thể về mức tạm ứng, thời điểm tạm ứng, số lần tạm ứng và việc thu hồi tạm ứng. Mức tạm ứng được qui định như sau:

- Đối với hợp đồng tư vấn, mức tạm ứng vốn tối thiểu là 25% giá hợp đồng;

- Đối với hợp đồng thi công xây dựng, mức tạm ứng vốn tối thiểu là 10% giá hợp đồng đối với hợp đồng có giá trị trên 50 tỷ đồng; tối thiểu 15% đối với hợp đồng có giá trị từ 10 tỷ đồng đến 50 tỷ đồng và tối thiểu 20% đối với các hợp đồng có giá trị dưới 10 tỷ đồng;

- Đối với hợp đồng cung ứng vật tư, thiết bị tuỳ theo giá trị hợp đồng nhưng mức tạm ứng không thấp hơn 10% giá hợp đồng;

- Đối với hợp đồng thực hiện theo hình thức EPC, việc tạm ứng vốn để mua thiết bị được căn cứ theo tiến độ cung ứng trong hợp đồng; các công việc khác như thiết kế, xây dựng mức tạm ứng tối thiểu là 15% giá trị công việc đó trong hợp đồng.

- Đối với công việc giải phóng mặt bằng thực hiện theo kế hoạch giải phóng mặt bằng;

Vốn tạm ứng được thu hồi dần qua các lần thanh toán, việc thu hồi vốn tạm ứng được bắt đầu ngay khi thanh toán lần đầu và kết thúc khi khối lượng đã thanh toán đạt 80% giá trị hợp đồng. Đối với các công việc giải phóng mặt bằng, việc thu hồi vốn tạm ứng kết thúc sau khi đã thực hiện xong công việc giải phóng mặt bằng.

Các bên giao thầu, bên nhận thầu thống nhất kế hoạch tạm ứng và thu hồi vốn để sản xuất trước các cấu kiện, bán thành phẩm có giá trị lớn đảm bảo cho việc thi công hoặc mua một số vật tư phải dự trữ theo mùa.

Tuỳ theo quy mô, tính chất công việc trong hợp đồng, bên nhận thầu có thể đề xuất mức tạm ứng thấp hơn mức tạm ứng quy định trên.

7.8. Thanh toán hợp đồng xây dựng

7.8.1. Việc thanh toán hợp đồng phải phù hợp với loại hợp đồng, giá hợp đồng và các điều kiện trong hợp đồng mà các bên tham gia hợp đồng đã ký kết. Số lần thanh toán, giai đoạn thanh toán, thời điểm thanh toán và điều kiện thanh toán phải được ghi rõ trong hợp đồng.

7.8.2. Thanh toán hợp đồng đối với giá hợp đồng trọn gói: việc thanh toán được thực hiện theo tỷ lệ (%) giá hợp đồng hoặc giá công trình, hạng mục công trình, khối lượng công việc hoàn thành tương ứng với các giai đoạn thanh toán được ghi trong hợp đồng sau khi đã có hồ sơ thanh toán được kiểm tra, xác nhận của bên giao thầu. Bên nhận thầu được thanh toán toàn bộ giá hợp đồng đã ký với bên giao thầu và các khoản tiền được điều chỉnh giá (nếu có) sau khi hoàn thành hợp đồng và được nghiệm thu.

7.8.3. Thanh toán hợp đồng đối với giá hợp đồng theo đơn giá cố định: việc thanh toán được thực hiện trên cơ sở khối lượng các công việc hoàn thành (kể cả khối lượng phát sinh (nếu có) được nghiệm thu trong giai đoạn thanh toán và đơn giá tương ứng với các công việc đó đã ghi trong hợp đồng hoặc phụ lục bổ sung trong hợp đồng.

7.8.4. Thanh toán hợp đồng đối với giá hợp đồng theo giá điều chỉnh: việc thanh toán được thực hiện trên cơ sở khối lượng các công việc hoàn thành (kể cả khối lượng phát sinh (nếu có) được nghiệm thu trong giai đoạn thanh toán và đơn giá đã điều chỉnh theo qui định của hợp đồng. Trường hợp đến giai đoạn thanh toán chưa đủ điều kiện điều chỉnh đơn giá thì sử dụng đơn giá tạm tính khi ký kết hợp đồng để tạm thanh toán và điều chỉnh giá trị thanh toán khi có đơn giá điều chỉnh theo đúng qui định của hợp đồng.

7.8.5. Thanh toán hợp đồng đối với giá hợp đồng kết hợp: việc thanh toán thực hiện tương ứng với các qui định tại điểm 2.8.2, 2.8.3, 2.8.4 nêu trên.

7.8.6. Tuỳ theo qui mô, tính chất của gói thầu, công trình, hạng mục công trình; loại hợp đồng, giá hợp đồng mà các bên có thể thoả thuận thanh toán làm một lần hoặc nhiều lần. Trường hợp thanh toán làm nhiều lần, thì trong hợp đồng phải có qui định cụ thể về tiến độ thanh toán (có thể theo thời gian, tỷ lệ (%) hoặc theo khối lượng hoàn thành) và các mức thanh toán cho các đợt thanh toán (các mốc thanh toán). Việc thanh toán phải tuân theo các qui định của tiến độ thanh toán này; Trường hợp tiến độ thực hiện công việc thực tế chậm hơn tiến độ thanh toán, căn cứ vào đó bên giao thầu có thể đồng ý hoặc xác định các mức thanh toán sửa đổi có tính đến phạm vi, mức độ mà tiến độ thực hiện công việc thực tế đang chậm hơn so với tiến độ thực hiện công việc đã được xác định trong hợp đồng.

7.8.7. Hồ sơ thanh toán hợp đồng xây dựng

Trình tự, thủ tục, tài liệu, chứng nhận cần thiết trong hồ sơ thanh toán phải được ghi rõ trong hợp đồng (kể cả các biểu mẫu). Hồ sơ thanh toán do bên nhận thầu lập phù hợp với các biểu mẫu theo qui định của hợp đồng. Nội dung hồ sơ thanh toán bao gồm các tài liệu chủ yếu:

- **Hồ sơ thanh toán đối với giá hợp đồng trọn gói:**

+ Biên bản nghiệm thu (biên bản nghiệm thu chất lượng, khối lượng): Tuỳ từng giai đoạn thanh toán mà có thể bao gồm một hoặc các loại biên bản nghiệm thu công trình, hạng mục công trình, khối lượng công việc hoàn thành cho giai đoạn thanh toán có xác nhận của đại diện bên giao thầu hoặc đại diện nhà tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu, nhưng không cần xác nhận khối lượng hoàn thành chi tiết. Hồ sơ hoàn công của các công việc được nghiệm thu trong giai đoạn thanh toán (nếu có);

+ Bảng xác định giá trị khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng (theo phụ lục số 2);

+ Bảng xác định giá trị khối lượng phát sinh ngoài 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 (theo phụ lục số 4);

+ Bảng tính giá trị đề nghị thanh toán (theo phụ lục số 1) cần thể hiện các nội dung: Giá trị khối lượng hoàn thành theo hợp đồng, giá trị khối lượng các công việc phát sinh ngoài hợp đồng (nếu có), chiết khấu tiền tạm ứng, giá trị thanh toán sau khi đã bù trừ các khoản trên.

- **Hồ sơ thanh toán đối với giá hợp đồng theo đơn giá cố định:**

+ Hồ sơ hoàn công của các công việc được nghiệm thu trong giai đoạn thanh toán; Biên bản nghiệm thu khối lượng công việc hoàn thành (biên bản nghiệm thu chất lượng, khối lượng) tương ứng với các công việc theo hợp đồng đã ký cho giai đoạn thanh toán có xác nhận của đại diện bên giao thầu hoặc đại diện nhà tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu;

+ Bảng xác định giá trị khối lượng hoàn thành theo hợp đồng (phụ lục số 2);

+ Bảng xác định giá trị khối lượng phát sinh ngoài hợp đồng (phụ lục số 4);

+ Bảng xác định đơn giá điều chỉnh theo qui định của hợp đồng (nếu có) (phụ lục số 3) 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 đề nghị thanh toán (phụ lục số 1) cần thể hiện các nội dung: Giá trị khối lượng hoàn thành theo hợp đồng, giá trị khối lượng các công việc phát sinh ngoài hợp đồng, chiết khấu tiền tạm ứng, giá trị thanh toán sau khi đã bù trừ các khoản trên.

- **Hồ sơ thanh toán đối với giá hợp đồng theo giá điều chỉnh:**

+ Hồ sơ hoàn công của các công việc được nghiệm thu trong giai đoạn thanh toán; Biên bản nghiệm thu khối lượng công việc hoàn thành (biên bản nghiệm thu chất lượng, khối lượng) tương ứng với các công việc theo hợp đồng đã ký cho giai đoạn thanh toán có xác nhận của đại diện bên giao thầu hoặc đại diện nhà tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu;

+ Bảng xác định đơn giá điều chỉnh theo qui định của hợp đồng (theo phụ lục số 3) có xác nhận của đại diện bên giao thầu hoặc đại diện nhà tư vấn (nếu có) và đại diện bên nhận thầu;

+ Bảng xác định giá trị khối lượng hoàn thành theo hợp đồng (theo phụ lục số 2);

+ Bảng tính giá trị đề nghị thanh toán (theo phụ lục số 1) cần thể hiện các nội dung: Giá trị khối lượng hoàn thành theo hợp đồng, chiết khấu tiền tạm ứng, giá trị thanh toán sau khi đã bù trừ các khoản trên.

- **Hồ sơ thanh toán đối với giá hợp đồng kết hợp các loại giá:** thực hiện theo các qui định tương ứng về hồ sơ thanh toán cho từng loại giá hợp đồng nêu trên.

7.8.8. Thời hạn thanh toán

Trong hợp đồng các bên phải qui định thời hạn bên giao thầu phải thanh toán cho bên nhận thầu sau khi đã nhận đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ theo qui định của hợp đồng nhưng không được vượt quá 10 ngày làm việc.

Đối với các công trình xây dựng sử dụng vốn ngân sách Nhà nước, trong thời hạn 3 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đề nghị thanh toán hợp lệ của nhà thầu, chủ đầu tư phải hoàn thành các thủ tục và chuyển đề nghị thanh toán tới cơ quan cấp phát, cho vay vốn. Trong năm kết thúc xây dựng hoặc năm đưa công trình vào sử dụng, chủ đầu tư phải thanh toán cho nhà thầu giá trị công việc hoàn thành trừ khoản tiền giữ lại để bảo hành công trình theo qui định.

7.8.9. Thanh toán bị chậm trễ

Trong hợp đồng các bên phải qui định cụ thể việc bồi thường về tài chính cho các khoản thanh toán bị chậm trễ tương ứng với các mức độ chậm trễ; mức bồi thường đối với mỗi mức độ chậm trễ là khác nhau, nhưng mức bồi thường lần đầu không nhỏ hơn lãi suất do Ngân hàng thương mại qui định tương ứng đối với từng thời kỳ.

7.8.10. Thanh toán tiền bị giữ lại

Trong hợp đồng các bên phải qui định cụ thể cho việc thanh toán tiền bị giữ lại khi bên nhận thầu hoàn thành các nghĩa vụ theo qui định của hợp đồng như: các khoản tiền còn lại của các lần tạm thanh toán trước đó hay bất kỳ khoản thanh toán nào mà bên giao thầu chưa thanh toán cho bên nhận thầu kể cả tiền bảo hành công trình (nếu có).

7.9. Điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng

7.9.1. Việc điều chỉnh giá hợp đồng phải được ghi trong hợp đồng và phù hợp với hồ sơ mời thầu, hồ sơ dự thầu và kết quả đàm phán hợp đồng. Trong hợp đồng các bên qui định rõ các trường hợp được điều chỉnh hợp đồng, phương pháp, cách thức, phạm vi điều chỉnh giá hợp đồng.

7.9.2. Giá hợp đồng có thể được điều chỉnh một trong các trường hợp sau:

- Bổ sung công việc ngoài phạm vi qui định trong hợp đồng đã ký kết;

- Khi ký kết hợp đồng có sử dụng đơn giá tạm tính đối với những công việc hoặc khối lượng công việc mà ở thời điểm ký hợp đồng bên giao thầu và bên nhận thầu chưa đủ điều kiện xác định chính xác đơn giá và đồng ý điều chỉnh khi có đủ điều kiện;

- Khi khối lượng phát sinh lớn hơn 20% khối lượng công việc tương ứng mà nhà thầu phải thực hiện theo hợp đồng thì xem xét điều chỉnh đơn giá của khối lượng phát sinh đó;

- Các đơn giá mà bên giao thầu và bên nhận thầu đồng ý xem xét, điều chỉnh lại sau khoảng thời gian nhất định kể từ khi thực hiện hợp đồng;

- Trường hợp giá nhiên liệu, vật tư, thiết bị nêu trong hợp đồng có biến động lớn, ảnh hưởng trực tiếp tới việc thực hiện hợp đồng hoặc khi Nhà nước thay đổi các chính sách có liên quan thì phải báo cáo Người có thẩm quyền xem xét quyết định;

- Do các trường hợp bất khả kháng qui định trong hợp đồng;

- Các khoản trượt giá đã qui định trong hợp đồng. Các căn cứ để tính trượt giá được xác định vào thời điểm 28 ngày trước ngày nhà thầu nộp hồ sơ thanh toán;

7.9.3. Phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng

Khi điều chỉnh giá hợp đồng thì khối lượng công việc thanh toán được xác định trên cơ sở khối lượng các công việc hoàn thành được nghiệm thu, đơn giá thanh toán các công việc được xác định theo các điều khoản trong hợp đồng như việc xác định lại đơn giá hoặc điều chỉnh lại đơn giá trong hợp đồng theo hệ số điều chỉnh. Có thể tham khảo một hoặc kết hợp các phương pháp sau để điều chỉnh giá hợp đồng:

- Sử dụng các chỉ số giá xây dựng do Bộ Xây dựng, các Tổ chức tư vấn, Tổng cục Thống kê công bố;

- Phương pháp tính toán bù trừ trực tiếp;

- Công thức xác định hệ số điều chỉnh như Phụ lục số 5 kèm theo Thông tư này.

7.10. Tiến độ thực hiện và thời hạn hoàn thành công việc

7.10.1. Trong hợp đồng, các bên phải ghi rõ thời gian bắt đầu, kết thúc hợp đồng.

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

7.10.3. Các bên tham gia hợp đồng phải qui định cụ thể các tình huống và việc xử lý các tình huống có thể được kéo dài thời hạn hoàn thành công việc, ngoài những tình huống này các bên không được tự ý kéo dài thời hạn hoàn thành.

7.10.4. Các bên phải thoả thuận cụ thể về mức độ và phương thức xử lý những thiệt hại về việc chậm tiến độ do các bên gây ra.

7.11. Bảo đảm thực hiện hợp đồng xây dựng

7.11.1. Bảo đảm thực hiện hợp đồng xây dựng là việc nhà thầu thực hiện một trong các biện pháp đặt cọc, ký quỹ hoặc nộp thư bảo lãnh để bảo đảm trách nhiệm thực hiện hợp đồng xây dựng của nhà thầu trúng thầu trong thời gian xác định theo yêu cầu của hồ sơ mời thầu.

7.11.2. Nhà thầu phải thực hiện biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng xây dựng trước khi hợp đồng xây dựng có hiệu lực, trừ lĩnh vực đấu thầu cung cấp dịch vụ tư vấn và hình thức tự thực hiện.

7.11.3. Giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng được quy định trong hồ sơ mời thầu và tối đa bằng 10% giá hợp đồng xây dựng; trường hợp để phòng ngừa rủi ro cao thí giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng xây dựng phải cao hơn nhưng không quá 30% giá hợp đồng xây dựng và phải được Người có thẩm quyền cho phép.

7.11.4. Thời gian có hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng xây dựng phải kéo dài cho đến khi chuyển sang thực hiện nghĩa vụ bảo hành, nếu có.

7.11.5. Nhà thầu không được nhận lại bảo đảm thực hiện hợp đồng xây dựng trong trường hợp từ chối thực hiện hợp đồng xây dựng sau khi hợp đồng có hiệu lực.

7.12. Quyền và nghĩa vụ chung của bên nhận thầu

Tuỳ theo qui mô, tính chất công việc mà trong hợp đồng các bên phải qui định cụ thể về trách nhiệm chung của bên nhận thầu như:

7.12.1. Đại diện bên nhận thầu

Bên nhận thầu có thể chỉ định người đại diện của mình và uỷ quyền cho họ thực hiện một số công việc nhất định nhưng phải được qui định cụ thể trong Hợp đồng.

Trường hợp đại diện bên nhận thầu không được ghi cụ thể trong Hợp đồng, thì trước ngày khởi công, bên nhận thầu phải trình cho bên giao thầu tên và các thông tin chi tiết về người đại diện, cũng như quyền hạn và trách nhiệm của họ để xem xét và chấp thuận. Khi không có sự đồng ý trước của bên giao thầu, bên nhận thầu không được bãi nhiệm người đại diện của mình hoặc bổ nhiệm người khác thay thế.

7.12.2. Nhân lực chính của bên nhận thầu

Trong hợp đồng phải qui định cụ thể các vấn đề có liên quan đến nhân lực chính của bên nhận thầu bố trí, sử dụng cho công việc như:

- Nhân lực chính của bên nhận thầu tại công trường xây dựng và tại Văn phòng của bên nhận thầu;

- Báo cáo về nhân lực và thiết bị chính của bên nhận thầu;

- Sự giám sát của bên giao thầu đối với nhân lực chính của bên nhận thầu.

7.12.3. Ngoài ra trong hợp đồng còn phải qui định quyền và nghĩa vụ chung của bên nhận thầu đối với:

- Nhà thầu phụ (nếu có);

- Việc nhượng lại lợi ích của hợp đồng thầu phụ;

- Vấn đề hợp tác giữa các bên liên quan đến việc thực hiện hợp đồng;

- Định vị các mốc;

- Các qui định về an toàn;

- Dữ liệu (điều kiện) về công trường;

- Quyền về đường đi và phương tiện;

- Trách nhiệm đối với các công trình và dân cư;

- Đường vào công trường;

- Vận chuyển hàng hoá;

- Thiết bị chính của bên nhận thầu;

- Thiết bị và vật liệu do bên giao thầu cung cấp;

- Báo cáo tiến độ;

- Việc cung cấp và sử dụng tài liệu;

- Các bản vẽ hoặc chỉ dẫn bị chậm trễ;

- Việc bên nhận thầu sử dụng tài liệu của bên giao thầu;

- Các chi tiết bí mật;

- Đồng trách nhiệm và đa trách nhiệm;

- Việc di chuyển lực lượng của bên nhận thầu ra khỏi công trường sau khi đã được nghiệm thu công trình.

- Những vấn đề khác có liên quan (cổ vật, ...)

7.13. Quyền và nghĩa vụ chung của bên giao thầu

Hợp đồng phải qui định quyền và nghĩa vụ chung của bên giao thầu đối với:

7.13.1. Nhân lực chính của bên giao thầu;

7.13.2. Trách nhiệm thu xếp tài chính của bên giao thầu;

7.13.3. Việc bên giao thầu sử dụng tài liệu của bên nhận thầu;

7.13.4. Khiếu nại của bên giao thầu.

Trường hợp bên giao thầu thuê các tổ chức, cá nhân có đủ năng lực để cung cấp cho bên giao thầu các dịch vụ tư vấn nhằm thực hiện tốt các công việc, thì trong hợp đồng phải qui định các vấn đề liên quan đến nhà tư vấn như:

- Nhiệm vụ và quyền hạn của nhà tư vấn;

- Uỷ quyền của nhà tư vấn;

- Chỉ dẫn của nhà tư vấn;

- Thay thế nhà tư vấn;

- Việc quyết định của nhà tư vấn.

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

Trường hợp có những phần việc mà các bên tham gia hợp đồng thống nhất có thể sử dụng nhà thầu phụ do chủ đầu tư chỉ định để thực hiện một số phần việc nhất định nhằm đạt được mục đích cuối cùng của công việc nhưng phải được sự chấp nhận của nhà thầu chính. Khi đó, trong hợp đồng phải qui định các vấn đề có liên quan đến nhà thầu phụ được chỉ định như:

7.14.1. Định nghĩa nhà thầu phụ được chỉ định;

7.14.2. Quyền phản đối của nhà thầu chính đối với nhà thầu phụ được chỉ định;

7.14.3. Việc thanh toán cho nhà thầu phụ được chỉ định.

7.15. Quản lý chất lượng công trình xây dựng

Việc quản lý chất lượng công trình phải tuân thủ đúng các qui định của Nhà nước về quản lý chất lượng công trình xây dựng. Hợp đồng phải qui định cụ thể đối với việc quản lý chất lượng công trình, bao gồm: Quản lý chất lượng của nhà thầu (bên nhận thầu); Quản lý chất lượng của chủ đầu tư (bên giao thầu) và nhà tư vấn (bao gồm cả tư vấn khảo sát xây dựng, tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát và các nhà tư vấn khác có liên quan).

7.16. Nghiệm thu các công việc hoàn thành

Trong hợp đồng phải qui định trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên đối với việc nghiệm thu toàn bộ công việc, từng phần việc và những phần công việc cần nghiệm thu trước khi chuyển qua phần công việc khác, trong đó bao gồm các nội dung chủ yếu sau:

- Nội dung những công việc cần nghiệm thu (nghiệm thu từng phần, nghiệm thu toàn bộ công việc);

- Thành phần nhân sự tham gia nghiệm thu, người ký biên bản nghiệm thu;

- Biểu mẫu biên bản nghiệm thu đối với từng đối tượng nghiệm thu, trong đó có đánh giá kết quả công việc được nghiệm thu;

- Các công việc cần đo lường để thanh toán, phương pháp đo lường;

7.17. Bảo hiểm và bảo hành công trình

7.17.1. Trong hợp đồng phải qui định trách nhiệm của các bên về bảo hiểm, bao gồm các nội dung chủ yếu như: Đối tượng bảo hiểm; Mức bảo hiểm; Thời gian bảo hiểm.

7.17.2. Bảo hiểm công trình xây dựng và các tài sản thuộc quyền sở hữu của bên giao thầu sẽ do bên giao thầu mua. Trường hợp, phí bảo hiểm này đã được tính vào giá trúng thầu thì bên nhận thầu thực hiện mua bảo hiểm.

7.17.3. Bên nhận thầu phải thực hiện mua các loại bảo hiểm cần thiết để bảo đảm cho hoạt động của chính mình theo qui định của pháp luật.

7.17.4. Bên giao thầu, bên nhận thầu thống nhất và qui định trong hợp đồng về điều kiện bảo hành, thời hạn bảo hành và trách nhiệm của các bên đối với việc bảo hành công trình xây dựng. Nội dung bảo hành công trình thực hiện theo các qui định về quản lý chất lượng công trình xây dựng.

7.18. Bảo vệ môi trường, an toàn lao động và phòng chống cháy nổ

Trong hợp đồng các bên phải qui định rõ yêu cầu, trách nhiệm, nghĩa vụ của mỗi bên về bảo vệ môi trường, an toàn lao động và phòng chống cháy nổ trong quá trình thực hiện công việc.

Nội dung việc bảo vệ môi trường và an toàn lao động theo qui định của Nhà nước về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

7.19. Điện, nước và an ninh công trường

Hợp đồng phải qui định rõ quyền, nghĩa vụ của mỗi bên trong việc cung cấp, thanh toán chi phí điện, nước và cho an ninh công trường.

7.20. Trách nhiệm đối với các sai sót

Trong hợp đồng phải qui định rõ trách nhiệm của các bên đối với các sai sót trong quá trình thực hiện công việc như:

- Việc hoàn thành các công việc còn dở dang và sửa chữa sai sót, hư hỏng;

- Chi phí cho việc sửa chữa các sai sót;

- Thời gian thông báo sai sót;

- Không sửa chữa được sai sót;

- Di chuyển công việc bị sai sót ra khỏi công trường;

- Các kiểm định thêm đối với các sai sót sau sửa chữa;

- Nguyên nhân dẫn đến các sai sót;

- Những nghĩa vụ chưa được hoàn thành theo hợp đồng.

7.21. Tạm ngừng và chấm dứt hợp đồng bởi bên giao thầu và bên nhận thầu

Trong hợp đồng xây dựng các bên giao thầu, bên nhận thầu phải thoả thuận và qui định cụ thể về: các tình huống được tạm ngừng và chấm dứt hợp đồng, quyền được tạm ngừng và chấm dứt hợp đồng của các bên; trình tự thủ tục tạm ngừng và chấm dứt hợp đồng xây dựng bởi các bên; Việc xác

định giá trị hợp đồng tại thời điểm chấm dứt; Trách nhiệm thanh toán sau khi chấm dứt hợp đồng của các bên.

7.21.1. Bên giao thầu, bên nhận thầu được quyền tạm ngừng hợp đồng xây dựng trong các trường hợp sau:

- Do lỗi của bên giao thầu hoặc bên nhận thầu gây ra;

- Các trường hợp bất khả kháng;

- Các trường hợp khác do các bên thoả thuận.

Trong các trường hợp này, mỗi bên đều có quyền tạm ngừng hợp đồng, nhưng phải báo cho bên kia biết bằng văn bản trước một khoảng thời gian nhất định do các bên tự thoả thuận và cùng bàn bạc giải quyết để tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng xây dựng đã ký kết.

Thời gian tạm ngừng và mức đền bù thiệt hại do tạm ngừng hợp đồng xây dựng do hai bên tự thoả thuận trong hợp đồng.

7.21.2. Chấm dứt hợp đồng xây dựng bởi bên giao thầu, bên nhận thầu:

- Mỗi bên đều có quyền chấm dứt hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng ở mức phải huỷ bỏ hợp đồng đã được các bên thoả thuận trong hợp đồng hoặc pháp luật có qui định;

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

- Trước khi chấm dứt hợp đồng xây dựng, các bên phải thông báo cho bên kia trước một khoảng thời gian nhất định do các bên tự thoả thuận, nếu không thông báo mà gây thiệt hại cho bên kia, thì bên chấm dứt hợp đồng phải bồi thường thiệt hại cho bên kia;

- Khi hợp đồng bị chấm dứt, thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm bị chấm dứt và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản hoặc tiền có liên quan.

7.22. Rủi ro và trách nhiệm của các bên

Trong hợp đồng phải qui định cụ thể trách nhiệm của các bên giao nhận thầu đối với các rủi ro như: Bồi thường đối với những thiệt hại do mỗi bên gây ra cho bên kia; Xử lý rủi ro khi xảy ra của mỗi bên.

7.23. Bất khả kháng

Trong hợp đồng các bên phải qui định cụ thể về: Các trường hợp được coi là bất khả kháng như: động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất; chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh; Xử lý bất khả kháng.

7.24. Thưởng, phạt vi phạm hợp đồng

Việc thưởng hợp đồng, phạt vi phạm hợp đồng phải được ghi trong hợp đồng. Tuy nhiên, mức thưởng không vượt quá 12% giá trị phần hợp đồng làm lợi, mức phạt không vượt quá 12% giá trị hợp đồng bị vi phạm. Nguồn tiền thưởng được trích từ phần lợi nhuận do việc sớm đưa công trình bảo đảm chất lượng vào sử dụng, khai thác hoặc từ việc tiết kiệm hợp lý các khoản chi phí để thực hiện hợp đồng.

7.25. Giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng

Trong trường hợp xảy ra tranh chấp hợp đồng xây dựng, các bên có trách nhiệm thương lượng giải quyết. Trường hợp không đạt được thoả thuận giữa các bên, việc giải quyết tranh chấp được thực hiện thông qua hòa giải, Trọng tài hoặc Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

7.26. Quyết toán hợp đồng xây dựng

Trong hợp đồng phải qui định trình tự, thủ tục, thời hạn giao nộp quyết toán nhưng không quá 30 ngày, nội dung hồ sơ quyết toán hợp đồng, các biểu mẫu kèm theo (nếu có) cho việc quyết toán hợp đồng. Hồ sơ quyết toán hợp đồng do bên nhận thầu lập phù hợp với từng loại hợp đồng cụ thể trên nguyên tắc tài liệu đã có (biên bản nghiệm thu, hồ sơ thanh toán các giai đoạn) chỉ lập bảng thống kê, tài liệu nào chưa có thì làm mới. Nội dung chủ yếu của hồ sơ bao gồm:

- Hồ sơ hoàn công (đối với hợp đồng thi công xây dựng công trình) đã được các bên xác nhận;

- Các biên bản nghiệm thu khối lượng công việc hoàn thành;

- Biên bản xác nhận khối lượng công việc phát sinh;

- Biên bản nghiệm thu kết quả khảo sát xây dựng;

- Biên bản nghiệm thu thiết kế xây dựng công trình;

- Biên bản bàn giao công trình đưa vào sử dụng;

- Bản xác định giá trị quyết toán hợp đồng đã được các bên xác nhận;

- Các tài liệu khác có liên quan.

7.27. Thanh lý hợp đồng xây dựng

Ngay sau khi bên nhận thầu đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng, các bên tham gia tiến hành thanh lý và chấm dứt hiệu lực của hợp đồng cũng như mọi nghĩa vụ có liên quan khác.

Việc thanh lý hợp đồng phải được thực hiện xong trong thời hạn bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày các bên tham gia hợp đồng hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng.

7.28. Hiệu lực của hợp đồng

Hợp đồng xây dựng có hiệu lực kể từ ngày các bên tham gia hợp đồng ký kết hợp đồng trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

Phần III.

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

8. Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo và thay thế Thông tư số 02/2005/TT-BXD ngày 25/02/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn hợp đồng trong hoạt động xây dựng.

9. Bộ trưởng các Bộ, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Uỷ ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Hội đồng quản trị các Tổng công ty Nhà nước, các Tập đoàn kinh tế và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện Thông tư này.

10. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh kịp thời về Bộ Xây dựng để nghiên cứu, giải quyết.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Đinh Tiến Dũng

Nơi nhận:
- Thủ tướng CP và các Phó TTg CP ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương Đảng;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Cục Kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- Sở Xây dựng, các Sở có xây dựng chuyên ngành của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Các tập đoàn kinh tế;
- Các Tổng công ty nhà nước;
- Các Cục, Vụ của Bộ, Các đơn vị trực thuộc Bộ;
- Công báo, WEB SITE Chính phủ;
- Lưu VP, các Vụ: PC, XL, KTTC.

PHỤ LỤC 1

(Ban hành kèm theo Thông tư số 06 /2007/TT-BXD ngày 25/7/2007 của Bộ Xây dựng)

BẢNG TÍNH GIÁ TRỊ ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN

Số ..... ngày ..... tháng ..... năm .....

Tên/số hợp đồng xây dựng:

Tên Bên giao thầu:

Tên Bên nhận thầu:

Công trình:

Hạng mục:

Giai đoạn thanh toán / lần thanh toán số:

Căn cứ khối lượng đã được nghiệm thu, bên nhận thầu đề nghị bên giao thầu thanh toán số tiền như sau:

Số TT	Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Giá trị	Ghi chú
1	Giá trị khối lượng hoàn thành theo hợp đồng			
2	Giá trị khối lượng các công việc phát sinh ngoài hợp đồng			
3	Chiết khấu tiền tạm ứng (theo qui định của hợp đồng)			
4	Giá trị đề nghị thanh toán (1+2-3)			

Bằng chữ:

Hồ sơ kèm theo:

Đại diện Bên giao thầu
(Ký, ghi rõ họ và tên, chức vụ và đóng dấu)

Đại diện Bên nhận thầu
(Ký, ghi rõ họ và tên, chức vụ và đóng dấu)

Đại diện Nhà tư vấn (nếu có)
(Ký, ghi rõ họ và tên, chức vụ)

PHỤ LỤC 2

(Ban hành kèm theo Thông tư số 06/2007/TT-BXD ngày 25/7/2007 của Bộ Xây dựng)

BẢNG XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ KHỐI LƯỢNG CÔNG VIỆC HOÀN THÀNH THEO HỢP ĐỒNG

Số ..... ngày ..... tháng ..... năm .....

Tên/số hợp đồng xây dựng:

Tên Bên giao thầu:

Tên Bên nhận thầu:

Công trình:

Hạng mục:

Giai đoạn thanh toán / lần thanh toán số:

Căn cứ xác định:

Số TT	Tên công việc	Đơn vị tính	Khối lượng		Đơn giá thanh toán	Thành tiền		Ghi chú
			Theo HĐ	Đã thực hiện		Theo HĐ	Đã thực hiện	
	Tổng cộng							

Bằng chữ:

Đại diện Bên giao thầu hoặc đại diện Nhà tư vấn (nếu có)

(Ký, ghi rõ họ và tên, chức vụ)

PHỤ LỤC 3

(Ban hành kèm theo Thông tư số 06/2007/TT-BXD ngày 25/7/2007 của Bộ Xây dựng)

BẢNG XÁC ĐỊNH ĐƠN GIÁ ĐIỀU CHỈNH THEO QUI ĐỊNH CỦA HỢP ĐỒNG

Số ..... ngày ..... tháng ..... năm .....

Tên/số hợp đồng xây dựng:

Tên Bên giao thầu:

Tên Bên nhận thầu:

Công trình:

Hạng mục:

Giai đoạn thanh toán / lần thanh toán số:

Căn cứ xác định:

Số TT	Tên công việc	Đơn vị tính	Đơn giá		Ghi chú
			Theo hợp đồng	Điều chỉnh theo qui định của hợp đồng	

Đại diện Bên giao thầu hoặc đại diện Nhà tư vấn (nếu có)
(Ký, ghi rõ họ và tên, chức vụ)

Đại diện Bên nhận thầu
(Ký, ghi rõ họ và tên, chức vụ)

PHỤ LỤC 4

(Ban hành kèm theo Thông tư số 06/2007/TT-BXD ngày 25/7/2007 của Bộ Xây dựng)

BẢNG XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ KHỐI LƯỢNG PHÁT SINH NGOÀI HỢP ĐỒNG

Số ..... ngày ..... tháng ..... năm .....

Tên/số hợp đồng xây dựng:

Tên Bên giao thầu:

Tên Bên nhận thầu:

Công trình:

Hạng mục:

Giai đoạn thanh toán / lần thanh toán số:

Căn cứ xác định:

Số TT	Tên công việc	Đơn vị tính	Khối lượng phát sinh	Đơn giá		Thành tiền		Ghi chú
				Theo HĐ	Theo đơn giá bổ sung	Theo HĐ	Theo đơn giá bổ sung	
	Tổng cộng							

Bằng chữ:

Đại diện Bên giao thầu hoặc đại diện Nhà tư vấn (nếu có)
(Ký, ghi rõ họ và tên, chức vụ)

Đại diện Bên nhận thầu
(Ký, ghi rõ họ và tên, chức vụ)

PHỤ LỤC 5

(Ban hành kèm theo Thông tư số 06 /2007/TT-BXD ngày 25 / 7 /2007 của Bộ Xây dựng)

CÔNG THỨC ĐIỀU CHỈNH GIÁ

$$Pn = a + b\frac{Ln}{Lo} + c\frac{En}{Eo} + d\frac{Mn}{Mo} + \ldots$$

Trong đó:

- "Pn": hệ số điều chỉnh (tăng hoặc giảm) được áp dụng cho thanh toán hợp đồng đối với các công việc được tiến hành trong thời gian "n" theo tiền tệ tương ứng.

- "a" : là hệ số cố định, được nêu trong bảng số liệu điều chỉnh tương ứng, thể hiện phần không điều chỉnh của các khoản thanh toán theo hợp đồng.

- "b", "c", "d" ... : là những hệ số biểu hiện tỷ lệ (tỷ trọng) của mỗi phần chi phí liên quan đến việc thực hiện công việc được nêu trong bảng số liệu điều chỉnh tương ứng, như: chi phí nhân công, chi phí máy (thiết bị), chi phí vật liệu, ...

- "Ln", "En", "Mn", ...: là các chỉ số giá hiện thời hoặc những giá điều chỉnh cho thời gian "n" được thể hiện bằng tiền tệ thanh toán tương ứng, mỗi chỉ số hoặc giá được áp dụng cho một loại chi phí tương ứng trong bảng số liệu điều chỉnh vào thời điểm 28 ngày trước ngày bên nhận thầu nộp hồ sơ thanh toán.

- "Lo", "Eo", "Mo", ...: là các chỉ số giá cơ bản hoặc những giá điều chỉnh, được thể hiện bằng tiền tệ thanh toán tương ứng, mỗi chỉ số hoặc giá được áp dụng cho một loại chi phí tương ứng trong bảng số liệu điều chỉnh vào thời điểm 28 ngày trước ngày khởi công.

Các hệ số "a", "b", "c", "d", ... và các chỉ số L_o, E_o, M_o, ... phải được xác định trong hồ sơ dự thầu và là tài liệu kèm theo hợp đồng.

Khi áp dụng các chỉ số giá hoặc các giá điều chỉnh được nêu trong bảng số liệu điều chỉnh nếu có nghi ngờ về nguồn của chúng, thì bên giao thầu, nhà tư vấn (nếu có) sẽ xác định để sáng tỏ về nguồn gốc của các chỉ số hoặc giá điều chỉnh này.

Trong trường hợp mà " tiền tệ của chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh " (được nêu trong bảng) không phải là tiền tệ thanh toán tương ứng, thì sẽ được chuyển đổi sang tiền tệ thanh toán tương ứng theo tỷ giá bán ra do Ngân hàng Trung ương của nước sở tại ấn định vào ngày đã nêu trên (ngày mà chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh sẽ được yêu cầu áp dụng).

Khi mà mỗi chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh hiện hành chưa có, bên giao thầu, nhà tư vấn (nếu có) sẽ xác định chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh tạm thời để cấp chứng nhận thanh toán tạm thời. Khi một chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh hiện hành đã có thì việc điều chỉnh sẽ được tính toán lại cho phù hợp.

Nếu bên nhận thầu không hoàn thành công trình trong khoảng thời gian hoàn thành, việc điều chỉnh giá sẽ được thực hiện dựa trên mỗi chỉ số giá hoặc giá điều chỉnh được áp dụng vào thời điểm 28 ngày trước ngày hết hạn thời gian hoàn thành công trình hoặc chỉ số hoặc giá cả hiện hành (tuỳ theo cách thức nào thuận lợi hơn cho bên giao thầu).