

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----

**HỢP ĐỒNG THI CÔNG TRỌN GÓI**

Số: NX/2024/HĐKT-....

- ✓ Căn cứ luật Dân sự, luật Thương mại, luật Xây dựng hiện hành;
- ✓ Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của các bên;

**BÊN A: CHỦ ĐẦU TƯ**

Họ và tên: ...

Năm sinh: ...

CCCD: ...

Địa chỉ: ...

Điện thoại: ...

**BÊN B: CÔNG TY TNHH THIẾT KẾ KIẾN TRÚC VÀ  
THI CÔNG XÂY DỰNG NHÀ XANH**

Đại diện: Phạm Văn Lưu Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Số 104/7G, ấp Tân Tiến, xã Xuân Thới Đông, huyện Hóc Môn, TP.HCM

Mã số thuế: 0316288183

Điện thoại: 0933.601.678

Email: lienhe@nhaxanhcons.vn

Sau khi bàn bạc thảo luận, hai bên thống nhất ký kết hợp đồng với các điều khoản sau:

**ĐIỀU I: NỘI DUNG VÀ PHẠM VI CÔNG VIỆC**

**1.1 Thông tin công trình**

Bên A giao Bên B thi công công trình như sau:

- Địa chỉ công trình: ...
- Loại công trình: ...
- Diện tích thiết kế xây dựng: Dự kiến ..... m2, diện tích thực tế sẽ được xác định theo bản vẽ thành phẩm bàn giao.

**1.2 Phạm vi công việc**

- **Phần thô - Xây dựng móng:**
  - + Đào móng
  - + Sửa móng, trải tấm nilong đen
  - + Đổ bê tông lót dày 8cm, M100

- 
- + Gia công và lắp dựng thép móng
  - + Lắp dựng ván khuôn
  - + Đổ bê tông móng M250, đá 1x2
  - + Đổ bê tông đáy bể phốt
  - + Lắp dựng ván khuôn, đổ bê tông cổ cột M250, đá 1x2
  - + Xây dựng bể phốt, tấp lô
  - + Đắp nền đầm chặt bằng đầm dùi kết hợp lóng nền
  - + Lắp dựng ván khuôn, cốt thép giằng móng
  - + Đổ bê tông giằng móng M250
  - + Trải bạt nilong đen
  - + Đổ bê tông nền M150 dày 8-10cm
  - **Phần thô - Phần thân:**
    - + Lắp dựng cốt thép, ván khuôn cột
    - + Đổ bê tông M250 đá 1x2
    - + Xây tường bao 20cm, vữa mac75- Xây tô tường rào cổng ngõ
    - + Xây tô tường xây mặt tiền, mặt hậu
    - + Lắp dựng ván khuôn, cốt thép dầm sàn, cầu thang
    - + Đổ bê tông sàn M250 đá 1x2
    - + Cung cấp xốp lắp sàn âm (nếu có)
    - + Khoan cấy thép râu F6, đóng lưới các vị trí ổ điện, dây điện, lanh tô...vv
    - + Xây tường ngăn và tô trát toàn bộ tường (tô trần nếu không đóng thạch cao)
    - + Xây tô bồn hoa, trát gờ chỉ
    - + Cán nền dày 5cm, M75
  - **Phần thô - Mái và sân vườn:**
    - + Xây tô tường bờ bo bồn nước, ô thông tầng trên mái
    - + Cán mái, sân thượng vữa M75
    - + Chống thấm mái, seno, ban công, wc, bồn hoa
  - **Phần thô - Hoàn thiện**
    - + Cung cấp nhân công lát gạch trong phạm vi giọt nước (không tính lát sàn gỗ)
    - + Cung cấp nhân công ốp lát gạch WC
    - + Không bao gồm nhân công lắp đặt thiết bị vệ sinh, thiết bị cơ điện phần hoàn thiện
  - **Phần thô - Cơ điện**
    - + Cung cấp và lắp đặt phần ngầm hệ thống ống nước cấp (PPR), thoát (Bình Minh)

- + Cung cấp và lắp đặt phần ngầm hệ thống điện (bao gồm đế âm, hộp nối dây điện, ống SP hoặc ruột gà)
- + Cung cấp và lắp đặt hệ thống tiếp địa
- + Sử dụng ống cứng trên trần và ống mềm trong tường
- + Cung cấp và lắp đặt hệ thống ống đồng, ống nước ngưng và vật tư phụ
- + Cung cấp nguồn điện, nguồn cấp nước cho hệ tưới tự động
- + Cung cấp nhân công lắp đặt phần điện nhẹ ( dây cảm tivi, camera, wifi,...)
- **Phần hoàn thiện:**
  - + Toàn bộ hạng mục và vật tư phần **hoàn thiện (phụ lục - bổ sung sau).**

### 1.3 Thời gian thực hiện

- Trong vòng ... ngày kể từ Ngày khởi công, sau khi đã có bản vẽ thi công đã được hai bên ký xác nhận và đã được cấp phép xây dựng theo luật định.
- Thời gian trên không bao gồm:
  - + Các ngày nghỉ, ngày lễ;
  - + Thời gian gia hạn do trì hoãn hoặc phát sinh của Bên A, bên thứ ba, các trường hợp bất khả kháng hoặc thời gian chậm thanh toán của bên A.
- Thời gian gia hạn: Bên B được phép gia hạn thời gian thi công theo thỏa thuận hoặc ít nhất 15 ngày, mỗi khi:
  - + Bên A chậm phản hồi các nội dung công việc quá 02 ngày làm việc;
  - + Có yêu cầu thay đổi thời gian làm việc, phạm vi công việc, mẫu mã, chất liệu trong thiết kế hoặc thay đổi so với phương án đã thống nhất trước đó;
  - + Có sự chậm trễ, trở ngại trên công trường do bên A, nhân lực của bên A hay các nhà thầu khác của bên A;
  - + Bị ảnh hưởng bởi các trường hợp bất khả kháng (thiên tai, bão lụt, cháy nổ, ...).
- Trong trường hợp Bên A chậm trễ trong việc thanh toán theo tiến độ hợp đồng đã được hai bên thỏa thuận và thống nhất, thì Bên B có quyền gia hạn thời gian hoàn thành tương ứng với số ngày mà Bên A chậm thanh toán.

## ĐIỀU II: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG

### 2.1. Giá trị hợp đồng

**Khối lượng tạm tính:**

**Giá trị hợp đồng:**

| STT | Hạng mục | ĐVT | Khối lượng | Đơn giá (VNĐ) | Thành tiền (VNĐ) | Ghi chú |
|-----|----------|-----|------------|---------------|------------------|---------|
| 1   | Tầng 1   | m2  |            |               |                  |         |
| 2   | Tầng 2   | m2  |            |               |                  |         |

|  |           |     |  |  |     |  |
|--|-----------|-----|--|--|-----|--|
|  | ...       | ... |  |  |     |  |
|  | TỔNG CỘNG |     |  |  | ... |  |

### Tổng giá trị hợp đồng (chưa gồm thuế GTGT): .... đồng (Bằng chữ: ....)

Giá trên chưa bao gồm các hạng mục sau:

- Chi phí tháo dỡ, vận chuyển công trình cũ, xà bần trên đất nền cũ;
- Lệ phí hoàn công ngôi nhà theo lệ phí quy định chung nhà nước;
- Cửa cổng và tường rào bao quanh;
- Thi công phần cọc, ép cọc bê tông cốt thép;
- Máy nước nóng trực tiếp;
- Cửa kéo, cửa cuốn;
- Tủ bếp gỗ trên, tủ âm tường;
- Tủ trên toilet;
- Các thiết bị nội thất (giường, tủ, kệ, quầy bar, v.v);
- Sân vườn tiểu cảnh;
- Các phụ kiện WC khác theo thiết kế (Bồn tắm, bồn tắm kính, kệ dưới lavabo, v.v);
- Vật liệu hoàn thiện các vách trang trí ngoài sơn nước, giấy dán tường;
- Đèn chùm trang trí, đèn trụ cổng, đèn chiếu tranh;
- Các thiết bị gia dụng (máy lạnh, ống đồng máy lạnh, tivi, tủ lạnh, bếp, hút mùi,...);
- Các loại sơn khác ngoài sơn nước (sơn dầu, sơn gai, sơn găm sơn giả đá, sơn bê tông, sơn gỗ, v.v);

Giá trị hợp đồng trên là tạm tính dựa trên những yêu cầu ban đầu của Bên A. Sau khi hoàn tất công việc theo hợp đồng, giá trị quyết toán hợp đồng sẽ được tính chính xác theo khối lượng đã thực hiện và các thỏa thuận phát sinh.

### Khuyến mãi:

- Tặng hồ sơ xin phép trị giá 10 triệu;
- Tặng bộ hồ sơ thiết kế trị giá ... triệu;
- Tặng tủ lạnh Panasonic trị giá 20 triệu hoặc phần quà tương đương;

### Tổng giá trị khuyến mãi: ... triệu đồng

Khuyến mãi sẽ được trao bằng hiện vật hoặc cân trừ vào giá trị quyết toán.

## ĐIỀU III: ĐIỀU KHOẢN THANH TOÁN

### 3.1 Các đợt thanh toán

| Đợt           | Thời điểm                            | Tỷ lệ % | Số tiền |
|---------------|--------------------------------------|---------|---------|
| Đợt 1 Tạm ứng | Trước Ngày khởi công ít nhất 10 ngày | 10%     |         |

|          |                                                                                              |     |            |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Đợt 2    | Trong vòng 01 ngày từ ngày hoàn thành phần móng                                              | 10% |            |
| Đợt 3    | Trong vòng 01 ngày từ ngày hoàn thành sàn tầng 1                                             | 10% |            |
| Đợt 4    | Trong vòng 01 ngày từ ngày hoàn thành sàn tầng 2                                             | 10% |            |
| Đợt 5    | Trong vòng 01 ngày từ ngày hoàn thành sàn tầng 3                                             | 10% |            |
| Đợt 6    | Trong vòng 01 ngày từ ngày Quyết toán phần thô                                               | 10% |            |
| Đợt 7    | Trong vòng 01 ngày từ ngày hoàn thành 50% hạng mục ốp lát                                    | 10% |            |
| Đợt 8    | Trong vòng 01 ngày từ ngày hoàn thành 50% các hạng mục sơn bả hoàn thiện trần, tường sơn lót | 10% |            |
| Đợt 9    | Trong vòng 01 ngày từ ngày hoàn thành 50% các hạng mục lắp cửa xingfa, đá                    | 10% |            |
| Đợt 10   | Trong vòng 01 ngày từ ngày hoàn thành 50% lắp đặt hạng mục thiết bị vệ sinh                  | 5%  |            |
| Đợt cuối | Trong vòng 01 ngày từ ngày Quyết toán, trừ phần Giữ lại bảo hành                             | 5%  |            |
| Bảo hành | Giữ lại bảo hành<br>Bên A giữ lại Bảo hành 20 triệu, thanh toán cho bên B sau 6 tháng.       |     | 20.000.000 |

Các đợt thanh toán trên sẽ được thực hiện trong vòng một (01) ngày làm việc kể từ ngày Bên B hoàn thành các công đoạn thi công tương ứng và Bên A nhận được yêu cầu thanh toán của Bên B.

Nếu Bên A chậm thanh toán cho Bên B, cụ thể là quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán của Bên B mà không có cam kết cụ thể thì Bên B có quyền tạm ngưng thi công.

Nếu Bên A chậm thanh toán cho Bên B, cụ thể là quá tám (08) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán của Bên B thì Bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thi công theo quy định tại Hợp đồng này.

Nếu công trình có phát sinh theo yêu cầu thay đổi của Bên A có tổng giá trị phát sinh dưới 10 triệu đồng thì Bên A thanh toán trong kỳ thanh toán tiếp theo cho Bên B. Trường hợp tổng giá trị phát sinh từ 10.000.000 VND trở lên thì bên A thực hiện thanh toán trong vòng 1 ngày từ ngày hai bên thống nhất phần phát sinh này.

### 3.2 Hình thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản

### 3.3 Đồng tiền thanh toán: Tiền Việt Nam

#### **ĐIỀU IV: CHẤT LƯỢNG VÀ CÁC YÊU CẦU KỸ THUẬT, MỸ THUẬT**

- Bên B thực hiện thi công phải tuân thủ đúng thiết kế kỹ thuật: Bảo đảm sự bền vững, tính chính xác của các kết cấu xây dựng của căn nhà.
- Bảo dưỡng bê tông móng, cột, sàn, tường trong vòng 03 ngày đầu.
- Thiết kế thi công hệ thống chống hôi cho hộ gia đình, nước thoát sàn WC.
- Đóng lưới chống nứt tất cả đường điện âm tường, tường và dầm cùng một mặt phẳng (tường không chịu lực).
- Chống thấm vị trí sàn nước, sàn thượng, vệ sinh, ban công bằng hóa chất CT – 11A hoặc SIKKA, vệ sinh sạch sẽ, quét 1 lần 2 lớp và quét 2 lần.
- Chống thấm vách sông bằng chống thấm KoVa CT-11A.
- Dưới sàn các toilet và sàn sân thượng không có hiện tượng thấm nước.
- Cột, tường sau khi tô trát, không có hiện tượng nứt, xiêu vẹo và tường phải thẳng.
- Tất cả vật tư thi công phải đảm bảo đúng yêu cầu thiết kế của Bên A.
- Tất cả các cửa phải đúng kích thước theo yêu cầu của bên A.
- Trước khi lắp các hệ thống ống ngầm phải được kiểm tra trước, các đường ống phải được thử nước trước khi xác hợp kỹ thuật.

#### **ĐIỀU V: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN A**

- Xin phép xây dựng theo Luật xây dựng hiện hành;
- Bàn giao mặt bằng sạch trước khi Bên B tổ chức thi công;
- Có trách nhiệm bàn giao nguồn nước, điện để phục vụ thi công, vị trí đầu nối hệ thống thoát nước sinh hoạt phục vụ thi công công trình ;
- Chịu toàn bộ chi phí và lệ phí cho các quyền về đường đi lại, lối vào công trường cho nhà thầu;
- Ký xác nhận vào sản phẩm mẫu đã được thống nhất với Bên B trước khi tiến hành thi công;
- Khi có thay đổi hoặc phát sinh thì Bên A phải ký xác nhận vào nhật ký thi công hoặc biên bản phát sinh để Bên B có căn cứ thực hiện;
- Chuẩn bị đầy đủ kinh phí và thanh toán đúng thời hạn cho Bên B;
- Giải quyết các tranh chấp với các hộ lân cận trong quá trình thi công (nếu có);
- Không được tự ý thay đổi màu sắc và chủng loại vật liệu sau khi đã thống nhất theo Hồ sơ thiết kế.
- Thực hiện các nghĩa vụ khác của chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

#### **ĐIỀU VII: QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN B**

- Thi công các hạng mục đúng với nội dung và khối lượng công việc quy định tại Hợp đồng này;

- Đảm bảo an toàn lao động, đảm bảo vệ sinh tại công trình và các công trình lân cận;
- Hoàn thành các hạng mục công trình đúng thời hạn hợp đồng;
- Không được tự ý thay đổi chủng loại vật tư khi không có sự đồng ý bằng văn bản của bên A;
- Thông báo cho Bên A và đề xuất phương án xử lý khi phát hiện thấy sai sót hoặc bất hợp lý trong hồ sơ thiết kế;
- Sau khi hoàn thành công trình, Bên B có trách nhiệm dọn dẹp hiện trường bảo đảm gọn gàng, các chất thải trong quá trình thi công phải được thu dọn, đổ đi đúng nơi quy định.

## **ĐIỀU VII: PHẠT VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

### **6.1 Phạt chậm tiến độ:**

Nếu Bên B có lỗi chậm hoàn thành công trình sẽ bị phạt 500.000 đồng/ngày (trừ trường hợp do lỗi Bên A gây ra, những ngày thiên tai, mưa bão hoặc trường hợp bất khả kháng không thể thi công được) nhưng không quá 8% tổng giá trị hợp đồng.

### **6.2 Phạt chất lượng:**

Trường hợp vi phạm về chất lượng được đề cập tại Hợp đồng này và Bên A đã có văn bản thông báo đối với hành vi vi phạm mà Bên B vẫn không khắc phục hoặc có khắc phục nhưng không đúng theo yêu cầu trong thời gian hợp lý thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và áp dụng mức phạt 8% phần giá trị Hợp đồng bị vi phạm đối với Bên B.

### **6.3 Phạt chậm thanh toán**

- Trường Hợp Bên A chậm thanh toán quá 05 ngày bất kỳ nghĩa vụ nào đến hạn cho Bên B, Bên A phải trả thêm tiền lãi chậm thanh toán tương ứng với số tiền chậm trả đó, theo lãi suất 8%/năm, kể từ ngày đầu tiên chậm thanh toán, cho đến khi Bên A thanh toán đầy đủ cho Bên B;
- Trường hợp Bên A chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Bên B quá 15 ngày thì ngoài tiền lãi chậm trả nêu trên thì Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và áp dụng mức phạt 8% phần giá trị Hợp đồng bị vi phạm đối với Bên A.

## **ĐIỀU VIII: TẠM NGỪNG HOẶC CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

- Bên A được quyền tạm ngưng hoặc chấm dứt hợp đồng nếu Bên B:
  - + Không thực hiện công việc đúng tiến độ mà không phải do lỗi của Chủ đầu tư quá 30 ngày làm việc;
  - + Chuyển nhượng hợp đồng mà không có sự đồng ý của Bên A;
- Bên B được quyền tạm ngưng hoặc chấm dứt hợp đồng nếu Bên A:
  - + Không hoàn thành trách nhiệm theo thỏa thuận của Hợp đồng này;
  - + Yêu cầu tạm ngừng thi công kéo dài quá 15 ngày;
  - + Vi phạm luật Dân Sự, Thương Mại, luật Xây Dựng hiện hành hoặc yêu cầu trái với quy định mà chính quyền địa phương hoặc Nhà nước không cho phép;
- Thanh toán sau khi chấm dứt hợp đồng: Ngay khi thông báo chấm dứt hợp đồng có hiệu lực, hai bên đồng ý hoặc xác định giá trị của công trình, vật tư, vật liệu, tài liệu của Bên B và các khoản tiền bên A phải thanh toán cho Bên B (hoặc ngược lại nếu có) cho các công việc đã thực hiện đúng theo Hợp đồng.

**ĐIỀU IX: NGHIỆM THU VÀ BÀN GIAO**

- Sau khi hoàn thành các hạng mục thi công, hai bên cùng làm biên bản nghiệm thu giai đoạn để có cơ sở thi công các hạng mục tiếp theo;
- Trường hợp bàn giao công trình sau khi hoàn thành hoặc theo thỏa thuận, hai bên phải lập biên bản nghiệm thu thực tế khối lượng đã hoàn thành và biên bản bàn giao công trình. Nếu công trình đã hoàn thành và bàn giao quá 05 ngày mà Bên A vẫn chưa ký biên bản nghiệm thu thì xem như các hạng mục công việc đã được nghiệm thu và bàn giao toàn bộ;
- Căn cứ để nghiệm thu các hạng mục thi công là quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành.

**ĐIỀU X: BẢO HÀNH**

- Bên B bảo hành công trình trong phạm vi trách nhiệm thi công kể từ ngày nghiệm thu:
  - + Bảo hành chống thấm 01 năm;
  - + Bảo hành kết cấu bê tông 05 năm.
- Đối với các thiết bị vệ sinh, thiết bị điện thì trách nhiệm bảo hành thuộc về nhà sản xuất thiết bị đó với các yêu cầu như thay thế thiết bị bị hư hỏng hoặc thiết bị có khiếm khuyết mà do lỗi của nhà sản xuất gây ra.
- Trong thời gian bảo hành công trình, Bên B phải sửa chữa mọi sai sót do lỗi thi công công trình của Bên B bằng chi phí của Bên B, ngoại trừ các hạng mục vật tư do Bên A hoặc thầu phụ của Bên A cung cấp hoặc thi công theo chỉ dẫn kỹ thuật của Bên A (nếu có). Việc sửa chữa các lỗi này phải được bắt đầu trong vòng không quá 07 ngày sau khi nhận được thông báo bằng văn bản của Chủ đầu tư về các lỗi.
- Chi phí bảo hành được giữ lại 20 triệu và Bên A sẽ thanh toán số tiền này Bên B ngay khi kết thúc thời hạn 06 tháng kể từ ngày nghiệm thu công trình được nghiệm thu.

**ĐIỀU XI: TRANH CHẤP VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- Trong trường hợp xảy ra tranh chấp hợp đồng, các bên phải có trách nhiệm cùng nhau thương lượng giải quyết.
- Trường hợp không đạt được thỏa thuận giữa các bên, việc giải quyết tranh chấp thông qua Tòa án kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh. Phán quyết chung thẩm của tòa là phán quyết cuối cùng để giải quyết tranh chấp.

**ĐIỀU XII: ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

- Hai bên cam kết thực hiện các điều khoản đã thỏa thuận trong hợp đồng.
- Hợp đồng làm thành 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản.
- Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và Bên B nhận đủ tạm ứng lần 1 từ Bên A tùy ngày nào đến sau.
- Hợp đồng này có giá trị đến ngày thanh lý hoặc khi hai bên hoàn thành nghĩa vụ theo các điều khoản.

**ĐẠI DIỆN BÊN A****ĐẠI DIỆN BÊN B**

.....

**Phạm Văn Lưu**

---

## PHỤ LỤC I

Phụ lục này là một phần của Hợp đồng trọn gói số: NX/2024/HĐKT-....

### I. VẬT TƯ XÂY THÔ

#### 1. Vật tư xây dựng

- Xi măng:
- Thép:
- Cát:
- Bê tông:
- Đá:
- Gạch:

#### 2. Vật tư điện nước:

- Dây điện:
- Ống nước, PPR, van khóa:
- Ruột gà:
- Đế âm:
- Hộp nối:

#### 3. Vật tư chống thấm:

- Chống thấm sàn mái, ban công:
- Chống thấm toilet:

### II. VẬT TƯ HOÀN THIỆN

...