



BẢN TIN PHÁP LUẬT

THÁNG 07/2026

 **CÔNG TY LUẬT TNHH QUỐC TẾ TNTP VÀ CÁC CỘNG SỰ**

Website: [/dsdc.com.vn/](http://dsdc.com.vn/) & [/tntplaw.vn/](http://tntplaw.vn/)

Liên hệ: (+84) 93 179 8818

NHỮNG MỤC TIN CHÍNH

Một số điểm mới đáng chú ý trong hoạt động thi hành án dân sự theo Nghị định 152/2026/NĐ-CP

1. Thực hiện hoạt động thi hành án dân sự trên môi trường số
2. Sửa đổi, bổ sung quy định về tình trạng khẩn cấp, trở ngại khách quan và sự kiện bất khả kháng
3. Quy định chi tiết hơn về xác minh điều kiện thi hành án
4. Hoàn thiện quy định về áp dụng biện pháp bảo đảm phong tỏa tài khoản

Hợp đồng xây dựng từ 01/07/2026: Doanh nghiệp cần cập nhật những gì?

1. Mở rộng phạm vi, đối tượng áp dụng của quy định về hợp đồng xây dựng
2. Quy định mới về mức tạm ứng hợp đồng
3. Phân định "thời gian có hiệu lực" và "thời gian thực hiện hợp đồng"
4. Bổ sung quy định về bảo đảm thực hiện hợp đồng
5. Nhà thầu được phép tạm dừng thực hiện hợp đồng nếu chậm thanh toán quá 28 ngày

Những rủi ro tiềm ẩn trong các giai đoạn của quy trình mua bán và sáp nhập mà doanh nghiệp cần lưu ý?

1. Các giai đoạn trong quy trình mua bán và sáp nhập
2. Những rủi ro tiềm ẩn trong quy trình mua bán và sáp nhập
3. Biện pháp giảm thiểu rủi ro trong quy trình mua bán và sáp nhập

Một số điểm mới đáng chú ý trong hoạt động thi hành án dân sự theo Nghị định 152/2026/NĐ-CP

Ngày 13/5/2026, Chính phủ ban hành Nghị định số 152/2026/NĐ-CP ("**Nghị định 152**") quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thi hành án dân sự 2025. Nghị định có hiệu lực từ ngày 01/7/2026, đồng thời thay thế toàn bộ Nghị định số 62/2015/NĐ-CP và các nghị định sửa đổi, bổ sung trước đây. Việc ban hành Nghị định 152 tạo cơ sở pháp lý thống nhất để triển khai Luật Thi hành án dân sự 2025, đồng thời tháo gỡ nhiều vướng mắc phát sinh trong thực tiễn tổ chức thi hành án, tăng cường ứng dụng công nghệ số và nâng cao hiệu quả bảo đảm thi hành các bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật. Trong bài viết này, TNTP sẽ phân tích một số điểm mới đáng chú ý của Nghị định 152 mà cá nhân và doanh nghiệp cần lưu ý đối với giai đoạn thi hành án.

1. Thực hiện hoạt động thi hành án dân sự trên môi trường số

Một trong những điểm mới nổi bật của Nghị định 152 là bổ sung quy định về việc thực hiện hoạt động thi hành án dân sự trên môi trường số. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng nhằm triển khai chủ trương chuyển đổi số trong lĩnh vực tư pháp, từng bước hiện đại hóa hoạt động quản lý và tổ chức thi hành án dân sự.

Khoản 1 Điều 5 Nghị định 152 quy định các phương tiện thực hiện trên môi trường số trong thi hành án dân sự bao gồm: Nền tảng số thi hành án dân sự; Cổng Dịch vụ công quốc gia, Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính tập trung của Bộ Tư pháp; Ứng dụng định danh quốc gia (VNelD); Cổng, trang thông tin điện tử của cơ quan quản lý thi hành án dân sự, cơ quan thi hành án dân sự; Thư điện tử và phương tiện khác theo quy định của pháp luật.

Nghị định 152 đã bổ sung hình thức gửi yêu cầu thi hành án trên môi trường số. Theo đó, bên cạnh các hình thức truyền thống như nộp trực tiếp hoặc gửi qua dịch vụ bưu chính, đương sự có thể gửi yêu cầu thi hành án đến cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thông qua Cổng Dịch vụ công quốc gia, Hệ thống thông tin giải quyết thủ tục hành chính tập trung của Bộ Tư pháp, ứng dụng VNelD hoặc các phương tiện điện tử khác theo quy định của pháp luật.

Bên cạnh đó, thông báo về thi hành án cũng được thực hiện trên môi trường số thông qua ứng dụng VNelD (trừ một số trường hợp thông báo qua văn phòng thi hành án dân sự, niêm yết công khai, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng... được quy định tại Nghị định 152). Ngày ứng dụng VNelD báo đã gửi là ngày thông báo hợp lệ để đề các đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định được thời hạn thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo nội dung của văn bản thông báo đó. Ngoài ra, việc giao, nhận văn bản, hồ sơ, tài liệu và thực hiện một số hoạt động khác trong thi hành án dân sự cũng từng bước được thực hiện trên môi trường số, góp phần nâng cao hiệu quả giải quyết công việc và giảm thời gian, chi phí thực hiện thủ tục hành chính.

Một số điểm mới đáng chú ý trong hoạt động thi hành án dân sự theo Nghị định 152/2026/NĐ-CP

2. Sửa đổi, bổ sung quy định về tình trạng khẩn cấp, trở ngại khách quan và sự kiện bất khả kháng

So với Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, Nghị định 152 đã có những sửa đổi, bổ sung đáng chú ý liên quan đến tình trạng khẩn cấp, trở ngại khách quan và sự kiện bất khả kháng trong thi hành án dân sự. Theo đó, Nghị định 152 đã bổ sung quy định về tình trạng khẩn cấp, đồng thời làm rõ các trường hợp được xác định là trở ngại khách quan và sửa đổi nội dung về sự kiện bất khả kháng nhằm tạo cơ sở pháp lý thống nhất cho việc áp dụng trong thực tiễn.

Cụ thể, khoản 1 Điều 3 Nghị định 152 quy định:

Tình trạng khẩn cấp được xác định theo quy định của Luật Tình trạng khẩn cấp 2025. Theo đó, tình trạng khẩn cấp là trạng thái xã hội được cấp có thẩm quyền ban bố, công bố tình trạng khẩn cấp tại một hay nhiều địa phương hoặc trên phạm vi cả nước khi có thảm họa hoặc nguy cơ xảy ra thảm họa do đe dọa nghiêm trọng đến tính mạng, sức khỏe con người, tài sản của Nhà nước, cơ quan, tổ chức và cá nhân hoặc có tình hình đe dọa nghiêm trọng đến quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội. Tình trạng khẩn cấp bao gồm: tình trạng khẩn cấp về thảm họa; tình trạng khẩn cấp về an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội; tình trạng khẩn cấp về quốc phòng.

Trở ngại khách quan được quy định cụ thể thông qua nhiều trường hợp phát sinh điển hình như: trường hợp đương sự không nhận được bản án, quyết định mà không phải do lỗi của họ; trường hợp tổ chức hợp nhất, sáp nhập, chia, tách, giải thể, kết thúc hoạt động, sắp xếp lại (trước đây Nghị định 62/2015/NĐ-CP không quy định hai trường hợp này),... mà chưa xác định được tổ chức, cá nhân mới có quyền yêu cầu thi hành án; trường hợp do lỗi của cơ quan xét xử, cơ quan thi hành án hoặc cơ quan, cá nhân khác dẫn đến việc đương sự không thể yêu cầu thi hành án đúng hạn...

Sự kiện bất khả kháng được xác định là các trường hợp thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh mà không thuộc trường hợp tình trạng khẩn cấp. So với Nghị định số 62/2015/NĐ-CP, quy định mới đã bổ sung yếu tố dịch bệnh và phân định rõ với các trường hợp thuộc tình trạng khẩn cấp theo quy định của pháp luật.

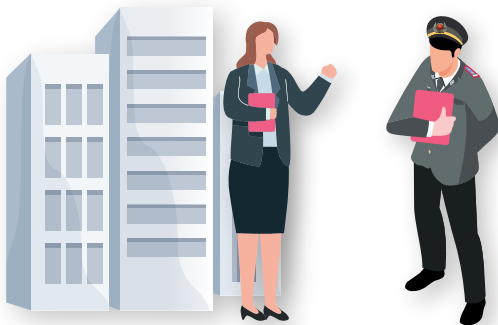
Những sửa đổi, bổ sung này góp phần tạo cơ sở pháp lý rõ ràng hơn để xác định các trường hợp không tính vào thời hiệu yêu cầu thi hành án, đồng thời bảo đảm việc áp dụng pháp luật được thống nhất và phù hợp hơn với thực tiễn.

Một số điểm mới đáng chú ý trong hoạt động thi hành án dân sự theo Nghị định 152/2026/NĐ-CP

3. Quy định chi tiết hơn về xác minh điều kiện thi hành án

Điều 21 và Điều 22 Nghị định 152 đã cụ thể hóa các quy định của Luật Thi hành án dân sự 2025 về xác minh điều kiện thi hành án và xử lý việc thi hành án chưa có điều kiện thi hành. So với các quy định trước đây, Nghị định đã bổ sung nhiều nội dung mới nhằm nâng cao hiệu quả xác minh, đồng thời hoàn thiện cơ chế xử lý đối với các vụ việc chưa có điều kiện thi hành.

Khoản 1 Điều 21 Nghị định 152 quy định cụ thể hơn về nội dung xác minh điều kiện thi hành án. Theo đó, Chấp hành viên phải xác minh thông tin về tài sản, thu nhập, số định danh cá nhân, tình trạng hôn nhân, mã số doanh nghiệp, mã số hợp tác xã, trụ sở, nơi thường trú, nơi tạm trú, nơi ở hiện tại và các thông tin cần thiết khác liên quan đến điều kiện thi hành án. So với trước đây, phạm vi xác minh được mở rộng, không chỉ dừng lại ở việc xác định tài sản của người phải thi hành án mà còn bao gồm các thông tin định danh và tình trạng pháp lý của chủ thể, góp phần nâng cao hiệu quả xác minh và tổ chức thi hành án.



Một số điểm mới đáng chú ý trong hoạt động thi hành án dân sự theo Nghị định 152/2026/NĐ-CP

Điều 22 Nghị định 152 tiếp tục hoàn thiện quy định về xử lý việc thi hành án chưa có điều kiện thi hành.

Theo quy định, Thủ trưởng cơ quan thi hành án dân sự ra quyết định về việc chưa có điều kiện thi hành án trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày có một trong các căn cứ được quy định tại khoản 1 Điều 38 Luật Thi hành án dân sự 2025.

Sau 02 năm kể từ ngày có quyết định về việc chưa có điều kiện thi hành án và đã xác minh theo quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật Thi hành án dân sự 2025 mà không có thông tin mới về điều kiện thi hành án của người phải thi hành án, đối với việc cơ quan thi hành án dân sự chủ động ra quyết định thi hành án, hồ sơ sẽ được chuyển sang số theo dõi riêng; đối với việc cơ quan thi hành án dân sự ra quyết định thi hành án theo yêu cầu thì cơ quan thi hành án dân sự thông báo bằng văn bản về việc gửi lại yêu cầu thi hành án cho người đã yêu cầu, đồng thời gửi thông báo này cho Viện kiểm sát nhân dân có thẩm quyền. Quy định này không đồng nghĩa với việc chấm dứt thi hành án hoặc làm mất quyền yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, mà chỉ là cơ chế quản lý hồ sơ đối với các vụ việc chưa có điều kiện thi hành theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận được thông báo, người được thi hành án được nhận lại bản gốc đơn yêu cầu thi hành án và các tài liệu, chứng cứ đã nộp; cơ quan thi hành án dân sự có trách nhiệm sao chụp các tài liệu này để lưu trong hồ sơ thi hành án. Đồng thời, khoảng thời gian kể từ ngày cơ quan thi hành án dân sự thông báo về việc gửi lại yêu cầu thi hành án đến ngày người được thi hành án nộp lại yêu cầu sẽ không tính vào thời hiệu yêu cầu thi hành án. Quy định này vừa bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người được thi hành án, vừa tạo cơ chế quản lý hồ sơ hiệu quả hơn đối với các vụ việc chưa có điều kiện thi hành kéo dài.

Nghị định 152 cũng bổ sung trách nhiệm của người được thi hành án khi yêu cầu thi hành án trở lại. Theo đó, người được thi hành án phải cung cấp tài liệu chứng minh người phải thi hành án đã có điều kiện thi hành án. Trường hợp có căn cứ xác định người phải thi hành án có điều kiện thi hành thì cơ quan thi hành án dân sự ra quyết định thi hành án và tổ chức thi hành án theo quy định của pháp luật.



Một số điểm mới đáng chú ý trong hoạt động thi hành án dân sự theo Nghị định 152/2026/NĐ-CP

4. Hoàn thiện quy định về áp dụng biện pháp bảo đảm phong tỏa tài khoản

Khoản 2 Điều 43 Nghị định 152 đã bổ sung quy định cụ thể về phạm vi phong tỏa tài khoản, tài sản, qua đó khắc phục khoảng trống của các quy định trước đây và tạo cơ sở thống nhất trong quá trình áp dụng. Theo đó, việc phong tỏa được thực hiện trên nguyên tắc tương ứng với nghĩa vụ phải thi hành án và chi phí thi hành án. Trường hợp số tiền hoặc giá trị tài sản trong tài khoản tại thời điểm phong tỏa bằng hoặc lớn hơn nghĩa vụ phải thi hành án và chi phí thi hành án thì chỉ phong tỏa số tiền hoặc phần giá trị tài sản tương ứng với nghĩa vụ phải thi hành án và chi phí thi hành án. Trường hợp số tiền hoặc giá trị tài sản trong tài khoản tại thời điểm phong tỏa nhỏ hơn nghĩa vụ phải thi hành án và chi phí thi hành án hoặc không xác định được giá trị tài sản thì thực hiện phong tỏa toàn bộ số tiền, tài sản hiện có trong tài khoản.

Ngoài ra, Nghị định 152 cũng bổ sung các trường hợp không áp dụng biện pháp phong tỏa tài khoản. Theo đó, quỹ ngân sách nhà nước các cấp; kinh phí ngân sách nhà nước (bao gồm cả kinh phí trên tài khoản tiền gửi dự toán, đầu tư; tiền gửi thu phí, lệ phí theo quy định tại Luật Phí, lệ phí) giao cho các đơn vị sử dụng ngân sách, các chủ đầu tư, ban quản lý dự án; các khoản tạm thu, tạm giữ giao cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ không bị áp dụng biện pháp phong tỏa. Đây là quy định mới, góp phần bảo đảm hoạt động quản lý, sử dụng ngân sách nhà nước và hoạt động thường xuyên của các cơ quan, tổ chức.

Bên cạnh các quy định được hướng dẫn tại Nghị định 152, việc áp dụng biện pháp phong tỏa tài khoản, tài sản cũng có một số điểm mới đáng chú ý theo Luật Thi hành án dân sự 2025. Theo khoản 4 Điều 66 Luật Thi hành án dân sự 2025, sau khi ra quyết định áp dụng biện pháp bảo đảm, Chấp hành viên phải áp dụng biện pháp cưỡng chế trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có đủ căn cứ áp dụng biện pháp cưỡng chế. So với Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), mốc thời gian để tính thời hạn 10 ngày đã được thay đổi, từ “ngày ra quyết định phong tỏa tài khoản, tài sản ở nơi gửi giữ” sang “ngày có đủ căn cứ áp dụng biện pháp cưỡng chế”. Đồng thời, Luật Thi hành án dân sự 2025 không còn quy định Chấp hành viên phải ra quyết định chấm dứt việc phong tỏa tài khoản, tài sản ở nơi gửi giữ trong trường hợp không áp dụng biện pháp cưỡng chế trong thời hạn 10 ngày như trước đây.

Nghị định 152 đã cụ thể hóa nhiều quy định của Luật Thi hành án dân sự 2025, đồng thời bổ sung nhiều cơ chế mới nhằm tháo gỡ những vướng mắc phát sinh trong thực tiễn thi hành án. Trong phạm vi bài viết này, TNTP chỉ phân tích một số điểm mới đáng chú ý của Nghị định 152, bao gồm quy định về thực hiện hoạt động thi hành án trên môi trường số, tình trạng khẩn cấp, trở ngại khách quan và sự kiện bất khả kháng, xác minh điều kiện thi hành án, xử lý việc chưa có điều kiện thi hành án và biện pháp phong tỏa tài khoản, tài sản. Các quy định về thực hiện hoạt động thi hành án trên môi trường số, xác định tình trạng khẩn cấp, trở ngại khách quan và sự kiện bất khả kháng, quy định chi tiết hơn về xác minh điều kiện thi hành án đã góp phần hoàn thiện khung pháp lý, nâng cao hiệu quả tổ chức thi hành án dân sự. Việc cập nhật kịp thời các điểm mới của Nghị định sẽ giúp cá nhân, tổ chức và doanh nghiệp chủ động bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình trong quá trình thi hành án.

Hợp đồng xây dựng từ 01/07/2026: Doanh nghiệp cần cập nhật những gì?

Sau hơn 10 năm áp dụng Nghị định 37/2015/NĐ-CP, nhiều quy định về hợp đồng xây dựng đã bộc lộ những bất cập, gây khó khăn cho các chủ đầu tư và nhà thầu trong quá trình giao kết, thực hiện hợp đồng xây dựng và xử lý các vấn đề phát sinh. Nhằm cụ thể hóa các quy định của Luật Xây dựng 2025 và khắc phục những vướng mắc trong thực tiễn, Nghị định 210/2026/NĐ-CP đã được ban hành và chính thức có hiệu lực từ ngày 01/07/2026, với nhiều quy định mới về hợp đồng xây dựng. Nghị định 210 có nhiều nội dung sửa đổi, bổ sung đáng chú ý, ảnh hưởng trực tiếp đến việc giao kết và thực hiện hợp đồng xây dựng của chủ đầu tư, nhà thầu và các bên liên quan. Trong bài viết dưới đây, TNTP sẽ phân tích những điểm mới nổi bật của Nghị định 210 mà doanh nghiệp cần quan tâm khi giao kết và thực hiện hợp đồng xây dựng trong giai đoạn hiện nay.

1. Mở rộng phạm vi, đối tượng áp dụng của quy định về hợp đồng xây dựng

Một trong những điểm mới đáng chú ý của Nghị định 210/2026/NĐ-CP ("**Nghị định 210**") là việc mở rộng phạm vi áp dụng đối với các quy định về hợp đồng xây dựng.

Nếu như Nghị định 37/2015/NĐ-CP (sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 50/2021/NĐ-CP, Nghị định số 35/2023/NĐ-CP) ("**Nghị định 37**") chủ yếu áp dụng đối với hợp đồng xây dựng thuộc các dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công và dự án PPP, còn các dự án sử dụng nguồn vốn khác thì được khuyến khích tham khảo, thì Nghị định 210 đã có phạm vi và đối tượng điều chỉnh rộng hơn, quy định áp dụng đối với bên giao thầu, bên nhận thầu và các tổ chức, cá nhân liên quan đến việc giao kết và quản lý thực hiện hợp đồng xây dựng, không còn giới hạn theo nguồn vốn của dự án.



Sự thay đổi này thể hiện xu hướng xây dựng một khung pháp lý thống nhất cho hoạt động giao kết và thực hiện hợp đồng xây dựng, góp phần bảo đảm tính đồng bộ, minh bạch và nhất quán trong quá trình áp dụng pháp luật giữa các dự án thuộc khu vực công và khu vực tư.

Tuy nhiên, cần lưu ý rằng một số quy định của Nghị định 210 vẫn chỉ áp dụng đối với các loại dự án cụ thể theo quy định của Luật Xây dựng, như quy định về biện pháp và mức bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng xây dựng chỉ áp dụng đối với dự án đầu tư công và dự án PPP.

Hợp đồng xây dựng từ 01/07/2026: Doanh nghiệp cần cập nhật những gì?

2. Quy định mới về mức tạm ứng hợp đồng

Một trong những nội dung đáng chú ý của Nghị định 210 là quy định cụ thể hơn về cơ chế tạm ứng trong hợp đồng xây dựng nhằm tháo gỡ những vướng mắc trong thực tiễn và tăng tính linh hoạt trong quá trình thực hiện hợp đồng. Một số điểm mới mà doanh nghiệp cần lưu ý như sau:

(i) Bổ sung trường hợp được tạm ứng vượt mức 30% giá trị hợp đồng

Tương tự Nghị định 37, điểm g khoản 3 Điều 12 Nghị định 210 quy định mức tạm ứng hợp đồng không vượt quá 30% giá hợp đồng tại thời điểm giao kết (bao gồm cả khoản dự phòng nếu có). Tuy nhiên, Nghị định 210 đã làm rõ hơn các trường hợp có thể áp dụng mức tạm ứng cao hơn.

Theo đó, ngoài việc phải được người quyết định đầu tư chấp thuận, mức tạm ứng vượt 30% có thể được áp dụng khi nhà thầu cần đặt cọc hoặc thanh toán trước cho nhà sản xuất, nhà cung ứng vật tư, thiết bị theo thiết kế công nghệ để bảo đảm yêu cầu của dự án, hoặc trong các trường hợp cần thiết khác theo quy định.

Đối với các dự án đầu tư công và dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP), trường hợp cần tạm ứng với tỷ lệ cao hơn 30% để nhà thầu đặt cọc hoặc thanh toán trước cho nhà sản xuất, nhà cung cấp vật tư, thiết bị theo yêu cầu của dự án hoặc vì các lý do cần thiết khác thì phải được người quyết định đầu tư chấp thuận.

(ii) Cơ chế tạm ứng đối với cấu kiện, bán thành phẩm và vật tư

Nghị định 210 đã bổ sung quy định riêng về việc tạm ứng đối với các hợp đồng có yêu cầu sản xuất cấu kiện, bán thành phẩm có giá trị lớn hoặc phải dự trữ vật liệu để bảo đảm tiến độ thi công.

Theo điểm e khoản 3 Điều 12 Nghị định 210, các bên được quyền thỏa thuận kế hoạch và mức tạm ứng cho các công việc này, đồng thời khoản tạm ứng này không được tính vào mức tạm ứng hợp đồng tối đa 30%. Quy định này tạo thêm dư địa tài chính cho các dự án cần chuẩn bị vật tư, thiết bị từ sớm, góp phần bảo đảm tiến độ và hạn chế rủi ro do biến động nguồn cung.

Có thể thấy, các quy định mới về tạm ứng hợp đồng đã góp phần hoàn thiện cơ chế quản lý nguồn vốn, đồng thời tạo cơ sở pháp lý rõ ràng và linh hoạt hơn cho các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng xây dựng.

Hợp đồng xây dựng từ 01/07/2026: Doanh nghiệp cần cập nhật những gì?

3. Phân định “thời gian có hiệu lực” và “thời gian thực hiện hợp đồng”

Một điểm mới đáng chú ý của Nghị định 210 là đã bổ sung và làm rõ khái niệm “thời gian thực hiện các công việc của hợp đồng xây dựng” và khái niệm “thời gian có hiệu lực của hợp đồng xây dựng”, qua đó có sự phân biệt rõ ràng hai khoảng thời gian này - điều mà Nghị định 37 trước đây chưa có sự quy định tách bạch.

Trước đây, khoản 1 Điều 14 Nghị định 37 chỉ quy định về “thời gian thực hiện hợp đồng” - được tính từ ngày hợp đồng có hiệu lực đến khi các bên hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng.

Cách quy định này chưa làm rõ được hai khoảng thời gian có hiệu lực của hợp đồng và thời gian thực hiện các công việc theo hợp đồng trên thực tế, dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau trong thực tiễn, gây khó khăn cho các bên khi xác định thời điểm hoàn thành công việc, gia hạn tiến độ, cũng như thực hiện thủ tục thanh toán, giải ngân và thanh lý hợp đồng, đặc biệt đối với các dự án đầu tư công vốn đòi hỏi sự chặt chẽ về pháp lý và tiến độ giải ngân.

Để khắc phục vướng mắc này, Nghị định 210 đã có sự quy định riêng biệt về từng khái niệm “thời gian có hiệu lực của hợp đồng xây dựng” và “thời gian thực hiện hợp đồng xây dựng”. Cụ thể như sau:

Khoản 1 Điều 10 Nghị định 210 giữ lại nội hàm của khái niệm “thời gian có hiệu lực của hợp đồng xây dựng” là khoảng thời gian tính từ thời điểm hợp đồng xây dựng có hiệu lực đến thời điểm các bên đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ của hợp đồng, gồm cả thời gian thực hiện các công việc phát sinh và thủ tục thanh lý hợp đồng (nếu có); hoặc thời điểm hợp đồng bị chấm dứt theo quy định của pháp luật;

Đồng thời, khoản 2 Điều 10 Nghị định 210 bổ sung khái niệm mới là “thời gian thực hiện các công việc của hợp đồng xây dựng” – chỉ được tính từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực hoặc thời điểm bắt đầu thực hiện công việc theo thỏa thuận của các bên đến khi toàn bộ công việc của hợp đồng hoàn thành và được nghiệm thu theo thỏa thuận của hợp đồng (bao gồm cả thời gian được gia hạn theo quy định của hợp đồng); không bao gồm thời gian bảo hành, thời gian giám sát tác giả và thủ tục thanh lý hợp đồng (nếu có).

Bên cạnh đó, đối với hợp đồng xây dựng thực hiện các gói thầu tại các dự án đầu tư công, thời gian thực hiện các công việc hợp đồng xây dựng sẽ phải thống nhất với thời gian thực hiện gói thầu theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

Việc bổ sung và làm rõ hai khái niệm nêu trên không chỉ là một điều chỉnh về kỹ thuật lập pháp, mà còn mang ý nghĩa thực tiễn sâu sắc, giúp chủ đầu tư, nhà thầu và cơ quan quản lý có cơ sở pháp lý rõ ràng hơn để xác định thời điểm hoàn thành công việc, xử lý gia hạn tiến độ và tách bạch giai đoạn thi công với giai đoạn bảo hành, thanh lý hợp đồng, từ đó thuận lợi hơn trong việc xác định nghĩa vụ thanh toán, giải ngân và quyết toán, đặc biệt với các dự án đầu tư công.

Hợp đồng xây dựng từ 01/07/2026: Doanh nghiệp cần cập nhật những gì?

4. Bổ sung quy định về bảo đảm thực hiện hợp đồng

Một trong những điểm mới của Nghị định 210 là hoàn thiện quy định về bảo đảm thực hiện hợp đồng xây dựng, đặc biệt đối với mức bảo đảm và các trường hợp thu hồi bảo đảm.

(i) Về mức bảo đảm, Nghị định 37 trước đây quy định khung 2% đến 10% giá hợp đồng, trường hợp rủi ro cao có thể áp dụng mức cao hơn nhưng không quá 30% và phải được người có thẩm quyền quyết định đầu tư chấp thuận.

Điểm đ khoản 2 Điều 13 Nghị định 210 vẫn giữ khung 2% đến 10%, nhưng sửa đổi theo hướng: trường hợp rủi ro cao cần mức bảo đảm lớn hơn 10% thì thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu, thay vì chỉ dựa vào quyết định của người quyết định đầu tư như trước.

(ii) Một điểm mới đáng chú ý của Nghị định 210 là quy định rõ các trường hợp nhà thầu không được nhận lại bảo đảm thực hiện hợp đồng. Theo đó, bên nhận thầu không được nhận lại bảo đảm thực hiện hợp đồng trong ba trường hợp:

- Từ chối thực hiện hợp đồng sau khi hợp đồng có hiệu lực;
- Chậm tiến độ do lỗi của bên nhận thầu nhưng từ chối gia hạn hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng; và
- Các trường hợp vi phạm khác đến mức phải thu hồi bảo đảm theo thỏa thuận trong hợp đồng, phù hợp quy định pháp luật.

Có thể thấy, các quy định mới đã hoàn thiện cơ chế bảo đảm thực hiện hợp đồng, góp phần nâng cao tính ràng buộc trách nhiệm của nhà thầu và tạo cơ sở pháp lý rõ ràng hơn để xử lý các trường hợp vi phạm trong quá trình thực hiện hợp đồng.



Hợp đồng xây dựng từ 01/07/2026: Doanh nghiệp cần cập nhật những gì?

5. Nhà thầu được phép tạm dừng thực hiện hợp đồng nếu chậm thanh toán quá 28 ngày

Một trong những điểm mới đáng chú ý của Nghị định 210 là nhà thầu được phép tạm dừng thực hiện hợp đồng nếu chậm thanh toán quá 28 ngày và điều chỉnh về thời hạn thông báo trong trường hợp tạm dừng thực hiện hợp đồng. Cụ thể như sau:

Đối với hợp đồng xây dựng thuộc dự án đầu tư công và dự án PPP, bên nhận thầu được quyền tạm dừng thực hiện hợp đồng khi bên giao thầu không thanh toán đủ giá trị của giai đoạn thanh toán đã thống nhất, vượt quá 28 ngày kể từ ngày hết hạn thanh toán theo quy định tại điểm I khoản 4 Điều 28 Nghị định 210 – tức là 14 ngày làm việc kể từ ngày bên giao thầu nhận đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ theo thỏa thuận trong hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Nghị định 210 cho phép các bên tự thỏa thuận thời gian thông báo về việc tạm dừng hợp đồng trong hợp đồng, nhưng không chế mức tối đa không quá 28 ngày, trừ trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng thay vì ấn định thời hạn thông báo trước là 28 ngày như quy định tại khoản 3 Điều 40 Nghị định 37. Trường hợp việc tạm dừng không có căn cứ hoặc không thực hiện đúng thủ tục thông báo, bên tạm dừng phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Nghị định 210 đánh dấu bước hoàn thiện quan trọng của khung pháp lý về hợp đồng xây dựng, đồng thời tháo gỡ nhiều vướng mắc phát sinh trong quá trình áp dụng pháp luật thời gian qua. Trong phạm vi bài viết này, TNTP chỉ giới thiệu một số điểm mới nổi bật có tác động đáng kể đến việc giao kết và thực hiện hợp đồng xây dựng. Trên thực tế, Nghị định 210 còn bổ sung, sửa đổi nhiều nội dung quan trọng khác mà doanh nghiệp, chủ đầu tư và nhà thầu cần tiếp tục nghiên cứu, cập nhật để bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật. Trước những thay đổi này, doanh nghiệp, chủ đầu tư và nhà thầu nên chủ động rà soát các mẫu hợp đồng, điều chỉnh quy trình quản lý và cập nhật các điều khoản phù hợp với quy định mới nhằm hạn chế rủi ro pháp lý trong quá trình thực hiện dự án.

Những rủi ro tiềm ẩn trong các giai đoạn của quy trình mua bán và sáp nhập mà doanh nghiệp cần lưu ý?

Hoạt động mua bán và sáp nhập hiện nay đang trở thành công cụ giúp doanh nghiệp mở rộng quy mô, đa dạng hóa lĩnh vực hoạt động và nâng cao lợi thế cạnh tranh trên thị trường. Đồng thời, ở chiều ngược lại, mua bán và sáp nhập cũng mang đến cơ hội chuyển nhượng doanh nghiệp cho các chủ sở hữu doanh nghiệp. Để triển khai hiệu quả một thương vụ mua bán và sáp nhập, doanh nghiệp cần hiểu rõ các giai đoạn trong quy trình mua bán và sáp nhập, đồng thời nhận diện các rủi ro tiềm ẩn trong quy trình này.

1. Các giai đoạn trong quy trình mua bán và sáp nhập

Một thương vụ M&A điển hình thường trải qua 4 giai đoạn chính:

Giai đoạn chuẩn bị và xác định mục tiêu: Cụ thể, doanh nghiệp sẽ xác định mục tiêu chiến lược khi thực hiện mua bán và sáp nhập, bao gồm nhưng không giới hạn ở ngành nghề, thị trường, doanh nghiệp mục tiêu và định hướng phát triển dài hạn. Đồng thời, trong giai đoạn này, doanh nghiệp tiến hành đánh giá nội bộ về nguồn lực tài chính, nhân sự và khả năng quản trị để thực hiện và tích hợp sau giao dịch.

Giai đoạn thẩm định: Giai đoạn thẩm định này được tiến hành nhằm mục đích rà soát toàn diện các yếu tố tài chính, pháp lý, vận hành và văn hóa doanh nghiệp của doanh nghiệp mục tiêu. Việc rà soát được thực hiện thông qua kiểm tra hồ sơ pháp lý, hợp đồng, tài sản, quyền sở hữu trí tuệ, nghĩa vụ tài chính và các rủi ro tiềm ẩn khác.

Giai đoạn ký kết hợp đồng và hoàn tất giao dịch: Cụ thể, các bên sẽ chuyển giao quyền sở hữu đối với các tài sản của doanh nghiệp, thực hiện nghĩa vụ thanh toán, điều chỉnh các thỏa thuận với người lao động và tuân thủ các yêu cầu pháp lý liên quan.

Giai đoạn tích hợp sau giao dịch: Trường hợp sáp nhập doanh nghiệp, hai doanh nghiệp sẽ được hợp nhất thành một pháp nhân duy nhất, bao gồm việc điều chỉnh các hồ sơ pháp lý cần thiết, đồng bộ hệ thống quản trị, quy trình vận hành, văn hóa doanh nghiệp và nhân sự.



Những rủi ro tiềm ẩn trong các giai đoạn của quy trình mua bán và sáp nhập mà doanh nghiệp cần lưu ý?

2. Những rủi ro tiềm ẩn trong quy trình mua bán và sáp nhập

Với mỗi giai đoạn trong quy trình mua bán và sáp nhập, doanh nghiệp đều có thể đối mặt với những rủi ro khác nhau, từ tài chính, pháp lý đến vận hành. Dưới đây là một số rủi ro điển hình mà doanh nghiệp cần đặc biệt lưu ý.

Thứ nhất, rủi ro định giá sai doanh nghiệp mục tiêu. Đây là một rủi ro khá phổ biến trong giao dịch M&A khi bên mua không đánh giá chính xác giá trị thực tế của doanh nghiệp mục tiêu. Việc định giá sai có thể xuất phát từ dữ liệu tài chính không minh bạch, đầy đủ và chính xác; hoặc bên mua không lường trước được các biến động kinh tế trên thị trường trong quá trình tiến hành định giá. Rủi ro này có thể làm suy giảm đáng kể hiệu quả của toàn bộ thương vụ mua bán và sáp nhập. Nhiều doanh nghiệp tại Việt Nam bị truy thu thuế sau khi giao dịch mua bán và sáp nhập hoàn tất, dẫn tới toàn bộ lợi nhuận dự kiến của doanh nghiệp là bên mua “bốc hơi”.

Thứ hai, rủi ro về việc tuân thủ quy định pháp luật. Hoạt động mua bán và sáp nhập chịu sự điều chỉnh của nhiều quy định pháp luật khác như Luật Doanh nghiệp năm 2020, Luật Đầu tư năm 2025, Luật Cảnh tranh năm 2018,... Các rủi ro thường gặp về việc tuân thủ quy định pháp luật có thể kể tới: Không thực hiện thủ tục đăng ký góp vốn/mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài, vi phạm quy định về tập trung kinh tế; không đáp ứng điều kiện kinh doanh sau khi chuyển nhượng;... Hậu quả là doanh nghiệp có thể bị xử phạt hành chính hoặc vướng vào các tranh chấp gây ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh.

Thứ ba, rủi ro vì lựa chọn sai cấu trúc giao dịch. Trong giao dịch mua bán doanh nghiệp, có hai cấu trúc giao dịch phổ biến là (1) mua cổ phần/phần vốn góp ("*Share deal*") và (2) mua tài sản ("*Asset deal*"). Trường hợp lựa chọn cấu trúc giao dịch Share deal, doanh nghiệp là bên mua phải đối mặt với rủi ro chủ yếu là gián tiếp "gánh" toàn bộ nghĩa vụ của doanh nghiệp mục tiêu. Còn trong trường hợp doanh nghiệp lựa chọn cấu trúc giao dịch Asset deal, rủi ro phổ biến là không tự động được chuyển giao giấy phép, hợp đồng. Đối với giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, rủi ro về cấu trúc giao dịch thường gắn liền với việc lựa chọn hình thức sáp nhập (sáp nhập theo chiều ngang, chiều dọc hoặc sáp nhập hỗn hợp) và cách thức tổ chức sau sáp nhập. Khác với mua bán doanh nghiệp, trong sáp nhập, doanh nghiệp bị sáp nhập chấm dứt sự tồn tại và toàn bộ quyền, nghĩa vụ được chuyển sang doanh nghiệp nhận sáp nhập theo nguyên tắc kế thừa toàn bộ. Điều này làm phát sinh rủi ro đáng kể nếu doanh nghiệp nhận sáp nhập không đánh giá đầy đủ các nghĩa vụ tiềm ẩn, bao gồm nghĩa vụ tài chính, nghĩa vụ thuế, lao động hoặc các tranh chấp chưa được giải quyết của doanh nghiệp bị sáp nhập.

Thứ tư, rủi ro từ nghĩa vụ tài chính tiềm ẩn. Khi thực hiện mua bán và sáp nhập, bên mua không chỉ tiếp nhận tài sản mà còn phải gánh chịu hoặc bị ảnh hưởng bởi các nghĩa vụ tài chính của doanh nghiệp mục tiêu. Các rủi ro phổ biến như các khoản nợ chưa được ghi nhận đầy đủ, các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, đặc biệt là nghĩa vụ thuế hoặc các khoản phải nộp khác chưa được kê khai đầy đủ, chính xác, hoặc thậm chí chưa được doanh nghiệp nhận diện đầy đủ do sai sót trong quá trình quản lý, tranh chấp chưa được công bố. Những yếu tố này, nếu không được rà soát kỹ lưỡng, có thể làm phát sinh chi phí đáng kể và ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả đầu tư của bên mua.

Những rủi ro tiềm ẩn trong các giai đoạn của quy trình mua bán và sáp nhập mà doanh nghiệp cần lưu ý?

Thứ năm, rủi ro từ điều khoản Thay đổi quyền kiểm soát (Change of Control Clause) trong hợp đồng giữa doanh nghiệp mục tiêu và các đối tác. Trong thực tiễn, nhiều hợp đồng thương mại quan trọng của doanh nghiệp mục tiêu có thể chứa điều khoản cho phép đối tác chấm dứt hợp đồng khi có sự thay đổi về chủ sở hữu hoặc quyền kiểm soát. Như vậy, sau khi giao dịch mua bán và sáp nhập hoàn tất, đối tác có thể từ chối tiếp tục hợp tác hoặc yêu cầu đàm phán lại các điều khoản theo hướng bất lợi. Điều này có thể dẫn đến việc doanh nghiệp mất đi các đối tác chiến lược, đồng thời gây gián đoạn hoạt động kinh doanh ngay sau giao dịch.

Thứ sáu, rủi ro khi có sự thay đổi về kế hoạch sử dụng người lao động và nhân sự chủ chốt. Quá trình tích hợp thường kéo theo những thay đổi về cơ cấu tổ chức, chính sách nhân sự và môi trường làm việc. Những thay đổi này có thể làm phát sinh tranh chấp lao động hoặc khiến các nhân sự chủ chốt rời khỏi doanh nghiệp. Trên thực tế, nhiều thương vụ mua bán và sáp nhập không đạt được kỳ vọng không phải do yếu tố tài chính mà do doanh nghiệp không giữ được đội ngũ vận hành cốt lõi, từ đó ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả hoạt động và khả năng thực thi chiến lược sau giao dịch.

Thứ bảy, rủi ro về bảo mật thông tin và cạnh tranh. Việc các nhân sự quản lý hoặc nhân sự cấp cao rời khỏi doanh nghiệp sau giao dịch tiềm ẩn nguy cơ rò rỉ thông tin quan trọng. Trong trường hợp những cá nhân này chuyển sang làm việc cho đối thủ cạnh tranh, các bí mật kinh doanh, chiến lược phát triển hoặc công nghệ cốt lõi có thể bị tiết lộ. Nếu không có các cơ chế kiểm soát và bảo mật phù hợp, doanh nghiệp có thể chịu tổn thất đáng kể về lợi thế cạnh tranh trên thị trường.



Những rủi ro tiềm ẩn trong các giai đoạn của quy trình mua bán và sáp nhập mà doanh nghiệp cần lưu ý?

3. Biện pháp giảm thiểu rủi ro trong quy trình mua bán và sáp nhập

Để kiểm soát các rủi ro phát sinh trong quá trình mua bán và sáp nhập, doanh nghiệp cần có sự chuẩn bị toàn diện ngay từ giai đoạn đầu và duy trì sự kiểm soát xuyên suốt toàn bộ giao dịch.

Thứ nhất, thực hiện thẩm định pháp lý và tài chính một cách chuyên sâu để đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật. Có thể khẳng định rằng, đối với thương vụ mua bán và sáp nhập, thẩm định pháp lý và tài chính là bước quan trọng nhất, đóng vai trò nền tảng trong việc đánh giá rủi ro, bảo đảm tuân thủ pháp luật và định hình giá trị thực của thương vụ. Cụ thể, doanh nghiệp cần rà soát kỹ lưỡng hồ sơ pháp lý, hợp đồng, tài sản, nghĩa vụ tài chính và các tranh chấp đang tồn tại cũng như việc tuân thủ các quy định pháp luật khi tiến hành mua bán và sáp nhập, đặc biệt đối với thương vụ có yếu tố nước ngoài hoặc liên quan đến ngành nghề kinh doanh có điều kiện. Việc sử dụng đội ngũ tư vấn chuyên nghiệp như luật sư và kiểm toán viên không chỉ giúp phát hiện rủi ro mà còn hỗ trợ đánh giá mức độ ảnh hưởng của các rủi ro đó đối với giá trị thương vụ.

Thứ hai, xây dựng cấu trúc giao dịch và phương án tài chính phù hợp. Doanh nghiệp cần xác định rõ hình thức thực hiện giao dịch mua bán và sáp nhập, đánh giá kỹ lưỡng các ưu điểm, nhược điểm của mỗi hình thức để đưa ra lựa chọn phù hợp. Ngoài ra, doanh nghiệp cũng cần cân nhắc về tiến độ thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Ví dụ, doanh nghiệp có thể đề xuất thanh toán theo từng giai đoạn, điều chỉnh giá mua dựa trên kết quả kinh doanh nhằm giúp giảm thiểu rủi ro tài chính trong trường hợp xuất hiện các yếu tố bất lợi.

Thứ ba, soạn thảo hợp đồng chặt chẽ và đầy đủ. Doanh nghiệp cần xem xét kỹ lưỡng các điều khoản về nghĩa vụ của các bên, cơ chế điều chỉnh giá, điều kiện hoàn tất giao dịch, nguyên tắc xác định thiệt hại và bồi thường thiệt hại, phương thức giải quyết tranh chấp.... Một hợp đồng được soạn thảo kỹ lưỡng với sự tư vấn của các đơn vị có chuyên môn sẽ giúp hạn chế tranh chấp và tạo cơ sở bảo vệ tối đa quyền, lợi ích của doanh nghiệp khi rủi ro phát sinh.

Thứ tư, xây dựng kế hoạch tích hợp và quản trị sau khi mua bán và sáp nhập. Cụ thể, doanh nghiệp cần xây dựng kế hoạch tích hợp rõ ràng, bao gồm việc đồng bộ hệ thống quản trị, rà soát hợp đồng với đối tác, cập nhật giấy phép và điều chỉnh chính sách nhân sự. Việc chuẩn bị cho giai đoạn sau sáp nhập nên được thực hiện song song với quá trình thẩm định nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh không bị gián đoạn và đạt được mục tiêu đề ra. Đồng thời, cần thiết lập các biện pháp bảo mật thông tin phù hợp, đặc biệt đối với nhân sự quản lý, lãnh đạo, thông qua các thỏa thuận như bảo mật thông tin, hạn chế cạnh tranh hoặc các cơ chế kiểm soát nội bộ, nhằm giảm thiểu rủi ro rò rỉ thông tin sau giao dịch.

Tóm lại, mặc dù thương vụ mua bán và sáp nhập có thể mang lại nhiều cơ hội tăng trưởng và mở rộng cho doanh nghiệp, nhưng đi kèm với đó là những rủi ro pháp lý phức tạp. Chủ động nhận diện và kiểm soát rủi ro ngay từ giai đoạn đầu không chỉ giúp bảo vệ giá trị đầu tư của doanh nghiệp, hạn chế tranh chấp phát sinh, mà còn đóng vai trò quyết định đối với sự thành công và tính bền vững của toàn bộ thương vụ trong dài hạn. Việc sử dụng dịch vụ pháp lý từ các tổ chức hành nghề luật uy tín là cần thiết nhằm hỗ trợ doanh nghiệp quản trị rủi ro một cách hiệu quả.

BẢN TIN PHÁP LUẬT THÁNG 07/2026

CÔNG TY LUẬT TNHH QUỐC TẾ TNTP VÀ CÁC CỘNG SỰ

Văn phòng tại Hồ Chí Minh:

Phòng 1901, Tầng 19, Tòa nhà Sài Gòn Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

Liên hệ: (+84) 903 503 285 - (+84) 282 220 0911

Email: tra.nguyen@tntplaw.com

Văn phòng tại Hà Nội:

Số 2, Ngõ 308 Tây Sơn, Phường Đồng Đa, Thành phố Hà Nội

Liên hệ: (+84) 931 798 818

Email: ha.nguyen@tntplaw.com.vn

Văn phòng tại Đà Nẵng:

31 Đường Trần Phú, phường Hải Châu, Đà Nẵng

Liên hệ: (+84) 903 503 285

Email: tra.nguyen@tntplaw.com

 [/dsdc.com.vn/](https://dsdc.com.vn/) & [/tntplaw.vn/](https://tntplaw.vn/)

 [/giaiquyettranhchaphvathuhoino/](https://giaiquyettranhchaphvathuhoino/)