

Số: /BXD-KTQLXD

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

V/v xử lý kiến nghị của các địa phương
tại buổi làm việc của Thường trực Ủy
ban Kinh tế và Tài chính

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Bộ Xây dựng nhận được Văn bản số 5989/VPCP-QHĐP ngày 24/6/2026 của Văn phòng Chính phủ về xử lý kiến nghị của các địa phương tại buổi làm việc giữa Thường trực Ủy ban Kinh tế và Tài chính, Quốc hội khóa XVI với một số địa phương. Sau khi nghiên cứu nội dung kiến nghị của các địa phương, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Đối với kiến nghị số 5.2 Mục I.5 Phụ lục II kèm theo Văn bản số 5989/VPCP-QHĐP):

“Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025 có hiệu lực toàn bộ vào ngày 01/7/2026 nhưng chưa có Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành, gây khó khăn cho địa phương khi triển khai. Đề nghị Chính phủ, Bộ Xây dựng sớm ban hành các Nghị định, Thông tư hướng dẫn Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 trước khi có hiệu lực toàn bộ vào 01/7/2026”.

Trả lời:

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được Chính phủ giao, Bộ Xây dựng đã chủ trì soạn thảo, trình Chính phủ ban hành các Nghị định; ban hành theo thẩm quyền các Thông tư (có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2026) quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, cụ thể:

(1) Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

(2) Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

(3) Nghị định số 209/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý vật liệu xây dựng.

(4) Nghị định số 210/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Xây dựng về hợp đồng xây dựng.

(5) Nghị định số 212/2026/NĐ-CP ngày 17/6/2026 của Chính phủ quy định về điều kiện năng lực hoạt động xây dựng, Hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

(6) Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

(7) Thông tư số 32/2026/TT-BXD ngày 22/6/2026 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Xây dựng về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng.

(8) Thông tư số 34/2026/TT-BXD ngày 25/6/2026 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết về cấp công trình xây dựng phục vụ quản lý hoạt động xây dựng.

(9) Thông tư số 33/2026/TT-BXD ngày 25/6/2026 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về đánh giá an toàn công trình trong quá trình khai thác, sử dụng đối với các công trình thuộc thẩm quyền quản lý của Bộ Xây dựng.

(10) Thông tư số 36/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung, phương pháp xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

(11) Thông tư số 37/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định định mức dự toán và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

(12) Thông tư số 38/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng.

(13) Thông tư số 39/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số thông tin chi tiết trong hệ thống thông tin, Cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

(14) Thông tư số 40/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng.

(15) Thông tư số 41/2026/TT-BXD ngày 26/6/2026 của Bộ Xây dựng quản lý chất lượng sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng.

Bộ Xây dựng cũng đã ban hành theo thẩm quyền 02 Quyết định (có hiệu lực từ ngày 01/7/2026), cụ thể: Quyết định số 1040/QĐ-BXD ngày 26/6/2026 về việc công bố mẫu hợp đồng xây dựng; Quyết định số 1041/QĐ-BXD ngày 26/6/2026 về việc công bố hướng dẫn xác định khối lượng công trình.

II. Đối với kiến nghị số 11.1 Mục I.11 Phụ lục II kèm theo Văn bản số 5989/VPCP-QHĐP):

“Luật Đấu thầu 2023 có 02 khái niệm “thời gian thực hiện gói thầu” và “thời gian thực hiện hợp đồng” đều thể hiện trong quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu, là cơ sở ký kết hợp đồng. Tuy nhiên NĐ 37/2015/NĐ-CP chỉ đề cập “thời gian thực hiện hợp đồng” gây không thống nhất trong ký kết hợp đồng xây dựng. Đề nghị thống nhất tạo sự đồng bộ giữa pháp luật xây dựng và đấu thầu”.

Trả lời:

Tại khoản 2 Điều 10 Nghị định số 210/2026/NĐ-CP ngày 15/6/2026 của Chính phủ đã quy định cụ thể về thời gian thực hiện các công việc của hợp đồng xây dựng, theo đó đối với hợp đồng xây dựng thực hiện các gói thầu tại các dự án đầu tư công thì *“thời gian thực hiện các công việc hợp đồng xây dựng là thời gian thực hiện gói thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu”.*

III. Đối với kiến nghị số 11.2 Mục I.11 Phụ lục II kèm theo Văn bản số 5989/VPCP-QHĐP):

“Biến động giá các vật liệu nhập khẩu gây khó khăn rất lớn cho các nhà thầu, làm chậm tiến độ thi công, giải ngân; việc điều chỉnh giá hợp đồng đã ký không bù đắp tương ứng mức độ biến động. Đề nghị cho phép điều chỉnh phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng từ hệ số sang bù trừ trực tiếp; sớm ban hành Nghị định, Thông tư hướng dẫn Luật Xây dựng số 135/2025/QH15”.

Trả lời:

Việc sửa đổi hợp đồng xây dựng (bao gồm cả việc sửa đổi phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng) do biến động giá nguyên, nhiên, vật liệu bất thường, vượt quá khả năng dự báo của các bên tại thời điểm giao kết hợp đồng, có thể gây thiệt hại nghiêm trọng cho một bên, ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc thực hiện hợp đồng đã giao kết đã được quy định cụ thể tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 210/2026/NĐ-CP¹. Thẩm quyền quyết định sửa đổi hợp đồng xây dựng đã được quy định cụ thể tại Điều 84 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15.

IV. Đối với kiến nghị số 35.14 Mục I.35 Phụ lục II kèm theo Văn bản số 5989/VPCP-QHĐP):

“Chi phí khai thác, vận chuyển cát, đá tăng cao; chi phí vận hành thiết bị, chi phí nhân công trong giai đoạn này cao hơn rất nhiều so với đơn giá Hợp đồng đã ký. Kiến nghị, đề xuất Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương cho phép Chủ đầu tư linh hoạt khi áp dụng hình thức điều chỉnh giá phù hợp trong thời gian biến động giá nhiên liệu đối với các Hợp đồng thi công xây dựng đã ký kết và giao Bộ Xây dựng hướng dẫn phương pháp điều chỉnh giá đảm bảo tính đúng, tính đủ chi phí cho Nhà thầu”.

Trả lời:

Việc sửa đổi hợp đồng xây dựng đã được quy định tại Điều 84 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, trong đó quy định thẩm quyền của chủ đầu tư trong việc sửa đổi hợp đồng xây dựng.

Trường hợp xảy ra biến động giá bất thường, vượt quá khả năng dự báo của các bên tại thời điểm giao kết hợp đồng, có thể gây thiệt hại nghiêm trọng cho một bên, ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc thực hiện hợp đồng đã giao kết thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Nghị định số 210/2026/NĐ-CP.

Đề nghị các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan nghiên cứu các quy định tại Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, Nghị định số 210/2026/NĐ-CP, các quy định về bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản tại Bộ Luật Dân sự năm 2015, hướng dẫn tại Văn bản số 6761/BXD-

¹ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Xây dựng về hợp đồng xây dựng.

KTQLXD ngày 08/5/2026 của Bộ Xây dựng² để nhận diện các sự kiện xảy ra, lựa chọn phương pháp điều chỉnh giá, cơ sở dữ liệu đầu vào (như nguồn thông tin về giá, nguồn chỉ số giá), phạm vi điều chỉnh, yếu tố điều chỉnh... ký kết/sửa đổi hợp đồng cho phù hợp.

Bộ Xây dựng đề nghị các địa phương nghiên cứu, thực hiện tuân thủ quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Ủy ban Kinh tế và Tài chính của Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ (để báo cáo);
- Văn phòng Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT, KTQLXD (NHQ).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Bùi Xuân Dũng

² Về việc điều chỉnh hợp đồng xây dựng khi có biến động giá xăng dầu, vật liệu xây dựng.