

MỘT SỐ ĐỀ XUẤT HOÀN THIỆN QUY ĐỊNH HIỆN HÀNH CỦA PHÁP LUẬT VỀ HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

RECOMMENDATIONS FOR THE IMPROVEMENT OF CURRENT LEGAL REGULATIONS ON CONSTRUCTION CONTRACTS

LÊ VĂN LONG¹

Tóm tắt: Luật Xây dựng năm 2014 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 với Phạm vi điều chỉnh cho các hoạt động đầu tư xây dựng, sử dụng các nguồn vốn khác nhau. Các Nghị định hiện hành về hợp đồng xây dựng chỉ điều chỉnh với nguồn vốn nhà nước, trong khi Luật Xây dựng và các Nghị định của Luật có phạm vi điều chỉnh với mọi nguồn vốn. Mặt khác Nghị định về hợp đồng xây dựng ban hành áp dụng trong 10 năm qua, chưa có thay đổi toàn diện, kịp thời, đồng bộ với các Nghị định khác, với nhu cầu phát triển của thực tiễn. Quy định của pháp luật đấu thầu có sử dụng vốn nhà nước cũng không đồng bộ, thống nhất với pháp luật xây dựng về nội dung và điều kiện chung của hợp đồng xây dựng. Việc sửa đổi căn bản quy định của Nghị định về hợp đồng xây dựng là cấp thiết, đáp ứng kịp thời nhu cầu thực tế phát triển của ngành xây dựng. Trong đó cần chú trọng về phạm vi điều chỉnh, sự thống nhất với quy định khác của pháp luật xây dựng, đáp ứng với mọi nguồn vốn, sự thay đổi của thực tiễn và các vấn đề khác về hợp đồng xây dựng.

Từ khóa: Hoàn thiện pháp luật về hợp đồng xây dựng.

Abstract: The Law on Construction 2014 and the Law amending and supplementing a number of articles of the Law on Construction 2020 regulate construction investment activities using different sources of capital. The current Government Decrees on construction contracts only govern contracts funded by state capital, while the Law on Construction and its implementing Decrees apply to all sources of capital. Moreover, the Decree on construction contracts, which has been in effect for the past 10 years, has not undergone comprehensive, timely, and consistent revisions in line with other Decrees and with the practical needs of development. The provisions of the law on bidding regarding the use of state capital are also not consistent and unified with construction law concerning the content and general conditions of construction contracts. It is therefore urgent to fundamentally amend the provisions of the Decree on construction contracts to promptly meet the practical development needs of the construction sector. In particular, attention must be paid to the scope of regulation, consistency with other provisions of construction law, applicability to all sources of capital, alignment with changes in practice, and other issues related to construction contracts.

Keywords: The legislation on construction contract.

(Ngày nhận bài: 22/7/2025, ngày sửa bài: 06/9/2025, ngày duyệt đăng: 09/9/2025)

Luật Xây dựng năm 2014 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 với phạm vi điều chỉnh cho các hoạt động đầu tư xây dựng, sử dụng các nguồn vốn khác nhau [1]. Luật có 10 Điều quy định về Hợp đồng xây dựng (từ Điều 138 đến Điều 147), trong đó chỉ 2 khoản có hướng dẫn áp dụng đối với Hợp đồng xây dựng sử dụng vốn Nhà nước. Hướng dẫn Luật về hợp đồng xây dựng có Nghị định số 37/2015/NĐ-

CP với 51 Điều, Nghị định số 50/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 37/2015/NĐ-CP [2] và Thông tư số 02/2023/TT-BXD Hướng dẫn một số nội dung về hợp đồng xây dựng [3]. Các văn bản này điều chỉnh bắt buộc với hợp đồng xây dựng sử dụng vốn nhà nước. Qua thực tiễn 10 năm cho thấy, khung quy định pháp luật về hợp đồng xây dựng có sử dụng vốn nhà nước là tương đối đồng bộ, toàn diện. Tạo nhiều thuận

lợi cho hoạt động đầu tư xây dựng phát triển trong thời gian qua, thống nhất và đồng bộ khung pháp luật dân sự về hợp đồng. Tuy nhiên để đáp ứng sự phát triển của thực tiễn, còn một số vấn đề cấp thiết cần tiếp tục được nghiên cứu, hoàn thiện pháp luật về hợp đồng như sau:

Thứ nhất, cần mở rộng phạm vi điều chỉnh của Nghị định hướng dẫn về hợp đồng xây dựng với mọi nguồn vốn

¹TS. NCVCC



Để đảm bảo đồng bộ, thống nhất hiệu lực pháp luật xây dựng, về nguyên tắc, Nghị định hướng dẫn về hợp đồng xây dựng phải có phạm vi điều chỉnh cho các loại dự án, sử dụng mọi nguồn vốn như hệ thống các Nghị định khác đã ban hành, hướng dẫn Luật Xây dựng (như các Nghị định về quy hoạch, quản lý dự án đầu tư xây dựng, chất lượng công trình, chế tài xử phạt xây dựng). Tuy nhiên, thời gian qua Nghị định hướng dẫn về Hợp đồng xây dựng chỉ giới hạn áp dụng bắt buộc với các hợp đồng xây dựng sử dụng vốn Nhà nước [2]. Các nguồn vốn khác được tùy chọn áp dụng, vận dụng. Trong khi, những năm gần đây, theo số liệu của Niên giám Thống kê thì đầu tư xây dựng từ nguồn vốn Nhà nước chỉ chiếm khoảng 30%, từ nguồn vốn khác của xã hội khoảng 70%.

Đây là tồn tại lớn của Nghị định hướng dẫn về hợp đồng xây dựng hiện nay, vì pháp luật hợp đồng xây dựng có liên hệ chặt chẽ với Bộ Luật Dân sự và hợp đồng dân sự. Khi các nguồn vốn khác, các bên được tự lựa chọn vận dụng, áp dụng có thể gây nhiều hệ lụy, vướng mắc khi thực hiện do các bên tự chọn các mẫu hợp đồng của các tổ chức tư vấn quốc tế và ở nhiều trường hợp, thẩm quyền và nghĩa vụ các chủ thể trong hợp đồng không phù hợp với khung pháp luật xây dựng và quy định hiện hành của Việt Nam ... Điều đó dẫn tới tình trạng tranh chấp về hợp đồng xảy ra ngày càng nhiều trên thực tế thời gian qua. Việc mở rộng, đồng bộ phạm vi điều chỉnh của pháp luật về hợp đồng xây dựng cho mọi nguồn vốn là hết sức cấp thiết khi hoạt động đầu tư xây dựng phát triển rất nhanh với quy mô dự án ngày càng lớn.

Liên quan tới vấn đề này, tại Hội thảo: vướng mắc, rủi ro pháp lý và giải pháp cho nhà thầu xây dựng Việt Nam – Tháng 5/2023, trong bài tham luận “Tổng hợp ý kiến của Phục hưng Holdings về rủi ro, tranh chấp hợp đồng xây dựng” [7], doanh nghiệp đã kiến nghị mở rộng phạm vi hướng dẫn điều chỉnh pháp luật về hợp đồng xây dựng với dự án sử dụng vốn ngoài nhà nước. Mặt khác, tại cuộc họp với đại diện Bộ Xây dựng ngày 23/6/2025 với chủ đề “Nhà thầu nội địa xuất cơ chế đặc thù để vào được Dự án Đường sắt

cao tốc” [6], Chủ tịch Hiệp hội nhà thầu xây dựng Việt Nam Nguyễn Quốc Hiệp cũng tiếp tục kiến nghị “Sự thiếu bình đẳng giữa chủ đầu tư và nhà thầu, dẫn đến nợ đọng xây dựng lớn có nguyên nhân từ hợp đồng. Chúng tôi rất cần sự hướng dẫn hợp đồng mẫu với các dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách”

Từ các vấn đề trên cho thấy sự cấp thiết mở rộng phạm vi điều chỉnh của Nghị định hướng dẫn chi tiết về hợp đồng xây dựng trong Luật Xây dựng theo hướng áp dụng đối với tất cả các nguồn vốn khác nhau của xã hội. Theo đó, trong các Điều, khoản, điểm nào có liên quan tới quản lý hợp đồng, phân cấp thẩm quyền đối với hợp đồng sử dụng vốn nhà nước, thì Nghị định cần có quy định riêng, bổ sung.

Thứ hai, khắc phục sự chồng chéo, không thống nhất về hướng dẫn của pháp luật đấu thầu với pháp luật về Hợp đồng xây dựng

Khoản 1 Điều 113 Nghị định số 214/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu [4] có quy định: “...Nội dung của hợp đồng phải được lập theo mẫu quy định trong hồ sơ mời thầu, hồ sơ yêu cầu, đồng thời phù hợp với kết quả thương thảo hợp đồng (nếu có), kết quả hoàn thiện hợp đồng, kết quả lựa chọn nhà thầu trên cơ sở yêu cầu của gói thầu và hướng dẫn của cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành”. Nguyên tắc này đã được thống nhất từ Nghị định số 24/2024/NĐ-CP.

Ở đây cần hiểu rằng, đối với các gói thầu xây dựng thì hướng dẫn của cơ quan quản lý chuyên ngành xây dựng là quy định của pháp luật xây dựng về nội dung, mẫu hợp đồng xây dựng. Tuy nhiên quy định hiện hành tại Phụ lục về Mẫu Hồ sơ mời thầu Xây lắp, tổng thầu EPC của Thông tư số 79/2025/TT-BTC [5] có nhiều nội dung không thống nhất với quy định của pháp luật Xây dựng về hợp đồng xây dựng, điển hình như sau:

- a) Quy định về nội dung hợp đồng: không tuân thủ, thiếu nhiều nội dung quy định về nội dung hợp đồng xây dựng tại khoản 1 Điều 141 Luật Xây dựng.
- b) Quy định về điều kiện chung của hợp đồng: thiếu nhiều nội dung,

còn chung chung, thiếu quy định về quyền, nghĩa vụ các bên...không thống nhất với quy định tại Nghị định số 37/2015/NĐ-CP và Thông tư số 02/2023/TT-BXD hướng dẫn về hợp đồng xây dựng.

Để đảm bảo nguyên tắc: “Thực hiện theo hướng dẫn của cơ quan quản lý nhà nước chuyên ngành” thì phần nội dung hợp đồng và điều kiện chung hợp đồng trong mẫu hồ sơ mời thầu các gói thầu xây dựng cần sửa đổi theo hướng dẫn chi tiết về quy định liên quan của pháp luật xây dựng. Theo đó, việc thiết lập nội dung hợp đồng, quản lý thực hiện hợp đồng các chuyên ngành nói chung và hợp đồng xây dựng nói riêng mới được tuân thủ đầy đủ, chặt chẽ, đồng bộ từ khâu lựa chọn nhà thầu tới ký kết và quản lý thực hiện hợp đồng. Điều đó sẽ tránh những tồn tại, vướng mắc về hợp đồng đang xảy ra tương đối phổ biến trên thực tế hiện nay.

Thứ ba, điều chỉnh kết cấu, nội dung của Nghị định số 37/2015/NĐ-CP Quy định chi tiết về Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng thường phức tạp, thời gian thực hiện dài có nhiều nội dung, liên quan tới nhiều chủ thể. Đặc biệt giai đoạn quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng phát sinh nhiều tình huống thực tế, cần phải được quy định rõ để tránh xảy ra các thiệt hại, tranh chấp của các bên trong hợp đồng. Nghị định số 37/2015/NĐ-CP và Thông tư hướng dẫn về cơ bản đã quy định chi tiết về nội dung Hợp đồng xây dựng. Tuy nhiên, về quản lý thực hiện hợp đồng chỉ quy định riêng tại Điều 7 của Nghị định này, đồng thời có một số quy định rải rác tại các Điều khác liên quan tới điều chỉnh tiến độ, khối lượng, giá...Để làm rõ, bổ sung quy định và điều chỉnh toàn diện quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng, việc sửa đổi Nghị định có thể xây dựng theo hướng:

- Ngoài phần I. Quy định chung, kết cấu của Nghị định có thể gồm 2 phần:
 - + Phần II. Quy định chi tiết các nội dung hợp đồng xây dựng.
 - + Phần III. Quy định về quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng: các vấn đề, tình huống phát sinh, điều chỉnh, trình tự, thẩm quyền xử lý trong các nội dung của hợp đồng xây dựng.

Thứ tư, xác định về nguồn vốn nhà nước trong hợp đồng xây dựng

Để thống nhất với quy định của Luật Xây dựng, đề nghị vốn Nhà nước quy định với Hợp đồng xây dựng bao gồm: vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công và vốn nhà nước thuộc dự án PPP theo quy định của Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Thứ năm, xem xét bổ sung làm rõ quy định về sửa đổi hợp đồng đối với hợp đồng xây dựng

Điều 70 Luật Đấu thầu 2023 có quy định về sửa đổi hợp đồng. Về bản chất, Điều 143 Luật Xây dựng 2014 và quy định về điều chỉnh hợp đồng xây dựng tại Nghị định số 37/2015/NĐ-CP là tương đối đầy đủ, chi tiết và cơ bản thống nhất với Luật Đấu thầu. Tuy nhiên thực tế thời gian qua cho thấy, cần phải có quy định rõ hơn trong Nghị định về trường hợp, thủ tục điều chỉnh, bổ sung phụ lục hợp đồng, đặc biệt với các trường hợp có sửa đổi hợp đồng (Khi hoàn cảnh thực hiện thay đổi căn bản so với thời điểm ký kết) để thống nhất với Điều 420 Bộ luật Dân sự và pháp luật Đấu thầu.

Thứ sáu, làm rõ quy định về quản lý rủi ro trong hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng thường phức tạp, nhiều tác động, thời gian dài. Các hình thức giá áp dụng với hợp đồng xây dựng khác nhau đã bao hàm trách nhiệm quản lý rủi ro của các bên trong hợp đồng. Tuy nhiên Điều 51 Nghị định số 37/2015/NĐ-CP quy định về rủi ro chưa chi tiết. Mặt khác, các tổ chức, cá nhân tham gia hợp đồng xây dựng trong thời gian qua còn coi nhẹ vấn đề này, dẫn tới tình trạng xảy ra nhiều tranh chấp hợp đồng xây dựng thời gian gần đây, phần lớn tranh chấp về thanh toán hợp đồng. Đề nghị bổ sung quy định riêng một Điều trong Nghị định về quản lý rủi ro hợp đồng xây dựng. Trong đó quy định rõ trách nhiệm từng bên về quản lý rủi ro xảy ra phù hợp loại hợp đồng xây dựng và loại giá áp dụng trong hợp đồng; rủi ro từ bên thứ ba và tác động khách quan tới hai bên thực hiện hợp đồng.

Thứ bảy, sự thống nhất quy định của hợp đồng xây dựng với các quy định của Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn Luật Xây dựng

Khoản 5 Điều 138 Luật Xây dựng

đã quy định rõ: hợp đồng xây dựng phải được ký kết và thực hiện phù hợp với quy định của Luật này và quy định của pháp luật có liên quan. Thời gian gần đây nhiều Nghị định hướng dẫn Luật Xây dựng về quản lý dự án, quản lý chất lượng công trình xây dựng; quản lý dự án đầu tư xây dựng có quy mô lớn, phức tạp... đã có nhiều bổ sung, điều chỉnh mới, bao gồm đối với dự án lớn, đặc thù. Quy định về Hợp đồng xây dựng có liên quan chặt chẽ với các điều chỉnh, bổ sung này.

Do vậy, việc sửa đổi Nghị định cần được rà soát, điều chỉnh bổ sung phù hợp với các thay đổi mới. Trong đó có các quy định về nội dung thực hiện, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên liên quan trong các hợp đồng xây dựng cần được chú trọng, làm rõ và thống nhất với quy định hiện hành có liên quan của pháp luật xây dựng.

Với một số đánh giá và đề xuất trên đây, tác giả hy vọng sự quan tâm, xem xét của các đơn vị nghiên cứu, cơ quan quản lý nhà nước có liên quan trong quá trình hoàn thiện pháp luật về hợp đồng xây dựng thời gian tới.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Luật Xây dựng số 50/2014/QH14 và Luật số 62/ 2020/QH15 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2014.
- [2] Nghị định số 37/2015/NĐ-CP Quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng, Nghị định số 50/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 37/2015/NĐ-CP.
- [3] Thông tư số 02/2023/TT-BXD Hướng dẫn một số nội dung về hợp đồng xây dựng.
- [4] Nghị định số 214/2025/NĐ-CP Hướng dẫn Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.
- [5] Thông tư số 79/2025/TT-BTC hướng dẫn việc cung cấp, đăng tải thông tin về đấu thầu và mẫu hồ sơ đấu thầu trên Hệ thống Mạng đấu thầu Quốc gia.
- [6] Hội thảo “Nhà thầu nội đề xuất cơ chế đặc thù để vào được Dự án Đường sắt cao tốc”.
- [7] Hội thảo “Vướng mắc, rủi ro pháp lý và giải pháp cho nhà thầu xây dựng Việt Nam

