

# PHẦN I. VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT

## CHÍNH PHỦ

CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 99/2007/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 13 tháng 6 năm 2007

### NGHỊ ĐỊNH

về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình

## CHÍNH PHỦ

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

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

*Xét đề nghị của Bộ trưởng Bộ Xây dựng,*

### NGHỊ ĐỊNH:

#### Chương I

#### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

##### **Điều 1.** Đối tượng áp dụng

Nghị định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân liên quan đến việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình sử dụng vốn nhà nước.

Khuyến khích các tổ chức, cá nhân liên quan đến việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình sử dụng vốn khác áp dụng các quy định của Nghị định này.

##### **Điều 2.** Phạm vi điều chỉnh

Nghị định này quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình bao gồm tổng mức đầu tư; dự toán xây dựng công trình; định mức và giá xây dựng; hợp đồng trong hoạt động xây dựng; thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình sử dụng vốn nhà nước, bao gồm vốn ngân sách nhà nước, vốn hỗ trợ phát triển chính thức, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước, vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh và vốn đầu tư khác của Nhà nước.

Đối với các công trình sử dụng nguồn



vốn hỗ trợ phát triển chính thức (gọi tắt là ODA), nếu Điều ước quốc tế mà cơ quan, tổ chức có thẩm quyền của Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ký kết có những quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình khác với quy định của Nghị định này thì thực hiện theo các quy định tại Điều ước quốc tế đó.

**Điều 3.** Nguyên tắc quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình

1. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình phải bảo đảm mục tiêu, hiệu quả dự án đầu tư xây dựng công trình và các yêu cầu khách quan của kinh tế thị trường.

2. Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình theo từng công trình, phù hợp với các giai đoạn đầu tư xây dựng công trình, các bước thiết kế, loại nguồn vốn và các quy định của Nhà nước.

3. Tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình phải được tính đúng, tính đủ và phù hợp độ dài thời gian xây dựng công trình. Tổng mức đầu tư là chi phí tối đa mà chủ đầu tư được phép sử dụng để đầu tư xây dựng công trình.

4. Nhà nước thực hiện chức năng quản lý về chi phí đầu tư xây dựng công trình thông qua việc ban hành, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

5. Chủ đầu tư xây dựng công trình chịu trách nhiệm toàn diện về việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến khi kết thúc xây dựng đưa công trình vào khai thác, sử dụng.

## Chương II

### TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

**Điều 4.** Nội dung tổng mức đầu tư xây dựng công trình

1. Tổng mức đầu tư xây dựng công trình (sau đây gọi là tổng mức đầu tư) là chi phí dự tính của dự án được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định này. Tổng mức đầu tư là cơ sở để chủ đầu tư lập kế hoạch và quản lý vốn khi thực hiện đầu tư xây dựng công trình.

2. Tổng mức đầu tư bao gồm: chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư; chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; chi phí khác và chi phí dự phòng.

3. Các chi phí của tổng mức đầu tư được quy định cụ thể như sau:



a) Chi phí xây dựng bao gồm: chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình; chi phí phá và tháo dỡ các vật kiến trúc cũ; chi phí san lấp mặt bằng xây dựng; chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công; nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công;

b) Chi phí thiết bị bao gồm: chi phí mua sắm thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ, nếu có; chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm; thuế và các loại phí liên quan khác;

c) Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư bao gồm: chi phí bồi thường nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng trên đất và các chi phí khác; chi phí thực hiện tái định cư; chi phí tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng; chi phí sử dụng đất trong thời gian xây dựng, nếu có; chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nếu có;

d) Chi phí quản lý dự án bao gồm các chi phí để tổ chức thực hiện công việc quản lý dự án từ khi lập dự án đến khi hoàn thành, nghiệm thu bàn giao, đưa công trình vào khai thác sử dụng;

đ) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng bao gồm: chi phí tư vấn khảo sát, thiết kế, giám sát xây dựng, tư vấn thẩm tra và các chi phí tư vấn đầu tư xây dựng khác;

e) Chi phí khác bao gồm: vốn lưu động trong thời gian sản xuất thử đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh; lãi vay trong thời gian xây dựng và các chi phí cần thiết khác;

g) Chi phí dự phòng bao gồm: chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá trong thời gian xây dựng công trình.

## **Điều 5. Lập tổng mức đầu tư**

1. Tổng mức đầu tư được xác định theo một trong các phương pháp sau đây:

a) Tính theo thiết kế cơ sở của dự án, trong đó, chi phí xây dựng được tính theo khối lượng chủ yếu từ thiết kế cơ sở, các khối lượng khác dự tính và giá xây dựng phù hợp với thị trường; chi phí thiết bị được tính theo số lượng, chủng loại thiết bị phù hợp với thiết kế công nghệ, giá thiết bị trên thị trường và các yếu tố khác, nếu có; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư được tính theo khối lượng phải bồi thường, tái định cư của dự án và các chế độ của nhà nước có liên quan; chi phí khác được xác định bằng cách lập dự toán hoặc tạm tính theo tỷ lệ phần trăm (%) trên tổng chi phí xây dựng và chi phí thiết bị; chi phí dự phòng được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều này;



b) Tính theo diện tích hoặc công suất sử dụng của công trình và giá xây dựng tổng hợp theo bộ phận kết cấu, theo diện tích, công năng sử dụng (sau đây gọi là giá xây dựng tổng hợp), suất vốn đầu tư xây dựng công trình tương ứng tại thời điểm lập dự án có điều chỉnh, bổ sung những chi phí chưa tính trong giá xây dựng tổng hợp và suất vốn đầu tư để xác định tổng mức đầu tư;

c) Tính trên cơ sở số liệu của các dự án có chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật tương tự đã thực hiện. Khi áp dụng phương pháp này phải tính quy đổi các số liệu của dự án tương tự về thời điểm lập dự án và điều chỉnh các khoản mục chi phí chưa xác định trong tổng mức đầu tư;

d) Kết hợp các phương pháp quy định tại điểm a, điểm b và điểm c khoản 1 Điều này.

2. Sơ bộ tổng mức đầu tư của các công trình phải lập báo cáo đầu tư và các công trình áp dụng hình thức hợp đồng chia khóa trao tay được ước tính trên cơ sở suất vốn đầu tư hoặc chi phí các công trình tương tự đã thực hiện và các yếu tố chi phí ảnh hưởng tới tổng mức đầu tư theo độ dài thời gian xây dựng công trình.

3. Dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh được tính bằng tỷ lệ phần

trăm (%) trên tổng các chi phí quy định tại điểm a, b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 4 của Nghị định này. Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được tính trên cơ sở độ dài thời gian xây dựng công trình và chỉ số giá xây dựng hàng năm phù hợp với loại công trình xây dựng có tính đến các khả năng biến động giá trong nước và quốc tế.

**Điều 6.** Thẩm định, phê duyệt tổng mức đầu tư

1. Thẩm định tổng mức đầu tư là một nội dung của việc thẩm định dự án đầu tư xây dựng công trình. Nội dung thẩm định tổng mức đầu tư bao gồm:

a) Sự phù hợp của phương pháp xác định tổng mức đầu tư với đặc điểm, tính chất kỹ thuật và yêu cầu công nghệ của dự án đầu tư xây dựng công trình;

b) Tính đầy đủ, hợp lý và phù hợp với yêu cầu thực tế thị trường của các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư;

c) Các tính toán về hiệu quả đầu tư xây dựng công trình, các yếu tố rủi ro, phương án tài chính, phương án hoàn trả vốn, nếu có;

d) Xác định giá trị tổng mức đầu tư bảo đảm hiệu quả đầu tư xây dựng công trình.

2. Người quyết định đầu tư quyết định việc tổ chức thẩm định tổng mức đầu tư



hoặc có thể thuê các tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm để thẩm tra. Lệ phí thẩm định hoặc chi phí thẩm tra được tính vào chi phí khác trong tổng mức đầu tư. Các tổ chức, cá nhân thực hiện việc thẩm định, thẩm tra tổng mức đầu tư phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp lý, chính xác của kết quả thẩm định, thẩm tra.

3. Tổng mức đầu tư được ghi trong quyết định đầu tư do người quyết định đầu tư phê duyệt.

### **Điều 7. Điều chỉnh tổng mức đầu tư**

1. Tổng mức đầu tư đã được phê duyệt chỉ được điều chỉnh trong các trường hợp sau đây:

a) Xuất hiện các yếu tố bất khả kháng: động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất; chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh và có tác động trực tiếp đến công trình xây dựng;

b) Khi quy hoạch đã phê duyệt được điều chỉnh có ảnh hưởng trực tiếp tới tổng mức đầu tư xây dựng công trình;

c) Do người quyết định đầu tư thay đổi, điều chỉnh quy mô công trình khi thấy xuất hiện các yếu tố mới đem lại hiệu quả kinh tế - xã hội cao hơn.

2. Thẩm quyền điều chỉnh tổng mức đầu tư:

a) Đối với các công trình xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước: chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư cho phép trước khi thực hiện điều chỉnh tổng mức đầu tư;

b) Đối với các công trình xây dựng sử dụng nguồn vốn tín dụng do Nhà nước bảo lãnh, vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước và vốn đầu tư khác của Nhà nước: chủ đầu tư tự quyết định và chịu trách nhiệm về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư.

3. Phần tổng mức đầu tư điều chỉnh thay đổi so với tổng mức đầu tư đã được phê duyệt phải được tổ chức thẩm định theo quy định tại Điều 6 của Nghị định này.

## **Chương III**

### **DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH**

**Điều 8. Nội dung dự toán xây dựng công trình**

1. Dự toán xây dựng công trình (sau đây gọi là dự toán công trình) được xác định theo công trình xây dựng cụ thể và là căn cứ để chủ đầu tư quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

2. Dự toán công trình được lập căn cứ trên cơ sở khối lượng các công việc xác



định theo thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công, nhiệm vụ công việc phải thực hiện của công trình và đơn giá xây dựng công trình, định mức chi phí tính theo tỷ lệ phần trăm (%) (sau đây gọi là định mức tỷ lệ) cần thiết để thực hiện khối lượng, nhiệm vụ công việc đó.

3. Nội dung dự toán công trình bao gồm: chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng.

### **Điều 9. Lập dự toán công trình**

1. Dự toán công trình được lập như sau:

a) Chi phí xây dựng được lập cho công trình, hạng mục công trình chính, các công việc của công trình cụ thể và được xác định bằng cách lập dự toán. Đối với công trình phụ trợ, công trình tạm phục vụ thi công, nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công thì chi phí xây dựng được xác định bằng cách lập dự toán hoặc bằng định mức tỷ lệ;

Chi phí xây dựng bao gồm chi phí trực tiếp, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước và thuế giá trị gia tăng, chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công;

b) Chi phí thiết bị trong dự toán công trình bao gồm chi phí mua sắm thiết bị,

kể cả chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ, nếu có; chi phí lắp đặt thiết bị, chi phí thí nghiệm, hiệu chỉnh và các chi phí khác liên quan, nếu có;

Chi phí mua sắm thiết bị được xác định trên cơ sở khối lượng, số lượng, chủng loại thiết bị cần mua, gia công và giá mua hoặc gia công thiết bị. Chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ, chi phí lắp đặt thiết bị, chi phí thí nghiệm, hiệu chỉnh và các chi phí khác liên quan (nếu có) được xác định bằng dự toán;

c) Chi phí quản lý dự án bao gồm các khoản chi phí cần thiết để chủ đầu tư tổ chức thực hiện quản lý dự án. Chi phí quản lý dự án được xác định bằng định mức tỷ lệ;

d) Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng bao gồm chi phí tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng, khảo sát, thiết kế, giám sát xây dựng, tư vấn thẩm tra và các chi phí tư vấn đầu tư xây dựng khác. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng được xác định bằng định mức tỷ lệ hoặc lập dự toán;

đ) Chi phí khác bao gồm các chi phí chưa quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 1 Điều này và được xác định bằng lập dự toán hoặc định mức tỷ lệ;

e) Chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên tổng các chi phí quy



định tại điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều này. Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá được tính trên cơ sở độ dài thời gian xây dựng công trình và chỉ số giá xây dựng hàng năm phù hợp với loại công trình xây dựng.

2. Đối với công trình quy mô nhỏ chỉ lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật thì tổng mức đầu tư đồng thời là dự toán công trình.

3. Đối với dự án có nhiều công trình, chủ đầu tư có thể xác định tổng dự toán của dự án để phục vụ cho việc quản lý dự án. Tổng dự toán của dự án được xác định bằng cách cộng các dự toán của các công trình thuộc dự án.

**Điều 10.** Thẩm tra, phê duyệt dự toán công trình

1. Chủ đầu tư tổ chức việc thẩm tra dự toán công trình trước khi phê duyệt. Nội dung thẩm tra bao gồm:

a) Kiểm tra sự phù hợp giữa khối lượng dự toán chủ yếu với khối lượng thiết kế;

b) Kiểm tra tính đúng đắn, hợp lý của việc áp dụng, vận dụng đơn giá xây dựng công trình, định mức tỷ lệ, dự toán chi phí tư vấn và dự toán các khoản mục chi phí khác trong dự toán công trình;

c) Xác định giá trị dự toán công trình.

2. Trường hợp chủ đầu tư không đủ điều kiện, năng lực thẩm tra thì được phép thuê tổ chức, cá nhân đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm để thẩm tra dự toán công trình. Tổ chức, cá nhân tư vấn thẩm tra dự toán công trình chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về kết quả thẩm tra.

3. Chủ đầu tư phê duyệt dự toán công trình sau khi đã thẩm tra và chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả phê duyệt dự toán công trình. Dự toán công trình được phê duyệt là cơ sở để xác định giá gói thầu, giá thành xây dựng và là căn cứ để đàm phán ký kết hợp đồng, thanh toán với nhà thầu trong trường hợp chi định thầu.

4. Công trình hoặc hạng mục công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước khi khởi công xây dựng phải có thiết kế, dự toán được phê duyệt.

**Điều 11.** Điều chỉnh dự toán công trình

1. Dự toán công trình được điều chỉnh trong các trường hợp sau đây:

a) Các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị định này;

b) Các trường hợp được phép thay đổi, bổ sung thiết kế không trái với thiết kế cơ sở hoặc thay đổi cơ cấu chi phí trong dự toán nhưng không vượt dự toán



công trình đã được phê duyệt, kể cả chi phí dự phòng.

2. Chủ đầu tư tổ chức thẩm tra, phê duyệt dự toán công trình điều chỉnh.

#### Chương IV

### ĐỊNH MỨC XÂY DỰNG VÀ GIÁ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

#### Điều 12. Định mức xây dựng

1. Định mức xây dựng bao gồm định mức kinh tế - kỹ thuật và định mức tỷ lệ.

2. Định mức kinh tế - kỹ thuật là căn cứ để lập đơn giá xây dựng công trình, giá xây dựng tổng hợp.

3. Định mức tỷ lệ dùng để xác định chi phí của một số loại công việc, chi phí trong đầu tư xây dựng bao gồm tư vấn đầu tư xây dựng, công trình phụ trợ, chuẩn bị công trường, chi phí chung, thu nhập chịu thuế tính trước và một số công việc, chi phí khác.

**Điều 13. Lập và quản lý định mức xây dựng**

1. Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp lập định mức xây dựng, xây dựng và công bố định mức xây dựng.

2. Căn cứ phương pháp lập định mức xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều

này, các Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức xây dựng, công bố các định mức xây dựng cho các công trình, công việc đặc thù của ngành, địa phương.

3. Đối với công tác xây dựng đã có trong hệ thống định mức xây dựng được công bố nhưng chưa phù hợp với biện pháp, điều kiện thi công hoặc yêu cầu kỹ thuật của công trình thì chủ đầu tư, nhà thầu, tổ chức tư vấn điều chỉnh những định mức đó cho phù hợp để áp dụng cho công trình.

4. Đối với các công tác xây dựng mới chưa có trong hệ thống định mức xây dựng đã được công bố thì chủ đầu tư, nhà thầu, tổ chức tư vấn căn cứ theo yêu cầu kỹ thuật, điều kiện thi công và phương pháp xây dựng định mức do Bộ Xây dựng hướng dẫn để xây dựng định mức cho công tác trên hoặc áp dụng các định mức xây dựng tương tự ở các công trình khác.

5. Chủ đầu tư được thuê các tổ chức tư vấn có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm để hướng dẫn, lập hay điều chỉnh các định mức xây dựng quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này. Tổ chức tư vấn chịu trách nhiệm về tính hợp lý, chính xác của các định mức xây dựng này.

6. Các định mức xây dựng mới quy định tại khoản 4 Điều này khi sử dụng



lập đơn giá để thanh toán cho các công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước phải được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thỏa thuận áp dụng.

**Điều 14.** Hệ thống giá xây dựng công trình

1. Hệ thống giá xây dựng công trình bao gồm đơn giá xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp. Đơn giá xây dựng công trình được lập cho công trình xây dựng cụ thể. Giá xây dựng tổng hợp được tổng hợp từ các đơn giá xây dựng công trình.

2. Hệ thống giá xây dựng công trình dùng để xác định chi phí xây dựng trong tổng mức đầu tư và dự toán công trình.

**Điều 15.** Lập đơn giá xây dựng công trình

1. Đơn giá xây dựng công trình được lập trên cơ sở định mức kinh tế - kỹ thuật và các yếu tố chi phí sau đây:

a) Giá vật liệu xây dựng được xác định phù hợp với tiêu chuẩn, chủng loại và chất lượng vật liệu sử dụng cho công trình xây dựng cụ thể. Giá vật liệu xây dựng xác định trên cơ sở giá thị trường do tổ chức có chức năng cung cấp, báo giá của nhà sản xuất, thông tin giá của nhà cung cấp hoặc giá đã được áp dụng cho công trình khác có tiêu chuẩn, chất lượng tương tự. Giá vật liệu đến chân

công trình được tính theo phương pháp lập đơn giá xây dựng công trình;

b) Giá nhân công xây dựng được xác định theo mặt bằng thị trường lao động phổ biến của từng khu vực, tỉnh, theo từng ngành nghề sử dụng. Giá nhân công xây dựng được tính toán căn cứ theo mức tiền lương tối thiểu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố; khả năng nguồn vốn, khả năng chi trả của chủ đầu tư và các yêu cầu khác;

c) Giá ca máy và thiết bị thi công được xác định theo phương pháp do Bộ Xây dựng hướng dẫn.

2. Đối với những công trình xây dựng sử dụng vốn ODA có yêu cầu sử dụng lao động nước ngoài, vật tư, vật liệu nhập khẩu, thiết bị thi công nhập khẩu và các yêu cầu đặc thù khác thì đơn giá xây dựng được lập bổ sung các chi phí theo điều kiện thực tế và đặc thù của công trình.

**Điều 16.** Quản lý giá xây dựng công trình

1. Chủ đầu tư căn cứ phương pháp lập đơn giá xây dựng công trình, yêu cầu kỹ thuật, biện pháp thi công cụ thể của công trình tổ chức lập đơn giá xây dựng công trình, giá xây dựng tổng hợp làm cơ sở cho việc xác định tổng mức đầu tư và dự toán xây dựng công trình để quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.



2. Chủ đầu tư xây dựng công trình được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ điều kiện năng lực, kinh nghiệm thực hiện các công việc hoặc phần công việc liên quan tới việc lập giá xây dựng công trình. Tổ chức, cá nhân tư vấn phải chịu trách nhiệm trước chủ đầu tư và pháp luật trong việc bảo đảm tính hợp lý, chính xác của giá xây dựng công trình do mình lập.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ yêu cầu quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình để hướng dẫn lập và quản lý giá xây dựng cho các công trình xây dựng trên địa bàn.

### **Điều 17. Chỉ số giá xây dựng**

1. Chỉ số giá xây dựng là chỉ tiêu phản ánh mức độ biến động của giá xây dựng công trình theo thời gian và làm cơ sở cho việc xác định tổng mức đầu tư và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình. Chỉ số giá xây dựng được xác định theo loại công trình, theo khu vực và được công bố theo từng thời điểm.

2. Bộ Xây dựng công bố chỉ số giá xây dựng và phương pháp xây dựng chỉ số giá xây dựng. Tổ chức tư vấn đầu tư xây dựng có đủ điều kiện năng lực xác định, công bố chỉ số giá xây dựng để tham khảo áp dụng.

**Điều 18.** Tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng

1. Tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình là hoạt động kinh doanh có điều kiện.

2. Tổ chức hoạt động tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải có ít nhất 3 người có chứng chỉ kỹ sư định giá xây dựng. Tổ chức hoạt động tư vấn quản lý chi phí xây dựng công trình được phân thành 2 hạng như sau:

a) Hạng 1: có ít nhất 5 kỹ sư định giá xây dựng hạng 1;

b) Hạng 2: có ít nhất 3 kỹ sư định giá xây dựng hạng 2 hoặc 1 kỹ sư định giá xây dựng hạng 1.

3. Cá nhân hoạt động độc lập về tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng phải có chứng chỉ là kỹ sư định giá xây dựng.

4. Tổ chức, cá nhân tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng chỉ được thực hiện các công việc tư vấn trong phạm vi hoạt động quy định đồng thời chịu trách nhiệm trước pháp luật và chủ đầu tư về hoạt động tư vấn của mình.

5. Bộ Xây dựng quy định phạm vi hoạt động của cá nhân, tổ chức hoạt động tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng và hạng kỹ sư định giá xây dựng, hướng dẫn việc đào tạo, cấp, quản lý chứng chỉ kỹ sư định giá xây dựng.



## Chương V

HỢP ĐỒNG TRONG HOẠT ĐỘNG  
XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

**Điều 19.** Hợp đồng trong hoạt động xây dựng

1. Hợp đồng trong hoạt động xây dựng (sau đây gọi tắt là hợp đồng xây dựng) là sự 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 của các Bên tham gia hợp đồng để thực hiện toàn bộ hay một số 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.

2. Hợp đồng xây dựng bao gồm các nội dung chủ yếu sau: các công việc, nhiệm vụ phải thực hiện; các loại bảo lãnh; chất lượng và các yêu cầu kỹ thuật khác của công việc; thời gian và tiến độ thực hiện; giá hợp đồng, phương thức thanh toán; điều kiện nghiệm thu và bàn giao; thời hạn bảo hành; trách nhiệm do vi phạm hợp đồng; điều chỉnh hợp đồng; các thỏa thuận khác theo từng loại hợp đồng; ngôn ngữ sử dụng trong hợp đồng.

3. Hợp đồng xây dựng chỉ được ký kết 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.

4. Hợp đồng xây dựng bao gồm các loại chủ yếu sau:

a) Hợp đồng tư vấn: là hợp đồng xây dựng để thực hiện một, một số hoặc toàn bộ các công việc tư vấn trong hoạt động xây dựng;

b) Hợp đồng cung ứng vật tư, thiết bị: là hợp đồng xây dựng để thực hiện việc cung ứng vật tư, thiết bị công nghệ cho dự án đầu tư xây dựng công trình;

c) Hợp đồng thi công xây dựng: là hợp đồng xây dựng để thực hiện việc thi công, lắp đặt thiết bị cho công trình, hạng mục công trình hoặc phần việc xây dựng theo thiết kế xây dựng công trình;

d) Hợp đồng thiết kế - cung ứng vật tư, thiết bị - thi công xây dựng (hợp đồng EPC): là hợp đồng xây dựng 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;

đ) Hợp đồng chìa khóa 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; thi công xây dựng công trình.



**Điều 20. Hồ sơ hợp đồng xây dựng**

1. Hồ sơ hợp đồng xây dựng bao gồm hợp đồng xây dựng và các tài liệu kèm theo hợp đồng.

2. Tài liệu kèm theo hợp đồng xây dựng là bộ phận không thể tách rời của hợp đồng. Tùy theo quy mô, tính chất công việc, tài liệu kèm theo hợp đồng xây dựng bao gồm toàn bộ hoặc một phần các tài liệu sau đây:

a) Thông báo trúng thầu hoặc văn bản chỉ định thầu;

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

c) Đề xuất của nhà thầu;

d) Các chỉ dẫn kỹ thuật, điều kiện tham chiếu;

đ) Các bản vẽ thiết kế;

e) Các sửa đổi, bổ sung bằng văn bản;

g) Bảo đảm thực hiện hợp đồng, bảo lãnh khoản tiền tạm ứng và các loại bảo lãnh khác, nếu có;

h) Các tài liệu khác có liên quan.

3. Các bên tham gia ký kết hợp đồng thỏa thuận thứ tự ưu tiên khi áp dụng các tài liệu hợp đồng nếu giữa các tài liệu này có các quy định mâu thuẫn, khác nhau.

**Điều 21. Giá hợp đồng xây dựng**

Giá hợp đồng xây dựng là khoản kinh phí Bên giao thầu trả cho Bên nhận thầu để thực hiện khối lượng công việc theo yêu cầu về tiến độ, chất lượng và các yêu cầu khác quy định trong hợp đồng xây dựng. Tùy theo đặc điểm, tính chất của công trình xây dựng, các bên tham gia ký kết hợp đồng phải thỏa thuận giá hợp đồng xây dựng theo một trong các hình thức sau đây:

1. Giá hợp đồng trọn gói:

a) Giá hợp đồng trọn gói là giá hợp đồng không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng trừ các trường hợp được phép điều chỉnh có quy định trong hợp đồng, nếu có;

b) Giá hợp đồng trọn gói áp dụng cho các trường hợp sau:

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 thể 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;

Gói thầu hoặc phần việc tư vấn thông thường, đơn giản mà giá hợp đồng được xác định theo phần trăm giá trị công trình hoặc khối lượng công việc.



## 2. Giá hợp đồng theo đơn giá cố định:

a) Giá hợp đồng theo đơn giá cố định là giá hợp đồng 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 quy định tại hợp đồng, nếu có;

b) 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;

c) 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 xây dựng.

## 3. Giá hợp đồng theo giá điều chỉnh:

a) Giá hợp đồng theo giá điều chỉnh là giá hợp đồng mà khối lượng công việc và đơn giá cho công việc trong hợp đồng được phép điều chỉnh trong các trường hợp quy định tại hợp đồng;

b) Giá hợp đồng theo giá điều chỉnh áp dụng cho các công trình hoặc gói thầu

mà ở thời điểm ký hợp đồng 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;

c) Giá điều chỉnh sẽ được điều chỉnh khi có đủ điều kiện xác định khối lượng, đơn giá thực hiện theo quy định trong hợp đồng.

4. Giá hợp đồng kết hợp là giá hợp đồng được xác định theo các hình thức quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này. Giá hợp đồng kết hợp áp dụng cho các công trình hoặc gói thầu có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp 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 thỏa thuận, xác định các loại công việc áp dụng theo giá hợp đồng trọn gói (khoán gọn), giá hợp đồng theo đơn giá cố định hay giá hợp đồng theo giá điều chỉnh.

**Điều 22.** Điều chỉnh đơn giá trong hợp đồng xây dựng

Việc điều chỉnh đơn giá trong hợp đồng xây dựng phải ghi trong hợp đồng và được điều chỉnh trong các trường hợp sau đây:

1. Khi ký hợp đồng có sử dụng các 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.

2. 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.

3. Các đơn giá mà chủ đầu tư và nhà thầu đồng ý xem xét, điều chỉnh lại sau khoảng thời gian nhất định kể từ khi thực hiện hợp đồng và được ghi rõ trong hợp đồng.

4. 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.

5. Do các trường hợp bất khả kháng được quy định trong hợp đồng.

**Điều 23.** Điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng

1. Giá hợp đồng xây dựng chỉ được điều chỉnh trong các trường hợp sau đây:

a) Bổ sung các công việc ngoài phạm vi quy định trong hợp đồng đã ký kết;

b) Các trường hợp quy định tại Điều 22 Nghị định này;

c) Các khoản trượt giá đã quy 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.

2. Trong phạm vi giá gói thầu trong kế hoạch đấu thầu được phê duyệt, việc điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng phải được Bên giao thầu và Bên nhận thầu ghi rõ trong hợp đồng xây dựng.

3. Căn cứ quy định tại Điều 22 Nghị định này, chủ đầu tư được quyền phê duyệt giá hợp đồng điều chỉnh và tự chịu trách nhiệm về việc phê duyệt của mình. Đối với các công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước, trước khi phê duyệt giá hợp đồng điều chỉnh, chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư.

4. Trường hợp giá hợp đồng sau khi điều chỉnh vượt giá gói thầu trong kế hoạch đấu thầu được phê duyệt thì chủ đầu tư phải báo cáo người có thẩm quyền chấp thuận trước khi phê duyệt giá hợp đồng điều chỉnh.

5. Việc điều chỉnh giá hợp đồng xây dựng của dự án không được vượt tổng mức đầu tư trong dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.



**Điều 24.** Tạm ứng vốn để thực hiện hợp đồng xây dựng

1. Việc tạm ứng vốn đầu tư xây dựng công trình phải được quy định trong hợp đồng xây dựng và thực hiện ngay sau khi hợp đồng có hiệu lực. Mức tạm ứng vốn đầu tư xây dựng công trình được quy định như sau:

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

b) 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;

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

d) 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.

2. Vốn tạm ứng cho công việc giải phóng mặt bằng được thực hiện theo kế hoạch giải phóng mặt bằng.

3. Bên giao thầu thống nhất kế hoạch tạm ứng và thu hồi vốn với Bên nhận thầu để sản xuất trước một số cấu kiện, bán thành phẩm trong xây dựng có giá trị lớn bảo đảm thi công hoặc mua một số vật tư phải dự trữ theo mùa.

**Điều 25.** Thanh toán hợp đồng xây dựng

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 và điều kiện thanh toán phải được ghi rõ trong hợp đồng.

2. Đối với giá hợp đồng trọn gói: thanh toán theo tỷ lệ phần trăm (%) giá hợp đồng hoặc giá công trình, hạng mục công trình 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 chủ đầu tư. 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.

3. Đối với giá hợp đồng theo đơn giá cố định: thanh toán 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 hợp đồng.

4. Đối với giá hợp đồng theo giá điều chỉnh: thanh toán 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 quy định của hợp đồng. Trường hợp đến giai đoạn thanh toán vẫn chưa đủ điều kiện điều chỉnh đơn giá thì sử dụng đơn giá tạm tính khi ký hợp đồng để thực hiện thanh toán và điều chỉnh giá trị thanh toán khi có đơn giá điều chỉnh theo đúng quy định của hợp đồng.

5. Trường hợp áp dụng giá hợp đồng kết hợp như quy định tại khoản 4 Điều 21 Nghị định này thì việc thanh toán được thực hiện tương ứng theo các quy định thanh toán tại khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều này.

6. 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 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.

7. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhà thầu nộp hồ sơ thanh toán hợp lệ, chủ đầu tư phải thanh toán giá trị khối lượng công việc đã thực hiện cho nhà thầu. Đối với các công trình xây dựng sử dụng vốn ngân sách nhà nước, trong thời hạn 3 ngày làm việc, kể từ khi 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 quy định.

**Điều 26.** Hồ sơ thanh toán hợp đồng xây dựng

1. Các tài liệu, chứng nhận cần thiết trong hồ sơ thanh toán phải được ghi rõ trong hợp đồng xây dựng. Hồ sơ thanh toán do Bên nhận thầu lập bao gồm các tài liệu chủ yếu sau đây:

a) Biên bản nghiệm thu khối lượng thực hiện trong giai đoạn thanh toán có xác nhận của đại diện nhà thầu, Bên giao thầu và tư vấn giám sát, nếu có;

b) Bản xác nhận khối lượng điều chỉnh tăng hoặc giảm so với hợp đồng có xác nhận của đại diện nhà thầu, Bên giao thầu và tư vấn giám sát, nếu có;



c) Bảng tính giá trị đề nghị thanh toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành đã được xác nhận và đơn giá ghi trong hợp đồng;

d) Đề nghị thanh toán của Bên nhận thầu, trong đó nêu rõ khối lượng đã hoàn thành và giá trị hoàn thành, giá trị tăng (giảm) so với hợp đồng, giá trị đã tạm ứng, giá trị đề nghị thanh toán trong giai đoạn.

2. Đối với trường hợp thanh toán hợp đồng theo giá hợp đồng trọn gói: biên bản xác nhận khối lượng tại điểm a khoản 1 Điều này là xác nhận hoàn thành công trình, hạng mục công trình, công việc của công trình phù hợp với thiết kế (không cần xác nhận khối lượng hoàn thành chi tiết).

**Điều 27.** Đơn giá khối lượng công việc phát sinh ngoài hợp đồng xây dựng

1. Khối lượng công việc phát sinh ngoài hợp đồng xây dựng bao gồm:

a) Khối lượng công việc bổ sung ngoài phạm vi công việc quy định đối với hợp đồng áp dụng phương thức giá hợp đồng trọn gói;

b) Khối lượng công việc không có đơn giá hoặc khối lượng công việc có đơn giá nhưng phát sinh, bổ sung thêm khối lượng đối với hợp đồng áp dụng phương thức giá hợp đồng theo đơn giá cố định

và giá điều chỉnh quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 21 Nghị định này.

2. Đối với khối lượng công việc phát sinh nhỏ hơn 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng và đã có đơn giá trong hợp đồng thì sử dụng đơn giá đã ghi trong hợp đồng để thanh toán.

3. Đối với khối lượng công việc phát sinh lớn hơn 20% khối lượng công việc tương ứng ghi trong hợp đồng hoặc khối lượng công việc phát sinh chưa có đơn giá trong hợp đồng thì Bên giao thầu và Bên nhận thầu thống nhất xác định theo các nguyên tắc quy định trong hợp đồng về đơn giá các khối lượng phát sinh.

4. Đối với công việc bổ sung ngoài phạm vi công việc quy định của hợp đồng áp dụng phương thức giá hợp đồng trọn gói thì giá trị bổ sung sẽ được lập dự toán. Bên giao thầu và Bên nhận thầu đàm phán, thống nhất ký hợp đồng bổ sung giá trị phát sinh này.

5. Chủ đầu tư được quyền phê duyệt đơn giá cho khối lượng công việc phát sinh, thanh toán khối lượng phát sinh và tự chịu trách nhiệm về việc phê duyệt, thanh toán này. Đối với công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước, chủ đầu tư phải báo cáo người quyết định đầu tư trước khi phê duyệt đơn giá các công



việc phát sinh và thanh toán khối lượng phát sinh.

**Điều 28.** Bảo hiểm công trình xây dựng và bảo hành công trình

1. Đối tượng bảo hiểm, mức bảo hiểm, thời gian bảo hiểm và trách nhiệm bảo hiểm của Bên giao thầu và Bên nhận thầu phải được quy định rõ trong hợp đồng xây dựng.

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 mua bảo hiểm.

3. Bên nhận thầu phải mua các loại bảo hiểm cần thiết để bảo đảm cho hoạt động của mình.

4. Bên giao thầu và Bên nhận thầu thống nhất và quy định trong hợp đồng về điều kiện, thời hạn bảo hành và trách nhiệm của các bên về bảo hành công trình xây dựng cũng như khoản tiền giữ lại để thực hiện nghĩa vụ bảo hành công trình. Trường hợp được Bên giao thầu chấp thuận, Bên nhận thầu có thể nộp bảo lãnh bảo hành công trình thay cho khoản tiền mà Bên giao thầu giữ lại để bảo hành công trình.

**Điều 29.** Thương phạt và giải quyết tranh chấp hợp đồng xây dựng

1. Việc thương hợp đồng, phạt do vi phạm hợp đồng phải được quy định rõ trong hợp đồng xây dựng.

2. Mức thưởng không vượt quá 12% giá trị phần hợp đồng làm lợi; mức phạt không vượt quá 12% giá trị phần hợp đồng bị vi phạm.

3. Tranh chấp giữa các bên tham gia hợp đồng được giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải giữa các bên hoặc do trọng tài hoặc tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Điều 30.** Quyết toán hợp đồng xây dựng

1. Bên giao thầu và Bên nhận thầu có trách nhiệm quyết toán hợp đồng xây dựng trong vòng 30 ngày sau khi Bên nhận thầu hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng (trừ nghĩa vụ bảo hành công trình theo quy định) và đề nghị quyết toán hợp đồng.

2. Bên nhận thầu có trách nhiệm lập quyết toán hợp đồng gửi Bên giao thầu. Quyết toán hợp đồng phải xác định rõ giá hợp đồng đã ký kết, giá đã thanh toán, giá được thanh toán và các nghĩa vụ khác mà Bên giao thầu cần phải thực hiện theo quy định trong hợp đồng. Bên giao thầu có trách nhiệm kiểm tra và quyết toán với Bên nhận thầu và chịu trách nhiệm về giá trị hợp đồng đã quyết toán.



3. Ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ bảo hành công trình theo các điều khoản trong hợp đồng đã ký kết, Bên giao thầu (hoặc chủ đầu tư) có trách nhiệm thanh toán khoản tiền giữ lại để bảo hành công trình (nếu có) cho Bên nhận thầu và thực hiện việc thanh lý hợp đồng chấm dứt trách nhiệm giữa các bên tham gia hợp đồng.

## Chương VI THANH TOÁN, QUYẾT TOÁN VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

**Điều 31.** Thanh toán vốn đầu tư xây dựng công trình

1. Trong thời hạn 7 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị thanh toán và hồ sơ hợp lệ, cơ quan cấp phát, cho vay vốn có trách nhiệm thanh toán vốn đầu tư theo đề nghị thanh toán của chủ đầu tư (hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư) trên cơ sở kế hoạch vốn được giao.

2. Chủ đầu tư (hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư) chịu trách nhiệm trước pháp luật về giá trị đề nghị thanh toán với tổ chức cấp phát, cho vay vốn. Trong quá trình thanh toán vốn đầu tư xây dựng nếu phát hiện những sai sót, bất hợp lý về giá trị đề nghị thanh toán của chủ đầu

tư (hoặc đại diện hợp pháp của chủ đầu tư) thì các tổ chức cấp phát, cho vay vốn đầu tư phải thông báo ngay với chủ đầu tư để chủ đầu tư giải trình, bổ sung, hoàn thiện hồ sơ.

3. Chủ đầu tư có quyền yêu cầu bồi thường hoặc kiện ra các tòa án hành chính, kinh tế đòi bồi thường về những thiệt hại do việc chậm trễ thanh toán của các tổ chức cấp phát, cho vay vốn đầu tư gây ra cho chủ đầu tư. Nghiêm cấm các tổ chức cấp phát, cho vay vốn đầu tư và chủ đầu tư đặt ra các quy định trái pháp luật trong việc thanh toán vốn đầu tư xây dựng.

**Điều 32.** Quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình

1. Vốn đầu tư được quyết toán là toàn bộ chi phí hợp pháp đã thực hiện cho đầu tư xây dựng công trình và đưa công trình vào khai thác sử dụng. Chi phí hợp pháp là chi phí được thực hiện trong phạm vi thiết kế, dự toán đã được phê duyệt kể cả phần điều chỉnh, bổ sung hoặc là chi phí được thực hiện đúng với hợp đồng đã ký kết, phù hợp với quy định của pháp luật. Đối với các công trình sử dụng vốn ngân sách nhà nước thì vốn đầu tư được quyết toán phải nằm trong giới hạn tổng mức đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

09665812



Tùy theo quy mô, tính chất và thời hạn xây dựng công trình, chủ đầu tư có thể thực hiện quyết toán vốn đầu tư xây dựng cho từng hạng mục công trình hoặc toàn bộ công trình ngay sau khi hạng mục công trình, công trình hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng theo yêu cầu của người quyết định đầu tư.

2. Chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ quyết toán vốn đầu tư công trình, hạng mục công trình hoàn thành để trình người quyết định đầu tư phê duyệt, chậm nhất là 12 tháng đối với các dự án quan trọng quốc gia và dự án nhóm A, 9 tháng đối với dự án nhóm B và 6 tháng đối với dự án nhóm C kể từ khi công trình hoàn thành, đưa vào khai thác sử dụng. Sau 6 tháng kể từ khi có quyết định phê duyệt quyết toán vốn đầu tư dự án hoàn thành, chủ đầu tư có trách nhiệm giải quyết công nợ, tất toán tài khoản của dự án tại cơ quan thanh toán, cho vay, cấp phát vốn đầu tư.

3. Đối với các công trình xây dựng sử dụng nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức thì chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện việc quyết toán vốn đầu tư theo quy định của Nhà nước và các quy định của nhà tài trợ, nếu có.

## Chương VII QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VỀ CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

### **Điều 33. Bộ Xây dựng**

Bộ Xây dựng là cơ quan chịu trách nhiệm thực hiện thống nhất quản lý nhà nước về chi phí đầu tư xây dựng công trình và có trách nhiệm:

1. Hướng dẫn việc lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng bao gồm tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng công trình, định mức và giá xây dựng công trình, phương pháp đo bóc khối lượng công trình; phương pháp xác định giá ca máy và thiết bị thi công.

2. Công bố định mức xây dựng, suất vốn đầu tư, chỉ số giá xây dựng, phương pháp xác định chỉ số giá xây dựng; hướng dẫn hợp đồng trong hoạt động xây dựng công trình và các nội dung khác quy định tại Nghị định này.

3. Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình.

### **Điều 34. Bộ Tài chính**

1. Hướng dẫn việc thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình.



2. Hướng dẫn và ban hành chi phí bảo hiểm tư vấn, bảo hiểm công trình xây dựng.

3. Thanh tra, kiểm tra việc thanh toán, quyết toán các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

**Điều 35.** Các Bộ và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

1. Các Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ phương pháp lập định mức xây dựng do Bộ Xây dựng hướng dẫn, tổ chức xây dựng và công bố các định mức xây dựng cho các công trình, công việc đặc thù của Bộ, địa phương.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hướng dẫn việc lập và quản lý giá xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh, thành phố; kiểm tra việc thực hiện các quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn.

## Chương VIII

### ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

**Điều 36.** Xử lý chuyển tiếp

1. Dự án đầu tư xây dựng công trình được phê duyệt trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa triển khai thực hiện hoặc đang thực hiện thì thực hiện theo các quy định về

quản lý chi phí đầu tư xây dựng tại Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

Trường hợp cần thiết điều chỉnh tổng mức đầu tư theo các quy định tại Nghị định này thì người quyết định đầu tư xem xét quyết định điều chỉnh và bảo đảm không làm gián đoạn các công việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình.

2. Dự án đầu tư xây dựng công trình đã lập, thẩm định nhưng chưa được phê duyệt trước khi Nghị định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo các quy định tại Nghị định này.

3. Tổ chức, cá nhân đang thực hiện các công việc tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình được tiếp tục hoạt động đến ngày 31 tháng 12 năm 2008. Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2009 các tổ chức, cá nhân này nếu hoạt động tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình phải có đủ điều kiện quy định tại Nghị định này.



**Điều 37.** Hiệu lực thi hành

Nghị định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày, kể từ ngày đăng Công báo.

**Điều 38.** Tổ chức thực hiện

1. 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 và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

2. Nghị định này thay thế các quy định về quản lý chi phí dự án đầu tư xây dựng công trình, về hợp đồng trong hoạt động xây dựng tại Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng

công trình và Nghị định số 112/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 9 năm 2006 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07 tháng 02 năm 2005 và các quy định tại các văn bản khác trái với các quy định tại Nghị định này.

3. Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành liên quan chịu trách nhiệm hướng dẫn thực hiện theo Nghị định này./.

TM. CHÍNH PHỦ  
THỦ TƯỚNG

Nguyễn Tấn Dũng