

CHƯƠNG VII: ĐIỀU KIỆN CỤ THỂ CỦA HỢP ĐỒNG

A. Các quy định chung	
E-ĐKC 1.16	Ngày hoàn thành là: <i>120 ngày kể từ ngày khởi công</i>
E-ĐKC 1.17	Ngày hoàn thành dự kiến cho toàn bộ Công trình là: <i>120 ngày kể từ ngày khởi công</i>, trong đó Nhà thầu phải hoàn thành một số công việc và hoàn thành từng phần công trình theo các mốc sau: - Rà soát, đối chiếu Hồ sơ thiết kế với thực tế hiện trường; chậm nhất 15 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng phải rà soát xong và báo cáo kết quả rà soát (kể cả không có sai khác giữa hồ sơ thiết kế so với thực tế hiện trường), đề xuất kiến nghị gửi Chủ đầu tư, Ban QLDA/TVQLDA, TVGS (bằng văn bản qua đường công văn) làm cơ sở điều chỉnh, bổ sung thiết kế, dự toán (nếu có). - Trong vòng 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, Trình Chủ đầu tư, Ban QLDA/Tư vấn QLDA chấp thuận Biện pháp tổ chức thi công, tiến độ thi công. - Phối hợp với các đơn vị liên quan để thực hiện các thủ tục đầu vào (thí nghiệm vật liệu, tỷ phối, thiết bị lắp đặt vào công trình ..., chấp thuận trạm trộn, ...), huy động thiết bị, nhân lực đến công trình, đảm bảo tiến hành thi công trên công trường chậm nhất 15 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng. - Các mốc tiến độ hoàn thành từng phần trong thời gian thực hiện Hợp đồng: + Mốc hoàn thành đợt 1 (giai đoạn 1): Đến hết 45 ngày kể từ ngày khởi công. + Mốc hoàn thành đợt 2 (giai đoạn 2): Đến hết 75 ngày kể từ ngày khởi công. <i>(Giá trị hoàn thành từng mốc/giai đoạn được quy định tại Bảng tiêu chuẩn đánh giá về kỹ thuật và làm cơ sở xử phạt vi phạm hợp đồng)</i>
E-ĐKC 1.18	Ngày khởi công là: Ngày bàn giao mặt bằng hoặc được nêu trong thông báo khởi công.
E-ĐKC 5.2	- Giá trị bảo đảm thực hiện hợp đồng: 2% giá hợp đồng - Thời gian hiệu lực của bảo lãnh thực hiện hợp đồng là: Bảo đảm thực hiện hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày phát hành cho đến hết 28 ngày sau khi công trình được nghiệm thu, bàn giao và nhà thầu chuyển sang nghĩa vụ bảo hành theo quy định. - Bảo đảm thực hiện hợp đồng phải được Chủ đầu tư chấp thuận và tuân thủ mẫu số 15 Chương VIII. Nếu các điều khoản của bảo đảm

	thực hiện hợp đồng nêu rõ ngày hết hiệu lực và Nhà thầu chưa hoàn thành các nghĩa vụ của hợp đồng vào thời điểm 07 ngày trước ngày bảo đảm thực hiện hợp đồng của Nhà thầu đã nộp cho Chủ đầu tư hết hiệu lực, Nhà thầu sẽ phải gia hạn hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng cho tới khi công việc đã được hoàn thành và mọi sai sót đã được sửa chữa xong. Bên nhận thầu không được nhận lại bảo đảm thực hiện hợp đồng trong trường hợp: Từ chối thực hiện hợp đồng sau khi hợp đồng có hiệu lực; chậm tiến độ do lỗi của Bên nhận thầu nhưng từ chối gia hạn hiệu lực của bảo đảm thực hiện hợp đồng; vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đến mức không hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký.
B. Quản lý thời gian	
E-ĐKC 28	- Ngày khởi công: Theo ngày được ấn định tại thông báo khởi công xây dựng công trình của Chủ đầu tư (hoặc cơ quan được ủy quyền) - Ngày hoàn thành dự kiến: 120 ngày kể từ ngày khởi công
D. Quản lý chi phí	
E-ĐKC 42.1	- Tạm ứng: Chủ đầu tư tạm ứng trước số tiền tối đa bằng 30% giá trị hợp đồng (Không bao gồm chi phí dự phòng) và tuân thủ theo các quy định của Nhà nước nhưng không vượt quá kế hoạch vốn được giao cho dự án hàng năm, nguồn vốn được bố trí tại thời điểm tạm ứng. - Phương thức tạm ứng: Trong quá trình thương thảo, hoàn thiện hợp đồng được lựa chọn theo 02 phương án sau: * Phương án 1: Được chia thành 02 lần: + Lần 1: Sau khi Hợp đồng có hiệu lực, Chủ đầu tư nhận được bảo lãnh tiền tạm ứng, có kế hoạch vốn được giao, mức tạm ứng bằng mức tối thiểu theo Điểm i, Khoản 3, Điều 12, Nghị định số 210/2026/NĐ-CP. + Lần 2: Sau khi nhà thầu đã thi công đạt giá trị sản lượng tương ứng với mức tạm ứng lần 1. * Phương án 2: Sau khi Hợp đồng có hiệu lực, Chủ đầu tư nhận được bảo lãnh tiền tạm ứng, văn bản cam kết giải ngân 3 bên (Bên A là Chủ đầu tư, bên B là Nhà thầu và bên C là Ngân hàng), có kế hoạch vốn được giao thì tiến hành đề nghị tạm ứng. Sau khi được tạm ứng, Bên C có trách nhiệm giải ngân số tiền bằng mức tạm ứng tối thiểu theo Điểm i, Khoản 3, Điều 12, Nghị định số 210/2026/NĐ-CP (được ghi rõ số tiền trong bản cam kết 3 bên); số tiền tạm ứng còn lại, bên C chỉ được giải ngân khi có ý kiến bằng văn bản hoặc xác nhận của bên A gửi cho bên C (sau khi đã thi công đạt giá trị sản lượng tương ứng với mức tạm ứng đã giải ngân).

- Hoàn trả tiền tạm ứng:

Tiền tạm ứng được Chủ đầu tư thu hồi ngay từ lần thanh toán khối lượng hoàn thành đầu tiên và các lần thanh toán tiếp theo trên cơ sở tỷ lệ giá trị tạm ứng và giá trị thanh toán, đảm bảo thu hồi hết tiền tạm ứng khi giá trị thanh toán đạt 80% giá hợp đồng đã ký; riêng các lần thanh toán kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2026 về sau (nếu có), Chủ đầu tư thu hồi tối đa giá trị tạm ứng trên số tiền đề nghị thanh toán của lần thanh toán đó cho đến khi thu đủ 100% số tiền đã tạm ứng. Mức thu hồi tạm ứng tối thiểu tại các lần thanh toán trước ngày 01/12/2026 được xác định qua các lần thanh toán như sau:

$$G_{\text{thu hồi}} = \frac{G_{\text{tạm ứng}}}{G_{\text{hợp đồng}} (G_{\text{hợp đồng}} \text{ không bao gồm chi phí dự phòng})} \times 0,8 \times G_{\text{thanh toán}}$$

Trong đó:

- + $G_{\text{thu hồi}}$: Giá trị thu hồi tạm ứng tối thiểu qua từng lần thanh toán
- + $G_{\text{tạm ứng}}$: Tổng giá trị tạm ứng
- + $G_{\text{hợp đồng}}$: Giá trị hợp đồng (Không bao gồm chi phí dự phòng)
- + $G_{\text{thanh toán}}$: Giá trị nghiệm thu thanh toán từng đợt.

Tiền tạm ứng phải được hoàn trả bằng cách khấu trừ một tỷ lệ nhất định trong các khoản thanh toán đến hạn cho Nhà thầu, theo bảng kê tỷ lệ phần trăm công việc đã hoàn thành làm cơ sở thanh toán. Khoản tiền tạm ứng hay hoàn trả tiền tạm ứng sẽ không được tính đến khi định giá các công việc đã thực hiện, các thay đổi hợp đồng, các sự kiện bồi thường, thưởng hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại.

Trường hợp tạm ứng vẫn chưa được hoàn trả trước khi ký biên bản nghiệm thu công trình và trước khi chấm dứt hợp đồng, khi đó toàn bộ số tiền tạm ứng chưa thu hồi được này sẽ là nợ đến hạn và Nhà thầu phải chịu trách nhiệm thanh toán cho Chủ đầu tư trong thời gian 14 ngày.

- Nhà thầu phải sử dụng tiền tạm ứng theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị định số 210/2026/NĐ-CP. Tiền tạm ứng chỉ được sử dụng cho việc trả lương cho người lao động, mua hoặc huy động thiết bị, nhà xưởng, vật tư và các chi phí huy động cần thiết cho việc thực hiện hợp đồng. Chủ đầu tư có quyền đề nghị Nhà thầu chứng minh việc sử dụng kinh phí tạm ứng cho việc thực hiện hợp đồng; Trường hợp Nhà thầu không chứng minh được hoặc sử dụng tiền tạm ứng không đúng mục đích, không đúng đối tượng, Chủ đầu tư sẽ thu hồi số tiền tạm ứng này

- Thời gian tạm ứng: Không kéo dài quá 10 ngày làm việc kể từ ngày Chủ đầu tư nhận đủ hồ sơ đề nghị tạm ứng nêu trên và theo kế hoạch vốn được giao.

E-ĐKC 44.1

- Phương thức thanh toán: Chuyển khoản.
- Số lần thanh toán: Theo kế hoạch bố trí vốn của dự án và không quá 20 lần trong quá trình thực hiện hợp đồng, trong đó:
 - + Trước khi công trình được nghiệm thu hoàn thành, Chủ đầu tư thanh toán cho Bên B (Nhà thầu) đến 85% giá trị Hợp đồng.
 - + Sau khi công trình được nghiệm thu hoàn thành để bàn giao đưa vào sử dụng, Chủ đầu tư thanh toán giá trị hoàn thành còn lại.
- Việc thanh toán phải phù hợp các điều kiện trong hợp đồng, kế hoạch bố trí vốn của dự án; trường hợp kế hoạch vốn của dự án chưa được bố trí, thì trong mọi trường hợp Bên A (Chủ đầu tư) sẽ không phải trả chi phí tiền lãi nếu có đối với bất kỳ khoản thanh toán chậm của hợp đồng;
- Trong trường hợp có các cơ quan thanh tra, kiểm toán nhà nước thanh tra, kiểm toán công trình, gói thầu, Bên B (Nhà thầu) có trách nhiệm cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan và phối hợp cùng Bên A giải trình. Trường hợp không giải trình được dẫn đến giá trị hợp đồng bị giảm trừ, Bên B phải hoàn trả lại cho Bên A giá trị bị giảm trừ trong thời hạn tối đa không quá 15 ngày kể từ ngày có văn bản thu hồi.
- Thời hạn thanh toán: Trong vòng 14 ngày làm việc kể từ ngày Chủ đầu tư nhận đủ hồ sơ thanh toán hợp lệ theo thỏa thuận trong hợp đồng và nhà thầu đã đảm bảo hoàn thành các nghĩa vụ, trách nhiệm theo quy định của hợp đồng; và trong mọi trường hợp, Chủ đầu tư không phải trả chi phí tiền lãi (nếu có) đối với bất kỳ khoản thanh toán chậm của hợp đồng;
- Thành phần hồ sơ thanh toán, bao gồm:
 - (1) Thành phần hồ sơ phù hợp với loại hợp đồng theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 210/2026/NĐ-CP.
 - (2). Các tài liệu có liên quan đến đánh giá mức độ hoàn thành các công việc theo mốc thời gian quy định, tiến độ hoàn thành từng phần (từng giai đoạn) quy định tại E-ĐKC 1.17 gồm:
 - + Biên bản bàn giao mặt bằng; Thông báo khởi công;
 - + Văn bản, báo cáo của Nhà thầu gồm: Báo cáo kết quả rà soát, đối chiếu Hồ sơ thiết kế với thực tế hiện trường; thông báo ngày vật tư, thiết bị được vận chuyển tới công trường; Trình Chủ đầu tư, Ban QLDA/Tư vấn QLDA chấp thuận biện pháp, Biểu tiến độ thi công; báo cáo hoàn thành công tác thí nghiệm vật liệu đầu vào, chấp thuận tỷ phối BTN, BTXM để triển khai hạng mục chính của công trình.
 - + Báo cáo của Tư vấn giám sát và Ban QLDA/Tư vấn QLDA về giá trị hoàn thành thực tế theo các mốc thời gian phải hoàn

	thành (từng giai đoạn) trong hợp đồng thi công xây dựng tính đến thời điểm nghiệm thu thanh toán. - Chủ đầu tư có quyền xem xét tạm dừng thanh toán trong trường hợp phát hiện nhà thầu chưa hoàn thành các nghĩa vụ, trách nhiệm theo quy định, điều kiện hợp đồng; việc nhà thầu chưa hoàn thành nghĩa vụ và trách nhiệm của mình, trì hoãn kéo dài việc khắc phục các sai sót, các vi phạm làm ảnh hưởng đến tiến độ, chất lượng, an toàn, đem đến các rủi ro cho chủ đầu tư, ảnh hưởng đến uy tín chủ đầu tư, chủ đầu tư sẽ thực hiện các biện pháp xử lý vi phạm theo quy định của hợp đồng.
E-ĐKC 49.1	Mức phạt: Không vượt quá 12% giá trị phần hợp đồng bị vi phạm. Số tiền phạt được trừ vào giá trị đề nghị giải ngân trong hồ sơ thanh toán của kỳ thanh toán kế tiếp lần vi phạm đó; trường hợp tại thời điểm thanh toán, các bên chưa có đủ cơ sở để xác định giá trị xử phạt (<i>Nhà thầu có đề xuất, khiếu nại báo cáo về vi phạm của TVGS hoặc Ban QLDA/TVQLDA chưa đúng, có yếu tố khách quan, bất khả kháng chưa được xét đến ...</i>) thì tạm thời chưa trừ giá trị xử phạt tại thời điểm thanh toán đó nhưng các bên phải phối hợp, xác định để trừ giá trị bị xử phạt vào các đợt tiếp theo hoặc trước khi thanh toán hoàn thành công trình. Quy định chi tiết: 1. Phạt do vi phạm tiến độ: a. Chậm 05 ngày đầu, xử phạt 0,1% giá trị hợp đồng và chậm từ ngày thứ 6 trở đi, mỗi ngày chậm phạt thêm 0,03% giá trị hợp đồng cho các trường hợp vi phạm sau: - Trình Chủ đầu tư, Ban QLDA/Đơn vị QLDA chấp thuận Biện pháp tổ chức thi công, Biểu tiến độ thi công sau thời hạn 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. - Báo cáo kết quả rà soát, đối chiếu Hồ sơ thiết kế với thực tế hiện trường và đề xuất kiến nghị (kể cả không có sai khác giữa hồ sơ thiết kế so với thực tế hiện trường) sau thời hạn 15 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng. - Hoàn thành công tác chuẩn bị thi công (thí nghiệm vật liệu đầu vào, tỷ phối vật liệu phục vụ thi công công trình) sau thời hạn 15 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng. b. Theo các mốc thời gian và tương ứng với giá trị phải hoàn thành từng đợt (giai đoạn) mà Nhà thầu thi công không đáp ứng thì bị đánh giá là vi phạm tiến độ và tiến hành xử lý như sau: b.1. Vi phạm lần thứ nhất (tương ứng mốc hoàn thành giai đoạn 1): Xử phạt với số tiền phạt là 5% phần giá trị hợp đồng bị vi phạm sau khi đã giảm trừ giá trị bị ảnh hưởng do sự kiện bất khả kháng. Giá trị bị ảnh hưởng do sự kiện bất khả kháng được tính bằng giá trị sản

lượng bình quân theo ngày trong thời gian thực hiện của mốc hoàn thành giai đoạn 1 nhân với số ngày không thi công được do sự kiện bất khả kháng.

b.2. Vi phạm lần thứ 2 (tương ứng mốc hoàn thành đợt 2): Xử phạt tiếp với số tiền phạt là 5% phần giá trị hợp đồng bị vi phạm sau khi đã giảm trừ giá trị bị ảnh hưởng do sự kiện bất khả kháng tương tự như lần thứ nhất; trong đó giá trị bị vi phạm được xác định theo giá trị tích lũy đến thời điểm xử lý.

b.3. Vi phạm tiến độ nghiêm trọng: Sau khi nhà thầu đã vi phạm lần thứ 2 và trong vòng 15 ngày tiếp theo không bù đắp được khối lượng thực hiện bị chậm; đồng thời đã quá 70% thời gian thực hiện gói thầu mà giá trị thi công hoàn thành chưa đạt 40% giá trị Hợp đồng thì được xác định chậm tiến độ nghiêm trọng, không có khả năng hoàn thành đúng tiến độ thực hiện gói thầu, làm ảnh hưởng đến hiệu quả của gói thầu, mục tiêu của dự án thì Chủ đầu tư xem xét, chấm dứt hợp đồng với nhà thầu. Nhà thầu vi phạm hợp đồng được coi là không hoàn thành hợp đồng; tùy vào trường hợp Nhà thầu vi phạm là thành viên liên danh hay Nhà thầu thực hiện gói thầu (*Nhà thầu độc lập*) để tiến hành xử lý các bước tiếp theo sau khi chấm dứt Hợp đồng với nhà thầu vi phạm (*đăng tải thông tin nhà thầu vi phạm Hợp đồng lên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia, lựa chọn nhà thầu thực hiện phần còn lại ...*) theo quy định tại Khoản 22, Khoản 23 của Điều 139, NĐ 214/2025/NĐ-CP và các quy định khác có liên quan.

b.4. Xử lý vi phạm chậm tiến độ của các hạng mục có sự phụ thuộc lẫn nhau giữa các Nhà thầu thi công (như: Nhà thầu A thi công hạng mục đào khuôn, trong khi Nhà thầu B thi công rãnh; Nhà thầu A thảm tầng cường, trong khi Nhà thầu B thi công hạng mục bù phụ lè gia cố bằng bê tông hoặc gia cố lè, bổ sung rãnh dọc).

+ Sau khi thi công hoàn thành công việc được Tư vấn giám sát nghiệm thu bằng biên bản, Nhà thầu phải thi công trước (gọi tắt là Nhà thầu A) phải bàn giao mặt bằng, công địa cho Nhà thầu thi công sau (gọi tắt là Nhà thầu B); kết quả bàn giao phải được lập thành biên bản (kèm theo biên bản nghiệm thu hoàn thành công việc) với sự tham gia của Nhà thầu A, Nhà thầu B và Tư vấn giám sát để có cơ sở xác minh nguyên nhân chậm tiến độ của Nhà thầu B do sự kiện bất khả kháng (do Nhà thầu A bàn giao mặt bằng, công địa chậm).

+ Trường hợp Nhà thầu B chậm tiến độ các hạng mục do Nhà thầu A chậm bàn giao mặt bằng, công địa thi công thì Nhà thầu A phải nộp phạt phần giá trị hạng mục liên quan tương ứng mà nhà thầu B bị chậm do lỗi của Nhà thầu A gây ra; trường hợp Nhà thầu A không trình được Biên bản bàn giao mặt bằng, công địa thi công cho Nhà thầu B theo yêu cầu trên thì được tính là chưa bàn giao và Nhà thầu A phải chịu trách nhiệm nộp phạt nếu nhà thầu B chậm tiến độ của hạng mục liên quan tương ứng.

2. Phạt do vi phạm quy định về an toàn trong thi công xây dựng công trình:

- Vi phạm lần 1: Mức phạt theo quy định tại Điều 32 Nghị định 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

- Vi phạm lần 2: Mức phạt theo quy định tại Điều 32 Nghị định 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ; đồng thời Nhà thầu phải đề xuất thay chỉ huy trưởng công trường.

- Vi phạm lần 3: Chủ đầu tư sẽ xem xét chấm dứt hợp đồng với Nhà thầu và Nhà thầu sẽ bị đánh giá không hoàn thành hợp đồng.

3. Phạt do vi phạm quy định về thi công xây dựng công trình (đặc biệt trong công tác quản lý chất lượng, khối lượng thi công): Ngoài việc phải bỏ chi phí để khắc phục hậu quả, Nhà thầu còn bị xử lý như sau:

- Vi phạm lần 1: Mức phạt theo quy định tại khoản 1, khoản 3, khoản 4 Điều 33 Nghị định 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

- Vi phạm lần 2: Mức phạt theo quy định tại khoản 1, khoản 3, khoản 4 Điều 33 Nghị định 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ; đồng thời Nhà thầu phải đề xuất thay chỉ huy trưởng công trường.

- Vi phạm lần 3: Chủ đầu tư sẽ xem xét đánh giá lại năng lực thực tế của Nhà thầu để xem xét, chấm dứt hợp đồng với Nhà thầu và xử lý vi phạm hợp đồng theo quy định pháp luật có liên quan và Nhà thầu sẽ bị đánh giá không hoàn thành hợp đồng.

4. Phạt do vi phạm nội dung trong hồ sơ dự thầu hoặc hồ sơ hợp đồng (đặc biệt là các nội dung sau: Huy động nhân lực, thiết bị không đúng hồ sơ trúng thầu kể cả trường hợp đề xuất thay đổi và được chủ đầu tư chấp thuận trong thời gian thực hiện hợp đồng; di chuyển bất kỳ một loại thiết bị chủ yếu ra khỏi công trường khi chưa có Văn bản chấp thuận của Chủ đầu tư ...):

- Vi phạm lần 1: Mức phạt theo quy định tại khoản 1, Điều 25 Nghị định 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

- Vi phạm lần 2: Mức phạt bằng mức tối đa theo quy định tại khoản 1, Điều 25 Nghị định 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ; ban hành văn bản cảnh cáo Nhà thầu.

- Vi phạm lần 3: Chủ đầu tư xem xét, chấm dứt hợp đồng với Nhà thầu và Nhà thầu sẽ bị đánh giá không hoàn thành hợp đồng.

5. Vi phạm về trách nhiệm bảo hành công trình: Nếu Nhà thầu không thực hiện trách nhiệm bảo hành công trình để Chủ đầu tư phải thuê đơn vị khác thực hiện theo quy định của Hợp đồng hoặc quy định hiện hành về bảo hành công trình; hoặc sau 02 lần thông báo

	nhưng Nhà thầu vẫn chưa tổ chức khắc phục, sửa chữa hoặc tổ chức sửa chữa nhưng không đảm bảo tiến độ theo thông báo lần thứ 2 thì được đánh giá là không hoàn thành nghĩa vụ Hợp đồng.
E-ĐKC 54	Thời gian bàn giao công trình: Không quá 30 ngày kể từ ngày công trình được nghiệm thu hoàn thành
E-ĐKC 55.1	Thời gian nộp bản vẽ hoàn công: Trước khi nghiệm thu bàn giao công trình. Ngoài việc Nhà thầu nộp hồ sơ, tài liệu bản giấy, Nhà thầu còn phải nộp bản scan (định dạng file PDF) để Chủ đầu tư lưu trữ.
E-ĐKC 55.2	Số tiền giữ lại: Chủ đầu tư giữ lại 2% giá trị thanh toán đối với trường hợp đến ngày thanh toán hoàn thành công trình, Nhà thầu chưa bàn giao đủ hồ sơ để phục vụ quyết toán công trình (bao gồm: Hồ sơ hoàn thành công trình và biên bản bàn giao hồ sơ phục vụ lưu trữ; biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình; Biên bản bàn giao công trình đưa vào sử dụng; Biên bản bàn giao tài sản thu hồi nếu có). Nếu sau 30 ngày nhà thầu không cung cấp đủ hồ sơ thì Bên A có quyền sử dụng số tiền giữ lại để thuê hoàn thiện, bổ sung các file còn thiếu.