

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG PHẦN THÔ**

(Số: ..... )

Công trình: .....

Địa điểm: .....

Chủ đầu tư: .....

Căn cứ [Luật Xây dựng số 50/2014/QH13](#) ngày 18/06/2014;

Căn cứ Thông tư số [37/2015/NĐ-CP](#) về việc hướng dẫn hợp đồng trong hoạt động xây dựng;

Căn cứ hồ sơ thiết kế kỹ thuật xây dựng công trình do chủ đầu tư cung cấp;

Căn cứ vào nhu cầu năng lực của hai bên;

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm 20..., tại ....., chúng tôi gồm:

**BÊN A:** .....

Địa chỉ: .....

Điện thoại: ..... Fax: .....

Mã số thuế: .....

Do Ông (Bà): ..... Chức vụ: ..... làm đại diện.

**BÊN B:** .....

Địa chỉ: .....

Điện thoại: ..... Fax: .....

Mã số thuế: .....

Tài khoản: ..... tại Ngân hàng .....

Do Ông: ..... Chức vụ: ..... Làm đại diện.

Sau khi bàn bạc thảo luận, hai bên thống nhất ký hợp đồng thi công xây dựng nhà với các điều khoản như sau:

**ĐIỀU 1: NỘI DUNG CÔNG VIỆC VÀ SẢN PHẨM CỦA HỢP ĐỒNG:**

Bên A giao cho Bên B thực hiện thi công xây dựng, lắp đặt công trình theo đúng thiết kế được duyệt, được nghiệm thu bàn giao đưa vào sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

**1. Những công việc nhà thầu cung cấp cả nhân công và vật tư theo phần thô**

- Đào móng, xử lý nền, thi công cốppha, cốt thép, đổ bê tông móng từ đầu cọc ép/ cọc khoan nhồi trở lên.

- Xây công trình ngầm như: bể tự hoại, hố ga bằng gạch

- Thi công cốp pha, cốt thép, đổ bê tông bản cầu thang, đà giằng, đà kiềng, dầm, cột, sàn ... tất cả các tầng, sân thượng, mái theo thiết kế

- Thi công mái tôn, mái ngói (nếu có).

- Xây gạch và tô trát hoàn thiện tất cả các tường bao che, tường ngăn phòng, hộp gen kỹ thuật, bậc tam cấp, bậc cầu thang bằng gạch ống.

- Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước ngội âm tường (Không bao gồm hệ thống ống nước nóng năng lượng mặt trời).

- Thi công lắp đặt hệ thống ống luồn, hộp đấu nối cho dây điện các loại, dây điện, dây điện thoại, dây internet, cáp truyền hình âm tường (Không bao gồm mạng Lan cho văn phòng, hệ thống chống sét, hệ thống ống đồng cho máy lạnh, hệ thống điện 3 pha).

- Thi công chống thấm sân, WC, sân thượng...

**2. Công việc nhà thầu cung cấp nhân công hoàn thiện (vật tư chủ nhà mua):**

- Ốp lát gạch nền và tường (bề mặt sàn các tầng và nhà vệ sinh)

- Ốp gạch, đá trang trí, không bao gồm đá hoa cương, marble

- Thi công sơn nước (trét bả matit, sơn lót và hoàn thiện)
- Lắp đặt thiết bị vệ sinh (lavabo, bồn cầu và các phụ kiện)
- Lắp đặt hệ thống điện và chiếu sáng (ổ cắm, công tắc, bóng đèn)
- Vệ sinh công trình trước khi bàn giao

## **ĐIỀU 2: CHẤT LƯỢNG VÀ CÁC YÊU CẦU KỸ THUẬT:**

Phải thực hiện theo đúng thiết kế, bảo đảm sự bền vững và chính xác của các kết cấu xây dựng và thiết bị lắp đặt theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.

Cam kết sử dụng đúng vật tư chính hãng và đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Tuyệt đối không đưa vật tư giả, vật tư kém chất lượng và thi công công trình. Bao kiểm tra, kiểm định.

## **ĐIỀU 3: THỜI GIAN VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN:**

Thời gian thi công xây dựng công trình dự kiến trong vòng ... ngày kể từ ngày ... tháng ... năm 20.... đến ngày ... tháng ... năm 20...

## **ĐIỀU 4: ĐIỀU KIỆN NGHIỆM THU VÀ BÀN GIAO CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

### **1. Điều kiện nghiệm thu:**

- + Tuân theo các quy định về quản lý chất lượng công trình;
- + Bên A sẽ thực hiện nghiệm thu từng công việc xây dựng; từng bộ phận công trình xây dựng, giai đoạn thi công xây dựng; từng hạng mục công trình xây dựng, công trình xây dựng đưa vào sử dụng. Đối với các bộ phận bị che khuất của công trình phải được nghiệm thu và vẽ bản vẽ hoàn công trước khi tiến hành các công việc tiếp theo.
- + Bên A chỉ nghiệm thu khi đối tượng nghiệm thu đã hoàn thành theo quy định.
- + Công trình chỉ được nghiệm thu đưa vào sử dụng khi đảm bảo đúng yêu cầu thiết kế, đảm bảo chất lượng và đạt các tiêu chuẩn theo quy định.

### **2. Điều kiện để bàn giao công trình đưa vào sử dụng:**

- Đảm bảo các yêu cầu về nguyên tắc, nội dung và trình tự bàn giao công trình đã xây dựng xong đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Đảm bảo an toàn trong vận hành, khai thác khi đưa công trình vào sử dụng.

Việc nghiệm thu, bàn giao công trình xây dựng phải được Bên A nghiệm thu bàn giao công trình, Bên A nghiệm thu theo quy định của pháp luật về nghiệm thu, bàn giao công trình xây dựng.

#### **ĐIỀU 5: BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH:**

Bên có trách nhiệm thực hiện bảo hành công trình sau khi bàn giao cho Chủ đầu tư. Nội dung bảo hành công trình bao gồm khắc phục, sửa chữa, thay thế thiết bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi công trình vận hành, sử dụng không bình thường do lỗi của nhà thầu gây ra.

Công trình sẽ được bảo hành:

- + ... năm cho phần bê tông cốt thép chịu lực chính
- + ... năm cho phần hoàn thiện bên ngoài (phần còn lại):

#### **ĐIỀU 6: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG**

- Hợp đồng này được thực hiện trên nguyên tắc: giao thầu trọn gói phần thô bao gồm, phần thô điện nước căn biệt thự ..... theo đúng hồ sơ thiết kế do Chủ đầu tư cung cấp trên cơ sở đơn giá thỏa thuận giữa hai bên (chưa bao gồm sân vườn, tường rào, hợp đồng cung cấp thiết bị), với Tổng giá trị giao nhận thầu là: ..... đồng (Bằng chữ: .....).

Tổng cộng:

- Phần diện tích tính 100 % = ..... m<sup>2</sup>
- Phần diện tích tính 50 % = ..... m<sup>2</sup>

Thành tiền:

- Phần diện tích tính 100% = ... .. m<sup>2</sup> x .....đ/m<sup>2</sup> = .....
- Phần diện tích tính 50% = ... .. m<sup>2</sup> x ..... đ/m<sup>2</sup> = .....
- Tổng thành tiền = .....
- Giá trị nhận thầu = .....

(Bảng chữ: .....)

- Mọi phát sinh về khối lượng công việc làm vượt giá trị ban đầu phải có sự bàn bạc thống nhất giữa hai Bên A, Bên B. Nếu được Bên A chấp thuận mới có giá trị thanh toán.

**ĐIỀU 7: THANH TOÁN HỢP ĐỒNG :**

\* Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng và bên B tập kết nhân sự, dụng cụ, thiết bị (Bao gồm: làm lán trại,...) thì bên A sẽ tạm ứng cho bên B bằng ...% giá trị hợp đồng, tương ứng số tiền là .....đồng.

\* Đợt 2: Sau khi bên B thi công xong phần: bê tông móng, cổ cột, đà kiềng, san nền đá mi thì A sẽ tạm ứng cho bên B bằng ...% giá trị hợp đồng, tương ứng số tiền là ..... đồng.

\* Đợt 3: Sau khi bên B thi công xong phần: bê tông cột, bê tông dầm giằng, xây tường bao, xây tường ngăn phòng phần thân nhà thì A sẽ tạm ứng cho bên B bằng ...% giá trị hợp đồng, tương ứng số tiền là ..... đồng.

\* Đợt 4: Sau khi bên B thi công xong phần: bê tông cột, bê tông dầm giằng, bê tông sàn bồn nước, diềm mái, xây tường phần mái nhà thì A sẽ tạm ứng cho bên B bằng 15% giá trị hợp đồng, tương ứng số tiền là ..... đồng.

\* Đợt 5: Sau khi bên B thi công xong phần: khung mái lợp ngói thép mạ kẽm, lợp mái ngói, tô tường bên trong và bên ngoài nhà thì A sẽ tạm ứng cho bên B bằng ...% giá trị hợp đồng, tương ứng số tiền là .....đồng.

\* Đợt 6: Sau khi bên B thi công xong cơ bản phần: ốp lát gạch các loại, trần thạch cao, sơn nước tường thì A sẽ tạm ứng cho bên B bằng ...% giá trị hợp đồng, tương ứng số tiền là ..... đồng.

\* Đợt 7: Sau khi bên B thi công xong phần: gia công và lắp đặt cửa các loại, thiết bị điện, thiết bị nước, lát đá granite bậc cấp thì A sẽ tạm ứng cho bên B bằng ...% giá trị hợp đồng, tương ứng số tiền là ..... đồng.

\* Đợt 8: Sau khi bên B thực hiện hoàn thành toàn bộ công trình và có biên bản nghiệm thu bàn giao đưa công trình vào sử dụng thì bên A thanh toán cho bên B bằng ...% giá trị hợp đồng, tương ứng số tiền là .....đồng.

Chi phí phát sinh sẽ cộng dồn khi quá ... đồng sẽ thanh toán một lần

## **ĐIỀU 8: TẠM DỪNG, HUỖ BỎ HỢP ĐỒNG**

### **1. Tạm dừng thực hiện hợp đồng:**

Các trường hợp tạm dừng thực hiện hợp đồng:

- Do lỗi của Bên giao thầu hoặc Bên nhận thầu gây ra.
- Các trường hợp bất khả kháng.
- Các trường hợp khác do hai bên thỏa thuận.

Một bên có quyền quyết định tạm dừng hợp đồng do lỗi của bên kia gây ra, nhưng phải báo cho bên kia biết bằng văn bản và cùng bàn bạc giải quyết để tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng xây dựng đã ký kết; trường hợp bên tạm dừng không thông báo mà tạm dừng gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên thiệt hại.

Thời gian và mức đền bù thiệt hại do tạm dừng hợp đồng do hai bên thỏa thuận để khắc phục.

### **2. Huỷ bỏ hợp đồng:**

a. Một bên có quyền huỷ bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện huỷ bỏ mà các bên đã thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định. Bên vi phạm hợp đồng phải bồi thường thiệt hại.

b. Bên huỷ bỏ hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc huỷ bỏ; nếu không thông báo mà gây thiệt hại cho bên kia, thì bên huỷ bỏ hợp đồng phải bồi thường.

c. Khi hợp đồng bị huỷ bỏ, thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm bị huỷ bỏ và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản hoặc tiền.

## **ĐIỀU 9: ĐIỀU CHỈNH HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, khi có sự thay đổi các nội dung trong hợp đồng hai bên sẽ thương thảo, thống nhất điều chỉnh giá hợp đồng.

## **ĐIỀU 10: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A:**

- Cung ứng đầy đủ và kịp thời vật tư cho bên B
- Cung cấp và chịu trách nhiệm về bản thiết kế công trình.

- Yêu cầu bên B xử lý kịp thời và triệt để về lỗi quy trình và lỗi kỹ thuật trong quá trình thi công (nếu có).

#### **ĐIỀU 11: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B:**

- Làm theo đúng quy trình kỹ thuật và đảm bảo an toàn lao động.
- Đảm bảo mỹ thuật, chất lượng xây dựng và sửa chữa theo yêu cầu của bên A.
- Bàn giao công trình đúng thời hạn theo hợp đồng (..... ngày).
- Báo cáo nhân công thi công trong ngày cho bên A (có quyền thay đổi nhân công).
- Trả lại mặt bằng (bàn, ghế, tranh ảnh...) về đúng như hiện trạng ban đầu sau khi thi công xong.
- Đảm bảo trật tự và vệ sinh sạch sẽ khu vực thi công

Cam kết luôn bố trí thường trực 01 đội trưởng thi công và 01 giám sát kỹ thuật để quản lý công trình, cụ thể:

+ 01 đội trưởng thi công: thường xuyên có mặt tại công trình, chịu trách nhiệm trực tiếp điều hành mọi hoạt động liên quan đến việc thi công xây dựng công trình.

+ 01 giám sát kỹ thuật: thường xuyên có mặt tại công trường, có nhiệm vụ làm việc với chủ nhà các vấn đề liên quan đến kỹ thuật, giám sát, lường trước, phát hiện, ngăn chặn kịp thời các sai sót về kỹ thuật – cung ứng vật tư – an toàn lao động tại công trình, giám sát hoạt động của đội trưởng thi công.

+ Bố trí 01 cán bộ vật tư nhằm quản lý tốt nhất về việc cung ứng vật tư cho công trường, cũng như tư vấn cho chủ đầu tư trong việc lựa chọn vật tư hoàn thiện.

+ Bố trí 01 cán bộ phòng thiết kế để tư vấn cho chủ nhà những thắc mắc liên quan đến kỹ thuật, thẩm mỹ trong công đoạn lựa chọn vật liệu hoàn thiện.

#### **ĐIỀU 12: TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CÁC SAI SÓT**

- Bên A có trách nhiệm kiểm tra các sản phẩm hoàn thành, nếu có phát hiện những thiếu sót phải thông báo và yêu cầu Bên B phải khắc phục kịp thời.

- Bên B có trách nhiệm khắc phục những thiếu sót do bên giao nhận thầu phát hiện và yêu cầu.

### **ĐIỀU 13: RỦI RO VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN**

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu có rủi ro nào xảy ra thì hai bên phải có trách nhiệm cùng phối hợp xử lý.

### **ĐIỀU 14: BẤT KHẢ KHÁNG**

- Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra mang tính khách quan và nằm ngoài tầm kiểm soát của các bên như động đất, bão, lũ lụt, sóng thần, lở đất, hỏa hoạn, chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh...và các thảm họa khác chưa lường hết được, sự thay đổi chính sách hoặc ngăn cấm của cơ quan có thẩm quyền tại Việt Nam. Việc một bên không hoàn thành nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng sẽ không phải là cơ sở để bên kia chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng có nghĩa vụ phải:

- Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và các biện pháp thay thế cần thiết để hạn chế tối đa ảnh hưởng do sự kiện bất khả kháng gây ra.

- Thông báo ngay cho bên kia bằng văn bản về sự kiện bất khả kháng xảy ra trong vòng 7 ngày ngay sau khi xảy ra sự kiện bất khả kháng.

- Trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, thời gian thực hiện hợp đồng sẽ được kéo dài bằng thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng mà bên bị ảnh hưởng không thể thực hiện các nghĩa vụ theo hợp đồng mình.

### **ĐIỀU 15: THƯỜNG PHẠT HỢP ĐỒNG**

- Trong trường hợp Bên B phải tạm dừng thi công quá 1 tuần do lỗi của Bên A (như công trình thiếu các thủ tục pháp lý theo quy định quản lý xây dựng của nhà nước, hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công, mặt bằng thi công...) thì Bên A phải bồi thường thiệt hại về các khoản chi phí mà Bên B đã bỏ ra trong thời gian tạm ngừng thi công.

- Trong trường hợp Bên B phải tạm dừng thi công quá 30 ngày do những lỗi nói trên của Bên A, Bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, Bên A phải nghiệm thu, thanh toán cho Bên B toàn bộ khối lượng đã thi công, dựa trên cơ sở của hồ sơ nghiệm thu công việc xây dựng hoàn thành trước đó. Ngoài ra, Bên A còn phải thanh toán những thiệt hại về máy móc, thiết bị, lương công nhân... nằm chờ trên công trường do việc tạm dừng thi công gây ra.

- Trong trường hợp Bên B phải tạm dừng thi công quá 1 tuần do lỗi của các Bên A-B (như thiếu vật liệu, nhân công, thiếu các thủ tục pháp lý theo quy định đối với bên thi công...) thì 2 Bên phải bồi thường thiệt hại về các khoản chi phí mà một trong hai Bên



phải bỏ ra trong thời gian tạm ngừng thi công. Trong trường hợp phải tạm dừng thi công quá ... ngày do những lỗi nói trên của 2 Bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Phải nghiệm thu thanh toán toàn bộ khối lượng đã thi công

#### **ĐIỀU 16: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG**

- Trong trường hợp có vướng mắc trong quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên có trách nhiệm chủ động bàn bạc để tháo gỡ và thương lượng giải quyết.
- Trường hợp không đạt được thỏa thuận giữa các bên, việc giải quyết tranh chấp thông qua ... giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **ĐIỀU 17: THANH LÝ HỢP ĐỒNG**

- Ngay sau khi có quyết định phê duyệt quyết toán hai bên tiến hành thanh lý và chấm dứt hiệu lực của hợp đồng cũng như mọi nghĩa vụ liên quan khác.
- Việc thanh lý hợp đồng phải thực hiện xong trong thời hạn ... ngày kể từ ngày hai bên hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng.

#### **ĐIỀU 18: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký đến khi hai bên làm xong thủ tục quyết toán và nghiệm thu thanh lý hợp đồng.

#### **ĐIỀU 19: ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

- Hợp đồng này được đảm bảo bằng pháp luật Việt Nam. Hai bên cam kết thực hiện nghiêm túc các điều khoản đã được ký kết, không bên nào được phép đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không thông báo cho bên còn lại trong vòng ... ngày. Nếu bên nào đơn phương hủy bỏ hợp đồng sẽ phải bồi thường toàn bộ giá trị hợp đồng và các chi phí phát sinh khác (nếu có).
- Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, trở ngại thì hai bên sẽ thông báo cho nhau để cùng bàn bạc giải quyết. Trường hợp xảy ra tranh chấp trong giới hạn hợp đồng này mà hai bên không tự giải quyết được thì sẽ chuyển đến Tòa án kinh tế giải quyết, quyết định của Tòa án là quyết định cuối cùng buộc hai bên phải thi hành.
- Hợp đồng này được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản có giá trị như nhau và có hiệu lực từ ngày ký.

**ĐẠI DIỆN BÊN A**

**ĐẠI DIỆN BÊN B**