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

HỢP ĐỒNG THI CÔNG XÂY DỰNG

Số: ……. /HĐTC/20……/TSC-……

Về việc: thi công …… tại ……

– Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 và Luật Thương mại số 36/2005/QH11;
– Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành;
– Căn cứ Báo giá số ……. ngày ……/……/20…… của Bên B đã được Bên A chấp thuận; nhu cầu của Bên A và năng lực của Bên B.

Hôm nay, ngày …… tháng …… năm 20……, tại ……, hai bên gồm:

	BÊN A (Bên giao thầu)	BÊN B (Bên nhận thầu)
Tên đơn vị		CÔNG TY TNHH TSC TRƯỜNG SƠN
Địa chỉ		574/8/15 Kinh Dương Vương, Khu phố 28, Phường An Lạc, TP. Hồ Chí Minh
Mã số thuế		0319712442
Người đại diện	…… Chức vụ: …….	Ông Phạm Văn Sơn Chức vụ: Giám đốc
Điện thoại / Email		0905 600 921 · lienhe@tsctruongson.com
Tài khoản	Số: …… tại …… Chủ tài khoản: ……	Số: …… tại MB – Ngân hàng TMCP Quân đội, chi nhánh …… Chủ tài khoản: CTY TNHH TSC TRUONG SON

Hai bên thống nhất ký kết hợp đồng thi công xây dựng (“Hợp đồng”) với các điều khoản sau:

Điều 1. Nội dung và phạm vi công việc

1.1. Bên A giao và Bên B nhận thi công: …… (“Công việc”) tại địa điểm: …… (“Công trình”).

1.2. Phạm vi, khối lượng, quy cách vật tư theo Bảng khối lượng – đơn giá (Phụ lục 01) và hồ sơ thiết kế, bản vẽ đã được Bên A phê duyệt (Phụ lục 02). Bảng phân định phạm vi giữa các bên (nếu có) theo Phụ lục 03. Công việc nằm ngoài các phụ lục này là công việc phát sinh và được xử lý theo Điều 8.

Điều 2. Hồ sơ hợp đồng và thứ tự ưu tiên

Các tài liệu sau là bộ phận không tách rời của Hợp đồng và được áp dụng theo thứ tự ưu tiên: (a) Hợp đồng này và các phụ lục sửa đổi, bổ sung ký sau; (b) Phụ lục 01 – Bảng khối lượng – đơn giá; (c) Phụ lục 02 – Bản vẽ, chỉ dẫn kỹ thuật được duyệt; (d) Phụ lục 03 – Bảng phân định phạm vi công việc; (đ) Phụ lục 04 – Tiến độ thi công; (e) Báo giá và các văn bản trao đổi được hai bên xác nhận.

Điều 3. Yêu cầu về chất lượng

3.1. Công việc được thi công đúng thiết kế được duyệt, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn áp dụng cho Công trình và hướng dẫn của nhà sản xuất.

3.2. Vật tư, thiết bị đưa vào Công trình phải đúng chủng loại đã được Bên A chấp thuận, có chứng từ xuất xứ, chứng nhận chất lượng của nhà sản xuất và chứng nhận/công bố hợp quy đối với sản phẩm thuộc diện bắt buộc. Việc thay đổi chủng loại phải được Bên A đồng ý bằng văn bản trước khi thực hiện.

Điều 4. Thời gian và tiến độ thực hiện

4.1. Ngày bắt đầu: ……/……/20…… hoặc ngày Bên B nhận bàn giao mặt bằng và nhận đủ tiền tạm ứng, tùy ngày nào đến sau. Ngày hoàn thành: ……/……/20……. Tổng thời gian thi công: …… ngày (tính theo ngày dương lịch, gồm ngày nghỉ, lễ trừ khi ghi khác).

4.2. Thời gian hoàn thành được gia hạn tương ứng khi: (a) Bên A chậm bàn giao mặt bằng, chậm phê duyệt bản vẽ, vật tư, chậm tạm ứng hoặc thanh toán; (b) có thay đổi thiết kế, công việc phát sinh; (c) phải tạm dừng theo yêu cầu của Bên A, ban quản lý tòa nhà hoặc cơ quan nhà nước mà không do lỗi của Bên B; (d) sự kiện bất khả kháng. Bên B thông báo bằng văn bản cho Bên A trong vòng 03 ngày kể từ khi phát sinh sự việc.

Điều 5. Giá hợp đồng

5.1. Hình thức giá hợp đồng: ☐ Trọn gói ☐ Theo đơn giá cố định (thanh toán theo khối lượng nghiệm thu thực tế) ☐ Khác: ……

Nội dung	Giá trị (đồng)
Giá trị trước thuế GTGT	
Thuế GTGT (thuế suất ……%)	
GIÁ HỢP ĐỒNG (đã gồm thuế GTGT)	

Bằng chữ: ……

5.2. Thuế suất thuế GTGT áp dụng theo quy định có hiệu lực tại thời điểm lập hóa đơn. Khi chính sách thuế thay đổi, tiền thuế được điều chỉnh tương ứng, giá trị trước thuế không đổi.

5.3. Giá hợp đồng đã gồm vật tư, nhân công, máy thi công, vận chuyển, biện pháp thi công, an toàn lao động, vệ sinh và bảo hành. Giá hợp đồng không gồm: …… (ví dụ: phí quản lý, đặt cọc thi công của tòa nhà; điện, nước thi công; chi phí thẩm duyệt, xin phép) trừ khi đã ghi trong Phụ lục 01.

Điều 6. Tạm ứng, thanh toán và quyết toán

6.1. Tạm ứng: Bên A tạm ứng cho Bên B ……% giá hợp đồng, tương đương …… đồng, trong vòng …… ngày kể từ ngày ký Hợp đồng. Tiền tạm ứng được thu hồi dần qua các đợt thanh toán và thu hồi hết khi giá trị thanh toán lũy kế đạt 80% giá hợp đồng.

6.2. Thanh toán: Đợt 1: ……% khi ……; Đợt 2: ……% khi ……; Đợt cuối: thanh toán đến ……% giá trị quyết toán sau khi nghiệm thu, bàn giao và ký quyết toán; phần còn lại (……%) là tiền bảo hành theo Điều 10.

6.3. Hồ sơ thanh toán mỗi đợt gồm: Giấy đề nghị thanh toán; Biên bản nghiệm thu khối lượng công việc hoàn thành; Bảng xác định giá trị khối lượng hoàn thành; Bảng giá trị phát sinh đã được duyệt (nếu có); Hóa đơn GTGT hợp lệ.

6.4. Bên A thanh toán bằng chuyển khoản vào tài khoản của Bên B nêu tại phần đầu Hợp đồng trong vòng …… ngày làm việc (không quá 14 ngày làm việc) kể từ ngày nhận đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ. Đồng tiền thanh toán: đồng Việt Nam.

6.5. Nếu chậm thanh toán, Bên A trả lãi trên số tiền chậm trả theo mức ……%/năm tương ứng với thời gian chậm trả; trường hợp không ghi mức lãi thì áp dụng lãi suất nợ quá hạn do ngân hàng nơi Bên B mở tài khoản công bố tại thời điểm thanh toán.

6.6. Quyết toán: trong vòng …… ngày (không quá 60 ngày) kể từ ngày nghiệm thu hoàn thành toàn bộ Công việc, hai bên ký Biên bản xác nhận giá trị quyết toán hợp đồng trên cơ sở khối lượng nghiệm thu, phát sinh đã duyệt, hồ sơ hoàn công và nhật ký thi công.

Điều 7. Bảo đảm thực hiện hợp đồng

☐ Không áp dụng. ☐ Bên B nộp bảo đảm thực hiện hợp đồng bằng …… (bảo lãnh ngân hàng / đặt cọc), giá trị ……% giá hợp đồng, có hiệu lực đến ngày nghiệm thu bàn giao Công trình và được hoàn trả trong vòng …… ngày sau ngày đó.

Điều 8. Điều chỉnh hợp đồng và công việc phát sinh

8.1. Mọi thay đổi về phạm vi, thiết kế, vật tư, khối lượng chỉ được thực hiện khi có Phiếu đề xuất và xác nhận phát sinh được người có thẩm quyền của Bên A ký trước khi thi công. Đơn giá phát sinh áp dụng đơn giá trong Phụ lục 01; công việc chưa có đơn giá thì hai bên thỏa thuận trước khi thực hiện.

8.2. Thay đổi làm tăng, giảm giá hợp đồng hoặc thời gian thực hiện được hai bên ký Phụ lục hợp đồng. Trường hợp cần xử lý khẩn cấp để bảo đảm an toàn cho người, Công trình hoặc công trình lân cận, Bên B được thực hiện ngay và thông báo cho Bên A trong vòng 24 giờ.

Điều 9. Nghiệm thu và bàn giao

9.1. Công việc bị che khuất và công việc chuyển bước thi công được nghiệm thu trước khi thực hiện công việc tiếp theo. Bên A (hoặc giám sát của Bên A) tham gia nghiệm thu trong vòng 24 giờ kể từ khi nhận được yêu cầu nghiệm thu của Bên B; nếu không chấp nhận nghiệm thu phải nêu lý do bằng văn bản.

9.2. Khi hoàn thành Công việc, Bên B thông báo để hai bên nghiệm thu hoàn thành và ký Biên bản bàn giao trong vòng …… ngày. Các tồn tại nhỏ không ảnh hưởng đến an toàn và công năng sử dụng được ghi vào biên bản kèm thời hạn khắc phục và không cản trở việc nghiệm thu, bàn giao.

9.3. Trường hợp Bên A đưa Công trình vào sử dụng, kinh doanh khi chưa ký biên bản nghiệm thu mà không có ý kiến bằng văn bản về lý do chưa nghiệm thu, Công trình được xem là đã được Bên A tiếp nhận kể từ ngày đưa vào sử dụng.

9.4. Hồ sơ bàn giao gồm: bản vẽ hoàn công; các biên bản nghiệm thu; chứng chỉ vật tư, thiết bị; hướng dẫn vận hành, bảo trì; phiếu bảo hành.

Điều 10. Bảo hành

10.1. Thời hạn bảo hành phần việc do Bên B thi công: …… tháng kể từ ngày ký Biên bản bàn giao. Thiết bị được bảo hành theo điều kiện của nhà sản xuất nhưng không ngắn hơn …… tháng.

10.2. Tiền bảo hành: ……% giá trị quyết toán, do Bên A giữ lại hoặc được thay bằng thư bảo lãnh của ngân hàng. Bên A hoàn trả tiền bảo hành trong vòng …… ngày kể từ ngày hết thời hạn bảo hành, sau khi Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ bảo hành.

10.3. Trong thời hạn bảo hành, Bên B có mặt kiểm tra trong vòng …… giờ kể từ khi nhận thông báo và khắc phục hư hỏng do lỗi thi công, lỗi vật tư do Bên B cung cấp bằng chi phí của mình. Bên B không bảo hành hư hỏng do sử dụng sai hướng dẫn, do bên khác sửa chữa, thay đổi, do hao mòn tự nhiên của vật tư tiêu hao hoặc do sự kiện bất khả kháng.

Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

- Bàn giao mặt bằng đúng hạn; cung cấp hồ sơ pháp lý, bản vẽ được duyệt; chịu trách nhiệm về giấy phép xây dựng, thông báo khởi công, thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy và chấp thuận của chủ nhà, ban quản lý tòa nhà (nếu thuộc diện phải có), trừ khi Phụ lục 03 giao cho Bên B.
- Cung cấp điểm đấu nối điện, nước thi công; cử người có thẩm quyền để phê duyệt, giám sát, nghiệm thu và xác nhận phát sinh. Người đại diện tại công trường: …… ĐT: ……
- Tạm ứng, thanh toán đầy đủ, đúng hạn; tiếp nhận Công trình khi đủ điều kiện nghiệm thu.
- Được kiểm tra chất lượng, tiến độ, an toàn; yêu cầu Bên B khắc phục sai sót; tạm dừng thi công khi phát hiện nguy cơ mất an toàn.

Điều 12. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

- Thi công đúng thiết kế, chất lượng, tiến độ; lập và ghi nhật ký thi công, bản vẽ hoàn công; tự kiểm tra trước khi yêu cầu nghiệm thu.
- Bố trí chỉ huy trưởng công trường: …… ĐT: ……; quản lý nhân sự, nhà thầu phụ của mình và chịu trách nhiệm trước Bên A về phần việc của nhà thầu phụ.
- Bảo đảm an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự; tuân thủ nội quy của tòa nhà, khu vực thi công; bảo vệ tài sản của Bên A và bên thứ ba trong phạm vi mặt bằng nhận bàn giao.
- Mua bảo hiểm tai nạn cho người lao động thi công trên công trường và các loại bảo hiểm bắt buộc khác thuộc trách nhiệm của nhà thầu theo quy định.
- Được tạm ứng, thanh toán đúng hạn; được gia hạn tiến độ theo Điều 4; được từ chối yêu cầu trái pháp luật hoặc không bảo đảm an toàn; xuất hóa đơn GTGT theo quy định.

Điều 13. Tạm dừng và chấm dứt hợp đồng

13.1. Bên B được tạm dừng thi công nếu Bên A chậm thanh toán quá 28 ngày kể từ ngày đến hạn. Bên A được tạm dừng thi công nếu Bên B vi phạm nghiêm trọng về chất lượng, an toàn mà không khắc phục theo yêu cầu. Bên tạm dừng thông báo bằng văn bản trước ít nhất …… ngày, nêu rõ lý do.

13.2. Một bên được đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi bên kia: (a) chuyển nhượng Hợp đồng không có sự đồng ý; (b) Bên B ngừng thi công 56 ngày liên tục không có lý do chính đáng; (c) Bên A không thanh toán quá 56 ngày kể từ ngày đến hạn; (d) bị giải thể, phá sản. Bên chấm dứt thông báo bằng văn bản trước ít nhất 28 ngày. Hai bên xác nhận khối lượng đã thực hiện và thanh lý trong vòng 56 ngày kể từ ngày thông báo chấm dứt.

Điều 14. Phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại

14.1. Bên B chậm hoàn thành do lỗi của mình chịu phạt ……% giá trị phần công việc chậm cho mỗi ngày chậm. Bên A chậm thanh toán chịu lãi theo khoản 6.5. Tổng mức phạt đối với mỗi bên không vượt quá ……% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm.

14.2. Ngoài tiền phạt, bên vi phạm bồi thường thiệt hại thực tế, trực tiếp do vi phạm gây ra cho bên kia. Tổng trách nhiệm bồi thường của mỗi bên theo Hợp đồng không vượt quá giá hợp đồng, trừ trường hợp cố ý vi phạm hoặc gây thiệt hại về tính mạng, sức khỏe.

Điều 15. Bất khả kháng

Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra khách quan, không thể lường trước và không thể khắc phục dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết (thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, chiến sự, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền…). Bên bị ảnh hưởng thông báo bằng văn bản cho bên kia trong vòng 07 ngày và được miễn trách nhiệm trong phạm vi, thời gian bị ảnh hưởng. Nếu sự kiện kéo dài quá …… ngày, hai bên thương lượng điều chỉnh hoặc chấm dứt Hợp đồng và thanh toán phần đã thực hiện.

Điều 16. Bảo mật và giải quyết tranh chấp

16.1. Mỗi bên giữ bí mật thông tin về giá, bản vẽ, tài liệu kinh doanh của bên kia; chỉ sử dụng cho việc thực hiện Hợp đồng, trừ khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

16.2. Tranh chấp được giải quyết trước hết bằng thương lượng trong vòng 30 ngày. Nếu không thành, tranh chấp được giải quyết tại: ☐ Tòa án nhân dân có thẩm quyền ☐ Trung tâm Trọng tài …… theo quy tắc tố tụng của Trung tâm này. Trong thời gian giải quyết tranh chấp, hai bên tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ không bị tranh chấp.

Điều 17. Điều khoản chung

17.1. Hợp đồng có hiệu lực từ ngày ký và hết hiệu lực khi hai bên hoàn thành mọi nghĩa vụ, ký Biên bản thanh lý hoặc khi Hợp đồng bị chấm dứt theo Điều 13. Nghĩa vụ bảo hành và bảo mật tiếp tục có hiệu lực sau khi thanh lý.

17.2. Thông báo giữa hai bên được lập bằng văn bản hoặc gửi qua thư điện tử: Bên A: ……; Bên B: lienhe@tsctruongson.com. Mọi sửa đổi, bổ sung Hợp đồng phải được lập thành phụ lục có chữ ký của đại diện hợp pháp hai bên.

17.3. Hợp đồng được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A	ĐẠI DIỆN BÊN B
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)	*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)*

HƯỚNG DẪN LẬP – CTR-01

Trang nội bộ của TSC – không phát hành kèm biểu mẫu. Xóa trang này trước khi in/ký.

Căn cứ áp dụng (rà soát hiệu lực tại thời điểm lập)

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13.
- Luật Thương mại số 36/2005/QH11 (phạt vi phạm – Điều 300, 301; bồi thường – Điều 302 đến 306).
- Luật Xây dựng số 135/2025/QH15, hiệu lực từ 01/7/2026 (hợp đồng xây dựng: Điều 82–87).
- Nghị định 210/2026/NĐ-CP quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng (thay Nghị định 37/2015/NĐ-CP và 50/2021/NĐ-CP từ 01/7/2026). Với dự án không dùng vốn đầu tư công/PPP, các bên được thỏa thuận áp dụng.
- Nghị định 207/2026/NĐ-CP về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình (thay Nghị định 06/2021/NĐ-CP từ 01/7/2026) và Thông tư 32/2026/TT-BXD.
- Luật Thuế giá trị gia tăng số 48/2024/QH15; Nghị định 181/2025/NĐ-CP; Nghị định 174/2025/NĐ-CP (giảm thuế suất 10% xuống 8% đến hết 31/12/2026 cho hàng hóa, dịch vụ không thuộc danh mục loại trừ).
- Nghị định 123/2020/NĐ-CP (được sửa đổi bởi Nghị định 70/2025/NĐ-CP) về hóa đơn, chứng từ.

Lưu ý khi lập

- Mẫu dùng cho hợp đồng với khách hàng tư nhân, chuỗi bán lẻ, F&B, quy mô nhỏ và vừa. Với gói thầu thuộc dự án đầu tư công, PPP phải dùng mẫu hợp đồng theo hồ sơ mời thầu và quy định bắt buộc của Nghị định 210/2026/NĐ-CP.
- Kiểm tra tư cách ký của Bên A: người đại diện theo pháp luật hoặc có giấy ủy quyền còn hiệu lực; đối chiếu mã số thuế trên Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp.
- Thuế GTGT: thi công xây dựng đang áp dụng 8% đến hết 31/12/2026 (Nghị định 174/2025/NĐ-CP) nếu không thuộc danh mục loại trừ; từ 01/01/2027 trở về 10% trừ khi có chính sách mới. Ghi rõ thuế suất tại khoản 5.1 theo thời điểm dự kiến xuất hóa đơn.
- Thời điểm lập hóa đơn hoạt động xây dựng, lắp đặt: khi nghiệm thu, bàn giao công trình, hạng mục, khối lượng hoàn thành, không phụ thuộc đã thu tiền hay chưa. Khoản thanh toán từ 5 triệu đồng phải chuyển khoản để Bên A được khấu trừ thuế.
- Tham chiếu Nghị định 210/2026/NĐ-CP: thời hạn thanh toán tối đa 14 ngày làm việc (Điều 28); thu hồi hết tạm ứng khi thanh toán đạt 80% (Điều về tạm ứng); quyết toán tối đa 60 ngày (Điều 30); quyền tạm dừng khi chậm thanh toán quá 28 ngày (Điều 26); chấm dứt khi ngừng việc hoặc không thanh toán quá 56 ngày (Điều 27).
- Mức phạt (Điều 14): Luật Xây dựng 2025 (Điều 86) chỉ ấn định trần 12% giá trị phần hợp đồng bị vi phạm đối với dự án đầu tư công, PPP; dự án khác do các bên thỏa thuận. Để tránh tranh chấp về hiệu lực, hợp đồng với doanh nghiệp tư nhân nên ghi không quá 8% (mức trần của Điều 301 Luật Thương mại).
- Bảo hành: Nghị định 207/2026/NĐ-CP quy định mức tối thiểu 12 tháng (24 tháng với công trình cấp đặc biệt, cấp I) và tiền bảo hành 5% (3%) cho công trình vốn nhà nước; công trình vốn khác tham khảo. Thông lệ fit-out: 12 tháng, giữ lại 5%.
- Hợp đồng giá trị lớn hoặc có điều khoản khác thường của khách hàng: gửi luật sư rà soát trước khi ký.