## ****[Hợp đồng xây dựng nhà ở](https://luatduonggia.vn/mau-hop-dong-thi-cong-xay-dung-cong-trinh-nha-o-chuan-moi-nhat/)****

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

[**HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG NHÀ Ở**](https://luatduonggia.vn/mau-hop-dong-thi-cong-xay-dung-cong-trinh-nha-o-chuan-moi-nhat/)
Số: …/HĐ-XD

..., ngày..... tháng.... năm....

- Căn cứ vào Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Luật xây dựng 2014;

- Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015

- Căn cứ Giấy phép xây dựng của khách hàng số        /GPXD cấp ngày

- Căn cứ vào các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Căn cứ vào khả năng và nhu cầu hai bên.

Hôm nay, ngày     tháng     năm 2018, chúng tôi các bên gồm có:

**BÊN A (BÊN GIAO THI CÔNG) : CHỦ ĐẦU TƯ**
-     Đại diện            :  Ông Nguyễn Văn A hoặc Bà Nguyễn Thị B
-     Địa chỉ              :
-     Điện thoại         :                                                             Fax:

**BÊN B (BÊN NHẬN THI CÔNG) :**
-     Địa chỉ Trụ sở  :
-     VPĐD               :
-     Điện thoại         :                                                             Fax:
-     Số tài khoản     :
-     Mã số thuế        :
-     Người đại diện : Ông/bà                                                 Chức vụ:

Hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng Thi công về việc thi công xây dựng mới công trình nhà ở với các điều khoản sau:

**ĐIỀU 1. QUY MÔ XÂY DỰNG**

**1.1 Quy mô xây dựng**
•   Tên công trình               : Nhà phố
•   Cấu tạo công trình         : Công trình xây dựng kiên cố, riêng lẻ
•   Kết cấu công trình         : Móng, cột, sàn, mái bê tông cốt thép, tường gạch bao che
•   Quy mô công trình        :
Diện tích xây dựng : Tổng diện tích sàn xây dựng            m2

**1.2 Thời hạn thi công   :**  Số ngày hoàn thành sẽ là             , tương đương với     tháng

**ĐIỀU 2. NỘI DUNG THỎA THUẬN:**

2.1.Bên A giao khoán trọn phần thô và nhân công toàn bộ theo hồ sơ Thiết Kế cho Bên B thi công công trình nói trên. Chi tiết hạng mục và vật tư theo dự toán thi công đính kèm hợp đồng.

2.2. Bên B chuẩn bị đầy đủ các thiết bị và phương tiện vận chuyển, phương tiện thi công khác để hoàn thành công trình theo đúng bản vẽ thiết kế, đúng kỹ thuật, mỹ thuật, tiêu chuẩn xây dựng theo quy định hiện hành của nhà nước.

2.3. Các công việc và hạng mục mà Bên B sẽ làm bao gồm:

2.3.1. Xây dựng cơ bản
•   Đổ bê tông cốt thép móng, sàn, cột, đà, linh tô theo bản vẽ thiết kế kết cấu.
•   Xây tường gạch 8x18, tô trát tường đúng qui chuẩ
•   Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước bao gồm hầm cầu, hố ga, bể phốt,cống thoát nước, đặt ống, lắp đặt co, cút nối, vòi nước các loại, lắp đặt hệ thống nước, hệ thống điện.
•   Quét chống thấm sàn nhà vệ sinh, sàn bê tông, chống thấm mái.
•   Lắp đặt hệ thồng cấp thoát nước (lạnh), hệ thống điện âm sàn, tường
•   Lắp đặt toàn bộ thệ thống mạng điện thoại, ADSL, truyền hình cáp âm tường theo bản vẽ thiết kế

2.3.2. Hoàn thiện (Nhân công)
•   Lắp đặt hệ thống điện bao gồm dây điện, ống điện, công tắc, ổ cắm, cầu chì, cầu dao
•   Trét mát tít và sơn nước toàn bộ bên trong và bên ngoài nhà, sơn dầu phần sắt
•   Ốp lát gạch toàn bộ sàn của nhà - phòng bếp - vách và tường phòng vệ sinh
•   Lắp đặt toàn bộ các thiết bị vệ sinh: lavabô - bàn cầu - vòi nước.
•   Lắp đặt toàn bộ thiết bị chiếu sáng theo bản vẽ thiết kế.

2.4. Các công việc và hạng mục sẽ không bao gồm (trong phần nhân công nếu có):
•   Gia công sắt trang trí, đồ nội thất (bếp, tủ, giường)

2.5. Thời gian bảo hành là 02 tháng kể từ ngày nghiệm thu bàn giao công trình đưa vào sử dụng.

**ĐIỀU 3. GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

3.1. Hình thức khoán gọn :

Bên A và Bên B ký kết Hợp đồng giao nhận thầu xây lắp theo hình thức khoán gọn đến khâu hoàn thiện của toàn bộ công trình, bao gồm các chi phí vận chuyển, thiết bị thi công, chi phí nhân công lắp đặt và các chi phí khác để thực hiện công việc nêu trên và chưa bao gồm 10% thuế VAT, với các đặc điểm sau đây:

- Giá trị Hợp đồng là giá trị khoán gọn và sẽ không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện Hợp đồng với điều kiện Bên B chỉ thi công theo đúng Hồ sơ thiết kế kỹ thuật công trình theo thống nhất giữa hai bên trước khi khởi công.

- Việc quyết toán Hợp đồng đối với các hạng mục khoán gọn trong trường hợp không có phát sinh sẽ không căn cứ trên khối lượng thi công thực tế của các hạng mục này mà chỉ căn cứ trên mức độ hoàn thành công việc của từng hạng mục. Quyết toán khối lượng thi công thực tế chỉ được áp dụng đối với phần phát sinh thuộc các hạng mục khoán gọn hoặc các hạng mục phát sinh mới trong quá trình thi công.

- Trong quá trình thi công nếu có phát sinh tăng hoặc giảm khối lượng các hạng mục xây lắp, hai bên cùng bàn bạc và thỏa thuận bằng văn bản và ký nhận vào nhật ký công trình để làm cơ sở cho việc thanh toán sau này.

Tổng giá trị Hợp đồng (GTHĐ)
Giá trị Hợp Đồng:                                                                                                   VNĐ
Bằng chữ :                                                                           đồng chẵn
Giá trị hợp đồng chưa bao gồm 10% VAT

3.3 Phương thức thanh toán: Bên A sẽ thanh toán cho Bên B bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo từng giai đoạn sau:
•   Đợt 01:  20% GTHĐ trong vòng 2 ngày sau khi ký kết hợp đồng                          VNĐ
•   Đợt 02:  10% GTHĐ sau khi đổ bê tông móng, đà kiềng và đà giằng                    VNĐ
•   Đợt 03:  10% GTHĐ sau khi đổ bê tông sàn lầu 1 (tầng trệt)                                 VNĐ
•   Đợt 04:  10% GTHĐ sau khi đổ bê tông sàn lầu 2                                                 VNĐ
•   Đợt 05:  10% GTHĐ sau khi đổ bê tông sàn lầu 3                                                 VNĐ
•   Đợt 06:  10% GTHĐ sau khi đổ bê tông sàn thượng                                              VNĐ
•   Đợt 07:  10% GTHĐ sau khi đổ bê tông sàn mái                                                    VNĐ
•   Đợt 08:  10% GTHĐ sau khi hoàn thành xây tô (80% khối lượng)                        VNĐ
•   Đợt 09:  08% GTHĐ sau khi lắp đặt xong thiết bị vệ sinh                                     VNĐ
•   Đợt 10:  02% GTHĐ 02 tháng sau khi bàn giao đưa công trình                             VNĐ

Các khoản thanh toán trên sẽ được thực hiện trong vòng ba (03) ngày kể từ ngày Bên B hoàn thành các công đoạn thi công tương ứng có biên bản nghiệm thu với xác nhận của giám sát bên A. Bên B có quyền yêu cầu Bên A chịu phạt chậm trả đối với bất kỳ khoản thanh toán đến hạn nào mà chưa trả với lãi suất 0.01%/ ngày/tổng số tiền vi phạm nhưng không quá 10% của tổng số tiền vi phạm.

3.4. Nếu Hợp đồng không được hoàn thành hoặc bị chấm dứt theo quy định tại Điều 12, Bên B phải hoàn trả lại số tiền mà Bên A đã ứng trước tương ứng với phần công việc chưa hoàn thành hoặc bị vi phạm.

3.5. Mọi tranh chấp liên quan đến hợp đồng sẽ được giải quyết theo Điều 14 của Hợp đồng này.

3.6. Các khoản thanh toán sẽ được chuyển vào tài khoản của bên B:

**ĐIỀU 4. VẬT TƯ - KỸ THUẬT**

4.1. Bên B cung cấp toàn bộ vật tư, máy móc, công cụ dụng cụ thi công để thi công phần thô (Chi tiết theo bảng dự toán đính kèm) đến tận công trình theo đúng yêu cầu tiến độ thi công, quy cách và đúng theo bộ hồ sơ thiết kế.

4.2. Bên B thi công đúng kỹ thuật, bảo đảm tính mỹ thuật theo yêu cầu của thiết kế kỹ thuật thi công ban đầu, bao gồm:
ƒ   Thi công đúng cấp phối bê tông, phù hợp mác bê tông thiết kế.
ƒ   Cốt thép đặt đúng vị trí.
ƒ   Tháo dỡ cốt pha đúng quy định.
ƒ   Xây tô đúng kỹ thuật.
ƒ   Chống thấm kỹ, đúng quy trình kỹ thuật của Sika
ƒ   Ốp lát gạch đúng kỹ thuật.
ƒ   Khi chuẩn bị lấp các hệ thống ngầm dưới đất, Bên B sẽ yêu cầu Bên A nghiệm thu trước.

**ĐIỀU 5. THỜI HẠN VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN**

5.1. Khởi công ngày: (Xem nhật ký công trình)

5.2. Phần thô được hoàn thành sau ……..ngày kể từ ngày khởi công

5.2.1.. Không tính thời gian lắp ráp vật tư hoàn thiện, trang thiết bị nội thất

5.2.2. Trong trường hợp kéo dài thời hạn thi công do bên A bàn giao mặt bằng chậm, cung cấp vật tư hoàn thiện chậm cũng như các yếu tố khách quan khác như thiên tai, địch họa thì hai bên sẽ bàn bạc và thống nhất lại tiến độ cho phù hợp.

5.2.3. Trong trường hợp có các yếu tố khách quan và bất khả kháng gây chậm tiến độ thì bên B phải ghi vào nhật ký công trình có xác nhận của giám sát bên A để cùng nhau giải quyết, thời hạn thông báo và giải quyết sự cố sẽ không tính vào tiến độ thi công

5.3 Mọi lý do chậm trễ khác, bên B phải chịu phạt theo qui định 0.01%/ tổng giá trị HĐ trên mỗi ngày chậm trễ theo tiến độ cam kết, nhưng không quá 10% tổng giá trị HĐ

**ĐIỀU 6. GIỜ LÀM VIỆC**

6.1. Giờ làm việc bình thường từ 07 giờ 30 đến 17 giờ 00 từ thứ hai cho đến thứ bảy (không kểngày lễ)

6.2. Ngoài giờ từ 17 giờ 30 đến 23 giờ từ thứ hai cho đến thứ bảy (không kể ngày lễ).

6.3. Hạn chế thi công ngoài giờ để bảo đảm an ninh trật tự xung quanh công trình

6.4. Giờ làm việc nêu trên có thể được điều chỉnh dựa theo mùa tại thời điểm tiến hành thi công.

**ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN Quyền và Nghĩa vụ của Bên A**

- Có trách nhiệm chuẩn bị bàn giao mặt bằng thi công đúng thời hạn, bàn giao nguồn và thanh toán tiền điện, nước để phục vụ thi công, vị trí đấu nối hệ thống thoát nước sinh hoạt phục vụ việc thi công công trình.

- Cung cấp đầy đủ thông tin, nội dung liên quan cho Bên B để phục vụ tốt cho công tác thi công
(Bản vẽ xin phép xây dựng, giấy phép sử dụng lề đường, bản vẽ thiết kế thi công)

- Chịu trách nhiệm về quyền sở hữu nhà, đất nếu có tranh chấp.

- Cử giám sát có chuyện môn và có trách nhiệm thường xuyên có mặt tại công trình để theo dõi tiến độ và chất lượng thi công, cung cấp một phần vật tư hoàn thiện đúng kế hoạch và tiến độ thi công, xác nhận khối lượng phát sinh nếu có để làm cơ sở cho việc nghiệm thu và thanh toán sau này.

- Tạm ứng và thanh toán đúng theo Điều 3 của Hợp đồng này.

- Có mặt khi cơ quan chức năng yêu cầu để cùng với Bên B giải quyết kịp thời các vướng mắc  (nếu có) trong suốt quá trình thi công công trình.

- Yêu cầu giám sát có mặt và ký nghiệm thu từng phần và toàn bộ công trình theo thông báo của  bên B, trong vòng 02 ngày kể từ ngày nhận được thông báo.

- Bên A có trách nhiệm báo cho đơn vị thiết kế xuống kiểm tra nghiệm thu các hạng mục công trình trước khi Bên B tiến hành các hạng mục tiếp theo.

- Ký kết biên bản thanh lý Hợp đồng theo thông báo của Bên B, trong vòng 02 ngày kể từ ngày nhận được thông báo.
Quyền và Nghĩa vụ của Bên B

- Trong quá trình thi công, mọi vấn đề liên quan đến kỹ thuật thi công không được gây ảnh hưởng đến những nhà lân cận, nếu xảy ra do lỗi của bên B thì bên B phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

- Cử người chĩ huy trưởng và giám sát công trình thi công và làm đầu mối liên lạc với Bên A trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng.

- Thi công bảo đảm chất lượng tốt, đúng quy phạm kỹ thuật - mỹ thuật cho công trình đẹp đúng thiết kế một cách hoàn chỉnh như kiến trúc sư đã giao. Mọi sự thay đổi về thiết kế kiến trúc phải được sự đồng ý của Bên A.

- Có biện pháp khắc phục, xử lý mọi sự cố kỹ thuật, an toàn trong quá trình thi công

- Tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật và quyết định của giám sát bên A tại công trình

- Thông báo kịp thời cho Bên A mọi trở ngại do thiết kế không lường trước được hoặc trở ngại do điều kiện khách quan để hai bên bàn bạc thống nhất cách giải quyết (bằng văn bản hoặc ghi vào Nhật ký công trình quy định tại Điều 10 của Hợp đồng này).

- Lập nội quy công trường, tiến độ tổ chức thi công.

- Tự tổ chức điều hành và quản lý đảm bảo kế hoạch - tiến độ thi công.

- Trong quá trình thi công, Bên B phải đảm bảo vấn đề vệ sinh môi trường, không gây ảnh hưởng  đến an ninh trật tự trong khu vực.

- Xuất trình giấy phép hành nghề khi có sự kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền.

- Chịu trách nhiệm kê khai nộp thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp trên phần tiền nhân công (tính theo GPXD).

- Thông báo yêu cầu nghiệm thu từng phần và toàn bộ công trình, và thanh lý Hợp đồng gửi Bên A trước 03 ngày.

- Trong thời hạn bảo hành Bên B chịu trách nhiệm sửa chữa lỗi hư hỏng trong vòng 7 ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản liên quan đến vụ việc.

- Bên B có quyền chấm dứt hợp đồng nếu Bên A vi phạm nghĩa vụ thanh toán của mình theo Điều 3 của Hợp đồng này.

- Bên B không chịu trách nhiệm cho những sự cố được xác định bời các sai phạm về kỹ thuật (nếu có) của nhà thầu đã thi công phần hiện hữu (cọc, móng, tầng hầm…)

**ĐIỀU 8. NGHIỆM THU CÔNG TRÌNH**

8.1. Sau khi hoàn thành toàn bộ công trình, Bên B phải thông báo cho Bên A để tiến hành nghiệm thu công trình. Thời điểm nghiệm thu sẽ do Bên B thông báo cho Bên A trong vòng 2 ngày trên cơ sở nhật ký công trình được quy định tại Điều 10 của Hợp đồng này.

8.2. Căn cứ để nghiệm thu bao gồm (nhưng không giới hạn):
- Bản vẽ thiết kế;
- Biên bản nghiệm thu từng phần (phù hợp với tiến độ thi công);
- Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng theo quy định hiện hành.

8.3. Trước khi đổ bê tông phải nghiệm thu cốt pha, cốt thép đúng quy cách, đặt đúng vị trí mới được đổ.

8.4. Hệ thống ống thải ngầm phải được nghiệm thu trước mới được phủ kín.

8.5. Mọi thủ tục nghiệm thu từng phần và nghiệm thu toàn bộ công trình nêu tại Điều này phải được thực hiện bằng văn bản và có chữ ký của hai bên.

8.6. Bên B thông báo trước cho Bên A thời gian tiến hành nghiệm thu, nếu giám sát Bên A không có mặt và tiến hành nghiệm thu và ký biên bản trong vòng 03 ngày thì coi như Bên A đã nghiệm thu. Thời gian chờ nghiệm thu của Bên B sẽ được tính vào tiến độ thi công công trình.

8.7. Nếu Bên A không có mặt theo yêu cầu của Bên B để nghiệm thu công trình như nêu tại Điều

8.8 nêu trên, thì công trình sẽ đương nhiên được coi là đã được Bên A nghiệm thu và các bên sẽ làm thủ tục bàn giao và thanh lý công trình theo Điều 8 dưới đây.

**ĐIỀU 9. BÀN GIAO VÀ THANH LÝ CÔNG TRÌNH**

9.1. Sau khi kết thúc việc thi công, các bên tiến hành nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao đưa vào sử dụng (theo mẫu quy định hiện hành). Bên A có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của mình theo Điều 3 của Hợp đồng này.

9.2. Sau khi hết thời hạn bảo hành công trình, trong vòng 03 ngày làm việc, các bên sẽ tiến hành việc ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng (theo mẫu quy định hiện hành).

**ĐIỀU 10. BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH**

10.1. Bên B có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành công trình sau khi đã giao công trình cho Bên
A. Nội dung bảo hành bao gồm: khắc phục, sửa chữa, thay thế thiết bị hư hỏng, khiếm khuyết mà bên B thực hiện.

10.2. Thời gian bảo hành là 12 tháng được tính từ ngày ký biên bản nghiệm thu toàn bộ công trình.

10.3. Mức tiền cam kết bảo hành là 2% giá trị hợp đồng do bên A trả cho bên B sau khi kết thúc thời gian bảo hành là 12 tháng. Trong vòng 4 năm tiếp theo, nếu có các vấn đề về kỹ thuật như (lún, nghiêng, nứt) bên B phải tiếp tục phối hợp xác định nguyên nhân và phối hợp với chủ đầu tư để khắc phục.

**ĐIỀU 11. NHẬT KÝ CÔNG TRÌNH, BẢO HIỂM VÀ PHẠT VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

11.1 Nhật ký công trình là một tài liệu do Bên B lập ra để theo dõi và giám sát quá trình thi công công trình tại thời điểm bắt đầu thi công đến khi công trình được bàn giao và thanh lý Hợp đồng.

11.2 Mọi hoạt động diễn ra tại công trình giữa Bên A và Bên B sẽ được phản ánh chính xác và trung thực vào Nhật ký công trình.

11.3 Vào mỗi ngày làm việc, đại diện của các bên hoặc đại diện có thẩm quyền của các bên phải ký vào Nhật ký công trình coi như là việc xác nhận thông tin về các công việc được thực hiện trong ngày phù hợp với tiến độ thi công.

**ĐIỀU 12. KHỐI LƯỢNG VÀ CHI PHÍ PHÁT SINH**

12.1 Phát sinh tăng được hiểu là khi có bất kỳ khối lượng công trình nào phát sinh ngoài bản vẽ thiết kế và dự toán công trình theo yêu cầu của Bên A.

12.2 Phát sinh giảm được hiểu là một trong những hạng mục công trình không được thực hiện theo yêu cầu của Bên A theo thiết kế đã được duyệt trước khi hạng mục đó được thi công. Nếu hạng mục công trình đó đã được Bên B thi công thì không được gọi là phát sinh giảm mà không phụ thuộc vào khối lượng thi công đối với hạng mục đó.

12.3 Bên B phải ngay lập tức thông báo cho Bên A về khối lượng phát sinh thông qua một trong hai hình thức sau đây:
-Thông qua Nhật ký công trình;
-Thông qua giám sát bên A.

12.4 Chi phí phát sinh từ khối lượng phát sinh được tính toán trên cơ sở dự toán thực tế. Nếu không có dự toán thì do 2 bên thỏa thuận bằng văn bản. Thời gian thi công phần phát sinh được tính vào tiến độ thi công công trình.

12.5 Bên A phải thanh toán chi phí phát sinh trong phần thanh toán tiếp theo nếu chi phí phát sinh đó có giá trị trên 10 triệu đồng. Nếu chi phí phát sinh dưới 10 triệu đồng, Bên A phải ký xác nhận bằng văn bản hoặc được ghi nhận vào Nhật ký công trình.

**ĐIỂU 13. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

13.1. Các bên đã hoàn thành các nghĩa vụ theo Hợp đồng này;

13.2. Bên A yêu cầu thay đổi thiết kế mà theo ý kiến của Bên B thì những yêu cầu thay đổi thiết kế này không phù hợp với thực tiễn ngành và luật pháp Việt Nam;

13.3. Một trong các bên vi phạm nghiêm trọng các điều khoản của Hợp đồng này mà không khắc phục trong vòng 7 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của bên không vi phạm.

13.4. Các trường hợp bất khả kháng nêu tại Điều 14 dưới đây.

**ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

14.1 Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra ngoài sự kiểm soát hợp lý của Các Bên sau khi đã áp dụng các biện pháp cần thiết mà một Bên hoặc Các Bên không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này. Các Sự kiện bất khả kháng bao gồm nhưng không giới hạn bởi: thay đổi về mặt chính sách của nhà nước, chiến tranh, bạo loạn, tình trạng khẩn cấp, đình công, hoả hoạn, động đất, lụt bão, sét đánh, sóng thần và các thiên tai khác.

14.2 Nếu một Bên bị cản trở không thể thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này vì Sự kiện bất khả kháng thì Bên đó phải thông báo cho Bên kia bằng văn bản trong vòng 7 ngày kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng. Bên bị ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng cũng với Các Bên sẽ nỗ lực để hạn chế và kiểm soát mức độ thiệt hại của Sự kiện bất khả kháng. Bên không bị ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng có thể gửi yêu cầu chấm dứt Hợp đồng này nếu Bên bị ảnh hưởng bởi Sự kiện bất khả kháng không khắc phục được trong vòng 20 ngày kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng.

14.3 Thời gian ngừng thi công do thời tiết hay do sự kiện bất khả kháng sẽ không được tính vào tiến độ thi công của công trình.

**ĐIỀU 15. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

15.1 Hợp đồng này được giải thích và điều chỉnh theo pháp luật của Nước CH XHCN Việt nam.

15.2 Tất cả các tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này sẽ được giải quyết thông qua hoà giải thiện chí giữa Các Bên. Nếu sau 30 ngày kể từ ngày xảy ra tranh chấp mà tranh chấp không được giải quyết thông qua hoà giải, tranh chấp sẽ được giải quyết tại tòa án có thẩm quyền tại ….

15.3 Trong quá trình giải quyết tranh chấp, Các Bên vẫn phải tuân thủ các nghĩa vụ của mình trong quá trình thực hiện Hợp đồng này

**ĐIỀU 16. CAM KẾT CHUNG**

16.1. Phụ lục sau đây là một phần đính kèm của Hợp đồng này: Phụ lục 1:    Dự toán khối lượng thi công

16.2. Hai bên cần chủ động thông báo cho nhau tiến độ thực hiện Hợp đồng. Nếu có vấn đề gì bất lợi phát sinh, các bên phải kịp thời thông báo cho nhau biết để tích cực giải quyết. (Nội dung được ghi lại dưới hình thức biên bản).

16.3. Mọi sự sửa đổi hay bổ sung vào bản Hợp đồng này phải được sự đồng ý của cả hai Bên và được lập thành văn bản mới có giá trị hiệu lực.

16.4. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký cho đến khi hoàn tất việc thanh lý Hợp đồng. Hợp đồng này được lập thành 03 bản, Bên A giữ 02 bản, Bên B giữ 01 bản, và có giá trị pháp lý như nhau.

Sau khi đọc lại lần cuối cùng và thống nhất với những nội dung đã ghi trong Hợp đồng, hai bên cùng ký tên dưới đây.

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN A**(Ký, ghi rõ họ tên) | **ĐẠI DIỆN BÊN B**(Ký, ghi rõ họ tên) |

## [Hợp đồng thi công xây dựng nhà ở](https://luatduonggia.vn/mau-hop-dong-thi-cong-xay-dung-cong-trinh-nha-o-chuan-moi-nhat/)

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

[**HỢP ĐỒNG THI CÔNG XÂY DỰNG NHÀ Ở**](https://luatduonggia.vn/mau-hop-dong-thi-cong-xay-dung-cong-trinh-nha-o-chuan-moi-nhat/)
Số: …/HĐ-XD

………..., ngày..... tháng.... năm....

- Căn cứ vào Bộ luật dân sự nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

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

- Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH Giám sát thiết kế xây dựng Bảo Sơn số: 0 3 1 3 6 3 1 7 6 5 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư– TP. Hồ Chí Minh cấp.

- Căn cứ vào các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Căn cứ bảng báo giá số ............/BAOGIA/BAOSON-............do công ty TNHH Giám sát thiết kế xây dựng Bảo Sơn (gọi tắt là công ty Bảo Sơn) lập ngày ……/……/……, đã được chủ đầu tư chấp thuận.

- Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của hai bên.

Hôm nay, ngày ……… tháng …… năm ……, chúng tôi các bên gồm có:

BÊN A: BÊN CHỦ ĐẦU TƯ

Đại diện : ....................................................... Sinh năm: ................................

CMND số : ................................Cấp ngày: .........................Tại: .........................

Địa chỉ : .............................................................................................................

BÊN B: BÊN THI CÔNG

Tên : ...................................................

Địa chỉ : .............................................

Điện thoại : ...................................................

Mã số thuế : ..........................................................

Đại diện : ............................................                       Chức vụ: Phó Giám đốc

Hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng thi công công trình: XÂY DỰNG MỚI NHÀ ........................... tại ............................, với các điều khoản sau:

**ĐIỀU 1. QUY MÔ XÂY DỰNG**

- Công trình: ...............................................................................................................

- Địa chỉ xây dựng: ................................................................ ..................................

- Cấu tạo công trình: Công trình xây dựng kiên cố, riêng lẻ

- Kết cấu: Móng, cột, dầm, sàn, mái bằng bê tông cốt thép, tường gạch.

- Quy mô: Theo giấy phép xây dựng được duyệt, các thỏa thuận tại báo giá nêu trên, bản vẽ thiết kế do công ty Bảo Sơn lập trên cơ sở giấy phép được duyệt và đã được chủ đầu tư chấp thuận.

**ĐIỀU 2. NỘI DUNG THỎA THUẬN**

2.1. Bên A giao khoán cho Bên B thi công trọn gói công trình nói trên theo các thỏa thuận tại báo giá ...- ...- .../........................... và bản vẽ thiết kế kiến trúc, kết cấu do công ty Bảo Sơn lập trên cơ sở giấy phép được duyệt đã được chủ đầu tư chấp thuận.

2.2. Bên B chuẩn bị đầy đủ các máy móc, thiết bị và phương tiện vận chuyển, phương tiện thi công khác, chuẩn bị đầy đủ nhân lực và vật tư để hoàn thành công trình theo đúng bản vẽ thiết kế, đúng kỹ thuật, mỹ thuật, tiêu chuẩn xây dựng theo quy định hiện hành của nhà nước.

2.3. Toàn bộ bê tông các cấu kiện chính của công trình có sử dụng phụ gia đông kết nhanh Sikament® R7 (hoặc R4), thời gian cho phép tháo dỡ cốt pha theo quy định hiện hành . nhà mẫu

**ĐIỀU 3. GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN**

3.1. Hình thức khoán gọn:

Bên A và Bên B ký kết hợp đồng giao nhận thầu xây lắp theo hình thức khoán gọn toàn bộ công trình theo báo giá đính kèm hợp đồng này, bao gồm các chi phí vận chuyển, thiết bị thi công, chi phí nhân công lắp đặt và các chi phí khác để thực hiện các công việc nêu trên với các đặc điểm sau đây:

- Giá trị hợp đồng là giá trị khoán gọn và sẽ không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng với điều kiện Bên B chỉ thi công theo đúng thiết kế hồ sơ kỹ thuật công trình theo thống nhất giữa hai bên trước khi khởi công.

- Giá trị hợp đồng chỉ thay đổi trong các điều kiện sau: Có phát sinh tăng / giảm về diện tích xây dựng, về hạng mục thi công. Hai bên phải xác nhận bằng văn bản điều chỉnh cho phần phát sinh này trước khi thực hiện các hạng mục liên quan.

- Việc thanh - quyết toán hợp đồng đối với các hạng mục khoán gọn trong trường hợp không có phát sinh sẽ không căn cứ trên khối lượng thi công thực tế của các hạng mục này mà chỉ căn cứ trên mức độ hoàn thành công việc của từng hạng mục. Quyết toán khối lượng thi công thực tế chỉ được áp dụng đối với phần phát sinh thuộc các hạng mục khoán gọn hoặc các hạng mục phát sinh mới trong quá trình thi công.

3.2. Tổng giá trị hợp đồng: ................................đ (chưa bao gồm Thuế VAT)

3.3. Phương thức thanh toán: Bên A sẽ thanh toán cho Bên B bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo từng giai đoạn được quy định tại điều 4 [Phương thức thanh toán] của bảng báo giá số ...-...- .../.................-............... ký ngày .../.../ ....

- Hồ sơ thanh toán các đợt gồm: Biên lai thu tiền nếu thanh toán bằng tiền mặt.

- Các khoản thanh toán sẽ được thực hiện trong vòng ba (03) ngày làm việc kể từ khi Bên B hoàn thành các công đoạn thi công tương ứng hoặc chậm nhất sau ba (03) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán của Bên B.

- Nếu Bên A chậm thanh toán cho Bên B, cụ thể là quá ba (03) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán mà không có cam kết cụ thể thì Bên B có quyền tạm ngưng thi công công trình.

- Nếu Bên A chậm thanh toán cho Bên B, cụ thể là quá bảy (07) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán, Bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thi công theo quy định tại Điều 10 [Chấm dứt hợp đồng] dưới đây.

- Ngay khi công trình được bên B bàn giao cho bên A và bên A đưa vào sử dụng hoặc ngay khi bên A ký biên bản nhận bàn giao nhà từ bên B, hai bên tiến hành quyết toán công trình và bên A thanh toán dứt điểm cho bên B phần chi phí còn lại kể cả phần chi phí phát sinh nếu có.

3.4. Mọi tranh chấp liên quan đến hợp đồng sẽ được giải quyết theo Điều 12 của hợp đồng này.

3.5. Các khoản thanh toán sẽ được chuyển khoản theo thông tin trên thư yêu cầu thanh toán nếu thanh toán bằng hình thức chuyển khoản.

3.6. Khởi công ngày: ………/………/ …… (Dương Lịch).

3.7. Thời gian thi công phần thô là: ... ngày, phần hoàn thiện dự kiến là ... ngày. Tổng thời gian thi công dự kiến là: ......ngày làm việc kể từ ngày khởi công công trình. Không tính thời gian gián đoạn do các điều kiện pháp lý, thời tiết, ngày lể và ngày chủ nhật.

3.8. Trong trường hợp kéo dài thời hạn thi công do Bên A bàn giao mặt bằng chậm, cung cấp vật tư hoàn thiện chậm cũng như các yếu tố khách quan khác như thiên tai, địch họa thì hai bên sẽ bàn bạc và thống nhất lại tiến độ cho phù hợp.

3.9. Trong trường hợp có các yếu tố khách quan, và bất khả kháng gây chậm tiến độ thì Bên B phải ghi vào nhật ký công trình có xác nhận của giám sát Bên A để cùng nhau giải quyết, thời hạn thông báo và giải quyết sự cố sẽ không tính vào tiến độ thi công.

**ĐIỀU 4. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN**

**4.1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A**

- Bên A có trách nhiệm chuẩn bị và bàn giao mặt bằng thi công đúng thời hạn, bàn giao nguồn, vị trí đấu nối và thanh toán tiền điện, nước phục vụ thi công trong suốt thời gian thi công.

- Bên A cung cấp đầy đủ thông tin, nội dung, các tài liệu pháp lý cần thiết liên quan đến công trình cho Bên B.

- Chịu trách nhiệm về quyền sở hữu nhà, đất, tranh chấp ranh xây dựng.

- Tạm ứng và thanh toán đúng theo Điều 3 của hợp đồng này.

- Bên A có mặt khi cơ quan chức năng yêu cầu để cùng Bên B giải quyết kịp thời các vướng mắc, tranh chấp (nếu có) trong suốt quá trình thi công công trình.

- Bên A có mặt (hoặc ủy quyền giám sát cho người đại diện và yêu cầu sự có mặt) đễ ký nghiệm thu từng phần, nghiệm thu toàn bộ công trình theo thông báo của Bên B, chậm nhất trong vòng hai (02) ngày kể từ ngày nhận thông báo về việc nghiêm thu nêu trên.

- Bên A có trách nhiệm thông báo cho đơn vị thiết kế (Nếu đơn vị thiết kế không phải là Bên B) xuống kiểm tra nghiệm thu các hạng mục công trình trước khi Bên B tiến hành các hạng mục tiếp theo.

- Ký kết biên bản nghiệm thu công trình theo thông báo của Bên B khi đưa công trình vào sử dụng trong vòng 03 ngày kể từ ngày nhận được thông báo. Nếu công trình đã được đưa vào sử dụng quá 07 ngày mà Bên A vẫn chưa ký biên bản nghiệm thu thì coi như công trình đã được nghiệm thu toàn bộ.

**4.2. Quyền và Nghĩa vụ của Bên B**

- Trong quá trình thi công không được gây ảnh hưởng đến những nhà lân cận, nếu có sự cố xảy ra do lỗi của Bên B thì Bên B phải chịu trách nhiệm khắc phục hoặc bồi thường thiệt hại.

- Cử người có chuyên môn, có kinh nghiệm để làm giám sát kỹ thuật thi công tại công trình, và làm đầu mối liên lạc với Bên A trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng.

- Tổ chức thi công bảo đảm chất lượng tốt, đúng quy phạm kỹ thuật – mỹ thuật cho công trình đẹp và đúng thiết kế. Mọi sự thay đổi về thiết kế kiến trúc phải được sự đồng ý của Bên A.

- Tổ chức thi công bảo đảm an toàn lao động – có biện pháp che chắn bảo vệ công trình, có biển báo đúng quy cách, tuân thủ luật lao động.

- Cung cấp vật tư đến công trình đúng chủng loại, mẫu đã duyệt.

- Tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật và quyết định của giám sát Bên A tại công trình nếu các yêu cầu này phù hợp với kỹ thuật xây dựng công trình dân dụng.

- Thông báo kịp thời cho Bên A mọi trở ngại do thiết kế không lường trước được hoặc trở ngại do điều kiện khách quan để hai bên bàn bạc thống nhất cách giải quyết (bằng văn bản hoặc ghi vào nhật ký công trình quy định tại Điều 08 của Hợp đồng này).

- Trong quá trình thi công Bên B phải đảm bảo vấn đề vệ sinh môi trường, không gây ảnh hưởng đến an ninh trật tự trong khu vực.

- Xuất trình giấy phép hành nghề khi có sự kiểm tra của cơ quan có thẩm quyền.

- Thông báo yêu cầu nghiệm thu từng phần và toàn bộ công trình và gửi Bên A trước 03 ngày.

- Bên B có quyền chấm dứt hợp đồng nếu Bên A vi phạm nghĩa vụ thanh toán của mình theo Điều 3 của Hợp đồng này.

- Bên B không chịu trách nhiệm cho những sự cố được xác định bởi các sai phạm về kỹ thuật của đơn vị thiết kế khi công trình không do bên B thiết kế.

**ĐIỀU 5. NGHIỆM THU CÔNG TRÌNH**

5.1. Sau khi hoàn hành toàn bộ công trình, Bên B phải thông báo cho Bên A để hai bên cùng tiến hành nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng.

5.2. Căn cứ để nghiệm thu bao gồm (nhưng không giới hạn):

- Bản vẽ thiết kế.

- Biên bản nghiệm thu từng phần, phù hợp với tiến độ thi công.

- Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng theo quy định hiện hành.

5.3. Bên B thông báo trước cho Bên A thời gian tiến hành nghiệm thu, nếu đại diện Bên A không có mặt tiến hành nghiệm thu và ký biên bản trong vòng 03 ngày thì coi như Bên A đã nghiệm thu. Thời gian chờ nghiệm thu của bên B được tính vào tiến độ thi công công trình.

5.4. Nếu Bên A không có mặt theo yêu cầu của Bên B để nghiệm thu công trình như đã nêu tại Điều 5.1 thì công trình sẽ đương nhiên được coi là đã được Bên A nghiệm thu. Các bên sẽ làm thủ tục bàn giao và thanh – quyết toán công trình theo Điều 6 dưới đây.

5.5. Nếu công trình đã được đưa vào sử dụng quá 07 ngày mà Bên A vẫn chưa ký biên bản nghiệm thu thì xem như công trình đã được nghiệm thu toàn bộ.

**ĐIỀU 6. BÀN GIAO VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG**

6.1. Sau khi kết thúc việc thi công, các bên tiến hành nghiệm thu hoàn thành công trình và bàn giao đưa vào sử dụng (theo mẫu quy định hiện hành). Bên A có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của mình theo Điều 3 của Hợp đồng này.

6.2. Sau khi công trình được bàn giao đưa vào sử dụng theo quy định của hợp đồng. Hai bên tiến hành thanh lý Hợp đồng theo mẫu quy định hiện hành.

**ĐIỀU 7. BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH**

7.1. Bên B cam kết bảo hành kỹ thuật toàn bộ khung kết cấu bê tông cốt thép chịu lực chính của công trình trong 05 năm và các phần khác do bên B thi công trong 01 năm kể từ ngày bàn giao đưa vào sử dụng.

7.2. Việc kểm tra, bảo hành được thực hiện trong thời hạn không quá 7 ngày làm việc ngay sau khi nhận được thông báo của chủ đầu tư. Thời gian thực hiện bảo hành không rơi vào tháng 01, tháng 02 âm lịch hằng năm.

7.3. Trong vòng 03 năm tiếp theo khi thời hạn bảo hành kết thúc, nếu có các vấn đề về kỹ thuật nghiêm trọng như lún, nghiêng, nứt … xảy ra tại công trình, công ty Bảo Sơn cam kết tiếp tục phối hợp xác định nguyên nhân và phối hợp với chủ đầu tư để khắc phục sự cố.

7.4. Nội dung bảo hành bao gồm: khắc phục các sự cố, sửa chữa khiếm khuyết của công trình sau khi công trình được bàn giao đưa vào sử dụng.

7.5. Nội dung bảo hành không bao gồm các hư hỏng không do lổi của công ty Bảo Sơn gây ra, ví dụ như:

- Những hư hỏng tự nhiên, hư hỏng do quá trình vận hành – sử dụng không dúng cách. Hao mòn do sử dụng. Những hư hỏng do các nhà xung quanh xây dựng làm ảnh hưởng.

- Nứt do tác động ngoại lực (thiên tai, động đất, con người….).

- Thấm chân tường do code trong nhà thấp hơn xung quanh, làm nước bên ngoài thấm vào chân tường. Trong các trường hợp thấm tường được bắt nguồn từ việc các công trình liền kề bị thấm lan qua. Thấm do không thể xử lý mặt ngoài (ví dụ: do điều kiện thi công hoặc do tranh chấp nên không cho phép che khe hở giữa công trình với các nhà liền kề xung quanh)……

- Những sai sót do lỗi thiết kế, nếu thiết kế không do công ty cung cấp.

**ĐIỀU 8. NHẬT KÝ, PHẠT VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

8.1. Nhật ký công trình là một tài liệu do Bên B lập ra để theo dõi và giám sát quá trình thi công công trình tại thời điểm bắt đầu thi công đến khi công trình bàn giao và thanh lý Hợp đồng.

8.2. Mọi hoạt động diễn ra tại công trình, bao gồm cả phần thi công thô và phần hoàn thiện, kể cả các hoạt động giữa Bên A và Bên B sẽ được phản ánh chính xác và trung thực vào nhật ký công trình.

8.3. Vào mỗi ngày làm việc, đại diện của các bên hoặc đại diện có thẩm quyền của các bên phải ký vào nhật ký công trình coi như là việc xác nhận thông tin về các công việc được thực hiện trong ngày phù hợp với tiến độ thi công.

8.4. Trong trường hợp bất kỳ bên nào đơn phương chấm dức hợp đồng trái với quy định tại điều 10 [Chấm dứt hợp đồng] thì bị phạt 12% giá trị hợp đồng đã ký.

8.5. Trong trường hợp bên A đơn phương chấm dức hợp đồng, hoặc hợp đồng bị chấm dứt được xác định do lổi của bên A thì bên B không phải hoàn trả bất kỳ khoản tạm ứng nào trước đó đã được bên A tạm ứng cho bên B.

8.6. Mức phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán được áp dụng theo mức lãi suất tín dụng quá hạn của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tại thời điểm vi phạm, tính từ ngày hết thời hạn thanh toán. Trường hợp này không giới hạn mức phạt tối đa.

**ĐIỀU 9. KHỐI LƯỢNG VÀ CHI PHÍ PHÁT SINH**

9.1. Hợp đồng được cam kết không phát sinh trong suốt quá trình thi công xây dựng, nếu bên A không yêu cầu bên B thực hiện các công việc nằm ngoài hợp đồng này (như: Thay đổi quy mô công trình, tăng diện tích xây dựng, thay đổi thiết kế đã ký xác nhận …)

9.2. Phát sinh tăng được hiểu là khi có bất kỳ khối lượng công trình nào phát sinh ngoài bản vẽ thiết kế hoặc dự toán, báo giá công trình theo yêu cầu của Bên A.

9.3. Phát sinh giảm được hiểu là một trong những hạng mục công trình không được thực hiện theo yêu cầu của Bên A theo thiết kế đã được duyệt trước khi hạng mục đó được thi công. Nếu hạng mục công trình đó đã được Bên B thi công thì không được gọi là phát sinh giảm.

9.4. Bên B phải ngay lập tức thông báo cho Bên A về khối lượng phát sinh thông qua một trong hai hình thức sau đây:

o Thông qua nhật ký công trình

o Bằng biên bản phát sinh

9.5. Khối lượng phát sinh được tính toán trên cơ sở khối lượng thực tế. Nếu không có dự toán thì do hai bên thỏa thuận bằng văn bản. Thời gian thi công phần phát sinh được tính vào tiến độ thi công công trình.

9.6. Bên A phải thanh toán đứt điểm chi phí phát sinh trong phần thanh toán tiếp theo.

**ĐIỀU 10. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

Hợp đồng này sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau:

10.1. Các Bên đã hoàn thành nghĩa vụ theo Hợp đồng này.

10.2. Bên A yêu cầu thay đổi thiết kế mà theo ý kiến của Bên B mà những yêu cầu thay đổi thiết kế này không phù hợp với thực tiễn ngành, tiêu chuẩn quy chuẩn trong xây dựng và luật pháp Việt Nam.

10.3. Bên A vi phạm điều khoản thanh toán.

10.4. Bên B vi phạm các điều khoản về trách nhiệm của nhà thầu.

10.5. Hoặc một trong các Bên vi phạm nghiêm trọng các điều khoản khác của Hợp đồng này mà không khắc phục trong vòng 07 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của bên không vi phạm.

10.6. Các trường hợp bất khả kháng nêu tại Điều 11 dưới đây.

ĐIỀU 11. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

11.1. Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra ngoài sự kiểm soát hợp lý của các bên sau khi đã áp dụng các biện pháp cần thiết mà một Bên hoặc các Bên không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng này. Các sự kiện bất khả kháng bao gồm nhưng không giới hạn bởi: thay đổi về mặt chính sách của Nhà nước, chiến tranh, bạo loạn, tình trạng khẩn cấp, đình công, hỏa hoạn, động đất, lụt bão, sét đánh, sóng thần và các thiên tai khác.

11.2. Nếu một Bên bị cản trở không thể thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này vì sự kiện bất khả kháng thì Bên đó phải thông báo cho Bên kia bằng văn bản trong vòng 07 ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng. Bên bị ảnh hưởng của sự kiên bất khả kháng cùng với các Bên sẽ nỗ lực để hạn chế và kiểm soát mức độ thiệt hại của sự kiện bất khả kháng. Bên không bị ảnh hưởng của sự kiên bất khả kháng có thể gửi yêu cầu chấm dứt Hợp đồng này nếu Bên bị ảnh hưởng sự kiện bất khả kháng không khắc phục được trong vòng 20 ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng.

11.3. Thời gian ngừng thi công do thời tiết hay do sự kiện bất khả kháng sẽ không được tính vào tiến độ thi công của công trình.

**ĐIỀU 12. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

12.1. Hợp đồng này được giải thích và điều chỉnh theo pháp luật nước CH XHCN Việt Nam.

12.2. Tất cả các tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này sẽ được giải quyết thông qua hòa giải thiện chí giữa các Bên. Nếu sau 30 ngày kể từ ngày xảy ra tranh chấp mà không giải quyết được thông qua hòa giải, tranh chấp sẽ được giải quyết tại tòa án có thẩm quyền tại Tp. Hồ Chí Minh.

12.3. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, các Bên vẫn phải tuân thủ các nghĩa vụ của mình trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.

12.4. Nếu xảy ra trường hợp có sự bất đồng về mặt chất lượng bê tông mà hai bên không tự ý giải quyết được thì Tổng hội địa chất Việt Nam – Liên hiệp địa kỹ thuật xây dựng sẽ là trọng tài đương nhiên để phân xử và quyết định của cơ quan này là quyết định cuối cùng.

**ĐIỀU 13. CAM KẾT CHUNG**

13.1. Các phụ lục sau đây là một phần đính kèm của Hợp đồng này:

+ Bảng báo giá số: ...- ...-2018/BAOGIA/BAOSON do công ty Bảo Sơn lập, được ký ngày .../ .../ ...

+ Bản thiết kế Kiến trúc, kết cấu

+ Và các phụ lục khác

13.2. Hai bên cần chủ động thông báo cho nhau tiến độ thực hiện Hợp đồng. Nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng có vấn đề gì bất lợi phát sinh, các bên phải kịp thời thông báo cho nhau biết để tích cực giải quyết, nội dung được ghi lại dưới hình thức biên bản hoặc ghi vào nhật ký công trình.

13.3. Mọi sự sửa đổi hay bổ sung vào bản Hợp đồng này phải được sự đồng ý của hai Bên và được lập thành văn bản mới có giá trị hiệu lực.

**ĐIỀU 14. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

14.1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký cho đến khi hoàn tất việc thanh lý Hợp đồng. Hợp đồng này được lập thành 02 bản, Bên A giữ 01 bản, Bên B giữ 01 bản, và có giá trị pháp lý như nhau.

14.2. Sau khi đọc lại lần cuối cùng và thống nhất với những nội dung đã ghi trong Hợp đồng, hai Bên cùng ký tên dưới đây

**ĐẠI DIỆN BÊN A                                                       ĐẠI DIỆN BÊN B**

## [****Hợp đồng thi công xây dựng công trình giao thông****](https://luatduonggia.vn/mau-hop-dong-thi-cong-xay-dung-cong-trinh-nha-o-chuan-moi-nhat/)

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**HỢP ĐỒNG**

[**THI CÔNG XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG, CẦU ĐƯỜNG**](https://luatduonggia.vn/mau-hop-dong-thi-cong-xay-dung-cong-trinh-nha-o-chuan-moi-nhat/)

Số........../………….

………..., ngày..... tháng.... năm....

Theo văn bản ( quyết định, phê duyệt, đề nghị ) hoặc sự thỏa thuận của.........................................

Hôm nay, ngày……Tháng… năm……tại…………………………..chúng tôi gồm các bên dưới đây:

**CÁC BÊN KÝ HỢP ĐỒNG:**

**Bên Giao thầu (gọi tắt là bên A):**

- Tên đơn vị:...................................................................................................................................

- Địa chỉ trụ sở chính:.... .................................................................................................................

- Họ tên, chức vụ người đại diện ( hoặc người được uỷ quyền ): ..................................................

- Điện thoại:..........................; Fax:.....................; Email:.............................................( nếu có )

- Số hiệu tài khoản giao dịch tại kho bạc hoặc tại tổ chức tín dụng của đơn vị:............................

- Mã số thuế:...... ......................................................................................................................

- Thành lập theo quyết định số:…………..hoặc đăng ký kinh doanh cấp ngày .... tháng .... năm ....

- Theo văn bản ủy quyền số...........................................................................................(nếu có)

**Bên nhận thầu (gọi tắt là bên B):**

- Tên đơn vị:...................................................................................................................................

- Địa chỉ trụ sở chính:.... .................................................................................................................

- Họ tên, chức vụ người đại diện ( hoặc người được uỷ quyền ): ..................................................

- Điện thoại:..........................; Fax:.....................; Email:.............................................( nếu có )

- Số hiệu tài khoản giao dịch tại kho bạc hoặc tại tổ chức tín dụng của đơn vị:............................

- Mã số thuế:...... ......................................................................................................................

- Thành lập theo quyết định số:…………..hoặc đăng ký kinh doanh cấp ngày .... tháng .... năm ....

- Theo văn bản ủy quyền số...........................................................................................(nếu có)

- Chứng chỉ năng lực hành nghề số:.................do..............................cấp ngày... tháng... năm...

**HAI BÊN THOẢ THUẬN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG VỚI NHỮNG ĐIỀU KHOẢN 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.

**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.

**Điều 3.** Thời gian và tiến độ thực hiện:

Hợp đồng phải ghi rõ thời gian bắt đầu, thời gian hoàn thành bàn giao sản phẩm của hợp đồng; tiến độ thực hiện từng hạng mục, từng công việc phải phù hợp với tổng tiến độ của dự án. Trường hợp Bên giao thầu ký nhiều hợp đồng với Bên nhận thầu để thực hiện các công việc xây dựng thì tiến độ của các hợp đồng phải phối hợp để thực hiện được tổng tiến độ của dự án. Các bên của hợp đồng phải thiết lập phụ lục phần không tách rời của hợp đồng để ghi rõ yêu cầu về tiến độ đối với từng loại công việc phải thực hiện.

**Điều 4.** Điều kiện nghiệm thu và bàn giao công trình xây dựng:

4.1. 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 và có đủ hồ sơ 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.

4.2. 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 thành lập Hội đồng nghiệm thu bàn giao công trình, thành phần của Hội đồng nghiệm thu theo quy định của pháp luật về nghiệm thu, bàn giao công trình xây dựng.

**Điều 5.** Bảo hành công trình:

5.1. Bên thi công xây dựng 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;

5.2. Thời hạn bảo hành công trình được tính từ ngày nhà thầu thi công xây dựng công trình bàn giao công trình hoặc hạng mục công trình phải bảo hành cho chủ đầu tư (không ít hơn 24 tháng đối với loại công trình cấp đặc biệt, cấp I. Không ít hơn 12 tháng đối với công trình còn lại);

5.3. Mức tiền cam kết để bảo hành công trình:

- Bên B (nhà thầu thi công XD và nhà thầu cung ứng thiết bị CT) có trách nhiệm nộp tiền bảo hành vào tài khoản của chủ đầu tư theo mức: …% giá trị hợp đồng đối với công trình xây dựng hoặc hạng mục CTXD có thời hạn không ít hơn … tháng; …% giá trị hợp đồng đối với công trình có thời hạn không ít hơn … tháng;

- Bên B chỉ được hoàn trả tiền bảo hành công trình sau khi kết thúc thời hạn bảo hành và được chủ đầu tư xác nhận đã hoàn thành công việc bảo hành;

- Tiền bảo hành công trình XD, bảo hành thiết bị công trình được tính theo lãi suất ngân hàng do hai bên thoả thuận. Tiền bảo hành có thể được thay thế bằng thư bảo lãnh của ngân hàng có giá trị tương đương, hoặc có thể được gấn trừ vào tiền thanh toán khối lượng công trình hoàn thành do hai bên thoả thuận.

**Điều 6.**Giá trị hợp đồng:

- Giá hợp đồng: căn cứ sự thoả thuận giữa bên giao thầu và bên nhận thầu để xác định loại giá hợp đồng

- Giá trị hợp đồng căn cứ loại giá hợp đồng, các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn việc lập quản lý chi phí xây dựng công trình thuộc các dự án đầu tư và sự thoả thuận của hai bên (đàm phán sau đấu thầu) xác định giá trị hợp đồng

Toàn bộ giá trị của hợp đồng bao gồm giá trị của từng phần việc cụ thể

6.1. Giá trị hợp đồng phần: ............(chi tiết tại phụ lục của HĐ):................................................đ

6.2. Giá trị hợp đồng phần: : ............(chi tiết tại phụ lục của HĐ):................................................đ

6.3. Giá trị hợp đồng phần: : ............(chi tiết tại phụ lục của HĐ):................................................đ

Tổng giá trị hợp đồng: ......................................................................................................đồng

(Chi tiết từng phần được thể hiện cụ thể ở các phụ lục kèm theo của HĐ)

Giá trị hợp đồng trên có thể được điều chỉnh trong các trường hợp:

1. Bổ sung, điều chỉnh khối lượng thực hiện so với hợp đồng:

- Nếu khối lượng công việc phát sinh đã có đơn giá trong hợp đồng thì giá trị phần khối lượng phát sinh được tính theo đơn giá đó;

- Nếu khối lượng công việc phát sinh không có đơn giá ghi trong hợp đồng thì giá trị phát sinh được tính theo đơn giá tại địa phương nơi xây dựng công trình, nếu không có đơn giá tại địa phương hai bên thống nhất xây dựng mức giá mới và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để áp dụng;

- Nếu khối lượng công việc thay đổi ( tăng hoặc giảm ) so với hợp đồng lớn hơn …% thì hai bên có thể thoả thuận xác định đơn giá mới.

2. Nhà nước thay đổi chính sách: thay đổi tiền lương, thay đổi giá nguyên vật liệu do nhà nước quản lý giá, thay đổi tỷ giá hối đoái đối với phần vốn có sử dụng ngoại tệ hoặc thay đổi các chế độ, chính sách mới làm thay đổi mặt bằng giá đầu tư xây dựng công trình. Trong trường hợp này chỉ được điều chỉnh khi được cấp có thẩm quyền cho phép.

3. Trường hợp bất khả kháng do thiên tai như động đất, bão, lũ, lụt, lốc, sóng thần, lở đất; hoả hoạn; chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh, ... và các thảm hoạ khác chưa lường hết được. Khi đó các bên tham gia hợp đồng thương thảo để xác định giá trị hợp đồng điều chỉnh phù hợp với các quy định của pháp luật.

**Điều 7.** Thanh toán hợp đồng:

7.1. Tạm ứng:

Việc tạm ứng vốn theo hai bên thoả thuận và được thực hiện ngay sau khi hợp đồng xây dựng có hiệu lực. Mức tạm ứng được thực hiện theo hướng dẫn tại các văn bản quy phạm pháp luật của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

7.2. Thanh toán hợp đồng:

- Hai bên giao nhận thầu thoả thuận về phương thức thanh toán theo thời gian hoặc theo giai đoạn hoàn thành trên cơ sở khối lượng thực tế hoàn thành và mức giá đã ký;

- Sau khi bàn giao sản phẩm hoàn thành hai bên tiến hành nghiệm thu quyết toán và thanh lý hợp đồng. Bên A thanh toán nốt cho bên B.

Đối với trường hợp dự án đầu tư sử dụng vốn nước ngoài có quy định việc tạm ứng, thanh toán khác quy định trong nước thì thực hiện theo hợp đồng đã ký.

7.3. Hình thức thanh toán: tiền mặt hoặc chuyển khoản

7.4. Đồng tiền thanh toán:

- Đồng tiền áp dụng để thanh toán: tiền Việt Nam; hoặc ngoại tệ (trong trường hợp thanh toán với nhà thầu nước ngoài có sự thoả thuận thanh toán bằng một loại ngoại tệ)

**Điều 8.** Các biện pháp bảo đảm thực hiện hợp đồng:

Bảo lãnh thực hiện hợp đồng được áp dụng đối với tất cả các hình thức lựa chọn nhà thầu.

- Bên nhận thầu phải có bảo lãnh thực hiện hợp đồng bởi một tổ chức tín dụng có uy tín được bên giao thầu chấp nhận;

- Giá trị bảo lãnh thực hiện hợp đồng không quá.... giá trị hợp đồng tuỳ theo loại hình và quy mô của hợp đồng;

- Giá trị bảo lãnh được giải toả dần theo khối lượng thực hiện tương ứng;

**Điều 9.** Bảo hiểm:

Trong quá trình thực hiện thi công xây dựng công trình, các bên phải mua bảo hiểm theo quy định hiện hành:

- Chủ đầu tư phải mua bảo hiểm công trình

- Nhà thầu phải mua bảo hiểm cho vật tư, thiết bị, nhà xưởng phục vụ thi công, bảo hiểm đối với người lao động, bảo hiểm trách nhiệm dân sự đối với người thứ ba.

**Điều 10.** Tranh chấp và giải quyết tranh chấp:

- Trong trường hợp có vướng mắc trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên nỗ lực tối đa 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 hòa giải, Trọng tài hoặc tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Điều 11.** Bất khả kháng:

11.1. 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, lốc, sóng thần, lở đất; hoả hoạn; chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh,... và các thảm hoạ khác chưa lường hết được, sự thay đổi chính sách hoặc ngăn cấm của cơ quan có thẩm quyền của 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 về sự kiện bất khả kháng xảy ra trong vòng 7 ngày ngay sau khi xảy ra sự kiện bất khả kháng.

11.2. 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 của mình

**Điều 12.** Tạm dừng, huỷ bỏ hợp đồng

12.1. 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 hơp khác do hai bên thảo 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 thoả thuận để khắc phục.

12.2. Huỷ bỏ hợp đồng:

- 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 thoả thuận hoặc pháp luật có quy định. Bên vi phạm hợp đồng phải bồi thường thiệt hại;

- 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;

- 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 13.** Thưởng, phạt khi vi phạm hợp đồng:

13.1. Thưởng hợp đồng:

Nếu Bên B hoàn thành các nội dung công việc của hợp đồng theo đúng tiến độ tại điểm và chất lượng tại điểm của hợp đồng thì Bên A sẽ thưởng cho Bên B là: ....... giá trị hợp đồng (không vượt quá …% giá trị phần hợp đồng làm lợi)

13.2. Phạt hợp đồng:

- Bên B vi phạm về chất lượng phạt ..% giá trị hợp đồng bị vi phạm về chất lượng

- Bên B vi phạm về thời hạn thực hiện hợp đồng mà không do sự kiện bất khả kháng hoặc không do lỗi của Bên A gây ra, Bên B sẽ chịu phạt ..% giá trị phần hợp đồng bị vi phạm thời hạn thực hiện.

- Bên B vi phạm do không hoàn thành đủ số lượng sản phẩm hoặc chất lượng sản phẩm không đạt yêu cầu quy định trong hợp đồng kinh tế thì Bên B phải làm lại cho đủ và đúng chất lượng

Trong trường hợp pháp luật chưa có quy định mức phạt, các bên có quyền thoả thuận về mức tiền phạt bằng tỷ lệ phần trăm giá trị phần hợp đồng bị vi phạm hoặc bằng một số tuyệt đối.

Tổng số mức phạt cho một hợp đồng không được vượt quá …% giá trị hợp đồng bị vi phạm

**Điều 14.** Quyền và nghĩa vụ của bên B:

Căn cứ các quy định của pháp luật, yêu cầu về công việc của Bên giao thầu và nhận thầu, hai bên thoả thuận về quyền và nghĩa vụ của Bên B

**Điều 15.** Quyền và nghĩa vụ của bên A:

Căn cứ các quy định của pháp luật, yêu cầu về công việc của Bên giao thầu và nhận thầu, hai bên thoả thuận về quyền và nghĩa vụ của Bên A

**Điều 16.** Ngôn ngữ sử dụng:

Ngôn ngữ của Hợp đồng sẽ là tiếng Việt là chính. Trường hợp phải sử dụng cả tiếng Anh thì văn bản thoả thuận của HĐ và các tài liệu của HĐ phải bằng tiếng Việt và tiếng Anh và có giá trị pháp lý như nhau

**Điều 17.** Điều khoản chung

17.1. Các phụ lục sau là một bộ phận không thể tách rời hợp đồng này:

- Phụ lục 1: Thời gian và tiến độ thực hiện

- Phụ lục 2: Hồ sơ thiết kế, ...

- Phụ lục 3: tiến độ thanh toán

17.2. Hợp đồng này cũng như tất cả các tài liệu, thông tin liên quan đến hợp đồng sẽ được các bên quản lý theo quy định hiện hành của nhà nước về bảo mật.

17.3. Hai bên cam kết thực hiện tốt các điều khoản đã thoả thuận trong hợp đồng.

17.4. Hợp đồng làm thành 10 bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 6 bản, Bên B giữ 4 bản;

17.5. Hiệu lực của hợp đồng: Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ... (theo sự thoả thuận của 2 bên)

Sau khi đọc lại lần cuối cùng và thống nhất với những nội dung đã ghi trong Hợp đồng, hai bên cùng ký tên dưới đây.

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN A**(Ký, ghi rõ họ tên) | **ĐẠI DIỆN BÊN B**(Ký, ghi rõ họ tên) |

**II. Các lưu ý đối với hợp đồng xây dựng**

**1. Nội dung Hợp đồng:**

Khó khăn đầu tiên của các bên là xác định được nội dung Hợp đồng, nghĩa là xác định được phạm vi công việc theo Hợp đồng mà một bên phải thực hiện cho Bên kia. Để hiểu rõ tính phức tạp của việc xác định nội dung Hợp đồng thì các bạn hình dung một dự án xây dựng một công trình nào bất kỳ thì thông thường có nhiều hạng mục, nhiều nhà thầu con vì thế nếu không xác định chính xác nội dung công việc phải thực hiện thì rất dễ làm phát sinh các công việc sau này không được thỏa thuận trong Hợp đồng từ đó làm phát sinh thêm chi phí ngoài dự toán.

**2. Nghiệm thu công trình/ công việc:**

Để đảm bảo việc nghiệm thu được thực hiện một cách rõ ràng và tránh tranh chấp thì cần thỏa thuận rõ các tiêu chí sau đây:

- Chất lượng, tiêu chuẩn công trình, hạng mục hoặc công việc, sản phẩm hoàn thành.

- Thành phần nghiệm thu gồm những ai và bắt buộc các bên phải ký xác nhận vào Biên bản nghiệm thủ. Công việc được xem là đã nghiêm thu khi tất cả các bên (Chủ đầu tư, Nhà thầu, Bên Tư vấn,…) đều xác nhận đồng ý nghiệm thu công việc và không có bất kỳ ý kiến yêu cầu khắc phục, sửa chữa đối với bất kỳ hạng mục, công việc nào.

**3. Thời hạn liên quan đến công việc:**

Quy định rõ và logic các điều khoản về thời gian để đảm bảo công trình được hoàn thiện trong thời hạn yêu cầu, tránh được những lần gia hạn hoặc bỏ dỡ công trình trong quá trình thực hiện. Lưu ý đến nghĩa vụ thời hạn của các Nhà thầu có các công việc liên quan đến nhau để tránh ảnh hưởng sự vi phạm của nhà thầu này làm kéo théo sự gia hạn thời gian của nhà thầu khác. Một số nội dung về thời hạn cần lưu ý như sau:

- Thời hạn hoàn thành công việc (công trình): đây là thời hạn quan trọng đầu tiên cần quan tâm và thiết lập các điều khoản hợp đồng thật chặt chẽ. Lưu ý đến thời hạn do kéo dãi thời gian chậm trễ hoặc khắc phục các sai sót, sửa chữa. Nên thiết lập làm sao để đảm bảo công trình không vượt quá một mức thời gian tối đa cho phép.

- Thời hạn hoàn thành việc khắc phục các sai xót, sửa chữa công trình, hoàn thành mà không đạt yêu cầu nên quy định thời hạn tối đa để hoàn thành việc khắc phục, sửa chữa này. Nêu như quá thời hạn đó nghĩa là Chủ đầu tư/ Bên thuê dịch vụ được quyền thuê đơn vị khác thực hiện và yêu cầu bên kia bồi thường và phạt vi phạm,…

- Lưu ý đối với các thông báo yêu cầu của các bên: Để đảm bảo việc xác định vi phạm cũng như giới hạn các mốc thời hạn thì nên thỏa thuận điều khoản thông báo yêu cầu chặt chẽ như: địa chỉ, đơn vị nhận hoặc người đại diện, hình thức thông báo,… Đặc biệt lưu ý đến trường hợp có sự thay đổi địa chỉ hoặc thay đổi người nhận, pháp nhân,…

**4. Bảo lãnh, thanh toán.**

Nghĩa vụ bảo lãnh của Nhà thầu để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán, bảo hành công trình vì thế đây là điều khoản nhằm để bảo vệ Chủ đầu tư/ Bên thuê tư vấn tránh được những rủi ro do Nhà thầu/ Bên cung cấp dịch vụ có thể gây ra.

Việc bảo lãnh này nên thiết lập liên quan mật thiết đến điều khoản thanh toán, điều khoản thực hiện công việc và điều khoản bảnh hành công trình, công việc.

**5. Phạt vi phạm, đơn phương chấm dứt Hợp đồng.**

Nội dung vi phạm: Trong hoạt động xây dựng có nội dung công việc khá rộng nên những vi phạm phát sinh từ đó cũng rất khác nhau. Có những vi phạm có thể ảnh gây ra hậu quả nghiệm trọng những cũng có những vi phạm không tác động nhiều đến bên bị vi phạm. Vì thế cần xác định hai loại vi phạm cơ bản là vi phạm nhẹ (có thể yêu cầu khắc phục, cảnh cảo trước) và loại vi phạm nghiệm trọng (xử phạt, bồi thường và có thể là căn cứ để đơn phương chấm dứt Hợp đồng).

Chế tài (xử lý vi phạm): Trong bất kỳ Hợp đồng này thì việc thỏa thuận điều khoản về chế tài để xử lý vi phạm là một việc khó khăn và có thể làm cho việc ký kết Hợp đồng không thể thực hiện được. Nhưng nếu các bên né tránh điều khoản này mà quy định sơ sài thì có sau này sẽ không bảo vệ được quyền lợi hợp pháp của mình khi bên kia vi phạm. Điều khoản này nên cần lưu ý một số vấn đề sau:

- Mức phạt vi phạm do nghĩa vụ chậm thanh toán hoặc chậm hoàn thành công việc theo yêu cầu: thông thường các bên hay phạt là 0,05%/ngày vi phạm nhưng không quá X ngày. Nếu vi phạm diễn ra quá X ngày thì tùy tình huống mà các bên sẽ tiến hành các công việc như: Đơn phương chấm dứt Hợp đồng, khởi kiện ra tòa, thay đổi chế tài khác (tăng nặng chế tài),…

- Thỏa thuận bồi thường thiệt hại: Khác với chế tài phạt hợp đồng bị giới hạn trong lĩnh vực xây dựng là 12%, chế tại bồi thường thiệt hại không giới hạn mức bồi thường mà là thiệt hại đến đâu bồi thường đến đó. Thông thường các đơn vị Nhà thầu/ Nhà tư vấn nhỏ rất sợ điều khoản bồi thường thiệt hại này. Họ sẵn sằng nâng mức phạt vi phạm lên 15% hoặc 20% (trong khi luật cho phép tối đa là 12%) giá trị hợp đồng bị vi phạm nhưng cố gắng bỏ điều khoản bồi thường thiệt ra khỏi Hợp đồng. Một vi phạm ở một công việc nào đó trong dự án thi công công trình có thể ảnh hường đến các công việc hoặc hạng mục khác hoặc thậm chỉ ảnh hưởng đến cả dự án vì thế đối với một dự án có số vốn đầu tư lơn thì thiệt hại xảy ra cực kỳ lớn. Thiệt hại lớn đồng nghĩa với trách nhiệm bồi thường lớn, các khoản thiệt hại gây ra cho Chủ đầu tư hoặc Bên thuê dịch vụ và trong một số trường hợp có thể gây ra cho Bên thứ ba (đơn vị Nhà thầu khác). Vì thế đối với một dự án có số vốn lên đến cả 100 tỷ mà khi thuê một nhà tư vấn thực hiện những gọi thầu nhỏ như tư vấn giám sát, thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế kỹ thuật, khảo sát địa chất, địa hình,… có giá trị từ dưới 100 triệu đến vài trăm triệu mà quy định chế tài bồi thường thiệt hại quả là một rủi ro lớn cho Nhà thầu/Nhà tư vấn. Nhưng để bảo vệ quyền lợi của Chủ đầu tư/Bên thuê dịch vụ thì nên lưu ý Hợp đồng phải có điều khoản bồi thường thiệt hại. Quy định này cũng góp phần nâng cao trách nhiệm của Nhà thầu/ Bên tư vấn.

Xử lý vi phạm do không hoàn thành công trình đúng thời hạn (sau khi đã gia hạn) hoặc chất lượng công trình không đạt yêu cầu. Cũng xin lưu ý đến việc xử lý vi phạm đối với trường hợp không khắc phục các sai sót, sửa chữa trong thời hạn theo quy định của Hợp đồng.

Trên đây là một số lưu ý cơ bản, bên cạnh đó trong quá trình thực hiện các công việc liên quan đến Hợp đồng trong lĩnh vực xây dựng, các bên cũng nên lưu ý thêm các điều khoản khác như: quyền ra vào công trình, ký xác nhận nhật ký công trình, an toàn lao động, bảo mật thông tin, chất lượng nhân sự và thay đổi nhân sự,…