

Số: 6761 /BXD-KTQLXD
V/v điều chỉnh hợp đồng xây
dựng khi có biến động giá xăng
dầu, vật liệu xây dựng

Hà Nội, ngày 08 tháng 5 năm 2026

Kính gửi:

- Các Bộ, ngành Trung ương;
- Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Thực hiện nhiệm vụ Thủ tướng Chính phủ giao tại Thông báo số 213/TB-VPCP ngày 25/4/2026 của Văn phòng Chính phủ tại Hội nghị toàn quốc đẩy mạnh phân bổ, giải ngân vốn đầu tư công năm 2026, Nghị quyết số 122/NQ-CP ngày 06/5/2026 của Chính phủ về phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 4 năm 2026, đối với nhiệm vụ “Bộ Xây dựng hướng dẫn cụ thể các Bộ, cơ quan, địa phương về việc điều chỉnh hợp đồng trọn gói và hợp đồng theo đơn giá cố định trong điều kiện biến động mạnh về giá vật liệu xây dựng, Bộ Xây dựng có ý kiến như sau:

1. Quy định pháp luật liên quan đến điều chỉnh hợp đồng xây dựng

a) Quy định pháp luật đối với trường hợp bất khả kháng hoặc hoàn cảnh thay đổi cơ bản

- Tại Bộ Luật Dân sự 2015:

+ Tại Điều 156 đã quy định sự kiện bất khả kháng phải đáp ứng đủ 03 điều kiện: (i) là sự kiện xảy ra một cách khách quan; (ii) không thể lường trước được; (iii) không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

+ Tại Điều 420 đã quy định trường hợp được coi là hoàn cảnh thay đổi cơ bản phải đáp ứng đủ 05 điều kiện: (i) sự thay đổi hoàn cảnh do nguyên nhân khách quan xảy ra sau khi giao kết hợp đồng; (ii) tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên không thể lường trước được về sự thay đổi hoàn cảnh; (iii) hoàn cảnh thay đổi lớn đến mức nếu như các bên biết trước thì hợp đồng đã không được giao kết hoặc được giao kết nhưng với nội dung hoàn toàn khác; (iv) việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mà không có sự thay đổi nội dung hợp đồng sẽ gây thiệt hại nghiêm trọng cho một bên; (v) bên có lợi ích bị ảnh hưởng đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép, phù hợp với tính chất của hợp đồng mà không thể ngăn chặn, giảm thiểu mức độ ảnh hưởng đến lợi ích.

- Tại Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2026):

+ Tại khoản 1 Điều 13 đã quy định sự kiện bất khả kháng trong hoạt động xây dựng bao gồm: (i) thiên tai, thảm họa môi trường; (ii) hỏa hoạn, dịch bệnh; (iii) tình trạng khẩn cấp về an ninh quốc gia, trật tự an toàn xã hội và tình trạng khẩn cấp về quốc phòng; (iv) đình công, bãi công, cấm vận, bao vây; (v) hoạt động về phát hiện cổ vật, khảo cổ; (vi) các trường hợp khác theo quy định của luật có liên quan.

+ Tại khoản 2 Điều 13 đã quy định hoàn cảnh thay đổi cơ bản trong hoạt động xây dựng bao gồm các trường hợp: (i) Nhà nước thay đổi chính sách, pháp luật; (ii) các điều kiện bất thường về địa chất không lường trước được; (iii) các trường hợp khác theo quy định của luật có liên quan.

+ Tại khoản 7 Điều 95 về điều khoản chuyển tiếp đã quy định: các hợp đồng xây dựng đã ký trước ngày 01/7/2026 thì thực hiện theo quy định của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và được áp dụng quy định của Luật này trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng và hoàn cảnh thay đổi cơ bản.

b) Quy định pháp luật đối với việc điều chỉnh hợp đồng

- Hợp đồng trọn gói và hợp đồng theo đơn giá cố định chỉ được điều chỉnh đơn giá trong trường hợp bất khả kháng theo quy định tại Luật Xây dựng năm 2014 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 62/2020/QH14, Nghị định số 37/2015/NĐ-CP¹ (Điều 15, Điều 36), Nghị định số 50/2021/NĐ-CP² (khoản 12 Điều 1).

- Hợp đồng xây dựng có thể được sửa đổi trong trường hợp hoàn cảnh thực hiện hợp đồng có thay đổi cơ bản theo quy định tại Luật Đấu thầu năm 2023 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 90/2025/QH15 (Điều 70), Bộ Luật Dân sự năm 2015 (Điều 420).

- Việc điều chỉnh đơn giá, giá hợp đồng được quy định tại Điều 38 Nghị định số 37/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 Nghị định số 50/2021/NĐ-CP. Theo đó, các bên phải *thỏa thuận cụ thể các trường hợp được điều chỉnh đơn giá và giá hợp đồng xây dựng; trình tự, phạm vi, phương pháp và căn cứ điều chỉnh giá hợp đồng; phương pháp điều chỉnh giá hợp đồng phải phù hợp với loại giá hợp đồng, tính chất công việc trong hợp đồng xây dựng.*

- Việc sửa đổi hợp đồng trong trường hợp bất khả kháng hoặc hoàn cảnh thay đổi cơ bản được quy định tại điểm d khoản 2 Điều 84 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 năm 2025 (bao gồm cả sửa đổi về loại hợp đồng, về điều chỉnh giá hợp đồng)³.

¹ Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng.

² Nghị định số 50/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2015/NĐ-CP.

³ Trường hợp bất khả kháng hoặc hoàn cảnh thay đổi cơ bản thì chủ đầu tư được xem xét, quyết định sửa đổi hợp đồng theo nguyên tắc không thay đổi mục tiêu, quy mô đầu tư, không vượt tổng mức đầu tư đã được phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh, đảm bảo hiệu quả đầu tư của dự án, tránh thất thoát, lãng phí. Việc sửa đổi hợp đồng bao gồm sửa đổi về loại hợp đồng, hình thức giá hợp đồng, phương pháp điều chỉnh giá, nguồn dữ liệu để điều chỉnh giá hợp đồng và các nội dung khác có liên quan.

2. Căn cứ các quy định nêu trên, Bộ Xây dựng đề nghị các Bộ, ngành Trung ương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo các cơ quan, đơn vị liên quan:

- Thực hiện nghiêm Công điện số 25/CD-TTg ngày 21/3/2026 của Thủ tướng Chính phủ⁴; các văn bản của Bộ Xây dựng: số 4385/BXD-KTQLXD ngày 23/3/2026⁵, số 5227/BXD-KTQLXD ngày 08/4/2026⁶.

- Trên cơ sở biến động giá nhiên liệu, vật liệu xây dựng trong thời gian vừa qua, chủ đầu tư phải làm việc với nhà thầu để phân tích, đánh giá tác động của biến động giá đối với điều kiện, tính chất, công việc cụ thể của từng hợp đồng (thời điểm ký kết hợp đồng, khối lượng đã triển khai và các biện pháp đã áp dụng trong khả năng cho phép của bên nhận thầu,...), đối chiếu với các điều kiện, quy định pháp luật nêu trên để xem xét, quyết định sự kiện này có được coi là bất khả kháng hoặc hoàn cảnh thay đổi cơ bản hay không để quyết định áp dụng và chịu trách nhiệm nội dung sửa đổi hợp đồng theo quy định tại Điều 84, khoản 7 Điều 95 Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, đảm bảo hiệu quả đầu tư của dự án, tránh thất thoát, lãng phí, hài hòa lợi ích, chia sẻ rủi ro giữa các bên.

- Nghiên cứu kỹ để nhận diện các sự kiện xảy ra, mức độ biến động giá xăng dầu, vật liệu xây dựng để 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... để ký kết/sửa đổi hợp đồng cho phù hợp.

Bộ Xây dựng đề nghị các Bộ, ngành Trung ương, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Bộ trưởng (để b/c);
- Các Thứ trưởng Bộ Xây dựng;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Cục: ĐBVN, ĐSVN, HH&ĐTVN; HKVN;
- Các Ban QLDA trực thuộc Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT, KTQLXD(LanBN).

Thanh

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Bùi Xuân Dũng

⁴ Về việc tăng cường các giải pháp quản lý, bình ổn giá nhiên liệu, nguyên liệu, vật liệu xây dựng; tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, thi công các công trình, dự án quan trọng quốc gia, trọng điểm ngành Giao thông vận tải.

⁵ Về việc tăng cường công tác quản lý, bình ổn giá vật liệu xây dựng; bảo đảm tiến độ triển khai các dự án đầu tư xây dựng, đặc biệt là các công trình, dự án trọng điểm quốc gia.

⁶ Về việc báo cáo tác động của biến động giá xăng dầu đến tình hình đầu tư xây dựng.