

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số:/HĐMB/TTT/LK-.....-LK...

GIỮA :

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TTT

VÀ

ÔNG (BÀ):

DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở LIÊN KÈ ĐỂ BÁN, SIÊU THỊ, NHÀ HÀNG ĂN UỐNG VÀ TRƯỜNG MẦM NON TTT.

ĐỊA ĐIỂM: XÃ VIỆT TIẾN, TỈNH HUNG YÊN.

KÝ HIỆU NHÀ Ở: LÔ LK.....

HUNG YÊN, THÁNG NĂM

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

Hưng Yên, ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số:..../HĐMB/TTTT/LK-...-LK...

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- 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 Quyết định số 2624/QĐ-UBND ngày 15/11/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Đồ án lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và Trường mầm non TTT
- Căn cứ Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non TTT;
- Căn cứ Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận Nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non TTT;
- Căn cứ Văn bản số 1063/SXD-HTKT&NƠ ngày 12/9/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non TTT;
- Căn cứ vào nhu cầu và thỏa thuận của các bên.

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “Bên bán”):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TTT

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0901024831 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp lần đầu ngày 08/12/2017, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 13/05/2024.
- Địa chỉ trụ sở: Trung tâm thương mại Dân Tiến, xã Việt Tiến, tỉnh Hưng Yên.
- Mã số thuế: 0901024831
- Người đại diện theo pháp luật: ông Đoàn Hữu Chính Chức danh: Tổng Giám đốc
- Điện thoại: 096.128.4020
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:

II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “Bên mua”):

- Ông:
- CCCD số: cấp ngày:/...../....., tại
- Và Vợ là Bà:.....
- CCCD số: cấp ngày:/...../....., tại
- Địa chỉ đăng ký thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại liên hệ:

- Mã số thuế:.....
- Nếu là Bên mua là tổ chức:*
- Tên tổ chức:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: do cấp ngày
- Địa chỉ trụ sở:
- Mã số thuế:
- Người đại diện theo pháp luật: ông/bà Chức danh:
- (nếu là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền)
- Điện thoại:
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở (“**Hợp đồng**”) với các nội dung sau đây:

ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

1.1. Vị trí nhà ở: Nhà ở có vị trí ở, địa chỉ tại xã Việt Tiên, tỉnh Hưng Yên thuộc Dự Án: “Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non TTT” (sau đây gọi là “**Nhà Ở**”)

1.2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà ở: Theo Quyết định số 2624/QĐ-UBND ngày 15/11/2019 của UBND tỉnh Hưng Yên về phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; Quyết định số 2210/QĐ-UBND ngày 28/9/2022 về phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

1.3. Quy mô của Nhà ở:

- Tổng diện tích sàn xây dựng: m²;
- Tổng diện tích sử dụng đất: m², trong đó:
 - + Sử dụng riêng: m²;
 - + Sử dụng chung: 0,0 m².
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

1.4. Thông tin pháp lý dự án:

- Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non TTT.
- Quyết định số 23/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận Nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non TTT.
- Văn bản số 1063/SXD-HTKT&NƠ ngày 12/9/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non TTT.

1.5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà ở:

- Diện tích xây dựng: m²;
- Số tầng:
- Hình thức sở hữu nhà ở: Sở hữu riêng.
- Loại nhà ở: Nhà ở liền kề.

- Mục đích sử dụng nhà ở: Để ở.

- Năm hoàn thành việc xây dựng: 2027

- Danh mục xây dựng và mô tả nhà ở bàn giao: Theo quy định tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này.

1.6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà ở: Được thi công, hoàn thiện theo tiến độ và Quy hoạch của Dự án được duyệt.

1.7. Bên mua Nhà Ở **đồng ý không có bảo lãnh** cho nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với Hợp đồng này.

Dự án đủ điều kiện mở bán theo Văn bản số 1063/SXD-HTKT&NƠ ngày 12 tháng 09 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; Kèm theo hợp đồng này là bản sao Văn bản của Sở Xây dựng tỉnh Hưng Yên về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

1.8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở: Bên mua phải tuân thủ thực hiện các quyền, nghĩa vụ của hợp đồng này và phải tuân thủ theo **Nội quy Khu nhà ở** tại Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non TTT.

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở

2.1. Giá bán Nhà Ở là: tỷ đồng (*Bằng chữ:*).

- Giá bán Nhà ở này đã bao gồm **Giá trị quyền sử dụng đất, Giá trị xây dựng Nhà ở và Thuế GTGT.**

2.2. Giá bán nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này **không bao gồm** các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, thuế, phí, lệ phí, chi phí công chứng chứng thực... 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 tài sản gắn liền với đất ("**Giấy chứng nhận**") cho Bên mua. Các khoản lệ phí trước bạ, thuế, phí, lệ phí, chi phí công chứng chứng thực... này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Các chi phí thiết kế, xây dựng, lắp đặt, hoàn thiện... các hạng mục công trình bên trong của Nhà ở;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho nhà ở gồm: dịch vụ bu 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 ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị hàng tháng. 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 nhà ở, khu đô thị theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

- Các chi phí, thuế, phí, lệ phí theo quy định trong suốt thời gian Bên mua sở hữu, sử dụng Nhà Ở (nếu có) thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua.

2.3. 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 nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí dịch vụ quản lý vận hành khu nhà ở và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, vệ sinh môi trường... cho nhà cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

3.1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

3.2. Thời hạn thanh toán:

- Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo tiến độ sau đây:

STT	Đợt Thanh toán	Tỷ lệ thanh toán (bao gồm thuế GTGT)	Số tiền thanh toán (VNĐ)	Tiến độ / Thời hạn thanh toán
1	Thanh toán lần 1	30% Giá bán Nhà ở	.....	Ngay sau khi ký Hợp đồng mua bán Nhà ở.
2	Thanh toán lần 2	20% Giá bán Nhà ở	.....	- Sau khi thi công xong phần móng của Nhà ở (cốt +0,0). - Thời hạn thanh toán không quá 10 (mười) ngày kể từ ngày có thông báo thanh toán từ Bên Bán
3	Thanh toán lần 3	20% Giá bán Nhà ở	.....	- Sau khi thi công xong đồ sàn tầng 4 của Nhà ở. - Thời hạn thanh toán không quá 10 (mười) ngày kể từ ngày có thông báo thanh toán từ Bên Bán
4	Thanh toán lần 4	25% Giá bán Nhà ở	.....	Theo Thông báo bàn giao Nhà ở từ Bên Bán.
5	Thanh toán lần 5	5% Giá bán Nhà ở	.....	Theo thông báo của Bên Bán khi Nhà ở được cấp Giấy Chứng Nhận hoặc khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng.

- Nếu xảy ra trường hợp chênh lệch về Tổng diện tích sử dụng đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng thì Các bên thống nhất lập Biên bản xác nhận, tính toán lại Giá bán Nhà ở và ký bổ sung Phụ lục Hợp đồng và thanh toán theo Phụ lục Hợp đồng đã ký.

3.3. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản Phí Dịch Vụ Quản lý Vận hành của 06 (sáu) tháng đầu tiên kể từ thời điểm phát sinh Phí Dịch Vụ Quản lý vận hành theo quy định của Hợp Đồng cùng với đợt thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán như quy định tại đợt thanh toán nêu trên (bao gồm cả các bản sửa đổi, bổ sung).

- Để tránh tranh chấp xảy ra khi Bên mua thực hiện thanh toán theo tiến độ, bên mua đồng ý rằng Bên bán có toàn quyền xác định về việc xây dựng đã hoàn tất toàn bộ hoặc một phần các hạng mục thi công theo tiến độ được phê duyệt mà không cần Các bên trong hợp đồng phải ký biên bản nghiệm thu từng hạng mục.

3.4. Trước mỗi đợt thanh toán, Bên bán sẽ gửi một Thông báo Thanh toán cho Bên mua về khoản thanh toán đến hạn. Tuy nhiên, kể cả trong trường hợp Bên mua không nhận được Thông báo Thanh toán này vì bất cứ lý do nào, Bên mua vẫn phải có nghĩa vụ căn cứ theo thời hạn, số tiền và tiến độ thanh toán quy định trong Hợp đồng này để thực hiện đúng.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

4.1. 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) các vật liệu xây dựng nhà ở mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng này.

4.2. Tiến độ xây dựng: theo tiến độ Dự án được phê duyệt.

4.3. 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.

ĐIỀU 5. GIAO NHẬN NHÀ Ở

5.1. Điều kiện giao nhận nhà ở: Bên Bán sẽ bàn giao Nhà ở cho Bên Mua sau khi hoàn thành xây dựng Nhà Ở theo thỏa thuận của Hợp đồng và Bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán 95% Giá bán Nhà ở theo quy định tại Hợp đồng.

5.2. Bên bán bàn giao nhà ở cho Bên mua theo **Thông báo bàn giao** từ Bên Bán (dự kiến ngày bàn giao trong Quý II / 2027) ("**Ngày bàn giao dự kiến**").

Việc bàn giao nhà ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá **90** (chín mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao nhà ở cho Bên mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao nhà ở và các bên ký kết Phụ lục hợp đồng để điều chỉnh lại thời điểm bàn giao Nhà ở.

Trước ngày bàn giao nhà ở là **07** (bảy) 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**").

5.3. Nhà ở được bàn giao cho Bên mua phải theo thỏa thuận tại Phụ lục 01 của Hợp đồng; phải sử dụng đúng (hoặc tương đương) các thiết bị, vật liệu mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng.

5.4. Vào ngày bàn giao nhà ở theo thông báo, Bên mua hoặc người được bên mua ủy quyền hợp pháp 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 theo thông báo của Bên bán trong thời hạn quá **07** (bảy) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao nhà ở mà không có lý do chính đáng, thì kể từ ngày đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua 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; việc từ chối nhận bàn giao nhà ở như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại khoản 11.3 Điều 11 của hợp đồng này.

5.5. Kể từ thời điểm hai bên ký **Biên bản bàn giao** nhà ở hoặc từ thời điểm Quyền sở hữu Nhà Ở được chuyển giao cho Bên mua như quy định khoản 5.7 Điều này (tùy thời điểm nào đến trước), Bên mua được toàn quyền sử dụng nhà ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến nhà ở đã mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng nhà ở này.

5.6. Tại thời điểm bàn giao, nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào **Biên Bản Bàn Giao** hoặc bằng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn theo thống nhất của Các Bên. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Nhà Ở tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về **Bảo hành**.

5.7. Quyền sở hữu Nhà Ở sẽ tự động được chuyển giao cho Bên Mua ngay khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo **Thông Báo Bàn Giao** của Bên Bán và Bên Mua đã nhận bàn giao hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại khoản 5.4 Điều này. Kể từ thời điểm Quyền sở hữu Nhà Ở được chuyển giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro, lợi ích liên quan đến Nhà ở cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Nhà Ở.

Trường hợp Bên Mua **không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao** Nhà Ở dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Nhà ở và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho

Bên Bán, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm trách nhiệm thanh toán quy định tại điểm b khoản 11.1 Điều 11 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở

6.1. 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.

6.2. 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 các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

6.3. 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 loại cửa thuộc phạm vi hoàn thiện mặt ngoài, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở.

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 chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên bán hoặc Bên được Bên bán ủy quyền thực hiện.

6.4. 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. Trong thời hạn **20** (hai mươi) 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 và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành nhà ở.

6.5. Thời hạn bảo hành nhà ở là **24 tháng** 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.

6.6. Các trường hợp Bên Bán **không thực hiện bảo hành** Nhà ở:

- a) Trường hợp hao mòn tự nhiên 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 6.5 Điều này;
- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 6.3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Nhà Ở do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa.

6.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 6.5 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

7.1. 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.

7.2. 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 thì Các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

7.3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bên Mua đã thanh toán đủ các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Nhà Ở theo Hợp Đồng.

Bên mua và Bên thứ ba cam kết rằng Bên bán không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ nghĩa vụ nào về việc kê khai và nộp các loại thuế, phí, lệ phí... và chi phí khác liên quan từ việc chuyển nhượng Hợp

đồng của các bên. Kể từ ngày Bên bán xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng của Bên mua, thì Bên bán chấm dứt giao dịch với Bên mua và trực tiếp giao dịch với Bên thứ ba.

7.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 7.1 và khoản 7.2 Điều này, người mua lại Nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

7.5. Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được quyền chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này thông qua việc chuyển nhượng Dự Án hoặc trên cơ sở tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật với điều kiện: (i) Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này; và (ii) Bên Bán thông báo trước một khoảng thời gian hợp lý cho Bên Mua.

ĐIỀU 8. CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH DỰ ÁN

8.1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:

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 có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của hợp đồng;

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 Bên bán giữ lại không bán. 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) Chủ đầu tư, Bên mua nhà ở, 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.

8.2. 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 Nội quy khu nhà ở tại Dự án.

8.3. Quản lý vận hành dự án: quy định tại Nội quy Khu nhà ở tại Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non TTT.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

9.1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao nhà ở theo Điều 5 của 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 vật liệu xây dựng công trình nhà ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;

e) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

f) 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) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận theo Hợp đồng này và pháp luật quy định.

9.2. 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 quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Nhà ở đã được xây dựng hoàn thành theo thỏa thuận;
- 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 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 nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp...;
- 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 **30** (Ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được 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. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về nhà ở đã bán cho Bên mua (trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác);

- 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;
- 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;
- l) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận theo Hợp đồng này.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

10.1. Quyền của Bên mua:

- a) Nhận bàn giao nhà ở quy định tại Điều 1 của hợp đồng này và hồ sơ nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- b) 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 thực hiện thủ tục này theo quy định tại điểm h khoản 9.2 Điều 9 của hợp đồng này);
- c) 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 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;
- d) 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;
- e) 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;

f) Đề nghị 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 theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật;

g) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận theo Hợp đồng này và do pháp luật quy định.

10.2. 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, các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định và các khoản chi phí dịch vụ tiện ích, các khoản thuế, phí, chi phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;

b) Nhận bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 5 hợp đồng này;

c) Kể từ ngày 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) 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 ngày nhận bàn giao nhà ở, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng nhà ở thì nhà ở sẽ được quản lý theo Nội quy quản lý sử dụng nhà ở và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng nhà ở;

e) Sử dụng nhà ở đúng mục đích theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

f) 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;

g) 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;

h) 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 0,03%/ngày (không phải không ba phần trăm một ngày) tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành.

i) Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm h khoản 9.2 Điều 9 của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối của Giá Bán Nhà Ở vào: (i) thời điểm Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc (ii) ngày hết hạn hoàn thiện/nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm h khoản 9.2 Điều 9 của Hợp Đồng, tùy thời điểm nào đến trước. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì khoản 11.1 Điều 11 của Hợp Đồng sẽ được áp dụng.

k) 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 mua bán nhà ở 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 mua bán nhà ở cho Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng;

l) Không tự ý thay đổi/điều chỉnh thiết kế mặt ngoài, chiều cao của Nhà Ở khác với tình trạng ban đầu; không tiến hành thi công, hoàn thiện Nhà Ở hoặc các thay đổi/điều chỉnh làm ảnh hưởng tới kiến trúc và quy hoạch chung của Dự Án;

m) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật

ĐIỀU 11. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

11.1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà ở:

a) Trường hợp Bên mua chậm thanh toán Giá bán Nhà ở theo Điều 3 của Hợp đồng và/hoặc chậm thanh toán các khoản phải thanh toán khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng (nếu có) thì bên mua sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,03%/ngày (không phải không ba phần trăm một ngày) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên Mua thanh toán thực tế cho Bên Bán;

b) Trong trường hợp tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá **30** (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo cho Bên Mua trước tối thiểu **15** (mười lăm) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**"). Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ 15 (mười lăm) kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng (nếu có), tùy thời điểm nào muộn hơn ("**Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng**").

Trường hợp này, kể từ Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng, Bên Mua sẽ không còn bất kỳ quyền nào liên quan tới Hợp Đồng và Bên Bán có quyền tự do chào bán, ký Hợp đồng mua bán Nhà Ở với người mua mới mà không cần có sự đồng ý từ Bên mua. Sau khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán mới với Bên mua mới và thu được đủ số tiền từ người mua mới (bao gồm cả thuế GTGT), trong vòng **10** (mười) ngày kể từ ngày thu đủ số tiền từ người mua mới, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (khoản tiền này không tính lãi) trừ đi những khoản tiền sau:

- (i) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng **10%** (mười phần trăm) Giá Bán Nhà Ở;
- (ii) Tiền lãi chậm thanh toán như quy định tại điểm a khoản 11.1 Điều này;
- (iii) Khoản chi phí môi giới bán Nhà Ở theo xác định của Bên Bán (nếu có); và
- (iv) Khoản tiền khác bù đắp cho mọi chi phí, tổn thất và thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các điểm (i), (ii), (iii) và (iv) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng **20%** (hai mươi phần trăm) Giá Bán Nhà ở.

c) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán có thể áp dụng điểm a, b khoản 11.1 Điều này để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Nhà Ở thêm một khoảng thời gian nhất định theo thông báo của Bên Bán ("**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**") nhưng trong mọi trường hợp Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng.

11.2. 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 hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá **90** (chín mươi) ngày kể từ **Ngày Bàn Giao Dự Kiến** mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua khoản tiền được tính bằng lãi suất là 0,03%/ngày (không phải không ba phần trăm một ngày) trên số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán cho khoảng thời gian tính từ ngày thứ **91** (chín mươi một) kể từ **Ngày Bàn Giao Dự Kiến** cho đến ngày bàn giao thực tế.

b) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá **180** (một trăm tám mươi) ngày kể từ **Ngày Bàn Giao Dự Kiến** mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, thì 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 có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng, Bên Bán phải hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền sau:

- (i) Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán);
- (ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng **10%** (mười phần trăm) Giá Bán Nhà Ở;
- (iii) Khoản tiền lãi được tính bằng 0,03%/ngày (không phải không ba phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 91 (chín mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt; và
- (iv) Khoản tiền khác bù đắp cho mọi chi phí, tổn thất và thiệt hại mà Bên Mua phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các điểm (i), (ii), (iii) và (iv) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng **20%** (hai mươi phần trăm) Giá Bán Nhà ở.

c) Trong vòng **15** (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại điểm b khoản 11.2 Điều này, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng **15** (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại điểm b khoản 11.2 Điều này, thì 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 như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Nhà Ở khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi được tính bằng 0,03%/ngày (không phải không ba phần trăm một ngày) trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ **91** (chín mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.

11.3. 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 thì Các Bên thống nhất xử lý theo quy định tại khoản 5.4 và/hoặc khoản 5.7 Điều 5 của Hợp Đồng này.

11.4. Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Bên Bán không thể tiếp tục thực hiện được một và/hoặc các cam kết, nghĩa vụ tại Hợp Đồng trong thời gian quá **06** (sáu) tháng kể từ ngày đến hạn.

Trường hợp này, Bên Bán sẽ gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Mua và Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ **15** (mười lăm) kể từ ngày của Thông báo của Bên Bán (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký kết thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng) và Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua:

(i) các khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán) và một khoản lãi tương ứng 6%/năm tính từ ngày thanh toán thực tế của từng lần thanh toán đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán (trừ các khoản thanh toán của Bên Mua do ngân hàng giải ngân mà đã được Bên Bán hỗ trợ lãi suất (nếu có) thì sẽ không được tính lãi);

(ii) khoản tiền phạt vi phạm bằng **10%** (mười phần trăm) Giá Bán Nhà Ở.

ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

12.1. 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 mô tả Nhà ở theo Phụ lục 01 Hợp đồng, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng (hoặc tương đương) theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

12.2. 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 (nếu có). 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.

12.3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

12.4. 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.

12.5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

ĐIỀU 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

13.1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là 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) Do bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên.

13.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

13.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 13.1 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 **15** (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). 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.

13.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các 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 14.1 Điều 14 của hợp đồng này.

ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

14.1. 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 11.1 Điều 11 của hợp đồng này;

c) Bên bán chậm bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại khoản 11.2 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 **180** (một trăm tám mươi) 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) Bên bán chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 11.4 Điều 11 của Hợp đồng này.

14.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 14.1 Điều này như sau:

a) Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo điểm a khoản 14.1 Điều 14 của Hợp đồng thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;

b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm b, c khoản 14.1 Điều 14 của Hợp đồng thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 11 của Hợp Đồng;

c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm d khoản 14.1 Điều 14 của Hợp đồng thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá Bán Nhà Ở đã nhận theo thực tế theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi.

d) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm e khoản 14.1 Điều 14 của Hợp Đồng này thì thực hiện theo quy định tại khoản 11.4 Điều 11 của Hợp Đồng này.

14.3. Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Mua cam kết không sử dụng Hợp Đồng cho bất kỳ giao dịch nào. Nếu có giao dịch nào được thực hiện (i) trước ngày chấm dứt Hợp Đồng (trừ các giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba đã thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật) sẽ tự động hết hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt; (ii) sau ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có xác nhận của Bên Bán, thì giao dịch đó sẽ không có hiệu lực.

Bên Mua có trách nhiệm hoàn tất ngay các thủ tục để đảm bảo việc chấm dứt các giao dịch trên đúng quy định và chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh, bao gồm cả bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan.

ĐIỀU 15. THÔNG BÁO

15.1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia: Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp đồng.

15.2. Hình thức thông báo giữa các bên: gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.

15.3. Bên nhận thông báo: theo tên và địa chỉ liên hệ của Các Bên tại phần đầu của Hợp Đồng hoặc một thông tin liên hệ khác tùy theo thông báo của Các bên

15.4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. 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 15.1, khoản 15.2 và khoản 15.3 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 bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

d) Vào ngày thư từ giao dịch được nhập thành công vào hệ thống thông tin do Bên Mua và/hoặc Bên Bán đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng trong trường hợp gửi bằng thư điện tử.

15.5. Các 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; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông*

báo, số điện thoại) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết 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

16.1. 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 Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

16.2. Bên Bán được quyền sửa đổi Nội Quy khu Nhà ở phù hợp với yêu cầu thực tế và đáp ứng các yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có).

16.3. Việc ghi nhận thông tin quyền sử dụng đất, Nhà ở vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận tại từng thời điểm.

16.4. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế của Nhà ở với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Nhà ở theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

16.5. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kể nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được thừa kế toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp có tranh chấp về Hợp đồng này thì Các bên cùng thương lượng giải quyết trên tinh thần thiện chí, hợp tác. Nếu các bên không giải quyết được tranh chấp thông qua thương lượng thì một trong các bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 18. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

18.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày nêu ở phần đầu Hợp đồng.

18.2. Trường hợp các bên thỏa thuận sửa đổi, bổ sung nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả các bên. 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.

18.3. Hợp đồng này được lập thành **04** (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên mua giữ **01** (một) bản, Bên bán giữ **03** (ba) bản./.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 01 – DANH MỤC XÂY DỰNG VÀ MÔ TẢ NHÀ Ở BÀN GIAO

(đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số:..../HĐMB/TTT/LK-...-LK... ký ngày)

1. Các hạng mục xây dựng và mô tả Nhà ở bàn giao

STT	Nội dung	Ghi chú
A	Phần xây thô	
1	Kết cấu bê tông cốt thép, xây tường bao theo hồ sơ thiết kế	
B	Phần hoàn thiện ngoài nhà	
1	Hoàn thiện mặt ngoài nhà theo hồ sơ thiết kế	
C	Phần cơ điện	
1	Lắp đặt hệ thống thoát nước mưa	
2	Lắp đặt đầu chò các đường ống để đấu nối với hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà.	
D	Phần ngoài nhà	
1	Xây dựng sân và tường rào	
E	Hạ tầng kỹ thuật	
1	Mức độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật khi thực hiện việc bàn giao nhà	