

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

[•], ngày [•] tháng [•] năm [•]

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở¹

Số: [•]/[•]/HĐMBNO

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 và các văn bản hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý Dự án Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang do Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bắc Châu Giang là Chủ Đầu tư.

Các Bên dưới đây gồm:

1. BÊN BÁN NHÀ Ở : [•]

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký : [•] do Sở Kế hoạch và Đầu tư [•] cấp lần đầu ngày [•]
Doanh Nghiệp số : tháng [•] năm [•] và đăng ký thay đổi lần thứ [•] ngày
[•] tháng [•] năm [•]

Điện thoại : [•]

Email : [•]

Số tài khoản : [•] tại ngân hàng [•]

Mã số thuế : [•]

Địa chỉ trụ sở chính : [•]

Đại diện bởi : Ông/Bà [•]

(sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**”)

Và

Trường hợp Bên Mua là tổ chức:

2. BÊN MUA NHÀ Ở : CÔNG TY [•]

¹ Áp dụng cho sản phẩm **NHÀ Ở THÁP TÀNG**. Mẫu số Ic đính kèm Nghị định 96/2024/NĐ-CP (có hiệu lực từ 01/8/2024)

Giấy chứng nhận đăng ký : [●] do [●] cấp [●] ngày [●]
doanh nghiệp số

Đại diện bởi : Ông/Bà [●]

Thẻ căn cước công dân/Hộ : [●] cấp ngày: [●] tại [●]
chiếu số

Chức vụ : [●]

Giấy ủy quyền (nếu có) : [●] ngày [●]
do [●] - Người đại diện theo pháp luật ký

Địa chỉ trụ sở chính : [●]

Điện thoại : [●]

Email : [●]

Số tài khoản : [●] tại Ngân hàng [●]

Mã số thuế : [●]

Trường hợp Bên Mua là cá nhân:

2. BÊN MUA NHÀ Ở : Ông/Bà [●]

CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu : [●] cấp ngày [●] tại [●]
số

Nơi đăng ký cư trú² : [●]

Địa chỉ liên hệ : [●]

Email : [●]

Điện thoại : [●]

Cùng Vợ/Chồng là : Bà/Ông [●]

CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu số : [●] cấp ngày [●] tại [●]

Nơi đăng ký cư trú³ : [●]

Địa chỉ liên hệ : [●]

Email : [●]

Điện thoại : [●]

(Sau đây gọi là “Bên Mua”)

Bên Bán và Bên Mua được gọi chung là “**Hai Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”.

Hai Bên thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở (sau đây gọi là “**Hợp Đồng**”) này với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở

1. Vị trí nhà ở: Nhà ở số: [●] (Thửa/lô đất số: [●]) (“Nhà Ở”) thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (“[●]”) (hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ

² Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

³ Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

quan có thẩm quyền tại từng thời điểm), có địa chỉ tại phường Lam Hạ và xã Tiên Hiệp, xã Tiên Hải, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam (nay là phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình) (“**Dự Án**”).

2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở: [●]
3. Quy mô của Nhà Ở:
 - a) Diện tích xây dựng: [●] m²
 - b) Tổng diện tích sàn xây dựng: [●] m²
 - c) Tổng diện tích sử dụng đất: [●] m², trong đó:
 - i. Sử dụng riêng: [●] m².
 - ii. Sử dụng chung (nếu có): 0 m². Tuy nhiên, Bên Mua được sử dụng các Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung quy định tại Tiểu mục 02 đính kèm Phụ lục 4 về Nội Quy Khu Đô Thị (“**Nội Quy Khu Đô Thị**”) (Khái niệm Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung được quy định tại Khoản 1 Điều 2 Phụ lục 4 Hợp Đồng).
 - iii. Mục đích sử dụng đất: **đất ở**.
 - iv. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
4. Thông tin pháp lý Dự Án: [●]
5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà ở:
 - a) Mục đích sử dụng Nhà Ở: để ở và các mục đích hợp pháp theo quy định của pháp luật.
 - b) Năm hoàn thành việc xây dựng: [●]
 - c) Loại Nhà Ở: Nhà ở riêng lẻ.
6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà Ở: Đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ Dự Án.
7. Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở số [●] ký ngày [●] tháng [●] năm [●] giữa Công ty [●] và Ngân hàng [●].

Thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua: [●]
8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà (nếu có): Không.

Điều 2. Giá Bán Nhà Ở

1. **Tổng giá bán Nhà Ở** là: [●] VNĐ (*Bằng chữ: [●] đồng*) (“**Tổng Giá Bán Nhà Ở**”)
Tổng Giá Bán Nhà Ở này đã bao gồm Giá Bán Nhà Ở, thuế giá trị gia tăng (nếu Bên Bán thuộc diện phải nộp thuế giá trị gia tăng) và phí bảo trì khu đô thị. Cụ thể:
 - a) **Giá bán Nhà Ở** là: [●] VNĐ (*bằng chữ: [●] đồng chẵn*) (“**Giá Bán Nhà Ở**”), trong đó đã bao gồm:
 - i. Giá trị quyền sử dụng đất của Nhà Ở;
 - ii. Giá trị xây dựng và tài sản gắn liền trên đất của Nhà Ở;

- iii. Quyền sử dụng đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung được mô tả cụ thể tại Tiểu Mục 02 của Phụ lục 4 về Nội Quy Khu Đô Thị đính kèm Hợp Đồng hoặc theo quyết định/thông báo của Bên Bán/Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm.
 - iv. Quyền sử dụng các tiện ích thương mại khác được sử dụng chung trong Dự Án theo quyết định/thông báo của Bên Bán và theo chính sách sử dụng do Bên Bán ban hành tại từng thời điểm.
- b) Thuế giá trị gia tăng là: [●] VNĐ (Bằng chữ: [●] đồng)
- Trong trường hợp thuế giá trị gia tăng thay đổi, Hai Bên đồng ý rằng Tổng Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh thay đổi tương ứng với phần thuế giá trị gia tăng thay đổi.
- c) Phí bảo trì Khu Đô Thị ("**Phí Bảo Trì Khu Đô Thị**") lần đầu: là khoản tiền [●]% ([●]) Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua có nghĩa vụ đóng góp theo quy định tại Hợp Đồng và các khoản phải đóng bổ sung khác theo thông báo của Bên Bán, được Bên Bán thu hộ để phục vụ cho việc bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung nằm trong Khu Đô Thị và các phần diện tích và thiết bị thuộc sử dụng chung của Dự Án được xác định tại Nội Quy. Bên Bán có trách nhiệm quản lý, sử dụng Phí Bảo Trì Khu Đô Thị này phù hợp với thỏa thuận của Hai Bên tại Nội Quy cũng như các thỏa thuận khác tại Hợp Đồng này.
2. Tổng Giá Bán Nhà Ở quy định tại Khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:
- a) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Nhà Ở và tài sản gắn liền với đất ("**Giấy Chứng Nhận**") cho Bên Mua theo quy định của pháp luật. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trước khi được cấp Giấy Chứng Nhận (theo thông báo yêu cầu của Bên Bán và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm);
 - b) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho nhà ở bao gồm nhưng không giới hạn: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng nhà ở. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung cấp dịch vụ;
 - c) Kinh phí quản lý vận hành Khu Đô Thị hàng tháng (khái niệm "**Khu Đô Thị**" được định nghĩa tại Khoản 1 Điều 2 Phụ lục 4 Hợp Đồng) ("**Phí Quản Lý**"); kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Khu Đô Thị theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
 - d) Chi phí bảo hiểm mà Bên Mua phải chịu theo quy định của Nội Quy (khái niệm "**Nội Quy**" được định nghĩa tại điểm 1 Khoản 1 Điều 2 Phụ lục 4 Hợp Đồng) và quy định của pháp luật (nếu có);
 - đ) Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của cơ quan thuế địa phương phù hợp theo quy định của pháp luật;
 - e) Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán (các) đợt thanh toán Tổng Giá Bán Nhà Ở (nếu có). Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - f) Các khoản phí, thuế, chi phí khác theo quy định của pháp luật, theo thỏa thuận của Hai Bên tại Hợp Đồng và theo quyết định của Bên Bán áp dụng chung cho Khu Đô Thị và/hoặc Dự Án tại từng thời điểm.

- Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Nhà Ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng nhà ở đã mua thì Bên Mua phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, v.v. cho đơn vị cung cấp dịch vụ.
- Quy định đối với Giá Bán Nhà Ở Điều Chỉnh tại thời điểm bàn giao:

Đối với Giá Bán Nhà Ở Điều Chỉnh quy định tại Khoản 9 Điều 5 của Hợp Đồng sẽ được tính theo công thức dưới đây:

$$GDC = GNO + [(S_{xdt} - S_{xdb}) \times HSĐC] + [(S_{dsdt} - S_{dsdb}) \times \frac{GNO - (S_{xdb} \times HSĐC)}{S_{dsdb}}$$

Trong đó:

GDC: Giá Bán Nhà Ở Điều Chỉnh

GNO: Giá Bán Nhà Ở

S_{xdb} : Tổng diện tích sàn xây dựng tại khoản 3 Điều 1 của Hợp Đồng

S_{xdt} : Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế tại thời điểm bàn giao

S_{dsdb} : Tổng diện tích sử dụng đất (phần sử dụng riêng nêu tại Khoản 3 Điều 1 của Hợp Đồng)

S_{dsdt} : Tổng diện tích sử dụng đất thực tế (phần sử dụng riêng) tại thời điểm bàn giao

HSĐC: Hệ số điều chỉnh là [•]

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

- Phương thức thanh toán: Tất cả các khoản thanh toán của Hợp Đồng phải được thực hiện bằng Đồng Việt Nam, bằng cách chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán được quy định tại phần đầu của Hợp Đồng hoặc một tài khoản khác được chỉ định bằng văn bản bởi Bên Bán tùy từng thời điểm hoặc bằng phương thức khác do Hai Bên thỏa thuận bằng văn bản. Hoặc thanh toán bằng hình thức bù trừ công nợ/thỏa thuận thanh toán qua bên thứ ba hoặc bằng phương thức khác do Hai Bên thỏa thuận bằng văn bản.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã được ghi nhận vào tài khoản của Bên Bán và/hoặc thời điểm có hiệu lực của Biên bản bù trừ công nợ/thỏa thuận thanh toán.

- Thời hạn thanh toán:

Đợt thanh toán	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ (%)	Số tiền thanh toán (VNĐ)
			Bằng số
Thanh toán lần 1	[•] / [•] / [•]	[•]% Tổng Giá Bán Nhà Ở	[•]
Thanh toán lần 2	Trước ngày [•]/[•]/[•]	[•]% Tổng Giá Bán Nhà Ở	[•]

Thanh toán lần 3	Theo thông báo bàn giao nhà ở của Bên Bán	[●]% Tổng Giá Bán Nhà Ở và toàn bộ thuế giá trị gia tăng còn lại của Giá Bán Nhà Ở.	[●]
Thanh toán lần 4	Theo thông báo của Bên Bán	05% Giá Bán Nhà Ở (không bao gồm thuế giá trị gia tăng)	[●]
Tổng cộng			[●]

3. Thời hạn thanh toán Phí Bảo Trì Khu Đô Thị quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng: [●]⁴

Tên chủ tài khoản : [●]

Số tài khoản : [●] tại Ngân hàng [●]

Nội dung chuyển khoản : [●]

4. Các nội dung thỏa thuận khác:

- a) Trong trường hợp Bên Mua thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo Hợp Đồng bằng chuyển khoản thì Bên Bán sẽ chỉ được xem như đã nhận được khoản tiền đó sau khi khoản tiền đã được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán và/hoặc thời điểm có hiệu lực của Biên bản bù trừ công nợ/thỏa thuận thanh toán.
- b) Tất cả các khoản thuế, phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí tương tự phải trả hoặc được tính liên quan đến khoản thanh toán nói trên do Bên Mua chịu. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ bất kỳ số tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo đúng thời hạn thanh toán và/hoặc theo quy định tại Hợp Đồng.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

- Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Ở nêu tại Điều 1 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương về công năng) các vật liệu xây dựng Nhà Ở mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
- Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - Giai đoạn 1: Dự kiến [●]
 - Giai đoạn 2: Dự kiến [●]
 - Giai đoạn 3: Dự kiến [●]
- Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Dự Án của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Dự Án theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện

⁴ PTT điền thời điểm thanh toán Phí bảo trì

chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc theo quy định tại Hợp Đồng.

Điều 5. Giao nhận Nhà Ở

1. Điều kiện giao nhận Nhà Ở:
 - a) Bên Bán bàn giao thô hoàn thiện mặt ngoài (không bao gồm trang thiết bị nội thất) Nhà Ở theo Bảng tiêu chuẩn bàn giao Nhà Ở quy định tại Phụ lục 2 cho Bên Mua vào ngày bàn giao quy định tại Khoản 2 Điều này.
 - b) Việc bàn giao Nhà Ở sẽ chỉ được thực hiện với điều kiện Bên Mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo lịch thanh toán quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này và đã thanh toán đầy đủ khoản tiền phải trả khi bàn giao, tùy từng trường hợp, bao gồm:
 - (i) Tất cả các khoản tiền đến hạn mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng tính đến thời điểm bàn giao;
 - (ii) Các khoản lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật;
 - (iii) Phí Quản Lý (theo định nghĩa tại điểm o Khoản 1 Điều 2 Phụ lục 4 Hợp Đồng) cho 06 (sáu) tháng đầu tiên kể từ thời điểm nhận bàn giao Nhà Ở; hoặc theo thông báo/chính sách của Bên Bán tại từng thời điểm.
2. Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào: [●] ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**")
 - a) Việc bàn giao Nhà Ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này ("**Ngày Bàn Giao Thực Tế**"), nhưng không được chậm quá [●] ([●]) ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua;
 - b) Trường hợp bàn giao Nhà Ở sớm hơn hoặc muộn hơn được quy định tại điểm a Khoản này, Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do bàn giao sớm hoặc muộn Nhà Ở. Trong trường hợp này, Hai Bên thống nhất thời hạn bàn giao dự kiến mới sẽ được quy định tại thông báo của Bên Bán.
 - c) Trước ngày bàn giao Nhà Ở tối thiểu [●] ([●]) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở ("**Thông Báo Bàn Giao**").
3. Nhà Ở được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng (hoặc tương đương về công năng) các thiết bị, vật liệu nêu tại Bảng tiêu chuẩn bàn giao Nhà Ở mà Hai Bên đã thỏa thuận tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác.
4. Vào ngày bàn giao Nhà Ở tại Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Nhà Ở so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Nhà Ở và ký vào biên bản bàn giao Nhà Ở ("**Biên Bản Bàn Giao**").

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở trong thời hạn tại Thông Báo Bàn Giao hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp quy định tại điểm g Khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày hết thời hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán, Bên Bán được quyền lựa chọn xử lý như sau:

- a) Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Nhà Ở. Để làm rõ, trong trường hợp này, Bên Mua vẫn có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Nhà Ở của lần thanh toán cuối cùng theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 Hợp Đồng; đồng thời Bên Mua được coi là tự nguyện thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận và hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận và các vấn đề, nghĩa vụ phát sinh từ việc Biên Bản Bàn Giao không có chữ ký của Bên Mua; hoặc
- b) Bên Mua được xem là đã từ chối nhận bàn giao Nhà Ở và như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và được xử lý theo quy định tại Khoản 3 Điều 11 của Hợp Đồng này.
5. Hai Bên thống nhất rằng, trường hợp Bên Mua không nhận bàn giao Nhà Ở như quy định tại điểm a Khoản 4 Điều 5 Hợp Đồng này thì thời điểm được xem là Bên Mua đã ký Biên Bản Bàn Giao sẽ được xác định là ngày hết thời gian nhận bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán.
- Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao hoặc thời điểm Bên Mua được xem là đã nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua được quyền sở hữu Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm liên quan đến Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở.
6. Mặc dù có các quy định khác tại Hợp Đồng này, tại thời điểm bàn giao, việc thay đổi về vật liệu, thiết bị như nêu tại Phụ lục 2 sẽ không được coi là lý do để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng này.
7. Tại thời điểm bàn giao Nhà Ở, nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại Khoản 6 Điều này, Bên Mua có quyền ghi rõ những khiếm khuyết, sai sót vào bản đề nghị sửa chữa theo mẫu do Bên Bán quy định và yêu cầu Bên Bán sửa chữa, khắc phục. Việc Nhà Ở có các khiếm khuyết, sai sót này sẽ không được coi là lý do để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng này. Đối với các khiếm khuyết, sai sót được Bên Bán chấp thuận, Bên Bán có trách nhiệm sửa chữa các khiếm khuyết hay sai sót đó của Nhà Ở ghi nhận trong bản đề nghị sửa chữa theo các quy định về bảo hành Nhà Ở tại Điều 6 của Hợp Đồng này.
8. Trong trường hợp Bên Mua ký bản đề nghị sửa chữa và không nhận bàn giao Nhà Ở, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những khiếm khuyết và những sai sót đó như yêu cầu tại bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ gửi thông báo để Bên Mua đến nhận bàn giao Nhà Ở và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Nhà Ở phù hợp với quy định tại các Khoản 4, 5 và 6 Điều này.
9. Về chênh lệch diện tích tại thời điểm bàn giao
- a. Hai Bên đồng ý và chấp nhận rằng Tổng diện tích sử dụng đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế được bàn giao cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Tổng diện tích sử dụng đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng tương ứng quy định tại Khoản 3 Điều 1 Hợp Đồng. Để làm rõ, Tổng diện tích sử dụng đất thực tế quy định tại khoản này được hiểu là diện tích sử dụng riêng thuộc tổng diện tích sử dụng đất tại thời điểm bàn giao. Việc chênh lệch diện tích này sẽ không phải là lý do để Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc từ chối nhận bàn giao trừ trường hợp quy định tại điểm g Khoản 1 Điều 10 Hợp Đồng này.

- b. Hai Bên đồng ý và xác nhận rằng Giá Bán Nhà Ở, thuế giá trị gia tăng, Phí Bảo Trì Khu Đô Thị và các chi phí khác không nằm trong Tổng Giá Bán Nhà Ở (nếu có) sẽ được điều chỉnh tương ứng với Tổng diện tích sử dụng đất thực tế và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế. Cách thức tính Giá Bán Nhà Ở Điều Chỉnh như quy định tại Khoản 4 Điều 2 Hợp Đồng này (**“Giá Bán Nhà Ở Điều Chỉnh”**).

Trong trường hợp theo quy định tại điểm này, vào ngày bàn giao Nhà Ở, Hai Bên sẽ ký phụ lục sửa đổi Hợp Đồng (**“Phụ Lục Sửa Đổi”**) để ghi nhận thông tin điều chỉnh của Tổng diện tích sử dụng đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở, Giá Bán Nhà Ở Điều Chỉnh, thuế giá trị gia tăng, Phí Bảo Trì Khu Đô Thị và các khoản thuế, phí liên quan cho phù hợp. Trường hợp Bên Mua không ký Phụ Lục Sửa Đổi này, Bên Mua thừa nhận rằng Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở và Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc áp dụng các biện pháp theo quy định tại Khoản 3 Điều 11 Hợp Đồng với Bên Mua.

- c. Khi thực hiện việc điều chỉnh theo quy định tại điểm b Khoản này, phần giá trị chênh lệch so với nội dung quy định tại Phụ Lục Sửa Đổi sẽ được Bên Mua hay Bên Bán, tùy từng trường hợp cụ thể, thanh toán hoặc hoàn trả cho Bên kia trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Phụ Lục Sửa Đổi hoặc theo thỏa thuận của Hai Bên tại thời điểm ký Phụ Lục Sửa Đổi. Trường hợp ngày hết hạn thanh toán hoặc hoàn trả trùng vào ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật, ngày hết hạn thanh toán hoặc hoàn trả sẽ là ngày làm việc tiếp theo ngay sau ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật.
10. Kể từ thời điểm nhận bàn giao thực tế, mọi công việc thi công tại Nhà Ở (bao gồm cả lô đất nơi Nhà Ở tọa lạc) đều phải được đăng ký với Bên Bán/Ban Quản Lý (Khái niệm **“Ban Quản Lý”** theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 2 Nội Quy) và chỉ được thực hiện sau khi Bên Bán/Ban Quản Lý chấp thuận bằng văn bản. Đối với các thi công làm ảnh hưởng đến thiết kế mặt ngoài của Nhà Ở, kết cấu, tính chịu lực của Nhà Ở, tăng thêm diện tích xây dựng và diện tích khuôn viên đất, chiều cao Nhà Ở, treo lắp bảng biển, hệ thống kỹ thuật của Khu Đô Thị, Bên Mua phải trình cho Bên Bán/Ban Quản Lý bản vẽ thiết kế và các tài liệu khác có liên quan và phải thi công đúng thiết kế đã được Bên Bán/Ban Quản Lý chấp thuận bằng văn bản, phù hợp với quy định tại Nội Quy, nội quy thi công (nếu có) và theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Bảo hành Nhà Ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở đã bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Hai Bên xác định thời điểm bảo hành Nhà Ở.
3. Nội dung bảo hành Nhà Ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Nhà Ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Nhà Ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Nhà Ở (nếu có). Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở (nếu có) thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Nhà Ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có công năng tương đương (trong phạm vi bảo hành nhà). Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Nhà Ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và nỗ lực tối đa hoặc tiến hành mọi biện pháp cần thiết và hợp lý để giảm thiệt hại xuống mức thấp nhất. Trong thời hạn [•] ([•]) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Nhà Ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Nhà Ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là 24 (hai mươi tư) tháng. Thời gian bảo hành Nhà Ở được tính từ thời điểm Nhà Ở có biên bản nghiệm thu đưa Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở (nếu có) thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.
6. Hai Bên thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành Nhà Ở, bao gồm:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này;
 - đ) Bên Bán không có nghĩa vụ bảo hành đối với những vật liệu, thiết bị mà Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa hoặc đối với Nhà Ở khi Bên Mua đã thực hiện cải tạo/thay đổi;
 - e) Bên Bán có quyền từ chối đối với Nhà Ở mà Bên Mua thực hiện cải tạo và/hoặc thay đổi;
 - g) Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua theo đúng hình thức và trong thời hạn quy định tại Khoản 4 Điều này;
 - h) Các trường hợp khác không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này;
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

Điều 7. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng đó.
2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**") thì Hai Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một

- khoản kinh phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
3. Trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở nhưng hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Mua có quyền chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán theo quy định tại Khoản 2 Điều 7 Hợp Đồng.
 4. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng khi đáp ứng đầy đủ tất cả các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản bao gồm:
 - a) Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng đáp ứng đầy đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng;
 - b) Hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - c) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải đáp ứng đủ các điều kiện sở hữu Nhà Ở theo quy định của pháp luật;
 - d) Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán các khoản thanh toán đến hạn và các khoản lãi quá hạn, phạt vi phạm, bồi thường (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng;
 - đ) Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ chịu trách nhiệm liên đới trong việc thanh toán bất kỳ khoản phí và chi phí nào phát sinh từ và/hoặc liên quan tới việc chuyển nhượng Hợp Đồng;
 - e) Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng đã có văn bản xác nhận hoàn thành nghĩa vụ thuế;
 - g) Việc chuyển nhượng không bị ngăn cấm theo quy định của pháp luật; không bị cản trở bởi bất cứ bên nào khác mà Bên Bán xét thấy có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc chuyển nhượng;
 - h) Nhà ở và/hoặc Hợp đồng không bị cầm cố, thế chấp, không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp ngân hàng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
 - i) Nhà Ở thuộc diện chưa hết thời hạn Bên Bán hỗ trợ nộp hồ sơ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận;
 - k) Các quy định khác theo quy định của pháp luật (nếu có).
 5. Trong các trường hợp nêu tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này, người mua lại Nhà Ở hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và các thỏa thuận khác giữa Bên Mua và Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng này (nếu có).
 6. Tại bất kỳ thời điểm nào, Bên Bán có quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình hoặc sử dụng bất kỳ quyền nào của mình theo Hợp Đồng như một biện pháp bảo đảm cho bên thứ ba mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua, với điều kiện là: (i) việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc biện pháp bảo đảm đó phải đúng quy định của Hợp Đồng, quy định của pháp luật; (ii) Bên nhận chuyển nhượng/chuyển giao sẽ kế thừa/tiếp nhận tất cả các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp đồng này; và (iii) việc chuyển nhượng, chuyển giao không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Mua

theo Hợp Đồng và Bên Bán có văn bản thông báo với Bên Mua về việc chuyển nhượng, chuyển giao.

7. Để làm rõ, các quy định về việc chuyển nhượng Hợp Đồng tại Điều này sẽ áp dụng trong tất cả các lần chuyển nhượng Hợp Đồng.

Điều 8. Các thỏa thuận về phần sở hữu chung trong Dự Án và sở hữu riêng, quản lý vận hành Dự Án

1. Phần sở hữu riêng và Phần sử dụng chung:
 - a) Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Nhà Ở và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà Ở đã mua như các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng trên cơ sở tuân thủ các Nội Quy, quy định chung của Dự Án;
 - b) Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán: là các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng trong Dự án mà theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế và các giấy tờ pháp lý của Dự án được phê duyệt xác định các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng để kinh doanh nhưng Chủ Đầu Tư/Bên Bán giữ lại không bán, bao gồm nhưng không giới hạn: công trình văn phòng, thương mại, kinh doanh dịch vụ, công trình khách sạn, khu nghỉ dưỡng, trường học, bệnh viện, trung tâm thể thao, chỗ đỗ xe ... và các phần diện tích/công trình tiện ích khác nằm ngoài phần sở hữu riêng của Bên Mua và nằm ngoài phần sử dụng chung trong Dự án.

Bên Bán có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.

- c) Các phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong dự án: theo Tiểu mục 02 Phụ lục 04 của Hợp Đồng. Các hạng mục này có thể thay đổi tùy từng thời điểm theo quyết định và thông báo của Bên Bán.

Các phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung (nếu có): theo quy định tại Hợp Đồng.

Chủ Đầu Tư, Bên Mua, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong Dự Án có quyền sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng khác có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung.

2. Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của Dự Án và các hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Dự Án được phê duyệt. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án theo quy chế quản lý vận hành Dự Án.
3. Quản lý vận hành Dự Án: Theo Quy chế quản lý vận hành Dự Án và Nội Quy được Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý ban hành theo từng thời điểm.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Tổng Giá Bán Nhà Ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này; Để làm rõ, nếu Bên Bán nhận được bất kỳ khoản tiền thanh toán nào từ Bên Mua mà không đủ để thanh toán cho mọi nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền sử dụng khoản tiền đó để thanh toán các nghĩa vụ của Bên Mua theo thứ tự sau: (i) thanh toán Giá Bán Nhà Ở và thuế giá trị gia tăng quá hạn, Phí Bảo Trì Khu Đô Thị quá hạn, Phí Quản Lý quá hạn; (ii) tiền lãi chậm thanh toán quá hạn và tiền lãi chậm thanh toán trong hạn của tiền mua Nhà Ở, Phí Bảo Trì Khu Đô Thị, Phí Quản Lý; (iii) tiền mua Nhà Ở đến hạn, Phí Bảo Trì Khu Đô Thị đến hạn, Phí Quản Lý đến hạn; và (iv) tiền phạt, tiền bồi thường và các khoản tiền khác mà Bên Bán được hưởng (nếu có);
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Nhà Ở hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Ở có công năng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Nhà Ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- đ) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- e) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- g) Được bảo lưu quyền sở hữu và bàn giao Nhà Ở cho đến khi Bên Mua hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này;
- h) Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng Nhà Ở, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng tới tiến độ thi công của Dự Án thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà tranh chấp giữa Bên Mua và bên thứ ba chưa chấm dứt, Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và được quyền áp dụng các chế tài quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng;
- i) Bên Bán được miễn trừ mọi nghĩa vụ, trách nhiệm trong trường hợp Bên Mua không được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật hoặc ý kiến và/hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- k) Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm liên quan đến việc chậm bàn giao trong trường hợp việc chậm bàn giao do lỗi của Bên Mua;

- l) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ toàn bộ các hồ sơ, giấy tờ cần thiết, nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định của pháp luật để đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận;
 - m) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán (nếu có);
 - n) Các quyền khác quy định tại Hợp Đồng, Nội Quy và pháp luật có liên quan.
2. Nghĩa vụ của Bên Bán:
- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết Dự Án, quy hoạch và thiết kế Nhà Ở đã được phê duyệt;
 - b) Xây dựng Nhà Ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
 - c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
 - d) Bảo quản Nhà Ở trong thời gian chưa giao Nhà Ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Nhà Ở theo quy định tại của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
 - e) Bàn giao Nhà Ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Nhà Ở bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với Chủ Đầu Tư/bên thứ ba do Chủ Đầu Tư chỉ định hoặc đơn vị cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp khác...;
 - g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Nhà Ở theo quy định của pháp luật;
 - h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; để làm rõ, Bên Mua được coi là nộp đầy đủ giấy tờ khi hồ sơ đầy đủ, hợp lệ, đảm bảo theo đúng các yêu cầu của Bên Bán để Bên Bán có thể thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà Ở đã bán cho Bên Mua.

Trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận hoặc được coi là tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại điểm này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 3 của Hợp Đồng này tại thời điểm: (i) Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết của Nhà Ở để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc (ii) hết thời hạn 15 (mười lăm) ngày nêu trên và Bên Bán đã thông báo cho Bên Mua đến hoàn thiện hoặc nhận hồ sơ để làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận nhưng quá 05 (năm) ngày theo thời hạn của thông báo mà Bên Mua không thực hiện. Nếu Bên Mua chậm thực hiện việc thanh toán

theo quy định tại khoản này thì phải chịu chế tài theo quy định tại Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng.

- i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- j) Nhận ủy quyền của Bên Mua để mua, nhận và sử dụng tiền bồi thường bảo hiểm đối với bảo hiểm tài sản và bảo hiểm trách nhiệm đối với Khu Vực Chung và Công Trình Tiềm Ích Chung trong toàn bộ thời gian sở hữu Nhà Ở (nếu có);
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

- 1. Quyền của Bên Mua:
 - a) Nhận bàn giao Nhà Ở quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này với các thiết bị, vật liệu nêu tại Bảng Tiêu Chuẩn Bàn Giao Nhà Ở mà Hai Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này (hoặc các thiết bị, vật liệu có công năng tương đương) và hồ sơ Nhà Ở theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - b) Được sử dụng chỗ để xe ô tô/xe máy trong khu vực đỗ xe của Dự Án phù hợp với Nội Quy, quyết định và/hoặc hướng dẫn của Chủ Đầu Tư/Bên Bán/Ban Quản Lý vận hành tại từng thời điểm;
 - c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc được coi là tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h Khoản 2 Điều 9 của Hợp Đồng này);
 - d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán/Ban Quản Lý sau khi nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
 - e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Nhà Ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật. Để làm rõ, tiền mua Nhà Ở bao gồm (i) 100% Tổng Giá Bán Nhà Ở, Phí Bảo Trì Khu Đô Thị và giá trị của phần diện tích chênh lệch (nếu có); (ii) các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng (nếu có); (iii) Phí Quản Lý theo quy định (nếu có); và (iv) các khoản lãi phát sinh (nếu có);
 - f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
 - g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Nhà Ở trong trường hợp (i) Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này; hoặc (ii) trong trường hợp tỷ lệ sai lệch Tổng diện tích sử dụng đất của Nhà Ở và/hoặc tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở thực tế vượt quá $\pm [\bullet]\% ([\bullet])$ so với diện tích ghi trong Hợp Đồng

này. Việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện nhận bàn giao Nhà Ở của Bên Mua đối với Bên Bán;

- h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Nhà Ở của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao hoặc thời điểm Bên Mua được xem là đã nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Nhà Ở của Bên Bán/Chủ Đầu tư) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao hoặc thời điểm Bên Mua được xem là đã nhận bàn giao Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Nhà Ở thì Bên Mua và Nhà Ở vẫn phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện (bao gồm tiền điện, chi phí để vận hành máy phát điện dự phòng và/hoặc các chi phí khác liên quan đến việc sử dụng điện của Bên Mua), chi phí thu gom/xử lý rác thải xây dựng, rác thải sinh hoạt và kinh doanh của Nhà Ở v.v., nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, các chi phí sử dụng tiện ích có thu phí v.v. và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- h) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Ở;
- j) Ủy quyền cho Bên Bán/Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý mua và nhận, sử dụng tiền bồi thường bảo hiểm đối với (i) bảo hiểm tài sản và bảo hiểm trách nhiệm đối với phần sở hữu riêng của chủ sở hữu trong thời hạn Hợp Đồng Thuê và (ii) bảo hiểm tài sản và bảo hiểm trách nhiệm đối với Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung trong toàn bộ thời gian sở hữu Nhà Ở (nếu có).
- k) Trường hợp Bên Mua chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán hoặc Cơ quan có thẩm quyền dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán một khoản lãi trên

số tiền đợt cuối của Giá Bán Nhà Ở với lãi suất là $[\bullet]\%/ngày$ ($[\bullet]$ một ngày) tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày Bên Mua hoàn thành thanh toán, cung cấp các hồ sơ, giấy tờ theo quy định.

- l) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Hợp Đồng và bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Hai Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng;
- m) Các nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp Đồng, Nội Quy và pháp luật có liên quan.

Điều 11. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng như sau:
 - a) Kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 và/hoặc bất kỳ khoản tiền nào theo quy định của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì phải thanh toán cho Bên Bán tiền lãi theo lãi suất quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: $[\bullet]\%/ngày$ ($[\bullet]$) tính từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Bán thực nhận được khoản thanh toán đó;
 - b) Trong mọi trường hợp, nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của (các) đợt thanh toán (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này vượt quá $[\bullet]$ ($[\bullet]$) ngày thì Bên Bán có quyền áp dụng bất kỳ một hoặc một số hoặc toàn bộ các biện pháp xử lý như sau:
 - (i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua;
 - (ii) Bán Nhà Ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;
 - (iii) Phạt Bên Mua một khoản tiền tương đương $[\bullet]\%$ ($[\bullet]$) Tổng Giá Bán Nhà Ở;
 - (iv) Yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản tiền lãi được tính theo lãi suất quá hạn là $[\bullet]\%/ngày$ ($[\bullet]$) trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt;
 - (v) Yêu cầu Bên Mua bồi thường toàn bộ thiệt hại theo thiệt hại thực tế phát sinh.
 - (vi) Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các mục (iii), (iv) và (v) nêu trên, Hai Bên đồng ý rằng tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng $[\bullet]\%$ ($[\bullet]$) Tổng Giá Bán Nhà Ở.
 - (vii) Có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến tương ứng với số ngày chậm thanh toán và việc lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến này không ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên Bán có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng.

Bên Mua thừa nhận và đồng ý rằng Bên Bán sẽ chỉ hoàn trả lại Bên Mua khoản tiền Bên Bán đã nhận từ Bên Mua mà không tính lãi khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- việc bán Nhà Ở cho người mua mới đã hoàn thành và Bên Bán đã nhận đủ số tiền

chuyển nhượng/thanh toán từ người mua mới; và

- sau khi đã khấu trừ các khoản tiền nêu tại các mục (iii), (iv), (v) hoặc (vi) điểm b Khoản 1 Điều 11 Hợp Đồng này và các khoản tiền khác mà Bên Mua có trách nhiệm chi trả theo Hợp Đồng (nếu có).
2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua:
- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Nhà Ở theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn [●] ([●]) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa gửi thông báo bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là [●]%/ngày ([●]) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán và số tiền ngân hàng giải ngân cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tham gia chương trình vay vốn ngân hàng theo chính sách của Bên Bán và được tính từ ngày thứ [●] ([●]) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở thực tế cho Bên Mua.
 - b) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Nhà Ở theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Bán chậm thông báo bàn giao Nhà Ở quá [●] ([●]) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến (“**Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt**”), Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Nhà Ở mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp Đồng này.
Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp quy định tại điểm b này, Bên Bán phải trả cho Bên Mua các khoản tiền sau:
 - (i) Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán sau khi trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán (khoản thanh toán này không tính lãi);
 - (ii) Khoản tiền lãi được tính theo lãi suất phạt quá hạn là: [●]%/ngày ([●]) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ [●] ([●]) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán và số tiền ngân hàng giải ngân cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tham gia chương trình vay vốn ngân hàng theo chính sách của Bên Bán.
 - c) Để làm rõ, quy định tại Khoản này sẽ không áp dụng trong trường hợp Bên Bán đã gửi Thông Báo Bàn Giao nhưng Bên Mua không/chậm thực hiện thủ tục bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao.
3. Trường hợp đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán và Nhà Ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao theo quy định tại Khoản 4 Điều 5 hoặc Khoản 9 Điều 5 của Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền áp dụng bất kỳ một hoặc một số hoặc toàn bộ các biện pháp xử lý như sau:
- (i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua;
 - (ii) Bán Nhà Ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;

- (iii) Phạt Bên Mua một khoản tiền tương đương $[\bullet]\% ([\bullet])$ Tổng Giá Bán Nhà Ở;
 - (iv) Yêu cầu Bên Mua bồi thường toàn bộ thiệt hại theo thiệt hại thực tế phát sinh.
 - (v) Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các mục (iii) và (iv) nêu trên, Hai Bên đồng ý rằng tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng $[\bullet]\% ([\bullet])$ Tổng Giá Bán Nhà Ở.
 - (vi) Bên Mua thừa nhận và đồng ý rằng Bên Bán sẽ chỉ hoàn trả lại Bên Mua khoản tiền Bên Bán đã nhận từ Bên Mua mà không tính lãi khi thỏa mãn tất cả các điều kiện:
 - việc bán Nhà Ở cho người mua mới đã hoàn thành và Bên Bán đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng/thanh toán từ người mua mới; và
 - sau khi đã khấu trừ các khoản tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các khoản tiền khác mà Bên Mua có trách nhiệm chi trả theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có).
4. Các thỏa thuận khác:
- a) Trường hợp Bên Bán không nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt (ngày thứ $[\bullet] ([\bullet])$ kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến) sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Nhà Ở theo đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Nhà Ở khi Bên Bán gửi thông báo bàn giao. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi tính từ ngày thứ $[\bullet] ([\bullet])$ kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến Ngày Bàn Giao Thực Tế Nhà Ở cho Bên Mua với lãi suất là $[\bullet]\% ([\bullet])$ trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán và số tiền ngân hàng giải ngân cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tham gia chương trình vay vốn ngân hàng theo chính sách của Bên Bán. Quy định nêu tại điểm này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Nhà Ở tiếp theo (nếu có).
 - b) Nếu Bên Mua vi phạm bất cứ thỏa thuận nào được quy định tại Hợp Đồng ngoài các trường hợp nêu tại Khoản 1 Điều này mà không khắc phục đầy đủ tất cả các vi phạm đó trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày vi phạm, Hai Bên đồng ý rằng Bên Bán có quyền áp dụng bất kỳ một, một số hoặc toàn bộ các chế tài quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này.
 - c) Để làm rõ, trường hợp Bên Mua được hưởng chính sách hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính từ Bên Bán, tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán dùng để xác định mức phạt vi phạm và khoản tiền lãi theo quy định tại Điều này sẽ không bao gồm số tiền được ngân hàng giải ngân theo chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính.
 - d) Nếu Bên Mua trì hoãn bất kỳ khoản thanh toán nào theo yêu cầu của Hợp Đồng này vì bất kỳ lý do nào, thì Bên Bán với toàn quyền quyết định có thể trì hoãn Ngày Bàn Giao Dự Kiến trong một khoảng thời gian bằng khoảng thời gian mà khoản thanh toán bị trì hoãn, và sự chậm trễ này không ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên Bán có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng.
 - e) Để làm rõ, Hai Bên thống nhất các khoản tiền Bên Mua được hưởng (nếu có) khi Hợp Đồng chấm dứt và/hoặc khi phát sinh nghĩa vụ thanh toán của Bên Bán đối với Bên Mua theo các quy định tại Điều 11 này và các điều khác của Hợp Đồng (nếu có), sẽ được Bên Bán ưu

tiền triển khai thanh toán/hoàn trả theo thứ tự: tiền mua Nhà Ở quá hạn hoàn trả, tiền mua Nhà Ở đến hạn hoàn trả, tiền bồi thường, các khoản tiền gốc cần hoàn trả khác (nếu có), lãi quá hạn, lãi trong hạn, tiền phạt vi phạm và các khoản tiền khác nếu Hợp Đồng này có quy định Bên Mua được hưởng.

Điều 12. Cam kết của Hai Bên

1. Bên Bán cam kết:
 - a) Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
 - b) Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng (hoặc tương đương về công năng) các thiết bị, vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
2. Bên Mua cam kết:
 - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà Ở mua;
 - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà Ở, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c) Số tiền mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Nhà Ở này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Hai Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Hai Bên đã đọc kỹ, hiểu và thống nhất với toàn bộ nội dung quy định tại Hợp Đồng và Phụ lục Hợp Đồng kèm theo.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.
6. Hai Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản, điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Hai Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
7. Hai Bên cam kết, trong suốt thời gian thực hiện Hợp Đồng và 24 (hai mươi bốn) tháng sau khi Hợp Đồng chấm dứt:

- a) Giữ bí mật Hợp Đồng và tất cả các thông tin đã được cung cấp bởi Bên còn lại (**“Bên Tiết Lộ Thông Tin”**) cho bên nhận (**“Bên Nhận”**) căn cứ vào hoặc liên quan đến Hợp Đồng (cho dù là bằng lời nói hay bằng văn bản và cho dù những thông tin nói trên được đánh dấu là bảo mật hay không) và không được tiết lộ những thông tin như vậy cho bất kỳ ai hoặc bên thứ ba nào khác;
- b) Không sử dụng hoặc tiết lộ, ngoại trừ cho mục đích của Hợp Đồng hoặc yêu cầu của pháp luật hoặc có sự đồng ý trước của Bên Tiết Lộ Thông Tin bất cứ thông tin nào trong Hợp Đồng này, các Hợp Đồng và tài liệu khác liên quan đến việc kinh doanh và hoạt động của Bên Tiết Lộ Thông Tin (**“Thông Tin Bảo Mật”**); và
- c) Trong trường hợp bất kỳ Thông Tin Bảo Mật được tiết lộ bởi Bên Nhận theo quy định, Bên Nhận phải bảo đảm rằng, trước khi tiết lộ, người được tiết lộ phải có nghĩa vụ ràng buộc về mặt pháp lý đối với Bên Nhận theo quy định tại Khoản này như thể họ là Bên Nhận. Bên Nhận sẽ bắt buộc người được tiết lộ thông tin đó phải thực hiện các nghĩa vụ của họ.

Điều 13. Sự kiện bất khả kháng

1. Hai Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng (**“Sự Kiện Bất Khả Kháng”**):
 - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d) Các trường hợp là hệ quả của dịch bệnh Covid-19 và các dịch bệnh tương tự nằm ngoài kiểm soát của Hai Bên cũng được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng, bao gồm nhưng không giới hạn việc thiếu hụt nhân sự, thiếu hụt nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ do lệnh, yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về phong tỏa, giãn cách xã hội, cấm biên, đình chỉ/hoãn/hạn chế chuyến bay, các phương tiện chuyên chở hàng hóa.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp Bất Khả Kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày xảy ra trường hợp Bất Khả Kháng. Việc Bên bị tác động bởi trường hợp Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Hai Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Hai Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này.
5. Các thời hạn thực hiện nghĩa vụ bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng được kéo dài tương ứng với thời gian bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng. Bên bị tác động bởi trường hợp Bất Khả Kháng phải cung cấp cho Bên còn lại các giấy tờ chứng minh trường hợp Bất Khả Kháng và những tác động của trường hợp Bất Khả Kháng dẫn tới việc không thực hiện được nghĩa vụ của Hợp Đồng này. Trường hợp Bên bị tác động bởi trường hợp

Bất Khả Kháng không cung cấp được các hồ sơ chứng minh nêu trên, quyền và nghĩa vụ của Hai Bên sẽ thực hiện đúng quy định tại Hợp Đồng.

Điều 14. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:
 - a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại điểm b Khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này;
 - d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn [•] ([•]) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
 - e) Trong trường hợp Bên Mua vi phạm Hợp Đồng như quy định tại điểm b Khoản 4 Điều 11 Hợp Đồng.
 - g) Các trường hợp khác theo quy định tại Hợp Đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này:
 - a) Theo thỏa thuận của Hai Bên trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này;
 - b) Theo quy định tương ứng tại Điều 11 của Hợp Đồng này trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b, c và e Khoản 1 Điều 14 Hợp Đồng này;
 - c) Mỗi Bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận vượt quá lợi ích được hưởng của mình theo Hợp Đồng trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 14 Hợp Đồng này.

Điều 15. Thông báo

1. Địa chỉ để Hai Bên nhận thông báo của Bên kia: Theo quy định tại phần đầu của Hợp Đồng này.
2. Hình thức thông báo giữa Hai Bên: gửi trực tiếp hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.
3. Bên nhận thông báo nếu Bên Mua có nhiều người thì cử một đại diện để nhận thông báo là:

Tên: [•]

Số điện thoại: [•]

Địa chỉ liên hệ: [•]

Email: [•]

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản (theo định nghĩa về văn bản theo quy định của pháp luật). Để làm rõ, riêng đối với thông báo về việc chấm dứt Hợp Đồng, hiệu lực của Hợp Đồng, thanh toán, bàn giao Nhà Ở, vi phạm nghĩa vụ Hợp Đồng, thông báo phải được lập thành văn bản giấy có chữ ký của người đại diện có thẩm quyền và được đóng dấu hợp lệ (nếu có) của Bên Gửi và được gửi bằng một trong các hình thức: (i) gửi bảo đảm bằng đường bưu điện hoặc dịch vụ chuyển phát, hoặc (ii) giao tận tay; hoặc (iii) được gửi bằng thư điện tử từ địa chỉ thư điện tử giao dịch chính thức của Bên Gửi đến địa chỉ thư điện tử giao dịch chính thức của Bên Nhận được quy định theo Hợp Đồng này. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - c) Vào ngày Bên Bán/Bên Mua thực hiện thao tác gửi trên hệ thống thư điện tử do Bên Mua và/hoặc Bên Bán đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng trong trường hợp gửi bằng thư điện tử;
- Để làm rõ, trong các trường hợp trên, nếu ngày nhận rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày làm việc tiếp theo.
5. Hai Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo chậm nhất là hai (02) ngày kể từ ngày thay đổi và theo cách thức thông báo đã được quy định tại Điều này; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do Hai Bên thỏa thuận mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết theo thời gian và cách thức tại khoản này thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 16. Các thỏa thuận khác

1. Tại thời điểm ký Hợp Đồng, Dự Án đang được mang tên là Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (Sun Urban City - phân khu...) và tên gọi này và mọi nhãn hiệu có liên quan thuộc quyền sở hữu hoặc sử dụng hợp pháp của Bên Bán/Chủ Đầu Tư trong mọi trường hợp. Bên Mua, bằng việc ký Hợp Đồng thừa nhận rằng quyền đặt tên cho Dự Án, các cấu phần, khu vực trong Dự Án là quyền được bảo lưu vĩnh viễn của Bên Bán/Chủ Đầu Tư trong mọi trường hợp xảy ra, và Bên Bán/Chủ Đầu Tư có quyền được đặt tên, đổi tên Dự Án, các cấu phần, khu vực trong Dự Án sang một tên gọi, nhãn hiệu khác tùy theo chiến lược kinh doanh hoặc theo quy định tại các hợp đồng chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu mà Bên Bán ký với các chủ sở hữu nhãn hiệu. Bên Mua thừa nhận rằng, các tên gọi, nhãn hiệu được đặt cho Dự Án, các cấu phần, khu vực trong Dự Án không phải là một phần của Hợp Đồng, và Bên Mua không có bất kỳ quyền, quyền sở hữu hoặc quyền lợi nào trong việc sử dụng các tên gọi, hình hoặc bất kỳ nhãn hiệu nào được chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu cho Bên Bán hoặc trong hợp đồng riêng giữa Bên Bán và Hai Bên chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu, cho phép sử dụng các tên và nhãn hiệu đó.
2. Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đối với mọi đối tượng phát sinh từ, liên quan đến Hợp Đồng, gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo, các tài liệu, ấn

bản, thông tin được thể hiện dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không hạn chế ở các nhãn hiệu, tên gọi, khẩu hiệu, logo, biểu ngữ, hình ảnh.

3. Mọi việc sử dụng tên gọi, nhãn hiệu liên quan đến dự án Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang (Sun Urban City – phân khu ...), hình và/hoặc các nhãn hiệu khác thuộc sở hữu của Bên Bán/Chủ Đầu Tư hoặc Bên Bán nhận chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu thì đều phải có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán/Chủ Đầu Tư trước khi sử dụng.
4. Bên Mua đồng ý để Bên Bán/Ban Quản Lý tổng hợp, lưu trữ, xử lý các thông tin cá nhân/pháp nhân/người đại diện (nếu có) đã được Bên Mua và/hoặc đại diện của Bên Mua cung cấp khi thực hiện giao kết Hợp Đồng và các văn bản khác có liên quan.
5. Thời gian, thủ tục thực hiện việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định và hướng dẫn của Cơ quan Nhà nước tại từng thời điểm;
6. Ngoài các hình thức thanh toán quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán và Bên Mua thống nhất bổ sung hình thức thanh toán bù trừ công nợ (giữa Bên Bán và Bên Mua và/hoặc Bên Bán, Bên Mua với bên thứ ba) hoặc bằng hình thức khác do Hai Bên thỏa thuận tại từng thời điểm.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

1. Hợp Đồng chịu sự điều chỉnh bởi pháp luật nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
2. Bất kỳ tranh chấp nào giữa Hai Bên phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp Đồng, kể cả bất kỳ thắc mắc nào liên quan đến việc diễn giải, sự tồn tại, hiệu lực hoặc chấm dứt, v.v... ("**Tranh Chấp**"), thì trước tiên, Hai Bên phải nỗ lực tối đa để giải quyết Tranh Chấp bằng cách thương lượng trên tinh thần thiện chí.
3. Nếu bất kỳ Tranh Chấp nào mà không thể giải quyết được theo quy định tại Khoản 2 Điều này thì Tranh Chấp đó sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án nơi có Nhà Ở để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký ghi tại phần đầu của Hợp Đồng.
2. Hợp Đồng này có 18 điều, với [•] trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt ("**Phụ lục 1**"), 01 Bảng tiêu chuẩn bàn giao Nhà Ở ("**Phụ lục 2**") và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng.

Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

4. Trong trường hợp Hai Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

BÊN MUA

BÊN BÁN

[•]

[•]

PHỤ LỤC 1
BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG NHÀ Ở

PHỤ LỤC 2

BẢNG TIÊU CHUẨN BÀN GIAO NHÀ Ở

Hai Bên đồng ý rằng Bên Bán có quyền thay đổi các vật liệu xây dựng liệt kê tại Phụ lục này bằng các vật liệu khác tương đương về công năng.

PHỤ LỤC 3

THỎA THUẬN

V/v. tuân thủ Nội Quy Khu Đô Thị

(Dự án Khu đô thị sinh thái Bắc Châu Giang)

PHỤ LỤC 4

NỘI QUY KHU ĐÔ THỊ

(Nội Quy Khu Đô Thị được ban hành Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán)