

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở RIÊNG LẺ

Số:

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Và

ÔNG/BÀ:

Ngày..... tháng..... năm.....

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở RIÊNG LẺ

Số:

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 18/6/2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Nghị định số 99/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở và các Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/NĐ-CP;
- Căn cứ Nghị định số 02/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án;
- Căn cứ Thỏa thuận liên danh ký ngày 18/9/2020 và Phụ lục 03 Thỏa thuận liên danh ký ngày 10/12/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ;
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của các Bên.

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Địa chỉ ĐKKD : Tầng 1 Tòa nhà NO2-T1 Khu đoàn ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại : 024.37932525

Mã số doanh nghiệp : 0104079036

Tài khoản số : 3883 5885 99999

Tại : Ngân hàng TMCP Quân Đội Việt Nam- CN. Thăng Long

Người đại diện : Ông **Đỗ Việt Thanh** Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Theo Giấy Ủy quyền số: 60/2023/GUQ-TGD ngày 24/10/2023)

*(Sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**”)*

II. BÊN MUA NHÀ Ở

Ông/Bà _____ :

Chứng minh nhân dân/Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số:

cấp ngày: _____ nơi cấp: _____

Nơi thường trú _____ :

Địa chỉ liên hệ _____ :

Điện thoại liên hệ _____ :

Email _____ :

(Sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ này (sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng**”) với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về Nhà ở

1. Vị trí Nhà ở: tại lô đất có ký hiệu _____ tại Dự án khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 - khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (Sau đây viết tắt là Dự Án).

2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà ở: Theo Quyết định số: 75/QĐ-UBND ngày 05/01/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa và các văn bản điều chỉnh tại từng thời điểm (nếu có).

3. Quy mô của Nhà ở:

a) Tổng diện tích sàn xây dựng (tạm tính): m^2 (Sau đây viết tắt là Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng, được quy định chi tiết theo Phụ lục 01 của Hợp đồng này). Diện tích sàn xây dựng chính thức sẽ được xác định theo số liệu thực tế khi bàn giao nhà và thanh lý hợp đồng;

b) Quy mô Nhà ở: tầng;

c) Tổng diện tích sử dụng đất: m^2 (Sau đây viết tắt là Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất), trong đó:

- Sử dụng riêng: m^2 .
- Sử dụng chung (nếu có): $0 m^2$.

d) Mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị;

e) Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

f) Thời hạn sử dụng đất: Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

4. Thông tin pháp lý Dự Án: Theo Quyết định số: 4816/QĐ-UBND ngày

09/11/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa..

5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Nhà ở:

- a) Mục đích sử dụng: để ở.
- b) Năm hoàn thành việc xây dựng: Dự kiến năm 2023.
- c) Thông tin Nhà ở:
 - Loại Nhà ở: Liên kề;
 - Nhà ở số:

Để làm rõ, số Nhà ở này có thể được điều chỉnh theo yêu cầu, quyết định của Cơ quan có thẩm quyền và/hoặc thông báo của Bên Bán. Việc điều chỉnh này không ảnh hưởng tới các nội dung khác của Hợp Đồng hoặc/và các thỏa thuận liên quan khác (nếu có).

- Chi tiết và thông số kỹ thuật của Nhà ở: Theo Phụ lục 02 đính kèm Hợp Đồng này;

- Điều kiện xây dựng và hoàn thiện mặt ngoài của Nhà ở: Theo Phụ lục 01 đính kèm Hợp Đồng này.

6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà ở: Được thi công, hoàn thiện theo tiến độ pháp lý của Dự Án được duyệt.

7. Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh Thanh Hóa số: 7935/SXD-QLN ngày 13/11/2023 về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa.

8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

Điều 2. Giá Bán Nhà ở

1. Giá Bán Nhà ở là: **VND.** (Bằng chữ: đồng).

2. Giá Bán Nhà ở bao gồm:

a) Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Nhà ở, chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng và thuế VAT.

$$\text{VND/m}^2 \times \text{m}^2 = \text{VND.}$$

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Nhà ở, chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng và thuế VAT làm tròn: VND

b) Giá trị công trình xây dựng và tài sản gắn liền trên đất của Nhà ở (bao gồm

Thuế Giá trị Gia tăng) được tính theo công thức lấy đơn giá cho 01 m² (một mét vuông) sàn xây dựng (x) với Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng là:

$$\text{VND/m}^2 \times \text{m}^2 = \text{VND}.$$

3. Giá Bán Nhà ở 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 khác gắn liền với đất (“**Giấy Chứng Nhận**”) cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

b) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Nhà ở. Chi phí này do Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.

c) Chi phí xây tường ngăn chia không gian, hoàn thiện nội thất, lắp đặt trang thiết bị ... cho Nhà ở.

4. Giá Bán Nhà ở trên là tạm tính theo quy định tại Hợp Đồng này. Tại thời điểm bàn giao Nhà ở, nếu Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng tăng lên hoặc giảm đi quá 2% (hai phần trăm) so với Hợp Đồng này thì Giá Bán Nhà ở sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích thực tế đo đạc khi bàn giao Nhà ở.

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán:

Mọi khoản thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được thực hiện bằng đồng tiền Việt Nam, thông qua hình thức nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán (hoặc theo thông báo nộp tiền tại từng thời điểm) cụ thể như sau:

- Tên tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO
- Tài khoản số: 3883 5885 99999
- Tại: Ngân hàng TMCP Quân Đội Việt Nam - CN. Thăng Long.
- Nội dung nộp tiền: Nộp tiền đợt mua Nhà ở Dự án số 4.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền bằng hình thức chuyển khoản là thời điểm số tiền do Bên Mua nộp đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

2. Tiến độ thanh toán:

a) Thanh toán đợt 1: Ngay khi ký Hợp Đồng, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 30% Giá Bán Nhà ở (bao gồm tiền đặt cọc – nếu có), tương đương với số tiền là: 15 VND. (*Bằng chữ: đồng*);

b) Thanh toán đợt 2: Theo thông báo về việc bàn giao căn hộ của Bên Bán (trong đó có nội dung thông báo về việc thanh toán), dự kiến tháng 12/2023, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 65% Giá Bán Nhà ở tương đương với số tiền là: 45 VND. (*Bằng chữ: đồng*);

c) Thanh toán đợt 3: Theo thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận (trong đó có nội dung thông báo về việc thanh toán), Bên Mua có trách nhiệm thanh toán nốt cho Bên Bán 5% Giá Bán Nhà ở tương đương với số tiền là: 5 VND. (*Bằng chữ: đồng*).

Nội dung liên quan đến việc thanh toán đợt 2 và đợt 3 được quy định như sau:

- Thời hạn và số tiền thanh toán cụ thể được nêu trong thông báo bằng văn bản mà Bên Bán gửi Bên Mua. Thông báo bằng văn bản phải được gửi đến Bên Mua chậm nhất 10 (mười) ngày làm việc trước ngày cuối cùng Bên Mua có trách nhiệm thanh toán nêu trong thông báo;

- Phương thức thông báo, ngày được coi là ngày Bên Mua nhận được thông báo được quy định cụ thể tại Điều 15 Hợp Đồng này.

Điều 4. Chất lượng công trình Nhà ở

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 cam kết trong Hợp Đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Dự kiến hoàn thành Tháng 12 năm 2023.

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.

4. 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 chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt; trụ cấp nước phòng cháy chữa cháy; hệ thống thông tin liên lạc.

Điều 5. Giao nhận Nhà ở

1. Điều kiện giao nhận Nhà ở: Bên Bán sẽ bàn giao Nhà ở cho Bên Mua sau khi hoàn thành việc xây dựng Nhà ở như quy định tại điểm b khoản 2 Điều 9 của Hợp Đồng này và Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng.

2. Bên Bán bàn giao Nhà ở cho Bên Mua vào ngày dự kiến là: Tháng 12 năm 2023 ("**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 dự kiến 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.

Trước ngày bàn giao Nhà ở tối thiểu 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”).

3. Nhà ở được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng.

4. Vào ngày bàn giao Nhà ở theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp có trách nhiệm 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 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà ở theo Thông Báo Bàn Giao 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 Điều 11 của Hợp Đồng này.

5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Nhà ở, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà ở, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà ở này.

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 Phiếu yêu cầu 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.

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 4 Điều 5 của Hợp Đồng. 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 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 1 Điều 11 của Hợp Đồng.

Điều 6. Bảo hành Nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà ở đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở 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 khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống chør cấp điện sinh hoạt, hệ thống chør cấp nước sinh hoạt, hệ thống chør thoát nước thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà ở (nếu có) thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

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.

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 15 (mười lăm) ngày làm việc, 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. 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 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.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Nhà ở trong các trường hợp sau đây:

- 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;
- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 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 mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

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 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 hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.

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. 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. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng 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.

4. Trong cả hai trường hợp quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, người mua lại Nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng ở đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

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, sở hữu riêng trong Dự Án

1. Phần sở hữu riêng:

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 có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng.

2. Phần sở hữu chung:

Các Bên được quyền sử dụng chung các phần diện tích công cộng trong Dự Án: là các diện tích, 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.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

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 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 giá trị chất lượng 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;

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 quy định của pháp luật.

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 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 hoặc tính từ ngày hết hạn theo thông báo của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau 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 phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà ở đã bán/đã cho thuê mua cho Bên Mua khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

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) 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;

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 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) ("**Lãi Suất Quá Hạn**") tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành;

l) Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm (h) Điều này, 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 thứ 60 (sáu mươi) kể từ ngày hết thời hạn hoàn thiện/nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm (h) Điều này, tùy thời điểm nào đến trước. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì Điều 11.1 của Hợp Đồng sẽ được áp dụng;

m) Các nghĩa vụ khác do Hai Bên thỏa thuận theo Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

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 có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Nhà ở theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

b) Bên Mua đỗ xe ô tô/xe máy tại khu vực thuộc quyền sở hữu/sử dụng riêng của Bên Mua;

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 thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 9 Hợp Đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà ở 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;

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;

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 Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất hoặc/và Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 10% (mười phần trăm) so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng 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 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;

i) Nếu Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế chênh lệch vượt quá tỷ lệ như quy định tại điểm g khoản này, thì Bên Mua được quyền lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Nhà ở theo diện tích thực tế theo công thức như quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng; hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng.

Trường hợp Bên Mua quyết định chấm dứt Hợp Đồng, thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại Giá Bán Nhà ở mà Bên Mua đã thực tế thanh toán cùng khoản tiền lãi 10%/năm tính trên Giá Bán Nhà ở thực tế đóng tính từ ngày Bên Mua thực tế đóng đến ngày Bên Bán hoàn trả. 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 này, thì được hiểu là Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Nhà ở theo diện tích thực tế.

j) Các quyền khác do Hai Bên thỏa thuận theo Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán 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 ngày nhận bàn giao Nhà ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà ở (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 và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Nhà ở do Bên Bán hoặc cơ quan chức năng có thẩm quyền ban hành tùy vào từng thời điểm;

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, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... 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) 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 cùng các tài liệu liên quan 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 Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng;

k) 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;

l) 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

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Nhà ở:

a) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Nhà ở và/hoặc các khoản phải thanh toán khác (nếu có) theo Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản tiền lãi bằng Lãi Suất Quá Hạn trên tổng tiền Bên Mua chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế, trừ trường hợp Nội Quy có quy định mức lãi suất chậm thanh toán khác;

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 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. 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 Giá trị gia tăng), 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 8% (tám phần trăm) Giá Bán Nhà ở;
- (ii) Tiền lãi chậm thanh toán như quy định tại khoản 1 Điều này;
- (iii) Khoản chi phí môi giới bán hàng, chi phí Marketing, quà tặng khách hàng, chi phí hỗ trợ lãi suất (nếu có)...phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này; và
- (iv) Khoản tiền khác bù đắp cho mọi tổn thất và thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này bao gồm nhưng không giới hạn: Tiền hỗ trợ lãi vay Ngân hàng cho Bên Mua để mua Nhà ở (nếu có),...;

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 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 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Nhà ở.

2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm 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 lãi bằng Lãi Suất Quá Hạn 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 yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán có trách nhiệm 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 8% (tám phần trăm) Giá Bán Nhà ở; và

(iii) Khoản tiền lãi bằng Lãi Suất Quá Hạn trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt.

c) Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại điểm b khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng, 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 2 Điều 11 của Hợp Đồng 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 bằng Lãi Suất Quá Hạn 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 một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.

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 4 và khoản 7 Điều 5 của Hợp Đồng này.

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 180 (một trăm tám mươi) ngày 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 10%/năm tính từ ngày thanh toán thực tế của từng đợt 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 8% (tám phần trăm) Giá Bán Nhà ở.

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 các 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.

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.

Điều 13. Sự kiện bất khả kháng

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;

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.

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 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.

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 1 Điều 14 của 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 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 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.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này như sau:

a) Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo điểm a khoản 1 Điều này thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;

b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm b và điểm c khoản 1 Điều này 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 1 Điều 14 này thì Bên Bán sẽ

hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá Bán Nhà ở đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi.

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

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.

2. Phương thức thông báo giữa Các Bên (thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp): 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.

3. Bên nhận thông báo:

a) Đối với Bên Mua: (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là: **Ông/Bà** với địa chỉ liên hệ như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng;

b) Đối với Bên Bán: theo tên và địa chỉ liên hệ của Bên Bán tại phần đầu của Hợp Đồng này.

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng 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 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 bên gửi nhận được thông báo chuyển fax/thư điện tử thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax/thư điện tử;

c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát).

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; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo*) 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

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.

2. Bên Bán được sửa đổi Nội Quy đính kèm Hợp Đồng này phù hợp với yêu cầu thực tế để đảm bảo Dự Án là một khu biệt thự/nhà ở văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cũng như đảm bảo việc đáp ứng các yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3. Việc ghi nhận thông tin 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.

4. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất 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.

5. Bên Bán chỉ chịu trách nhiệm với Bên Mua về các nội dung được quy định cụ thể tại Hợp Đồng này và các quy định của pháp luật có liên quan và các thông báo chính thức bằng văn bản của Bên Bán mà nội dung không có mâu thuẫn với nội dung quy định tại Hợp Đồng này.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp có tranh chấp về Hợp Đồng này thì Các Bên cùng giải quyết thông qua thương lượng. Trong vòng 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án 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.
2. Hợp Đồng này có 18 Điều, 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, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Nhà ở và các giấy tờ khác (nếu có).

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 Các 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

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

Đỗ Việt Thanh

PHỤ LỤC 1
ĐIỀU KIỆN XÂY DỰNG VÀ HOÀN THIỆN MẶT NGOÀI CỦA NHÀ Ở

PHỤ LỤC 2
CHI TIẾT VÀ THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA NHÀ Ở
(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số:)

1. Cách đo Diện tích Nhà Ở cụ thể như sau:

- a) Diện tích xây dựng chiếm đất (“**Diện Tích Xây Dựng**”) m^2 là toàn bộ diện tích tiếp xúc với mặt đất của sàn tầng 1 của Nhà Ở theo mép ngoài hoàn thiện tường bao của nhà ở (bao gồm cả phần sân hoặc hiên có mái che của tầng 1 được chống đỡ bởi cột hoặc tường chịu lực nhưng không bao gồm diện tích phần sân hoặc hiên được che bởi ban công các tầng trên, tính theo đơn vị mét vuông (m^2) và được làm tròn số đến hai chữ số thập phân.
- b) Tổng diện tích sàn xây dựng (“**Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng**”): m^2 là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng tất cả các tầng của nhà ở bao gồm cả diện tích tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng tum và diện tích sàn lỗ thang nhưng không bao gồm diện tích lỗ mở thông tầng (nếu có). Trong đó:
- (i) **Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng 1:** được đo từ mép ngoài hoàn thiện tường bao tầng 1 bao gồm cả diện tích phần sân hoặc hiên có mái che được chống đỡ bởi cột hoặc tường chịu lực nhưng không bao gồm diện tích phần sân hoặc hiên được che bởi ban công các tầng trên;
 - (ii) **Diện tích mặt bằng sàn xây dựng từ tầng 2 trở lên (bao gồm cả diện tích tầng tum, tầng áp mái):** được đo từ mép ngoài hoàn thiện của tường bao bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có), và phần sân hoặc hiên có mái che của tầng trên cùng (chỉ tính khi mái che liền tầng hoặc mái đua, sê nô, diềm mái của tầng áp mái nằm liền ngay phía trên của phần sân, hiên đó);
 - (iii) **Diện tích sàn lỗ thang** được tính vào Diện Tích Sàn Xây Dựng, bao gồm cả diện tích lỗ mở giữa các vế thang;
 - (iv) **Diện tích lỗ mở kỹ thuật** được tính vào diện tích sàn xây dựng;

Để làm rõ:

- **Tầng tum:** được gọi là tầng tum khi diện tích mái của tầng này **KHÔNG** vượt quá 30% diện tích sàn mái của tầng liền dưới;
- **Tầng áp mái:** Tầng nằm trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m (không tính phần đổ bê tông không có mái);
- **Ban công:** là phần không gian có lan can bảo vệ và nhô ra khỏi mặt đứng của tường bao che công trình (không phân biệt có mái che hay không có mái che);
- **Lô gia:** là phần không gian có lan can bảo vệ và lùi vào so với mặt đứng công trình có ba mặt được tường/vách/lan can bao che (không phân biệt có mái che hay không có mái che);

- **Sân, hiên có mái che tại tầng 1:** là diện tích có kết cấu mái để che được mưa cho phần sân, hiên đó cụ thể là các trường hợp sau:
- + Mái che có kết cấu chống đỡ bên dưới;
- + Hệ mái treo (kính, alu...) - có kết cấu treo, đỡ – Lưu ý mái này nằm trong chiều cao của tầng 1;
- + Logia ngay bên trên sàn tầng 2 cũng có thể là ban công của tầng 2 – nhưng logia/ban công này được gắn/chống đỡ bởi ít nhất 2 mặt tường/cột chịu lực của nhà;
Với ban công tầng 2 đưa ra, mà chỉ gắn với 1 mặt tường nhà thì không tính là mái che cho sân, hiên tầng 1 (Diện tích ban công này đã tính vào diện tích sàn tầng 2).

2. **SƠ ĐỒ, VỊ TRÍ VÀ MẶT BẰNG NHÀ Ở:** Xem Bản vẽ 01; Bản vẽ 02 và Bản vẽ 03 đính kèm phụ lục này.

