

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

HỢP ĐỒNG TƯ VẤN, THIẾT KẾ, THI CÔNG

Số:

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ TN

Và

ÔNG VŨ HOÀNG DIỆU

Công trình : Tư vấn, thiết kế, thi công nhà biệt thự

Địa điểm : Đông quý, Tiền Hải, Thái Bình

Hạng mục : Thi công xây dựng, Lắp đặt Nội Thất

Hà Nội, ngày 10 tháng 05 năm 2024

Hợp đồng này được lập ngày. 08/06/2024, bởi và giữa:

BÊN A: Ông: VŨ HOÀNG DIỆU

Địa chỉ : Đông quý, Tiền Hải, Thái Bình
Điện thoại : 0988728358
CCCD : 034086010470
Ngày cấp : 25/04/2021 Nơi cấp. Cục cảnh sát

BÊN B: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ ĐẦU TƯ TN

Địa chỉ : Số 7 ngõ 495 Nguyễn Trãi, Thanh Liệt, Hà Nội
Điện thoại : 0919179166
Số tài khoản : 333282333333
Tại: Ngân hàng Quân đội MB chi nhánh thanh xuân
Đại diện bởi : **Lê Ngọc Luyện** Chức vụ: **Giám Đốc**

Bên A và Bên B, mỗi Bên dưới đây sẽ được gọi riêng là “Bên” hoặc gọi chung là “Hai Bên” hoặc “Các Bên”.

Sau khi thỏa thuận, Hai Bên thống nhất ký kết Hợp đồng tư vấn, thiết kế, thi công hoàn thiện (“Hợp đồng”) này với các điều khoản, điều kiện sau:

ĐIỀU 1: PHẠM VI CÔNG VIỆC

- 1.1. Bên A đồng ý giao, Bên B đồng ý nhận (i), thiết kế xây dựng chi tiết, bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công (ii) cung cấp vật tư và (iii) thi công hoàn thiện Phần ngầm, Tầng 1,2,– **Biệt thự nhà vườn tại Đông Quý, tiền Hải, Thái Bình.** Phạm vi, khối lượng Công Việc cụ thể được quy định tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp Đồng này.
- 1.2. Bên A và Bên B đồng ý là Hợp đồng này sẽ được Các Bên thực hiện trên nguyên tắc "đơn giá cố định", theo đó đơn giá quy định tại Phụ lục 01 sẽ cố định, không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện Hợp đồng. Ngoài đơn giá cố định, Bên A không phải thanh toán thêm bất cứ chi phí nào cho Bên B.
- 1.3. Bên A có toàn quyền sở hữu công trình và các tài sản liên quan sau khi hoàn tất nghiệm thu.

ĐIỀU 2: CHẤT LƯỢNG VÀ YÊU CẦU KỸ THUẬT

- 2.1. Bên B có trách nhiệm thiết kế căn hộ theo yêu cầu của Bên A, cung cấp vật tư, theo quy cách, tiêu chuẩn chất lượng, xuất xứ quy định tại bản vẽ (hồ sơ thiết kế) và/hoặc Phụ lục 01.
- 2.2. Bên B có trách nhiệm thi công hoàn thiện theo đúng chỉ dẫn, bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công do Bên A cung cấp hoặc phê chuẩn và các tiêu chuẩn kỹ thuật quy định tại Hợp đồng này và/hoặc quy định tại các văn bản pháp luật hiện hành tại Việt Nam, đảm bảo độ bền vững và mỹ quan cho công trình.

ĐIỀU 3: THỜI GIAN THỰC HIỆN

- 3.1. “Ngày” trong Hợp đồng này được hiểu là ngày theo dương lịch, bao gồm cả các ngày thứ bảy, chủ nhật, ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật.
- 3.2. Tổng thời gian thực hiện Công Việc theo Hợp đồng là **160 ngày** kể từ ngày được Ban Quản lý của Chủ đầu tư cho phép xây dựng. Trong trường hợp việc thi công lắp đặt của Bên B bị ảnh hưởng bởi việc thi công các hạng mục khác của Tòa Nhà (nếu có Bên A

- 3.3. sẽ thông báo cho Bên B tiến độ thi công các hạng mục đó để Bên B lập tiến độ thi công chi tiết cho phù hợp.
- 3.4. Để đảm bảo tiến độ chung, khi có những hạng mục, công việc phát sinh nhưng chưa có đơn giá xác định trong Hợp đồng, Bên B gửi báo giá cho Bên A xem xét và phê duyệt, Bên B chỉ thực hiện công việc sau khi Bên A đã phê duyệt bổ sung những hạng mục này.
- 3.5. Thời gian thực hiện Hợp đồng có thể được gia hạn trong các trường hợp sau đây và phải được Hai Bên thống nhất, lập thành Biên bản có chữ ký của Hai Bên.
- (i) Bên A thay đổi thiết kế dẫn đến việc phát sinh khối lượng ở các hạng mục cung cấp và lắp đặt;
- (ii) Do phải đợi các nhà thầu khác của Bên A và/hoặc Chủ đầu tư Dự án thi công các hạng mục liên quan trong Dự án (nếu có);
- (iii) Các trường hợp Bất khả kháng theo quy định tại Điều 10 của Hợp đồng.

ĐIỀU 4: GIÁ TRỊ TẠM TÍNH CỦA HỢP ĐỒNG

- 4.1. Giá trị trọn gói của Hợp đồng (không bao gồm thuế GTGT) là: **1,701,225,000 VND (Một tỷ, bảy Trăm Linh Một Triệu, Hai trăm Hai mươi lăm triệu đồng Việt Nam).**
- 4.2. Đơn giá quy định tại Phụ lục 01 đã bao gồm toàn bộ các khoản chi phí liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn ở chi phí thiết kế, giá trị vật tư, nguyên vật liệu phụ, chi phí thiết bị, chi phí vận chuyển vật tư đến mặt bằng thi công, chi phí nhân công (gồm toàn bộ lương, thưởng, thuế cho người lao động) cũng như các phí và lệ phí liên quan khác.
- 4.3. Khối lượng nghiệm thu thanh/quyết toán sẽ là khối lượng thực tế thi công được Bên A chấp thuận nghiệm thu (bao gồm cả khối lượng phát sinh tăng hoặc giảm bớt do Bên A yêu cầu hoặc chấp thuận). Giá trị nghiệm thu thanh/quyết toán sẽ được tính là khối lượng nghiệm thu nhân với đơn giá trong Hợp đồng. Trong trường hợp nghiệm thu các công việc phát sinh ngoài thỏa thuận của Hợp đồng này, Hai Bên thống nhất sẽ áp dụng đơn giá theo nguyên tắc quy định tại Điều 4.4 dưới đây.
- 4.4. Đối với các hạng mục, công việc phát sinh mới, Bên A sẽ chỉ định Bên B thực hiện và đơn giá áp dụng cho các hạng mục công việc phát sinh mới được tính theo nguyên tắc:
- (i) Đối với các hạng mục phát sinh thêm, trước khi thực hiện Bên B phải lập bản vẽ hiện trạng và bản vẽ thi công tương ứng với khối lượng các hạng mục phát sinh theo yêu cầu và Bên A sẽ xác nhận hạng mục phát sinh đó;
- (ii) Bên B sẽ áp dụng cùng một đơn giá quy định trong Hợp đồng cho cùng một công việc hoặc cùng một chủng loại vật tư theo Hợp đồng này;
- (iii) Nếu khối lượng công việc phát sinh hoặc chủng loại vật tư, thiết bị chưa có đơn giá quy định trong Hợp đồng, Các Bên sẽ thỏa thuận và thống nhất đơn giá cho Công Việc phát sinh dựa trên cơ sở giá thị trường và điều kiện thi công thực tế tại công trường.

ĐIỀU 5: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- **Bên A sẽ thanh toán cho Bên B làm 05 lần, cụ thể như sau:**

5.1. Lần 1: Tạm ứng

Bên A tạm ứng cho Bên B 30% giá trị tạm tính là **510.367.000đ (Năm trăm mười triệu, Ba Trăm sáu mươi bảy Nghìn đồng)** của Hợp đồng vào ngày Hai bên ký Hợp Đồng Kinh Tế có hiệu lực;

5.2. Lần 2 : Tạm ứng ngày thứ 20 tới 25 sau thi công

Bên A tạm ứng cho Bên B 15% giá trị tạm tính là **255,183,000đ (Hai trăm mười lăm triệu, Một trăm tám mươi ba nghìn đồng)** sau khi bên B thi công toàn bộ tầng ngầm (bể nước, bể phốt, ống ngầm đầu chờ điện nước); và xây song phần móng.

5.3 Lần 3 : Tạm ứng sau 40 tới 45 ngày thi công song thô tầng 1

Bên A tạm ứng cho Bên B 15% giá trị tạm tính là **255,183,000đ (Hai trăm mười lăm triệu, Một trăm tám mươi ba nghìn đồng)** sau khi bên B thi công song thô tầng 2.

5.4 Lần 4 : Tạm ứng sau 115 tới 120 ngày thi công

Bên A tạm ứng cho Bên B 30% giá trị tạm tính là **510.367.000đ (Năm trăm mười triệu, Ba Trăm sáu mươi bảy Nghìn đồng)** sau khi bên B thực hiện xong công tác trát hoàn thiện và ốp lát sơn bả thạch cao..

5.5 Lần 5 : Thanh toán sau 160 ngày thi công:

Sau khi Bên B hoàn thành các hạng mục cửa thiết bị vệ sinh và điều hòa lắp đặt toàn bộ nooih thất căn hộ nghiệm với chủ nhà song, Bên A sẽ thanh toán cho Bên B 100%.

5.3. Bên A sẽ thanh toán cho Bên bằng chuyển khoản theo số tài khoản mà bên B cung cấp như ở phần đầu của Hợp đồng.

ĐIỀU 6: VẬT TƯ

6.1 Bên B đảm bảo cung cấp vật tư đầy đủ theo Hợp đồng đã ký.

6.2 Trước khi tiến hành thi công, Các Bên sẽ thống nhất các mẫu vật tư kèm theo bảng miêu tả chi tiết các thông tin về chất lượng, quy cách và xuất xứ của vật tư.

ĐIỀU 7: NGHIỆM THU VÀ BÀN GIAO

7.1 Hai Bên sẽ thực hiện nghiệm thu theo từng giai đoạn sau khi Bên B hoàn tất các công việc và thủ tục cho bước nghiệm thu đó. Bên A có trách nhiệm nghiệm thu Công Việc trong thời hạn không quá 03(ba) ngày kể từ ngày Bên B có thông báo nghiệm thu. Ngoài tiêu chuẩn kỹ thuật Việt Nam, Bên B phải tuân thủ yêu cầu thi công do Bên A đặt ra như (i) các hạng mục có thể bị che lấp do sơn, bả, trát.. phải được Bên A kiểm tra, nghiệm thu trước khi Bên B tiến hành các hạng mục tiếp theo;

7.2 Bên A sẽ nghiệm thu và nhận bàn giao công trình khi Công Việc nêu tại Điều 1 đã được Bên B hoàn thành toàn bộ, có đủ hồ sơ theo quy định và đảm bảo đúng yêu cầu thiết kế, đảm bảo chất lượng và đạt các tiêu chuẩn theo quy định tại Hợp đồng.

7.3 Khối lượng thực hiện và nghiệm thu thanh quyết toán sẽ là khối lượng hoàn thành thực tế Bên B thi công và được Bên A nghiệm thu (bao gồm cả khối lượng phát sinh tăng hoặc giảm bớt do Bên A yêu cầu hoặc chấp thuận).

ĐIỀU 8: TẠM DỪNG VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

8.1 Hợp đồng tạm dừng trong các trường hợp sau:

(i) Bên A hoặc Bên B vi phạm các nghĩa vụ theo Hợp đồng này, Bên không vi phạm có quyền tạm dừng Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên có quyền tạm dừng thực hiện Hợp đồng phải thông báo trước bằng văn bản trước ít nhất 5 (năm) ngày cho bên kia để Hai Bên bàn bạc, tìm phương án xử lý, khắc phục. Sau khi bàn bạc mà không đi đến thống nhất thì Bên có quyền tạm dừng phải gửi văn bản thông báo tạm dừng cho Bên kia trước ít nhất 03 (ba) ngày. Nếu vi phạm quy định về thủ tục này thì Bên có quyền

- (ii)
- (iii) tạm dừng phải bồi thường thiệt hại cho Bên kia. Các thông báo nêu trên phải ghi rõ thời hạn tạm dừng và điều kiện chấp thuận hủy tạm dừng.
- (iv) Trong trường hợp tạm dừng Hợp đồng do lỗi của Bên A và việc tạm dừng được thực hiện phù hợp với các quy định về báo trước trên đây thì thời gian thi công của Bên B sẽ được kéo dài tương ứng.

8.2 Bên A chấm dứt Hợp đồng:

(i) Bên A có quyền chấm dứt Hợp đồng nếu:

- Bên B vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo Hợp đồng này mà không có biện pháp khắc phục vi phạm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày xảy ra vi phạm;
Trong trường hợp nêu trên, Bên A có thể, bằng thông báo trước ít nhất 3 (ba) ngày cho Bên B để chấm dứt Hợp đồng.

8.3 Bên B chấm dứt Hợp đồng:

(i) Bên B được quyền chấm dứt Hợp đồng nếu:

- Quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định tại khoản 5.3 Điều 5 của Hợp đồng này mà Bên A không thực hiện việc tạm ứng, thanh toán tiền cho Bên B;
Theo đó, Bên B có thể, bằng thông báo trước 5 (năm) ngày cho Bên A để chấm dứt Hợp đồng.

8.4 Ngoài ra, Hợp đồng còn được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

- Hai Bên có văn bản thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp đồng;
- Hai Bên hoàn tất mọi nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng này;
- Bên B chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 12.1, 12.2 Điều 12 của Hợp đồng này;
- Hợp đồng bị vô hiệu khi một trong Các Bên không đủ năng lực pháp lý theo quy định của pháp luật hiện hành;
- Hợp đồng bị đình chỉ/chấm dứt thực hiện theo quy định của pháp luật và/hoặc yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Hợp đồng không thực hiện được vì các lý do bất khả kháng theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 9: TRÁCH NHIỆM MỖI BÊN

9.1 Trách nhiệm của Bên A:

- (i) Ký vào bộ hồ sơ do Bên B chuẩn bị để Bên B xin phép Chủ đầu tư Vinhomes thực hiện thi công hoàn thiện công trình;
- (ii) Đặt cọc theo yêu cầu của Chủ đầu tư Vinhomes để thi công hoàn thiện công trình;
- (iii) Phê duyệt bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công và các tài liệu kỹ thuật cần thiết cho công việc theo yêu cầu của Bên B;
- (iv) Thông báo ngày bàn giao mặt bằng thi công cho Bên B;
- (v) Cung cấp nguồn điện và hướng dẫn để Bên B tự đấu nối, lắp đặt dây dẫn ... tới vị trí thi công;
- (vi) Giám sát quá trình thi công và nghiệm thu khối lượng công việc tại công trình;

- (vii) Kiểm tra khối lượng Công Việc hoàn thành, xác nhận và kiểm tra các vật tư đưa vào thi công;
- (viii) Thanh toán cho Bên B theo đúng quy định tại Hợp đồng này.

9.2 Trách nhiệm của Bên B:

- (i) Thực hiện Công Việc theo Hợp đồng hoặc giao cho đơn vị thứ ba thực hiện các công việc này đúng với nội dung và khối lượng công việc quy định tại Điều 1.
- (ii) Hoàn thành các hạng mục công trình đúng thời hạn hợp đồng, phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam, đảm bảo an toàn, bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ. Đảm bảo công trình đáp ứng đầy đủ các điều kiện tham gia ưu đãi của chủ đầu tư (nếu có) và các thay đổi theo thông báo từ chủ đầu tư. Chịu trách nhiệm, bằng chi phí của Bên B và miễn cho Bên A khỏi các trách nhiệm nếu gây ra tai nạn, các vi phạm khiến cho Bên A hoặc/và Bên B phải chịu trách nhiệm trước cơ quan nhà nước, Chủ đầu tư Vinhomes và bất cứ bên thứ ba nào khác.
- (iii) Có đầy đủ các giấy phép, chứng chỉ hành nghề theo quy định của pháp luật để thực hiện Hợp đồng;
- (iv) Có chỉ huy thi công hoặc đại diện thường trực tại công trường để giám sát thi công và kịp thời nắm bắt các thông tin yêu cầu từ Bên A;
- (v) Lập bảng tiến độ thi công chi tiết trình Bên A xem xét phê duyệt trước khi thực hiện Công Việc theo Hợp đồng.
- (vi) Nhận bàn giao công trường và thống nhất kỹ thuật với đại diện của Bên A trước khi bắt đầu thi công Công trình ít nhất 01 ngày;
- (vii) Chịu trách nhiệm tự bảo vệ vật tư, máy móc của Bên B tại khu vực công trường;
- (viii) Đảm bảo việc vận chuyển, thi công của mình không gây hư hại về người, cho các thiết bị lắp đặt, các công trình lân cận. Nếu không, Bên B tự chịu trách nhiệm bằng chi phí của mình giải quyết các vấn đề phát sinh trên và miễn cho Bên A toàn bộ các trách nhiệm có liên quan.
- (ix) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên A kiểm tra việc thực hiện thi công, nghiệm thu khối lượng Công Việc hoàn thành. Tạo điều kiện thuận lợi và phối hợp tốt với các nhà thầu khác của Bên A (nếu có) cùng tham gia thi công trên Công trình;
- (x) Đảm bảo an ninh và có nghĩa vụ giữ cho những người không có nhiệm vụ không vào phạm vi công trường do Bên B quản lý, Bên B có trách nhiệm đảm bảo những người đại diện và có thẩm quyền của Bên A được phép vào công trường tại bất kỳ thời điểm nào và bất kỳ địa điểm nào trong phạm vi công trường.

ĐIỀU 10: BẤT KHẢ KHÁNG

- 10.1 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, lụt, lũ, lốc, sóng thần, lở đất, hỏa hoạn, chiến tranh hoặc có nguy cơ xảy ra chiến tranh.... và các thảm họa khác chưa lường được, sự thay đổi chính sách hoặc ngăn cấm của cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam;
- 10.2 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:

- (i) 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;
 - (ii) Thông báo ngay cho bên kia về sự kiện bất khả kháng xảy ra trong vòng 07 ngày, ngay sau khi xảy ra sự kiện bất khả kháng.
- 10.3 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 11: BẢO HÀNH

- 11.1 Bên B có nghĩa vụ bảo hành công trình trong thời gian 12 tháng kể từ ngày Các Bên ký Biên bản nghiệm thu bàn giao công trình đối với các công việc: thi công phần ngầm, thi công hoàn thiện trần, tường, sàn, lắp đặt các thiết bị ổ cắm, công tắc, thiết bị điện (nếu có) son, trát, sàn, Đối với các trang thiết bị kỹ thuật và thiết bị nội thất, bao gồm các mục được liệt kê, mô tả tại Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này, Bên B có trách nhiệm bảo hành theo đúng phạm vi, thời hạn bảo hành theo cam kết của nhà sản xuất.
- 11.2 Trong thời gian bảo hành công trình, Bên B phải sửa chữa mọi sai sót, khiếm khuyết do lỗi thi công nội thất bằng chi phí của Bên B. Việc sửa chữa các lỗi này phải được bắt đầu trong vòng không quá 5 ngày sau khi nhận được thông báo của Bên A.

ĐIỀU 12: XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

- 12.1 Nếu Bên A vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào theo Hợp đồng này và không khắc phục được, Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên A sẽ chịu phạt 5% (Năm phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng và thanh toán ;
- 12.2 Nếu Bên B vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào như quy định tại Hợp đồng này bao gồm nhưng không giới hạn các vi phạm về thời gian hoàn thành công việc, vật tư nguyên liệu, chất lượng công trình hoàn thành thì Bên A có quyền phạt 5% (Năm phần trăm) giá trị phần Hợp đồng bị vi phạm về chất lượng;
- 12.3 Bên vi phạm Hợp đồng mà gây thiệt hại cho bên kia, thì ngoài việc chịu phạt Hợp đồng còn phải bồi thường các thiệt hại thực tế mà Bên không vi phạm phải gánh chịu.

ĐIỀU 13: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 13.1 Hai Bên cùng cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thoả thuận trong Hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu phát sinh tranh chấp, trước hết Hai Bên cùng nhau thương lượng và giải quyết trên tinh thần hợp tác, đôi bên cùng có lợi.
- 13.2 Trong trường hợp Hai Bên không tự thương lượng và giải quyết tranh chấp được thì vụ việc sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền tại Hà Nội.

ĐIỀU 14: CÁC ĐIỀU KIỆN KHÁC

- 14.1 Các Phụ lục sau là một bộ phận không thể tách rời Hợp đồng này:
PHỤ LỤC 01: BẢNG DỰ TOÁN (Khối lượng và đơn giá)
- 14.2 Hợp đồng này cũng như tất cả các tài liệu, thông tin liên quan đến Hợp đồng sẽ được coi là thông tin Mật và Các Bên không được phép tiết lộ cho bất kỳ bên thứ ba nào khác mà chưa được sự chấp thuận của bên kia, trừ trường hợp có Yêu cầu của Tòa án có thẩm quyền hoặc quyết định hành chính từ cơ quan chức năng.
- 14.3 Mọi sửa đổi, bổ sung Hợp đồng phải lập thành văn bản và có chữ ký hợp lệ của Hai Bên.

- 14.4 Hợp đồng được lập thành 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 bản, Bên B giữ 01 bản để thực hiện.
- 14.5 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

ĐẠI DIỆN BÊN A


Vũ Hoàng Diệu

ĐẠI DIỆN BÊN B



GIÁM ĐỐC
Lê Ngọc Luyện