

HỢP ĐỒNG THI CÔNG XÂY DỰNG NHÀ Ở TRỌN GÓI

Số: ____/2026/HĐTC

Công trình	_____
Địa điểm	_____
Bên giao thầu	Chủ nhà/Chủ đầu tư: _____
Bên nhận thầu	Nhà thầu: _____
Hình thức giá	Giá hợp đồng trọn gói cho phạm vi xác định tại Hợp đồng và Phụ lục 01-03
Ngày ký	Ngày ____ tháng ____ năm 2026 tại _____

LƯU Ý PHÁP LÝ VÀ CÁCH DÙNG

Đây là mẫu cơ bản để tham khảo, không tự động phù hợp với mọi công trình. Trước khi ký, hai bên phải điền đầy đủ các ô trống; chốt bản vẽ, phạm vi bao gồm/không bao gồm, BOQ, vật tư, tiến độ, mốc thanh toán, bảo hành và người có thẩm quyền ký. Với công trình có giá trị lớn, kết cấu phức tạp hoặc tranh chấp tiềm ẩn, nên được kỹ sư và luật sư rà soát theo hồ sơ thực tế.

Biên soạn phục vụ mục đích tham khảo của NAMI Design • Phiên bản 1.0 • Rà soát 17/08/2026

HƯỚNG DẪN HOÀN THIỆN TRƯỚC KHI KÝ

Đánh dấu hoàn tất sau khi các bên đã cùng kiểm tra và ký/nháy từng phụ lục:

- ☐ Đúng thông tin và thẩm quyền của hai bên; có giấy ủy quyền nếu ký thay.
- ☐ Đúng địa chỉ, quy mô, giấy phép và hiện trạng công trình.
- ☐ Phạm vi bao gồm và không bao gồm đã đo đếm, kiểm tra được.
- ☐ BOQ và cách đo bóc đã chốt; tổng giá, thuế, hóa đơn đã rõ.
- ☐ Vật tư có hãng, mã, quy cách, xuất xứ, mẫu duyệt và nguyên tắc thay thế.
- ☐ Bản vẽ phát hành thi công đã thống nhất và có thứ tự ưu tiên tài liệu.
- ☐ Tiến độ gắn điều kiện khởi công, mốc nghiệm thu và trường hợp gia hạn.
- ☐ Tạm ứng/thanh toán không đi trước quá xa khối lượng đã nghiệm thu.
- ☐ Hiện trạng nhà liền kề, lối vận chuyển, điện nước tạm đã được ghi nhận.
- ☐ Mọi thay đổi phải có Phiếu thay đổi được ký trước khi thi công.
- ☐ Hồ sơ bàn giao, quyết toán, bảo hành và thời gian phản hồi đã điền.
- ☐ Cơ chế phạt, bồi thường, tạm dừng, chấm dứt và tranh chấp đã chọn.

BA NGUYÊN TẮC KIỂM SOÁT RỦI RO

(1) Phạm vi phải đo đếm và kiểm tra được. (2) Thanh toán phải gắn với nghiệm thu. (3) Mọi thay đổi phải được xác nhận bằng văn bản trước khi thực hiện.

CĂN CỨ GIAO KẾT

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 ngày 10/12/2025, có hiệu lực từ 01/07/2026;
- Nghị định số 210/2026/NĐ-CP ngày 15/06/2026 về hợp đồng xây dựng;
- Nghị định số 207/2026/NĐ-CP ngày 15/06/2026 về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định số 206/2026/NĐ-CP ngày 15/06/2026 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và Nghị định số 217/2026/NĐ-CP ngày 19/06/2026 về quản lý hoạt động xây dựng, trong phạm vi áp dụng;
- Quyết định số 1040/QĐ-BXD ngày 26/06/2026 công bố mẫu hợp đồng xây dựng;
- Giấy phép xây dựng, hồ sơ thiết kế, biên bản khảo sát, BOQ, báo giá và các tài liệu khác được liệt kê tại Điều 2 của Hợp đồng này.

Hôm nay, ngày ____ tháng ____ năm 2026, tại _____, các bên gồm:

BÊN GIAO THẦU (BÊN A/CHỦ NHÀ)

Họ và tên/Tên	
CCCD/MST	_____ cấp ngày _____ tại _____
Địa chỉ	_____
Điện thoại/Email	_____
Tài khoản	_____
Đại diện	_____ Chức vụ: _____
Ủy quyền	Theo văn bản số _____ ngày _____ (nếu có)

BÊN NHẬN THẦU (BÊN B/NHÀ THẦU)

Tên doanh nghiệp	_____
MST/ĐKKD	_____
Địa chỉ	_____
Điện thoại/Email	_____
Tài khoản	_____ tại _____
Đại diện	_____ Chức vụ: _____
Năng lực	Chứng chỉ/điều kiện năng lực áp dụng: _____
Chỉ huy trưởng	_____ Điện thoại: _____

Sau khi trao đổi trên nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng và thiện chí, hai bên thống nhất giao kết Hợp đồng với các điều khoản sau:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

- 1. Hợp đồng: văn bản này cùng toàn bộ phụ lục, bản vẽ, BOQ, biên bản và văn bản sửa đổi hợp lệ.
- 2. Công trình: nhà ở tại địa chỉ và quy mô nêu tại Phụ lục 01.
- 3. Phạm vi hợp đồng: các công việc, vật tư, thiết bị, dịch vụ được xác định rõ là bao gồm; không mặc nhiên bao gồm nội dung thuộc phạm vi loại trừ.

4. BOQ: bảng khối lượng, đơn giá và thành tiền kèm theo Phụ lục 02, dùng để mô tả cấu phần giá và làm căn cứ cho thay đổi khi phù hợp.
5. Giá trọn gói: giá cố định cho đúng nội dung, phạm vi, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng và tiến độ đã thỏa thuận; không đồng nghĩa mọi yêu cầu mới hoặc điều kiện ngoài phạm vi điều miễn phí.
6. Ngày: ngày dương lịch; Ngày làm việc: không gồm thứ Bảy, Chủ nhật và ngày nghỉ lễ, tết, trừ khi các bên ghi khác.
7. Văn bản: tài liệu giấy có chữ ký hoặc thông điệp dữ liệu từ địa chỉ/kênh liên lạc được chỉ định tại Điều 3, có thể truy xuất và xác định người gửi.

ĐIỀU 2. HỒ SƠ HỢP ĐỒNG VÀ THỨ TỰ ƯU TIÊN

Các tài liệu sau là bộ phận không tách rời của Hợp đồng. Khi có mâu thuẫn, ưu tiên áp dụng theo thứ tự dưới đây, trừ văn bản sửa đổi sau đó ghi rõ nội dung thay thế:

1. Văn bản sửa đổi, bổ sung/Phụ lục ký sau;
2. Hợp đồng và điều kiện cụ thể;
3. Biên bản thương thảo, làm rõ đã ký;
4. Phụ lục phạm vi, BOQ, vật tư, tiến độ-thanh toán;
5. Bản vẽ phát hành thi công và chỉ dẫn kỹ thuật;
6. Báo giá/hồ sơ đề xuất của Bên B đã được Bên A chấp thuận;
7. Tài liệu khác được hai bên liệt kê bằng văn bản.

Bên phát hiện mâu thuẫn phải thông báo ngay và không được tự chọn phương án có lợi cho mình để thi công.

ĐIỀU 3. LUẬT ÁP DỤNG VÀ THÔNG BÁO

1. Hợp đồng chịu sự điều chỉnh của pháp luật Việt Nam; ngôn ngữ là tiếng Việt; tiền tệ thanh toán là VNĐ.
2. Địa chỉ nhận thông báo của mỗi bên là địa chỉ/Email/Zalo công trình được ghi tại phần thông tin giao dịch hoặc biên bản khởi công.
3. Thông báo có hiệu lực khi được giao trực tiếp có ký nhận, gửi bảo đảm, hoặc gửi qua kênh điện tử chỉ định và có bằng chứng gửi/nhận. Thông báo thay đổi phạm vi, giá, tiến độ, tạm dừng, chấm dứt hoặc tranh chấp phải thể hiện bằng văn bản rõ ràng.
4. Thời hạn phản hồi thông thường: ____ ngày làm việc; trường hợp khẩn cấp về an toàn, chất lượng: ____ giờ kể từ khi nhận thông báo.

ĐIỀU 4. THÔNG TIN CÔNG TRÌNH VÀ ĐIỀU KIỆN KHỞI CÔNG

Tên/địa chỉ	Theo Phụ lục 01
Quy mô	Diện tích đất ____ m ² ; tổng diện tích sàn ____ m ² ; ____ tầng; kết cấu ____
Giấy phép	Số ____ ngày ____; bên chịu trách nhiệm: ____
Thiết kế	Đơn vị lập: ____; bộ bản vẽ phát hành ngày ____
Mặt bằng	Bàn giao toàn bộ/từng phần theo Biên bản ngày ____
Nhà liên kết	Biên bản hiện trạng/ảnh/video số ____ ngày ____

Bên B chỉ khởi công khi đã nhận mặt bằng theo thỏa thuận, hồ sơ thiết kế đủ để thi công phần việc tương ứng, mốc giới/cao độ và các điều kiện pháp lý thuộc trách nhiệm Bên A. Việc khởi công phải tuân thủ điều kiện pháp luật áp dụng.

ĐIỀU 5. PHẠM VI CÔNG VIỆC

Bên B cung cấp nhân lực, vật tư, thiết bị thi công và tổ chức thi công để hoàn thành các hạng mục được mô tả tại Phụ lục 01-03, bao gồm các công việc phụ trợ cần thiết đã được nhận diện và tính trong giá.

5.1. Phạm vi bao gồm

- Tiếp nhận, quản lý mặt bằng; định vị tim, cốt, mốc trong phạm vi bàn giao;
- Cung cấp vật liệu, nhân lực, máy và thiết bị thi công theo phụ lục;
- Thi công theo bản vẽ phát hành thi công, chỉ dẫn kỹ thuật, quy chuẩn và tiêu chuẩn áp dụng;
- Kiểm soát chất lượng, thí nghiệm/kiểm tra cần thiết, khắc phục sai sót do lỗi thi công;
- An toàn, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ công trường trong phạm vi hợp đồng;
- Nghiệm thu theo giai đoạn, lập bản vẽ hoàn công/hồ sơ chất lượng, bàn giao và bảo hành theo hợp đồng.

5.2. Phạm vi không bao gồm

Chỉ các nội dung được ghi cụ thể tại Phụ lục 01 là loại trừ. Các bên phải làm rõ tối thiểu: xin phép/hoàn công hành chính; thiết kế và thẩm tra; phá dỡ, ép cọc, gia cố/chống vắng nhà liên kết; điện nước tạm; phí đường, bãi, vận chuyển đặc biệt; nội thất rời; thiết bị chủ nhà mua; cảnh quan; thang máy; hệ thống thông minh; hạng mục ngoài ranh giới xây dựng.

QUY TẮC GIẢI THÍCH PHẠM VI

Không dùng cụm từ chung như “hoàn thiện đầy đủ” để thay thế danh mục đo đếm được. Hạng mục chưa đủ thông tin phải ghi “tạm tính”, “chưa bao gồm” hoặc quy định cách xác định giá trước khi thực hiện.

ĐIỀU 6. GIÁ HỢP ĐỒNG, THUẾ VÀ HÓA ĐƠN

Giá trước thuế	_____ VNĐ
Thuế GTGT	____ % = _____ VNĐ / Không thuộc trường hợp: _____
Tổng giá	_____ VNĐ
Bằng chữ	_____
Loại giá	Giá trọn gói cho phạm vi tại Hợp đồng và Phụ lục 01-03
Hóa đơn	Bên B xuất hóa đơn hợp lệ theo _____

- 1. Giá đã bao gồm mọi chi phí cần thiết để hoàn thành đúng phạm vi: vật tư, nhân công, máy thi công, quản lý, lợi nhuận, vận chuyển, thí nghiệm, an toàn, vệ sinh và nghĩa vụ thuế/phí đã ghi rõ.
- 2. BOQ không làm mở rộng phạm vi trọn gói ngoài bản vẽ và phụ lục đã ký; sai khác hoặc thiếu sót phải xử lý theo Điều 13.
- 3. Giá chỉ thay đổi khi có căn cứ theo Hợp đồng/pháp luật và được lập thành văn bản bởi người có thẩm quyền của hai bên.

ĐIỀU 7. KHỐI LƯỢNG, ĐO BÓC VÀ BOQ

- 1. Khối lượng trong BOQ được xác định theo hồ sơ thiết kế phát hành ngày _____ và phương pháp đo bóc tại Phụ lục 02.
- 2. Đối với phạm vi trọn gói đã xác định, việc thanh toán theo mốc không biến giá trọn gói thành hợp đồng đơn giá; số liệu nghiệm thu dùng để xác nhận mức độ hoàn thành và quản lý chất lượng.
- 3. Đối với hạng mục tạm tính, công việc mới hoặc phạm vi được điều chỉnh hợp lệ, khối lượng được đo thực tế có biên bản và áp dụng đơn giá theo Điều 13.
- 4. Khối lượng bị che khuất phải được đo và nghiệm thu trước khi che lấp; bên yêu cầu mở kiểm tra trái quy trình chịu chi phí nếu kết quả đạt yêu cầu và không có lỗi của Bên B.

ĐIỀU 8. VẬT TƯ, THIẾT BỊ VÀ MẪU DUYỆT

- 1. Vật tư, thiết bị phải đúng hãng, mã, quy cách, cấp chất lượng, xuất xứ và mẫu duyệt tại Phụ lục 03; có chứng từ/chứng chỉ theo yêu cầu hợp đồng và pháp luật.
- 2. Bên B trình mẫu hoặc tài liệu kỹ thuật trước mốc cần sử dụng ít nhất ____ ngày. Bên A phản hồi trong ____ ngày làm việc; chậm phản hồi có thể là căn cứ xem xét gia hạn nếu ảnh hưởng đường găng.
- 3. Không được tự ý thay thế. Khi vật tư ngừng sản xuất, khan hiếm hoặc không thể cung ứng không do lỗi Bên B, Bên B đề xuất vật tư tương đương hoặc tốt hơn kèm hồ sơ so sánh, chênh lệch giá và ảnh hưởng tiến độ; chỉ sử dụng sau khi Bên A chấp thuận bằng văn bản.
- 4. Vật tư do Bên A cung cấp phải được giao đúng loại, số lượng và thời điểm; Bên B kiểm tra bề ngoài khi nhận, bảo quản hợp lý và thông báo ngay khi phát hiện không phù hợp.

ĐIỀU 9. TIẾN ĐỘ, NGÀY KHỞI CÔNG VÀ GIA HẠN

Ngày khởi công	____/____/2026 hoặc trong ____ ngày sau khi đủ điều kiện tại Điều 4
Thời gian	____ ngày lịch, không gồm thời gian gia hạn hợp lệ
Dự kiến hoàn thành	____/____/____
Tiến độ chi tiết	Theo Phụ lục 04; cập nhật định kỳ mỗi ____ ngày/tuần

Bên B được xem xét gia hạn tương ứng khi chậm do thay đổi hợp lệ của Bên A; chậm bàn giao mặt bằng/hồ sơ/mẫu/vật tư/thanh toán thuộc trách nhiệm Bên A; điều kiện hiện trường không thể dự liệu hợp lý; sự kiện bất khả kháng, hoàn cảnh thay đổi cơ bản; yêu cầu của cơ quan nhà nước không do lỗi Bên B; hoặc nguyên nhân khác đã thỏa thuận. Bên B phải thông báo trong ____ ngày kể từ khi biết sự kiện và nộp căn cứ ảnh hưởng tiến độ.

ĐIỀU 10. TẠM ỨNG, THANH TOÁN VÀ KHOẢN GIỮ LẠI

- 1. Mức tạm ứng, số lần, thời điểm, bảo lãnh (nếu có) và cách thu hồi do hai bên điền tại Phụ lục 04; không mặc định một tỷ lệ chung cho mọi công trình nhà ở.
- 2. Thanh toán theo mốc công việc đã hoàn thành và được nghiệm thu. Bên B nộp: đề nghị thanh toán, biên bản nghiệm thu, bảng xác nhận giá trị, hóa đơn/chứng từ theo thỏa thuận và tài liệu liên quan.
- 3. Bên A kiểm tra và thanh toán trong ____ ngày làm việc kể từ khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Nếu có phần chưa thống nhất, Bên A thanh toán phần không tranh chấp đúng hạn.

4. Khoản giữ lại bảo hành: ____% giá trị quyết toán hoặc được thay bằng bảo lãnh bảo hành được Bên A chấp thuận; thanh toán/hoàn trả theo Điều 19.
5. Lãi chậm thanh toán (nếu áp dụng): ____%/tháng trên số tiền và thời gian chậm, nhưng không vượt giới hạn pháp luật bắt buộc áp dụng.

ĐIỀU 11. CHẤT LƯỢNG, KIỂM TRA VÀ GIÁM SÁT

1. Bên B thi công đúng thiết kế, chỉ dẫn kỹ thuật, mẫu duyệt, quy chuẩn, tiêu chuẩn ghi trong hợp đồng; duy trì nhân sự, biện pháp thi công và hệ thống kiểm soát chất lượng phù hợp.
2. Bên A hoặc tư vấn giám sát có quyền kiểm tra nhưng không can thiệp trái thẩm quyền vào tổ chức thi công và không làm giảm trách nhiệm của Bên B.
3. Bên B phải báo ngay bằng văn bản khi phát hiện hồ sơ thiếu, xung đột hoặc giải pháp có nguy cơ mất an toàn/chất lượng; không tự ý sửa thiết kế.
4. Sai sót do Bên B phải được sửa bằng chi phí của Bên B. Nếu Bên B không khắc phục trong thời hạn hợp lý sau thông báo, Bên A có thể áp dụng biện pháp tại Điều 19 và Điều 21.

ĐIỀU 12. NGHIỆM THU, CHUYỂN BƯỚC VÀ CHE KHUẤT

1. Các mốc nghiệm thu tối thiểu tại Phụ lục 05: mặt bằng/tim cốt; nền móng/cọc; cốt thép-cốp pha trước đổ bê tông; kết cấu; xây-trát; điện nước âm; chống thấm và thử nước; hoàn thiện; thiết bị; hoàn thành bàn giao.
2. Bên B thông báo nghiệm thu trước ____ giờ/ngày. Bên A/tư vấn phản hồi và tham gia trong ____ giờ/ngày; việc vắng mặt được xử lý theo thỏa thuận tại Phụ lục 05 và không mặc nhiên miễn trách nhiệm chất lượng của Bên B.
3. Chỉ chuyển sang giai đoạn tiếp theo khi công việc trước đã đạt yêu cầu, sai sót ảnh hưởng đã khắc phục, hồ sơ nghiệm thu và ảnh hiện trường đã lập đầy đủ.
4. Biên bản nghiệm thu phải ghi rõ phạm vi, căn cứ, kết quả, tồn tại, thời hạn khắc phục và chữ ký người có thẩm quyền.

ĐIỀU 13. THAY ĐỔI VÀ PHÁT SINH

NGUYÊN TẮC BẮT BUỘC

Không thi công thay đổi theo lời nói hoặc theo nguyên tắc “làm trước, xác nhận sau”, trừ công việc khẩn cấp cần thiết để bảo vệ người, tài sản hoặc công trình; khi đó phải thông báo và lập hồ sơ ngay khi có thể.

1. Bên đề xuất lập Phiếu yêu cầu thay đổi theo Phụ lục 06, nêu lý do, bản vẽ/phạm vi, khối lượng tăng-giảm, vật tư, chi phí và ảnh hưởng tiến độ.

- Bên B chỉ triển khai sau khi Đại diện có thẩm quyền của hai bên ký chấp thuận giá và tiến độ; xác nhận kỹ thuật của giám sát không thay thế chấp thuận chi phí của Bên A.
- Đơn giá phát sinh được xác định theo thứ tự: (i) đơn giá tương ứng trong BOQ; (ii) đơn giá công việc tương tự sau hiệu chỉnh hợp lý; (iii) dự toán mới trên cơ sở khối lượng, định mức/hao phí, báo giá vật tư, nhân công, máy, chi phí quản lý, lợi nhuận, thuế và căn cứ thị trường được hai bên thống nhất.
- Công việc giảm trừ được xác định theo cùng nguyên tắc. Mọi thay đổi phải được cập nhật vào giá hợp đồng, tiến độ và hồ sơ hoàn công/quyết toán.

ĐIỀU 14. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

- Bàn giao mặt bằng, mốc giới/cao độ, giấy phép và hồ sơ thuộc trách nhiệm đúng thời hạn; bảo đảm quyền sử dụng mặt bằng hợp pháp.
- Cung cấp thông tin trung thực về công trình hiện hữu, hạ tầng và nhà liền kề; phối hợp lập biên bản hiện trạng.
- Chỉ định Đại diện, tư vấn giám sát và phạm vi thẩm quyền bằng văn bản; quyết định mẫu vật tư và thay đổi đúng hạn.
- Tổ chức/Tham gia nghiệm thu, phản hồi hồ sơ, thanh toán đúng điều kiện; không yêu cầu thi công trái phép, trái thiết kế hoặc không an toàn.
- Có quyền yêu cầu sửa sai, tạm dừng phần việc không bảo đảm an toàn/chất lượng, kiểm tra vật tư và từ chối nghiệm thu phần việc không đạt.
- Chịu trách nhiệm với chậm trễ, chi phí hoặc thiệt hại do lỗi, yêu cầu hoặc vật tư do mình cung cấp theo Hợp đồng và pháp luật.

ĐIỀU 15. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

- Thi công đúng phạm vi, thiết kế, chất lượng, tiến độ; bố trí người phụ trách, nhân lực và thiết bị phù hợp; lập nhật ký và hồ sơ chất lượng.
- Kiểm tra điều kiện hiện trường trong khả năng hợp lý; bảo vệ công trình, vật tư, tài sản và người trong phạm vi quản lý.
- Báo trước các mốc nghiệm thu; không che khuất công việc chưa nghiệm thu; khắc phục sai sót do mình gây ra.
- Không tự ý thay đổi vật tư, thiết kế hoặc chuyển nhượng toàn bộ hợp đồng; quản lý và chịu trách nhiệm về nhà thầu phụ.
- Có quyền yêu cầu Bên A cung cấp hồ sơ, mặt bằng, quyết định và thanh toán đúng hạn; đề nghị gia hạn/chi phí khi có căn cứ.

- Từ chối yêu cầu trái pháp luật, trái thiết kế đã được phê duyệt hoặc không bảo đảm an toàn, đồng thời thông báo bằng văn bản.

ĐIỀU 16. NHÀ THẦU PHỤ

Danh sách và phạm vi nhà thầu phụ được ghi tại Phụ lục 01 hoặc trình Bên A chấp thuận trước khi huy động. Bên B chịu trách nhiệm toàn bộ về chất lượng, tiến độ, an toàn và hành vi của nhà thầu phụ như đối với công việc của mình. Việc Bên A chấp thuận không tạo quan hệ hợp đồng trực tiếp với nhà thầu phụ, trừ thỏa thuận khác bằng văn bản.

ĐIỀU 17. AN TOÀN, MÔI TRƯỜNG VÀ CÔNG TRÌNH LIỀN KỀ

- Bên B lập và thực hiện biện pháp an toàn cho người, công trình và công trình phụ cận; bố trí cảnh báo, che chắn, vệ sinh, phòng cháy chữa cháy và quản lý chất thải theo quy định.
- Hai bên lập biên bản hiện trạng nhà liền kề trước thi công. Bên B chịu trách nhiệm khắc phục/bồi thường thiệt hại trực tiếp do lỗi thi công, biện pháp hoặc quản lý của mình; Bên A chịu trách nhiệm về thông tin, thỏa thuận quyền tiếp cận hoặc yêu cầu ngoài phạm vi thuộc trách nhiệm của mình.
- Khi có nguy cơ mất an toàn hoặc sự cố, Bên B phải dừng công việc liên quan, cứu người/bảo vệ tài sản, cô lập khu vực, thông báo và phối hợp xử lý; không che giấu sự cố.
- Điện, nước tạm, lối vận chuyển, giờ thi công, tiếng ồn, phí sử dụng và trách nhiệm hoàn trả hiện trạng được ghi tại Phụ lục 01.

ĐIỀU 18. BẢO HIỂM VÀ RỦI RO TÀI SẢN

Mỗi bên mua và duy trì các bảo hiểm thuộc trách nhiệm theo pháp luật và Hợp đồng. Bên B chịu trách nhiệm bảo hiểm người lao động, thiết bị và trách nhiệm với bên thứ ba trong phạm vi bắt buộc/đã thỏa thuận. Bên chịu trách nhiệm mua bảo hiểm công trình: _____. Mức khấu trừ, người thụ hưởng và thủ tục khi có tổn thất: _____.

ĐIỀU 19. BÀN GIAO, QUYẾT TOÁN VÀ BẢO HÀNH

- Điều kiện bàn giao: công việc hoàn thành và nghiệm thu; tồn tại không trọng yếu có danh sách/thời hạn khắc phục; công trường được vệ sinh; tài liệu vận hành/bảo trì và chìa khóa/mã truy cập được giao.
- Hồ sơ bàn giao theo Phụ lục 07 gồm tối thiểu: biên bản nghiệm thu hoàn thành, bản vẽ hoàn công theo phạm vi, kết quả thí nghiệm/kiểm tra, chứng từ vật tư/thiết bị đã thỏa thuận, danh mục thiết bị-bảo hành, quyết toán và hướng dẫn sử dụng/bảo trì.

- 3. Bên B nộp hồ sơ quyết toán trong ____ ngày kể từ nghiệm thu hoàn thành; Bên A phản hồi trong ____ ngày. Giá trị quyết toán gồm giá hợp đồng, thay đổi tăng/giảm hợp lệ, khấu trừ, phạt/bồi thường đã xác định và các khoản khác theo thỏa thuận.
- 4. Thời hạn bảo hành: kết cấu ____ tháng; chống thấm ____ tháng; hoàn thiện/MEP ____ tháng; thiết bị theo nhà sản xuất. Nếu quy định pháp luật về thời hạn bảo hành tối thiểu áp dụng cho công trình này thì thời hạn thỏa thuận không được thấp hơn mức bắt buộc (tham chiếu phổ biến: cấp đặc biệt/cấp I tối thiểu 24 tháng; cấp II-III-IV tối thiểu 12 tháng).
- 5. Bên B xác nhận yêu cầu bảo hành trong ____ giờ và bắt đầu xử lý trong ____ ngày, hoặc sớm hơn với sự cố khẩn cấp. Nếu quá hạn hợp lý mà không khắc phục, Bên A có thể thuê bên thứ ba và yêu cầu Bên B chịu chi phí hợp lý do lỗi thuộc bảo hành.
- 6. Không bảo hành hao mòn tự nhiên; sử dụng sai hướng dẫn; tự ý sửa đổi; lỗi vật tư/thiết bị do Bên A cung cấp; bất khả kháng; hoặc nguyên nhân không thuộc lỗi Bên B.

ĐIỀU 20. TẠM DỪNG VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 1. Một bên có quyền tạm dừng khi bên kia vi phạm nghĩa vụ trọng yếu, có nguy cơ mất an toàn/chất lượng, hoặc theo trường hợp pháp luật/Hợp đồng; phải thông báo lý do, phạm vi, thời điểm và điều kiện tiếp tục, trừ tình huống khẩn cấp.
- 2. Thời hạn khắc phục sau thông báo: ____ ngày. Hết thời hạn mà vi phạm không được khắc phục, bên không vi phạm có thể chấm dứt toàn bộ hoặc phần liên quan bằng thông báo trước ____ ngày.
- 3. Khi chấm dứt, hai bên kiểm kê công việc, vật tư, thiết bị, hồ sơ; bảo vệ công trường; nghiệm thu phần đạt; xác định giá trị được thanh toán, chi phí khắc phục và thiệt hại theo lỗi.
- 4. Việc chấm dứt không làm mất quyền yêu cầu thanh toán, bảo hành, bảo mật, bồi thường hoặc giải quyết tranh chấp đã phát sinh.

ĐIỀU 21. PHẠT VI PHẠM VÀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI

Chậm tiến độ	____%/ngày trên giá trị phần nghĩa vụ bị chậm; tối đa ____%
Chậm thanh toán	Theo Điều 10 hoặc mức khác: _____
Sai vật tư/chất lượng	Buộc thay thế, sửa chữa và mức phạt ____% giá trị phần vi phạm
Vi phạm khác	_____

Mức phạt chỉ áp dụng khi được đền và trong giới hạn pháp luật bắt buộc áp dụng. Bồi thường gồm thiệt hại thực tế, trực tiếp, hợp lý và có chứng cứ do hành vi vi phạm gây ra; bên yêu cầu phải áp dụng biện pháp hợp lý để hạn chế thiệt hại. Phạt vi phạm không thay thế nghĩa vụ hoàn thành/sửa chữa, trừ khi hai bên có thỏa thuận khác phù hợp pháp luật.

ĐIỀU 22. BẤT KHẢ KHÁNG VÀ HOÀN CẢNH THAY ĐỔI CƠ BẢN

- Bất khả kháng là sự kiện khách quan, không thể lường trước và không thể khắc phục dù đã áp dụng biện pháp cần thiết, hợp lý. Bên bị ảnh hưởng thông báo trong ____ ngày, cung cấp chứng cứ và giảm thiểu hậu quả.
- Nghĩa vụ bị ảnh hưởng được tạm hoãn/gia hạn tương ứng trong phạm vi hợp lý; nghĩa vụ thanh toán cho phần đã hoàn thành không đương nhiên được miễn.
- Nếu sự kiện kéo dài quá ____ ngày hoặc làm mục đích hợp đồng không thể đạt, hai bên thương lượng điều chỉnh; không đạt thỏa thuận trong ____ ngày thì mỗi bên có quyền xử lý theo pháp luật và Điều 24.
- Hoàn cảnh thay đổi cơ bản được xử lý theo Bộ luật Dân sự và Luật Xây dựng; mọi điều chỉnh phạm vi, giá, tiến độ phải được lập thành văn bản.

ĐIỀU 23. BẢO MẬT, HÌNH ẢNH VÀ QUYỀN SỬ DỤNG HỒ SƠ

Các bên bảo mật thông tin cá nhân, tài chính, bản vẽ và dữ liệu nhận được, trừ khi phải cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền hoặc đơn vị tư vấn/nhà thầu phụ cần biết và có nghĩa vụ bảo mật. Việc Bên B chụp, đăng hoặc sử dụng hình ảnh công trình cho hồ sơ năng lực/marketing chỉ được thực hiện khi Bên A lựa chọn: ☐ đồng ý; ☐ không đồng ý; ☐ đồng ý sau khi ẩn địa chỉ và thông tin cá nhân. Quyền tác giả/quyền sử dụng hồ sơ thiết kế tuân theo hợp đồng thiết kế và pháp luật.

ĐIỀU 24. KHIẾU NẠI VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- Bên khiếu nại gửi văn bản trong ____ ngày kể từ khi biết sự kiện, nêu yêu cầu và chứng cứ; bên kia phản hồi trong ____ ngày.
- Hai bên ưu tiên thương lượng; có thể mời chuyên gia kỹ thuật/đơn vị hòa giải độc lập để xác định chất lượng, khối lượng hoặc giá trị tranh chấp.
- Nếu không giải quyết trong ____ ngày, tranh chấp được đưa ra: ☐ Tòa án có thẩm quyền; hoặc ☐ Trọng tài _____ theo quy tắc tố tụng của tổ chức này.
- Trong thời gian giải quyết, các bên tiếp tục thực hiện phần nghĩa vụ không có tranh chấp nếu an toàn và khả thi.

ĐIỀU 25. HIỆU LỰC VÀ ĐIỀU KHOẢN CUỐI

- 1. Hợp đồng có hiệu lực từ: ☐ ngày ký; ☐ ngày Bên A bàn giao mặt bằng và Bên B nhận tạm ứng;
☐ thời điểm khác: _____.
- 2. Mọi sửa đổi chỉ có hiệu lực khi lập thành văn bản và được người có thẩm quyền của hai bên ký, trừ trường hợp pháp luật quy định khác.
- 3. Nếu một điều khoản vô hiệu/không thể thi hành, các điều khoản còn lại vẫn có hiệu lực; hai bên thay thế bằng điều khoản hợp pháp gần nhất với mục đích ban đầu.
- 4. Hợp đồng gồm ____ trang, 25 Điều và 07 Phụ lục, lập thành ____ bản tiếng Việt có giá trị như nhau; Bên A giữ ____ bản, Bên B giữ ____ bản.
- 5. Hai bên đã đọc, hiểu, có cơ hội tư vấn độc lập và tự nguyện ký/điểm chỉ; ký nháy hoặc ký số trên từng phụ lục theo thỏa thuận.

ĐẠI DIỆN BÊN A

(Ký, ghi rõ họ tên; đóng dấu nếu có)

ĐẠI DIỆN BÊN B

(Ký, ghi rõ họ tên; đóng dấu nếu có)

Họ tên: _____

Họ tên: _____

PHỤ LỤC 01 — THÔNG TIN CÔNG TRÌNH VÀ PHẠM VI

Kèm Hợp đồng số ____/2026/HĐTC. Phụ lục này phải được ký/nháy cùng Hợp đồng.

Tên/địa chỉ	_____
Quy mô	_____
Giấy phép	_____
Bộ bản vẽ	Tên/số hiệu/ngày phát hành: _____
Mặt bằng	Ngày bàn giao: _____; phạm vi: _____
Hiện trạng	Biên bản/ảnh/video nhà liền kề số: _____
Điện nước tạm	Bên cung cấp/chi trả: _____
Lối vận chuyển	_____

STT	Hạng mục bao gồm	Ranh giới/điểm dừng	Ghi chú
1	Chuẩn bị mặt bằng	_____	_____
2	Móng/kết cấu	_____	_____
3	Xây, trát, chống thấm	_____	_____
4	Điện, nước âm	_____	_____
5	Hoàn thiện kiến trúc	_____	_____
6	Cửa, lan can, cầu thang	_____	_____
7	Thiết bị và chạy thử	_____	_____
8	Hồ sơ hoàn công/bàn giao	_____	_____

STT	Hạng mục không bao gồm	Bên thực hiện	Điều kiện phối hợp
1	Thiết kế/xin phép/hoàn công hành chính	_____	_____
2	Phá dỡ/gia cố/chống văng nhà liền kề	_____	_____
3	Cọc/thang máy/nội thất/thiết bị đặc thù	_____	_____
4	Khác: _____	_____	_____

PHỤ LỤC 02 — BOQ, GIÁ HỢP ĐỒNG VÀ CÁCH ĐO BÓC

Giá trọn gói chỉ áp dụng cho phạm vi được mô tả trong hồ sơ đã chốt. Các dòng dưới đây là khung điền; đính kèm bảng BOQ chi tiết nếu có.

Mã	Công tác/Hạng mục	ĐVT	KL	Đơn giá	Thành tiền
01	Chuẩn bị, biện pháp và công trình tạm	gói	—	_____	_____
02	Móng và kết cấu	gói	—	_____	_____
03	Xây, trát, chống thấm	gói	—	_____	_____
04	Điện, nước	gói	—	_____	_____
05	Hoàn thiện	gói	—	_____	_____
06	Thiết bị và công việc khác	gói	—	_____	_____

Tổng trước thuế	_____ VNĐ
Thuế GTGT	_____ VNĐ
Tổng giá	_____ VNĐ
Cách đo bóc	Theo Hướng dẫn/tiêu chuẩn: _____
Hạng mục tạm tính	_____
Đơn giá phát sinh	Theo Điều 13 Hợp đồng

PHỤ LỤC 03 — VẬT TƯ, THIẾT BỊ VÀ MẪU DUYỆT

STT	Nhóm	Hãng/Mã	Quy cách	Xuất xứ	Mẫu duyệt
1	Xi măng	_____	_____	_____	☐
2	Thép	_____	_____	_____	☐
3	Gạch xây	_____	_____	_____	☐
4	Chống thấm	_____	_____	_____	☐
5	Dây/cáp điện	_____	_____	_____	☐
6	Ổng cấp/thoát	_____	_____	_____	☐
7	Sơn	_____	_____	_____	☐
8	Gạch ốp lát	_____	_____	_____	☐
9	Cửa/phụ kiện	_____	_____	_____	☐
10	Thiết bị vệ sinh	_____	_____	_____	☐
11	Thiết bị điện	_____	_____	_____	☐
12	Khác	_____	_____	_____	☐

NGUYÊN TẮC THAY THẾ

Không thay thế khi chưa có hồ sơ so sánh tương đương, chênh lệch giá, ảnh hưởng tiến độ và chữ ký chấp thuận của Bên A.

PHỤ LỤC 04 — TIẾN ĐỘ VÀ LỊCH THANH TOÁN

Tỷ lệ dưới đây để trống cho hai bên thỏa thuận; tổng các khoản thanh toán và giữ lại phải khớp giá hợp đồng/quyết toán.

Mốc	Công việc/Điều kiện	Hồ sơ nghiệm thu	Tỷ lệ/Số tiền	Hạn trả
TƯ	Hợp đồng hiệu lực, mặt bằng và bảo lãnh nếu có	Biên bản bàn giao	_____	____ ngày
1	Hoàn thành _____	BB nghiệm thu	_____	____ ngày
2	Hoàn thành _____	BB nghiệm thu	_____	____ ngày
3	Hoàn thành _____	BB nghiệm thu	_____	____ ngày
4	Hoàn thành _____	BB nghiệm thu	_____	____ ngày
5	Nghiệm thu hoàn thành/bàn giao	Hồ sơ bàn giao	_____	____ ngày
QT	Quyết toán được xác nhận	BB quyết toán	_____	____ ngày
BH	Khoản giữ lại/bảo lãnh bảo hành	Theo Điều 19	_____	_____

Thu hồi tạm ứng	Bắt đầu từ mốc _____; mỗi lần _____%/số tiền _____; hết tại mốc _____
Cập nhật tiến độ	Mỗi _____ ngày/tuần; người nhận: _____
Đường găng	Các mốc bắt buộc: _____

PHỤ LỤC 05 — CHECKLIST NGHIỆM THU GIAI ĐOẠN

Mức	Nội dung kiểm tra chính	Hồ sơ/Ảnh	Kết quả
1	Mặt bằng, tim trục, cốt cao độ, hiện trạng liền kề	_____	☐ Đạt ☐ Sửa
2	Cọc/móng: vị trí, cao độ, cốt thép, cốt pha, bê tông	_____	☐ Đạt ☐ Sửa
3	Cột-dầm-sàn: thép, MEP chờ, kích thước trước khi đổ	_____	☐ Đạt ☐ Sửa
4	Xây-trát: vật liệu, độ phẳng, kích thước ô chờ	_____	☐ Đạt ☐ Sửa
5	Điện nước âm: tuyến, thử áp/thông mạch, ảnh trước che	_____	☐ Đạt ☐ Sửa
6	Chống thấm: bề mặt, quy trình, thử ngâm/thử nước	_____	☐ Đạt ☐ Sửa
7	Hoàn thiện: mẫu, màu, khe, độ phẳng, bảo vệ bề mặt	_____	☐ Đạt ☐ Sửa
8	Thiết bị: lắp đặt, vận hành, an toàn, tài liệu	_____	☐ Đạt ☐ Sửa
9	Hoàn thành: vệ sinh, tồn tại, hồ sơ, chìa khóa/mã	_____	☐ Đạt ☐ Sửa

Mẫu biên bản: Ngày/giờ _____; vị trí _____; căn cứ _____; thành phần _____; kết quả _____; tồn tại và hạn sửa _____; Bên A/TVGS ký _____; Bên B ký _____.

PHỤ LỤC 06 — PHIẾU YÊU CẦU THAY ĐỔI/PHÁT SINH

Mã phiếu	VO-____ Ngày: ____/____/____
Bên đề xuất	☐ Bên A ☐ Bên B ☐ Tư vấn Người lập: _____
Lý do	_____
Mô tả	_____ _____
Bản vẽ/ảnh	Số hiệu/tệp: _____
Khối lượng tăng	_____ Giá trị: _____ VNĐ
Khối lượng giảm	_____ Giá trị: _____ VNĐ
Chênh lệch thuần	Tăng/Giảm: _____ VNĐ, gồm/chưa gồm thuế
Ảnh hưởng tiến độ	Tăng/Giảm ____ ngày; mốc hoàn thành mới: ____/____/____
Tác động khác	Chất lượng/bảo hành/phối hợp: _____
Quyết định	☐ Đồng ý ☐ Không đồng ý ☐ Yêu cầu làm rõ
Chữ ký	Bên A: _____ Bên B: _____ TVGS (nếu có): _____

ĐIỀU KIỆN TRIỂN KHAI

Phiếu chỉ có hiệu lực khi phạm vi, chi phí và ảnh hưởng tiến độ đã được người có thẩm quyền của hai bên xác nhận trước khi thi công.

PHỤ LỤC 07 — BÀN GIAO, HỒ SƠ VÀ BẢO HÀNH

A. Danh mục bàn giao

STT	Tài liệu/Tài sản	Số lượng	Tình trạng	Ghi chú
1	Biên bản nghiệm thu hoàn thành	—	—	—
2	Bản vẽ hoàn công theo phạm vi	—	—	—
3	Kết quả thí nghiệm/kiểm tra	—	—	—
4	Chứng từ vật tư/thiết bị đã thỏa thuận	—	—	—
5	Hướng dẫn vận hành/bảo trì	—	—	—
6	Phiếu bảo hành thiết bị	—	—	—
7	Chìa khóa, điều khiển, mã truy cập	—	—	—
8	Quyết toán/biên bản thanh lý	—	—	—

B. Chính sách bảo hành

Ngày bắt đầu	Từ ngày nghiệm thu đưa vào sử dụng: ____/____/____
Kết cấu	____ tháng
Chống thấm	____ tháng
Hoàn thiện/MEP	____ tháng
Thiết bị	Theo nhà sản xuất/danh mục: _____
Tiếp nhận	Hotline/Email/Zalo: _____
Phản hồi	Trong ____ giờ; bắt đầu xử lý trong ____ ngày
Loại trừ	Theo Điều 19 và: _____

C. Biên bản bàn giao tóm tắt

Công trình được bàn giao lúc ____ giờ, ngày ____/____/____. Kết quả: ☐ Đạt để đưa vào sử dụng; ☐ Bàn giao có tồn tại theo danh sách số ____, hạn khắc phục _____. Chỉ số điện/nước: _____. Bên A nhận đủ hồ sơ/tài sản nêu trên: ☐ Có ☐ Chưa. Bên A ký ____; Bên B ký _____.

NGUỒN PHÁP LÝ THAM KHẢO VÀ PHẠM VI SỬ DỤNG

Mẫu được xây dựng theo khung pháp luật có hiệu lực tại thời điểm rà soát 17/08/2026 và rút gọn để phù hợp hợp đồng thi công nhà ở thông dụng. Quyết định 1040/QĐ-BXD xác định mẫu công bố dùng để tham khảo, vận dụng và phải điều chỉnh theo từng dự án, nguồn vốn và điều kiện cụ thể.

[Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13](#)

[Luật Xây dựng số 135/2025/QH15](#)

[Nghị định 210/2026/NĐ-CP về hợp đồng xây dựng](#)

[Nghị định 207/2026/NĐ-CP về chất lượng, thi công và bảo trì](#)

[Nghị định 206/2026/NĐ-CP về quản lý chi phí đầu tư xây dựng](#)

[Nghị định 217/2026/NĐ-CP về quản lý hoạt động xây dựng](#)

[Quyết định 1040/QĐ-BXD công bố mẫu hợp đồng xây dựng](#)

MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Tài liệu không phải ý kiến pháp lý cho một vụ việc cụ thể và không thay thế hợp đồng được soạn/rà soát theo hồ sơ thực tế. Người dùng chịu trách nhiệm kiểm tra giấy phép, điều kiện năng lực, tiêu chuẩn kỹ thuật, thuế, bảo hiểm, cấp công trình và quy định địa phương trước khi ký.