

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

-----o0o-----

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

**DỰ ÁN .....**

Giữa:

**BÊN BÁN**

**CÔNG TY .....**

Và:

**BÊN MUA**

**Ông/Bà/Công ty .....**

Hợp đồng số: Mã căn/20...../HĐMBNO - TM

Ngày ký HĐ: .....

**Căn cứ:**

- Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14 tháng 06 năm 2005;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Quyết định 174/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hòa Bình ngày 03/02/2020 về việc phê duyệt đề án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Trung Minh tại xã Trung Minh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình;
- Giấy phép Xây dựng số 06/GPXD của Sở Xây dựng tỉnh Hòa Bình ngày 18/03/2022;
- Quyết định số 2525/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hòa Bình ngày 02/11/2023 về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất và giao đất để thực hiện dự án Khu đô thị mới Trung Minh A tại phường Trung Minh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.
- Căn cứ Văn bản số 4792/SXD-QLN&TTBĐS về việc thông báo bán nhà ở hình thành trong tương lai Khu đô thị mới Trung Minh A tại phường Trung Minh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm 20....., tại Hòa Bình, chúng tôi gồm:

**1. BÊN BÁN:** .....

Địa chỉ trụ sở :

Điện thoại :

Mã số doanh nghiệp :

Đại diện bởi :

Chức vụ :

Và

**2. BÊN MUA: Ông/Bà .....**

CMND/Căn cước công dân số: ..... do ..... cấp ngày .....

Hộ khẩu thường trú: .....

Địa chỉ liên hệ : .....

Điện thoại: .....

Email: .....

HOẶC

**Công ty.....**

Mã số doanh nghiệp: ..... do ..... cấp lần đầu ngày .....

.....

Mã số thuế: .....

Đại diện bởi Ông/Bà: ..... Chức vụ.....

Địa chỉ trụ sở chính: .....

Địa chỉ liên hệ: .....

Điện thoại: ..... Email: .....

(Bên Mua và Bên Bán gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”)

Bên Mua công nhận rằng, trong trường hợp Bên Mua có từ hai người/hai pháp nhân trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng có nghĩa là từng người/từng pháp nhân trong số Bên Mua và mọi nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng đều là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ. Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người/từng pháp nhân thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người/từng pháp nhân thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ của mình/nghĩa vụ chung của Bên Mua theo Hợp Đồng. Để tránh nhầm lẫn những người/pháp nhân thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho **Ông/Bà/Công ty .....** (có thông tin trên đây) làm đại diện để giao dịch với Bên Bán liên quan đến việc mua bán Căn Nhà nêu tại Hợp Đồng (“**Bên Được Ủy Quyền**”) và mọi hành động của Bên Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người/pháp nhân thuộc Bên Mua và Bên Bán không cần có sự chấp thuận riêng của từng người/từng pháp nhân thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, không

phụ thuộc vào ủy quyền trên đây, mọi văn bản, giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của Bên Mua đều phải được từng người/từng pháp nhân thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ.

Các Bên thống nhất lập và ký kết Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai với các nội dung sau đây:

## ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

- 1.1. Trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai này, các từ và cụm từ trong ngoặc kép dưới đây được hiểu như sau:
  - 1.1.1. “**Dự Án**” là Dự án Khu đô thị mới Trung Minh, tại phường Trung Minh, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.
  - 1.1.2. “**Khu Đô Thị**” là Khu đô thị mới Trung Minh và có tên thương mại là “**Casa Del Rio**” hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư quyết định tại từng thời điểm.
  - 1.1.3. “**Chủ Đầu Tư**” hoặc “**Bên Bán**” là Công ty TNHH Khu đô thị mới Trung Minh, có thông tin chi tiết tại phần đầu của Hợp Đồng.
  - 1.1.4. “**Hợp Đồng**” là Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai này và toàn bộ các phụ lục đính kèm, cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng và các phụ lục đính kèm do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng hoặc được Chủ Đầu Tư sửa đổi, bổ sung theo quy định của Hợp Đồng.
  - 1.1.5. “**Bên Mua**” là khách hàng mua nhà ở hình thành trong tương lai, có thông tin chi tiết tại phần đầu của Hợp Đồng.
  - 1.1.6. “**Các Bên**” là Bên Bán và Bên Mua được quy định trong Hợp Đồng, “**Bên**” có nghĩa là riêng Bên Bán hoặc Bên Mua, tùy từng trường hợp ngữ cảnh tại Hợp Đồng.
  - 1.1.7. “**Căn Nhà**” là một công trình nhà ở riêng lẻ gắn liền với đất dùng cho mục đích ở, được xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Khu Đô Thị do Bên Bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Phần I Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
  - 1.1.8. “**Thửa Đất**” hoặc “**Diện Tích Đất**” là diện tích đất sử dụng riêng mà trên đó Căn Nhà được xây dựng và được quy định chi tiết tại Phần II Phụ lục 1 của Hợp Đồng.
  - 1.1.9. “**Quyền Sử Dụng Đất**” là quyền sử dụng đối với Diện Tích Đất hoặc Thửa Đất theo quy định của pháp luật Việt Nam về đất đai đã được Bên Bán đầu tư xây dựng các công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật gắn liền theo phê duyệt của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền.
  - 1.1.10. “**Diện Tích Xây Dựng**” là diện tích xây dựng của Căn Nhà và được quy định chi tiết tại Phần I Phụ lục 1 của Hợp Đồng.
  - 1.1.11. “**Hạng Mục Phụ Trợ**” là phần diện tích xây dựng được quy định chi tiết tại Phần I Phụ lục 1 của Hợp Đồng.
  - 1.1.12. “**Diện Tích Thực Tế**” là Diện Tích Đất, Diện Tích Xây Dựng, Tổng Diện Tích Xây Dựng của Căn Nhà được ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà.

- 1.1.13. **“Tổng Giá Bán Căn Nhà”** là tổng số tiền bán Căn Nhà gắn liền với quyền sử dụng đất được xác định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng.
- 1.1.14. **“Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất”** là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với Diện Tích Đất hoặc Thửa Đất mà trên đó Căn Nhà được xây dựng quy định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng.
- 1.1.15. **“Giá Trị Xây Dựng Căn Nhà”** là giá trị bằng tiền của phần xây dựng Căn Nhà được quy định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng.
- 1.1.16. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 1.1.17. **“Khu Vực Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần Diện Tích Đất, Diện Tích Xây Dựng, Tổng Diện Tích Xây Dựng của Căn Nhà và Hạng Mục Phụ Trợ được quy định tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng;
- 1.1.18. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các diện tích đất, các căn nhà khác, quyền sở hữu tài sản khác tại Khu Đô Thị không thuộc về: Khu Vực Sở Hữu Riêng Của Bên Mua hoặc Khu Vực Chung hoặc các bên mua khác.
- 1.1.19. **“Khu Vực Chung Và Tiện Ích”** có nghĩa là khu vực chung và tiện ích của Khu Đô Thị được quy định tại Bản Nội Quy.
- 1.1.20. **“Bản Nội Quy”** hoặc **“Nội Quy”** là Bản nội quy quản lý Khu Đô Thị quy định tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng do Chủ Đầu Tư ban hành tại thời điểm ký kết Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung sau này do Chủ Đầu Tư (hoặc Ban Quản Lý do Chủ Đầu Tư thành lập) ban hành ở từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và Hợp Đồng.
- 1.1.21. **“Ban Quản Lý”** là tổ chức do Chủ Đầu Tư thành lập sau khi nhà ở được bàn giao đưa vào sử dụng để thực hiện việc quản lý kiến trúc bên ngoài của nhà ở, thực hiện việc quản lý, vận hành và bảo trì Khu Vực Chung và Tiện Ích, hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho Khu Đô Thị, trừ hệ thống hạ tầng đã bàn giao cho Nhà nước. Việc tổ chức và hoạt động của Ban Quản Lý được thực hiện theo quy định tại Bản Nội Quy và quy định của pháp luật có liên quan.
- 1.1.22. **“Dịch Vụ Quản Lý”** là các dịch vụ quản lý Khu Đô Thị theo quy định tại Bản Nội Quy.
- 1.1.23. **“Phí Dịch Vụ”** là khoản phí mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán hoặc Ban Quản Lý theo quy định tại Bản Nội Quy, tùy từng trường hợp và tùy từng thời điểm, để phục vụ cho việc quản lý và vận hành Khu Vực Chung Và Tiện Ích.
- 1.1.24. **“Doanh Nghiệp Quản Lý”** là đơn vị có tư cách pháp nhân thực hiện việc quản lý, vận hành, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị thuộc các công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị, cung cấp các dịch vụ và thực hiện các công việc khác theo hợp đồng quản lý ký với Chủ Đầu Tư.

- 1.1.25. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện được quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng.
- 1.1.26. “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**” là ngày được quy định tại Điều 5.2.1 của Hợp Đồng.
- 1.1.27. “**Ngày Bàn Giao Thực Tế**” là ngày Bên Bán bàn giao thực tế Căn Nhà cho Bên Mua tại Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà của Bên Bán gửi cho Bên Mua theo quy định tại Điều 5.3 của Hợp Đồng.
- 1.1.28. “**Ngày Làm Việc**” là ngày mà các ngân hàng Việt Nam mở cửa giao dịch bình thường, để tránh hiểu nhầm, sẽ không bao gồm các ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật và các ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật.
- 1.1.29. “**Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền**” là cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam thực hiện việc cấp phép, phê duyệt, chấp thuận và giải quyết thủ tục đối với các vấn đề, nội dung liên quan đến Dự Án, Khu Đô Thị và/hoặc Hợp Đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 1.1.30. “**Quy định của pháp luật**” là tất cả các bộ luật, luật, nghị định, thông tư, quyết định và các văn bản quy phạm pháp luật khác của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam điều chỉnh về bất kỳ nội dung nào của Hợp Đồng.
- 1.1.31. “**Việt Nam**” là nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

1.2. Giải thích dẫn chiếu và cách hiểu thuật ngữ:

- 1.2.1. Mọi dẫn chiếu đến các Điều và các Phụ Lục là dẫn chiếu đến các Điều và các Phụ Lục của Hợp Đồng và ngược lại.
- 1.2.2. Đề mục hoặc tiêu đề chỉ để tiện tham khảo và không được dùng để diễn giải hoặc giải thích về mặt nội dung của Hợp Đồng.
- 1.2.3. Các dẫn chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các dẫn chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất cứ hình thức nào cũng như những người kế thừa hoặc những người thay thế hợp pháp của các cá nhân hoặc pháp nhân đó.

## **ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM NHÀ Ở**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua 01 (một) Căn Nhà thuộc Khu Đô Thị mới Trung Minh do Bên Bán làm Chủ Đầu Tư với các đặc điểm dưới đây:

- 2.1.** Đặc điểm của Căn Nhà: được quy định tại Phần I Phụ lục 1.
- 2.2.** Đặc điểm của Thửa Đất để xây dựng Căn Nhà: được quy định tại Phần II Phụ lục 1.

## **ĐIỀU 3. GIÁ BÁN, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**

- 3.1. Tổng Giá Bán Căn Nhà: được quy định tại Phần I Phụ lục 2.
- 3.2. Điều chỉnh Tổng Giá Bán Căn Nhà: được quy định tại Phần II Phụ lục 2.

- 3.3. Phương thức và Tiến độ thanh toán Tổng Giá Bán Căn Nhà: được quy định tại Phần III Phụ lục 2.

#### **ĐIỀU 4. DỰ KIẾN TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG CĂN NHÀ**

Thời gian hoàn thành xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài của Căn Nhà: ...../...../..... Để tránh hiểu nhầm, điều khoản này chỉ là cơ sở để Bên Bán yêu cầu Nhà thầu và các bên có liên quan hoàn thành sớm các nghĩa vụ với Bên Bán để Bên Bán sớm bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua; thời hạn để ràng buộc trách nhiệm của Bên Bán với Bên Mua và ngược lại liên quan đến việc bàn giao Căn Nhà được thực hiện theo Điều 5 và các điều khoản khác của Hợp Đồng.

#### **ĐIỀU 5. BÀN GIAO CĂN NHÀ ĐỂ HOÀN THIỆN NỘI THẤT**

##### **5.1. Điều kiện bàn giao Căn Nhà**

Dự kiến vào Ngày Bàn Giao Thực Tế quy định tại Điều 5.2.2, Bên Bán sẽ tiến hành bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua sau khi các điều kiện dưới đây được thực hiện:

- a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài của Căn Nhà theo đúng thiết kế của Căn Nhà được phê duyệt và phù hợp với các thoả thuận tại Phụ lục 1.
- b) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Phụ lục 2 và các quy định khác của Hợp Đồng.

##### **5.2. Thời gian bàn giao Căn Nhà**

5.2.1. Theo Hợp Đồng, Bên Bán sẽ bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua vào ngày ...../...../..... hoặc có thể sớm hơn hoặc muộn hơn 180 (một trăm tám mươi) ngày (“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”) và với điều kiện là Bên Mua đã thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tính đến Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo quy định tại Hợp Đồng.

5.2.2. Việc bàn giao thực tế Căn Nhà có thể vào đúng hoặc sớm hơn hoặc muộn hơn Ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định tại Điều 5.2.1, nhưng thời gian sớm hơn hoặc muộn hơn tối đa không quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến (“**Ngày Bàn Giao Thực Tế**”). Trong trường hợp có sự thay đổi về Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo quy định tại Điều này, Bên Bán có quyền gửi văn bản thông báo cho Bên Mua trước ít nhất 15 (mười lăm) ngày trước Ngày Bàn Giao Dự Kiến.

##### **5.3. Thông báo bàn giao Căn Nhà**

Tối thiểu 15 (mười lăm) ngày trước Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Bán sẽ gửi thông báo cho Bên Mua bằng văn bản theo mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà do Bên Bán phát hành về việc thanh toán các nghĩa vụ tài chính, thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Nhà giữa Các Bên. Trường hợp Bên Mua vì các lý

do chính đáng không thể đến nhận bàn giao Căn Nhà và nếu được Bên Bán đồng ý gia hạn thì Các Bên thống nhất rằng: việc Bên Mua được gia hạn thời hạn giao nhận Căn Nhà theo nguyện vọng của Bên Mua sẽ không làm thay đổi thời điểm thanh toán Tổng Giá Bán Căn Nhà quy định tại Phụ lục 2.

#### **5.4. Bàn giao Căn Nhà**

- 5.4.1. Vào ngày bàn giao Căn Nhà theo Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Nhà so với thỏa thuận trong Hợp Đồng và ký vào văn bản bàn giao theo mẫu Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà do Bên Bán quy định và ký vào các hợp đồng về việc sử dụng các tiện ích, dịch vụ (nếu có).
- 5.4.2. Khi bàn giao Căn Nhà, Các Bên sẽ cùng kiểm tra để xác định Diện Tích Thực Tế của Căn Nhà. Diện Tích Thực Tế của Căn Nhà sẽ được đưa vào nội dung Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà. Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng Diện Tích Thực Tế của Căn Nhà có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Diện Tích Đất và Tổng Diện Tích Xây Dựng của Căn Nhà và Hạng Mục Phụ Trợ được nêu tại Phụ lục 1. Tổng Giá Bán Căn Nhà sẽ được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần diện tích chênh lệch theo nguyên tắc được quy định tại Phần II của Phụ lục 2 và được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà và Các Bên sẽ tiến hành ký kết Phụ lục Hợp Đồng để sửa đổi, bổ sung phần diện tích thay đổi để làm căn cứ xác nhận Tổng Giá Bán Căn Nhà. Phù hợp với quy định tại Phần II của Phụ lục 2, trong trường hợp Diện Tích Thực Tế tăng hoặc giảm so với Diện Tích Đất, Diện Tích Xây Dựng, Tổng Diện Tích Xây Dựng và Hạng Mục Phụ Trợ nêu tại Phụ lục 1, Các Bên phải thanh toán cho nhau khoản tiền chênh lệch tương ứng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký kết Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà và ký Phụ lục Hợp Đồng để sửa đổi, bổ sung phần diện tích thay đổi. Trong trường hợp Bên Mua từ chối ký Phụ lục Hợp Đồng hoặc không hợp tác với Bên Bán trong việc ký kết Phụ lục Hợp Đồng để sửa đổi, bổ sung phần diện tích thay đổi mà không có lý do chính đáng theo quy định của pháp luật thì Bên Bán có quyền dừng việc bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua và dừng việc thực hiện các nghĩa vụ của Bên Bán với Bên Mua phát sinh theo Hợp Đồng tính từ thời điểm bàn giao Căn Nhà trở đi. Nếu thời gian từ chối ký Phụ lục Hợp Đồng của Bên Mua mà không có lý do chính đáng theo quy định của pháp luật kéo dài vượt quá 30 (ba mươi) ngày thì Bên Bán có quyền xác định là Bên Mua đã đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán có quyền áp dụng các chế tài như quy định tại Điều 12.4.2.
- 5.4.3. Vào ngày bàn giao Căn Nhà theo Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà của Bên Bán, nếu:

- a) Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua không có mặt tại địa điểm bàn giao trong thời hạn bàn giao nêu tại Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà, trừ những nguyên nhân xuất phát từ Sự Kiện Bất Khả Kháng; hoặc
- b) Bên Mua từ chối nhận bàn giao mà không ghi rõ lý do vào Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà (hoặc biên bản làm việc giữa Bên Bán và Bên Mua), hoặc nêu lý do nhưng không hợp pháp, không đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- trừ trường hợp Bên Bán có quyết định khác thì Các Bên thống nhất rằng: Bên Mua được hiểu là đã đồng ý rằng kể từ thời điểm bàn giao Căn Nhà nêu tại Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà của Bên Bán, Bên Bán đã bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua với đầy đủ các chi tiết và đặc điểm như thỏa thuận tại Hợp Đồng và Bên Mua đã chính thức nhận bàn giao cũng như chấp nhận toàn bộ các chi tiết và đặc điểm của Căn Nhà được bàn giao và Bên Mua không có quyền yêu cầu Bên Bán sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Căn Nhà. Trong trường hợp này, Bên Mua sẽ chịu phí trông coi Căn Nhà theo Điều 12.3.1.

5.4.4. Bên Mua cũng chấp nhận rằng trong trường hợp Căn Nhà đã được hoàn thành và sẵn sàng để bàn giao mà việc bàn giao Căn Nhà bị chậm trễ hoặc không được thực hiện do Bên Mua vi phạm quy định tại Hợp Đồng dẫn đến Căn Nhà có thể bị hư hỏng, xuống cấp thì Bên Bán không phải chịu trách nhiệm về tình trạng hư hỏng, xuống cấp đó của Căn Nhà kể từ thời điểm bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà của Bên Bán, trừ những hư hỏng thuộc phạm vi nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng.

## **5.5. Sửa chữa sai sót khi bàn giao**

- 5.5.1. Tại thời điểm bàn giao Căn Nhà, nếu Bên Mua phát hiện Căn Nhà có sai sót cơ bản so với mô tả tại Phụ lục 1, Bên Mua có quyền, đồng thời có trách nhiệm ghi rõ các yêu cầu về sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp này vào Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Nhà tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Nhà.
- 5.5.2. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các sai sót này trong thời gian tối đa là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày Các Bên ký biên bản nêu trên, trừ những sai sót phải có thời hạn khắc phục dài hơn sẽ do Các Bên thỏa thuận và thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà (hoặc biên bản làm việc giữa Bên Bán và Bên Mua) hoặc sai sót liên quan đến những nguyên vật liệu và tài sản bảo hành phải phụ thuộc vào việc cung cấp của Bên thứ ba.
- 5.5.3. Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Nhà như mô tả tại Phụ lục 1, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện việc sửa chữa, khắc phục đó. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do),

Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục.

- 5.5.4. Trường hợp Bên Mua từ chối ký Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà vì cho rằng Căn Nhà có sai sót nghiêm trọng và không đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng, Bên Mua phải đưa ra được các căn cứ, cơ sở chứng minh hợp pháp và hợp lý tại thời điểm nhận bàn giao. Trường hợp xét thấy yêu cầu của Bên Mua là có căn cứ thì trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao, Bên Bán sẽ xem xét khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Nhà so với quy định tại Hợp Đồng để bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua. Sau khi khắc phục xong, Bên Bán sẽ gửi lại Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà cho Bên Mua. Việc bàn giao Căn Nhà sẽ được thực hiện theo quy định tại Điều 5.4.
- 5.6. Trừ khi Bên Bán có quyết định khác, Căn Nhà chỉ được bàn giao cho Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua khi Bên Mua xuất trình cho Bên Bán bản gốc của: Hợp Đồng, phiếu thu hoặc chứng từ thanh toán khác nhằm chứng minh rằng Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng và các giấy tờ khác theo nội dung Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà.
- 5.7. Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà hoặc kể từ ngày được coi là ngày Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 5.4.3, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Nhà và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Nhà, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay không sử dụng hay chưa sử dụng Căn Nhà, trừ trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành Căn Nhà của Bên Bán.

## **ĐIỀU 6. THI CÔNG HOÀN THIỆN NỘI THẤT**

- 6.1. Bằng chi phí của mình, Bên Mua có trách nhiệm thi công hoàn thiện nội thất của Căn Nhà sau khi Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà (hoặc được coi là đã nhận bàn giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 5.4.3) từ Bên Bán. Để đảm bảo là một Khu Đô Thị văn minh, hiện đại, đồng bộ và thân thiện môi trường, Bên Mua có trách nhiệm hoàn thành công tác thi công hoàn thiện nội thất Căn Nhà trong thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà (hoặc được coi là đã nhận bàn giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 5.4.3) từ Bên Bán. Nếu Bên Mua chậm hoàn thiện nội thất Căn Nhà so với thời gian quy định trên thì Bên Mua phải trả cho Bên Bán khoản tiền phạt đối với mỗi ngày chậm hoàn thiện nội thất số tiền là ..... kể từ ngày phải hoàn thành việc hoàn thiện nội thất của Căn Nhà cho đến ngày thực tế hoàn thiện nội thất xong.
- 6.2. Bên Mua và đơn vị thi công nội thất phải tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định tại Bản Nội Quy tại Phụ lục 3, các Quy định của pháp luật và/hoặc các quy định có liên quan được Bên Bán ban hành trước, trong và sau thời điểm Bên Mua thực hiện thi công nội thất, phù hợp với Quy định của pháp luật tại thời điểm ban hành.

**6.3.** Mọi vi phạm của Bên Mua và/hoặc đơn vị thi công nội thất sẽ được giải quyết theo quy định tại Bản Nội Quy tại Phụ lục 3, các Quy định của pháp luật và/hoặc các quy định có liên quan được Bên Bán ban hành trong quá trình Bên Mua thực hiện thi công nội thất và phù hợp với Quy định của pháp luật tại thời điểm ban hành.

## **ĐIỀU 7. BẢO HÀNH**

**7.1.** Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Nhà theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở năm 2014 và các Quy định của pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

**7.2.** Thời hạn bảo hành (“**Thời Hạn Bảo Hành**”) là: (i) 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà (hoặc được coi là đã nhận bàn giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 5.4.3) từ Bên Bán đối với các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái; (ii) thời hạn bảo hành do nhà sản xuất quy định đối với các thiết bị khác gắn với Căn Nhà.

**7.3.** Để làm rõ, trong Thời Hạn Bảo Hành, Bên Bán không có nghĩa vụ bảo hành đối với các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp Căn Nhà bị hư hỏng do sự bất cẩn, lỗi sử dụng sai, tự ý sửa chữa và các lỗi khác của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra.
- b) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường.
- c) Trường hợp hư hỏng Căn Nhà do Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- d) Các trường hợp không thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán, bao gồm nhưng không giới hạn ở những phần, bộ phận và thiết bị của Căn Nhà do Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Nhà tự lắp đặt, thực hiện hoặc sửa chữa.

**7.4.** Khi có hư hỏng thuộc nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán xảy ra đối với Căn Nhà thì:

- a) Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày xảy ra hư hỏng và phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thông báo và hạn chế thiệt hại nêu tại điểm này, Bên Mua phải chịu toàn bộ hoặc một phần (tùy theo mức độ lỗi) các chi phí khắc phục, sửa chữa, thay thế và thiệt hại phát sinh. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua hoặc một thời gian dài hơn tùy theo điều kiện thực tế, 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.

- b) Phù hợp với Quy định của pháp luật, việc bảo hành được thực hiện bằng phương thức thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục bị hư hỏng bằng vật liệu, thiết bị cùng loại hoặc tương đương để căn bản trở lại tình trạng hoạt động bình thường hoặc tương tự trạng thái ban đầu như tại thời điểm bàn giao Căn Nhà. Bên Bán có thể tự mình hoặc thuê bên thứ ba thực hiện sửa chữa hoặc thay thế hạng mục hư hỏng đó.
  - c) Bên Mua và/hoặc người sử dụng Căn Nhà phải cho phép và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho việc bảo hành và sửa chữa.
- 7.5. Sau thời hạn bảo hành theo Quy định của pháp luật về bảo hành nhà ở và theo quy định của Hợp Đồng, việc sửa chữa những hư hỏng của Căn Nhà, bảo trì Căn Nhà thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

## **ĐIỀU 8. GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU**

- 8.1.** Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo Quy định của pháp luật sau khi: (i) Bên Mua thanh toán đủ 95% (chín mươi lăm phần trăm) Tổng Giá Bán Căn Nhà và các khoản lãi phát sinh, phạt vi phạm và các khoản phải thanh toán khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có), và (ii) Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà (hoặc được coi là đã nhận bàn giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 5.4.3) từ Bên Bán, và (iii) Bên Mua cung cấp đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán tất cả các tài liệu cần thiết cho mục đích xin cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp có nhu cầu, Bên Mua có quyền yêu cầu được tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận.
- 8.2.** Khi đủ điều kiện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo Quy định của pháp luật, Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về việc chuẩn bị và hoàn thiện các hồ sơ giấy tờ, thủ tục pháp lý cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Nhà theo Quy định của pháp luật. Khi nhận được thông báo của Bên Bán, Bên Mua phải có mặt tại địa điểm và thời gian mà Bên Bán yêu cầu để Bên Bán hướng dẫn Bên Mua hoàn thiện các hồ sơ pháp lý liên quan để nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo Quy định của pháp luật. Bên Mua phải thực hiện đúng, đầy đủ các hướng dẫn, yêu cầu của Bên Bán bao gồm cả việc chuẩn bị và cung cấp các giấy tờ, tài liệu liên quan.
- 8.3.** Nếu Bên Mua không có mặt vào thời gian và địa điểm theo Thông báo của Bên Bán và/hoặc không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo và/hoặc thực hiện không đúng hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán dẫn đến việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ thì Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài. Ngoài ra, việc không cung cấp hồ sơ đúng hạn cũng sẽ được xem như Bên Mua đã chủ động từ bỏ quyền yêu cầu Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Bên Bán, theo quyết định của mình sẽ cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Nhà cho Bên Mua để Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp, Bên Mua đề

ngợi Bên Bán hỗ trợ làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải chịu phí lập hồ sơ do Bên Bán quy định tại từng thời điểm.

- 8.4.** Bên Mua có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán bằng cách có mặt tại Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền khi được yêu cầu và hợp tác trong việc cung cấp kịp thời, đầy đủ các xác nhận, tài liệu và giấy tờ cần thiết theo yêu cầu của Bên Bán và Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền.
- 8.5.** Sau khi có thông báo của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền, Bên Mua chịu trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) để được cấp Giấy Chứng Nhận.
- 8.6.** Các Bên thống nhất rằng thời gian thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận sẽ căn cứ theo thời gian giải quyết thủ tục của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền. Bên Bán không cam kết và không chịu trách nhiệm trong trường hợp việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ do Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền, do lỗi của Bên Mua hoặc bất kỳ lý do nào mà không do lỗi của Bên Bán.
- 8.7.** Sau khi Bên Bán nhận được Giấy Chứng Nhận mang tên Bên Mua từ Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận để làm cơ sở cho việc Bên Mua thực hiện thanh toán Đợt 7 theo quy định tại Phụ lục 2, trừ trường hợp quy định tại Điều 8.8. Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản tiền Đợt 7. Sau khi Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ tài chính khác còn tồn đọng theo quy định tại Hợp Đồng với Bên Bán, Bên Bán sẽ tiến hành bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và Các Bên ký kết biên bản bàn giao Giấy Chứng Nhận.
- 8.8.** Các Bên thống nhất rằng, trong trường hợp quy định tại Điều 8.3, Điều 8.4 và Điều 8.5 không được Bên Mua thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ, chính xác dẫn đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo Quy định của pháp luật không thể thực hiện được hoặc bị chậm trễ thì vào ngày Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Nhà cho Bên Mua để Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán khoản tiền Đợt 7 theo quy định tại Phụ lục 2 cho Bên Bán.
- 8.9.** Kể từ ngày Các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao Giấy Chứng Nhận hoặc kể từ ngày Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Nhà cho Bên Mua để Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận và Bên Mua đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán Tổng Giá Bán Căn Nhà, Bên Bán được coi là hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng và sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp nào có liên quan đến Căn Nhà và Giấy Chứng Nhận, trừ nghĩa vụ bảo hành Căn Nhà.

**8.10.** Các Bên đồng ý rằng Diện Tích Thực Tế được ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà và Diện Tích Đất, Diện Tích Xây Dựng, Tổng Diện Tích Xây Dựng của Căn Nhà được ghi trong Giấy Chứng Nhận có thể có sự khác biệt và không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp Đồng và Tổng Giá Bán Căn Nhà sẽ không bị điều chỉnh vì lý do này.

## **ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

### **9.1. Quyền của Bên Bán:**

- 9.1.1. Yêu cầu Bên Mua thanh toán Tổng Giá Bán Căn Nhà và các khoản tiền liên quan theo quy định tại Hợp Đồng.
- 9.1.2. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà và thực hiện thi công hoàn thiện nội thất Căn Nhà theo đúng quy định tại Hợp Đồng và Bản Nội Quy.
- 9.1.3. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Nhà và có quyền từ chối bàn giao Căn Nhà hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng.
- 9.1.4. Với điều kiện là không trái với các Quy định của pháp luật tại thời điểm áp dụng, Bên Bán có quyền xem xét áp dụng hình thức tạm ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Phụ lục 2 hoặc khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ quy định tại Bản Nội Quy.
- 9.1.5. Ban hành Bản Nội Quy; thành lập Ban Quản Lý; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý để quản lý, vận hành Khu Đô Thị. Yêu cầu Bên Mua tuân thủ Bản Nội Quy ban hành kèm theo Hợp Đồng và các quy định khác của Bên Bán liên quan đến việc quản lý, vận hành Khu Đô Thị tại từng thời điểm phù hợp với Quy định của pháp luật (nếu có).
- 9.1.6. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng Căn Nhà có giá trị chất lượng tương đương hoặc tốt hơn, phù hợp với điều kiện thực tế thi công Căn Nhà.
- 9.1.7. Tự mình hoặc thuê đơn vị có năng lực quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật, Khu Vực Chung và Tiện Ích và các phần sử dụng chung khác có liên quan (nếu có) trong phạm vi của Khu Đô Thị phù hợp với quy định của Bản Nội Quy và quy định khác của Bên Bán tại từng thời điểm phù hợp với Quy định của pháp luật (nếu có). Việc kết nối đồng bộ hạ tầng của Dự Án sẽ được thực hiện theo tiến độ được phê duyệt.
- 9.1.8. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.1 và Điều 12.3 hoặc các trường hợp được Hợp Đồng hoặc pháp luật quy định.

- 9.1.9. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại theo quy định tại Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 9.1.10. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng.
- 9.1.11. Trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Nhà. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu phát sinh các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công của Căn Nhà (trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán) thì Bên Mua phải có trách nhiệm bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán.
- 9.1.12. Được quyền yêu cầu Bên Mua phối hợp cùng thực hiện và/hoặc cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo Quy định của pháp luật.
- 9.1.13. Bên Bán chỉ xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng từ Bên Mua cho Bên thứ ba khi Các Bên đáp ứng được điều kiện quy định tại Hợp Đồng và Quy định của pháp luật.
- 9.1.14. Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng.

## **9.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:**

- 9.2.1. Thực hiện nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán theo Quy định của pháp luật.
- 9.2.2. Xây dựng và bàn giao Căn Nhà và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Nhà cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng.
- 9.2.3. Thực hiện bảo hành Căn Nhà theo quy định tại Hợp Đồng.
- 9.2.4. Hướng dẫn và/hoặc hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp... sau khi Căn Nhà đã được bàn giao và đưa vào sử dụng.
- 9.2.5. Thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8.
- 9.2.6. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng.
- 9.2.7. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và của pháp luật.

## **ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

### **10.1. Quyền của Bên Mua:**

- 10.1.1. Được nhận bàn giao Căn Nhà theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng.
- 10.1.2. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo Quy định của pháp luật hoặc yêu cầu tự thực hiện thủ tục theo quy định tại Điều 8.
- 10.1.3. Được quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Nhà theo Quy định của pháp luật.
- 10.1.4. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán toàn bộ Tổng Giá Bán Căn Nhà, giá trị của phần chênh lệch diện tích (nếu có), các khoản phạt, bồi thường thiệt hại và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Nhà theo quy định tại Hợp Đồng và theo Quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
- 10.1.5. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, Bên Mua được quyền chuyển nhượng Hợp Đồng khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo Quy định của pháp luật.
- 10.1.6. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ để Bên Mua làm thủ tục thế chấp Căn Nhà đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Nhà tại tổ chức tín dụng, phù hợp với quy định có liên quan của pháp luật.
- 10.1.7. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.2.
- 10.1.8. Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng.

## **10.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:**

- 10.2.1. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền Tổng Giá Bán Căn Nhà và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo bằng văn bản của Bên Bán.
- 10.2.2. Nhận bàn giao Căn Nhà và tổ chức thi công hoàn thiện nội thất Căn Nhà theo đúng quy định tại Hợp Đồng.
- 10.2.3. Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Nhà, trừ trách nhiệm bảo hành của Bên Bán.
- 10.2.4. Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo Quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với các phần thuộc Khu Vực Chung Và Tiện Ích.
- 10.2.5. Trước khi Căn Nhà được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào, sửa chữa – thi công nội thất, cư trú hoặc sử dụng Căn Nhà nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán.
- 10.2.6. Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Nhà thì Căn Nhà sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy.

- 10.2.7. Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí hành chính thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo Quy định của pháp luật và/hoặc nội dung thỏa thuận tại Hợp Đồng.
- 10.2.8. Thanh toán Phí Dịch Vụ và các chi phí khác theo quy định tại Hợp Đồng và Bản Nội Quy, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Nhà.
- 10.2.9. Chấp hành các quy định của Bản Nội Quy đính kèm theo Hợp Đồng và các văn bản điều chỉnh, bổ sung, sửa đổi tùy từng thời điểm do Bên Bán ban hành tùy từng thời điểm (nếu có).
- 10.2.10. Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý vận hành Khu Đô Thị.
- 10.2.11. Sử dụng Căn Nhà đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và quy định tại Hợp Đồng, chỉ được sử dụng vào mục đích khác khi đảm bảo các quy định khác của pháp luật Việt Nam.
- 10.2.12. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng, hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 10.2.13. Có nghĩa vụ đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định pháp luật để được sở hữu Căn Nhà và được cấp Giấy Chứng Nhận.
- 10.2.14. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và kinh doanh hợp pháp của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và Quy định của pháp luật.
- 10.2.15. Cho đến thời điểm Bên Mua nhận được Giấy Chứng Nhận, nếu Bên Mua có bất kỳ thắc mắc gì về Hợp Đồng và/hoặc những hợp đồng, thỏa thuận khác có liên quan, Bên Mua phải gặp gỡ đại diện của Bên Bán hoặc có yêu cầu bằng văn bản gửi Bên Bán để được giải đáp. Bên Mua cam kết sẽ không tự ý khiếu nại, khởi kiện Bên Bán tại Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền hoặc Tòa án hoặc cung cấp thông tin cho bên thứ ba về các thắc mắc đó khi chưa có ý kiến giải đáp của Bên Bán.
- 10.2.16. Đảm bảo cho Bên Bán có quyền giám sát, kiểm tra việc sửa chữa, thi công hoàn thiện nội thất Căn Nhà của Bên Mua phù hợp với quy định của Bản Nội Quy.
- 10.2.17. Tại mọi thời điểm và không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng, khi chuyển nhượng lại Căn Nhà cho một bên khác, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Nội Quy và đảm bảo rằng người nhận chuyển nhượng quyền sở hữu Căn Nhà phải có văn bản cam kết về việc sẽ tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy và sẽ kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Bên Mua đã tham gia.
- 10.2.18. Không thay đổi/điều chỉnh thiết kế mặt ngoài, chiều cao của Căn Nhà khác với tình trạng ban đầu của Căn Nhà khi nhận bàn giao từ Bên Bán; không được tiến

hành thi công, hoàn thiện Căn Nhà hoặc các thay đổi/điều chỉnh làm ảnh hưởng tới kiến trúc và quy hoạch chung của Dự Án.

- 10.2.19. Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Nhà khi Bên Bán đã hoàn thiện việc xây thô và hoàn thiện mặt ngoài theo đúng thiết kế được phê duyệt. Bên Mua không được từ chối nhận bàn giao Căn Nhà khi Bên Bán đã đáp ứng điều kiện nêu trên.
- 10.2.20. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định trong Hợp Đồng và của pháp luật.

## **ĐIỀU 11. CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

- 11.1.** Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch với Căn Nhà như bán, cho thuê hoặc tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn theo Quy định của pháp luật.
- 11.2.** Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, trong trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Nhà chưa được nộp cho Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền mà Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng cho một bên thứ ba thì thỏa thuận chuyển nhượng phải lập thành văn bản, được công chứng (nếu pháp luật có quy định) và có xác nhận của Bên Bán. Bên Bán sẽ không thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khác khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 11.3.** Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, Các Bên thống nhất rằng, Bên Bán chỉ thực hiện việc xác nhận Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- Căn Nhà không đang trong tình trạng thế chấp tại ngân hàng (hoặc đang thế chấp nhưng được ngân hàng thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba), hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền, hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba.
  - Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn liên quan đến Căn Nhà cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng.
  - Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo Quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng.
  - Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng.
  - Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng.
- 11.4.** Trong trường hợp nêu tại Điều 11.2 và Điều 11.3 trên đây, bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ Hợp Đồng được hưởng quyền lợi và phải thực hiện

các nghĩa vụ của Bên Mua quy định tại Hợp Đồng và Bản Nội Quy; đồng thời, phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí, chi phí phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng đó.

- 11.5. Bên Bán, tùy thuộc vào quyết định của mình, được quyền sử dụng các quyền, lợi ích của mình tại Hợp Đồng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên thứ ba với điều kiện là việc đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự đó không gây thiệt hại đến các quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Mua theo Hợp Đồng và phù hợp Quy định của pháp luật.
- 11.6. Bên Bán được quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền và nghĩa vụ, lợi ích của mình tại Hợp Đồng cho bên thứ ba 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 là Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng.
- 11.7. Bên Bán được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan.
- 11.8. Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp giữa Bên Mua và bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp Đồng và/hoặc liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng.

## **ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

### **12.1. Trách nhiệm của Bên Mua do vi phạm nghĩa vụ thanh toán:**

- 12.1.1. Đối với mỗi đợt thanh toán, nếu Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Phần III Phụ lục 2 thì Bên Mua phải trả tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực tế hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua cho Bên Bán.
- 12.1.2. Nếu: (i) thời gian chậm thanh toán của mỗi khoản tiền đến hạn vượt quá 15 (mười lăm) ngày và/hoặc (ii) tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán các đợt thanh toán vượt quá 60 (sáu mươi) ngày và/hoặc thời gian tính lãi phát sinh do chậm thanh toán (nếu có) vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Hợp Đồng sẽ bị chấm dứt hiệu lực khi hết thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản cho Bên Mua và Điều 12.1.3 dưới đây sẽ được áp dụng (trừ khi các Bên có thỏa thuận khác).
- 12.1.3. Trường hợp Bên Bán lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 12.1.2, Bên Bán có quyền phạt Bên Mua số tiền bằng 8% (tám phần trăm) Tổng Giá Bán Căn Nhà và buộc Bên Mua bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh do việc vi phạm

nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua gây ra và áp dụng các chế tài dưới đây với Bên Mua. Khi Hợp Đồng chấm dứt theo quy định này, Bên Bán có quyền bán Căn Nhà cho bên thứ ba bất kỳ với toàn bộ các điều kiện do Bên Bán quyết định (bao gồm cả giá bán cho bên mua mới) mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Nhà với bên mua mới và nhận đủ tiền mua Căn Nhà từ bên mua mới, Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền Tổng Giá Bán Căn Nhà mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng mà không phải trả lãi, sau khi trừ đi các khoản tiền sau:

- a) Khoản tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.1;
- b) Tiền phạt nêu tại Điều 12.1.3;
- c) Những khoản tiền bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật từ việc chấm dứt thực hiện Hợp Đồng và từ việc bán cho bên mua mới. Trong trường hợp giá bán Căn Nhà của Bên Bán cho bên mua mới thấp hơn giá bán giữa Bên Bán và Bên Mua quy định trong Hợp Đồng thì Bên Mua còn phải bồi thường cho Bên Bán khoản tiền bù đắp giảm sút giá bán (khoản bồi thường này được xác định bằng khoản chênh lệch giữa giá bán của Bên Bán với Bên Mua theo Hợp Đồng với giá bán giữa Bên Bán và bên mua mới theo hợp đồng ký giữa Bên Bán và bên mua mới);
- d) Các chi phí Bên Bán trả cho bên môi giới bán hàng cho giai đoạn trước khi ký Hợp Đồng với Bên Mua và chi phí Bên Bán trả cho bên môi giới mới và chi phí phát sinh khác để tìm khách hàng mới mua Căn Nhà;
- e) Các khoản phí/lệ phí đã nộp, tiền phí và lệ phí chuyển tên Hợp Đồng cho Bên thứ ba (nếu có);
- f) Khoản tài chính khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng (nếu có);
- g) Khoản bồi thường thiệt hại khác theo quy định của pháp luật (nếu có);

Trường hợp Các Bên không thống nhất được các khoản tiền ở các điểm (c), (d), (e), (f) và (g) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% Tổng Giá Bán Căn Nhà.

Trong trường hợp khoản tiền Bên Mua đã thanh toán không đủ để đối trừ với các khoản tiền nêu trên, Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán thêm khoản còn thiếu cho Bên Bán.

12.1.4. Phù hợp với các điều khoản khác của Hợp Đồng, trong trường hợp Bên Mua thanh toán chậm bất kỳ khoản tiền đến hạn thanh toán nào theo quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán có quyền gia hạn Ngày Bàn Giao Thực Tế tương ứng với thời gian Bên Mua chậm thanh toán.

## **12.2. Trách nhiệm của Bên Bán do chậm bàn giao Căn Nhà:**

12.2.1. Nếu Bên Bán bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua quá thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc Ngày Bàn Giao Thực Tế quy định tại Điều 5.2.2 và với điều kiện là Bên Mua đã tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Bán phải trả tiền lãi do chậm bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua với lãi suất bằng 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 31 (ba mươi mốt) kể từ ngày kết thúc Ngày Bàn Giao Thực Tế.

12.2.2. Nếu Bên Bán không bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua sau thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày kết thúc Ngày Bàn Giao Thực Tế ("**Thời Gian Bàn Giao Cuối Cùng**") và với điều kiện Bên Mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Mua có thể lựa chọn tiếp tục thực hiện hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng. Nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt thực hiện Hợp Đồng và xác nhận bằng văn bản gửi cho Bên Bán thì Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua:

- a) Tiền thanh toán Tổng Giá Bán Căn Nhà mà Bên Bán đã nhận từ Bên Mua (khoản thanh toán này không tính lãi), và
- b) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 8% (tám phần trăm) Tổng Giá Bán Căn Nhà, và
- c) Khoản tiền bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật (nếu có).

Hợp Đồng chấm dứt thực hiện kể từ thời điểm Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền theo quy định tại Điều 12.2.2. Bên Bán không phải thanh toán cho Bên Mua bất kỳ khoản tiền nào khác ngoài các khoản tiền quy định tại Điều 12.2.2.

12.2.3. Mặc dù có quy định tại Điều 12.2.2, Các Bên thống nhất rằng trong trường hợp Bên Bán không thể bàn giao Căn Nhà vào Thời Gian Bàn Giao Cuối Cùng, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo việc chậm bàn giao cho Bên Mua trước ít nhất 15 (mười lăm) ngày trước Thời Gian Bàn Giao Cuối Cùng, trong đó nêu rõ lý do chậm bàn giao và đề xuất ngày dự kiến bàn giao mới ("**Đề Xuất Mới**"). Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo, nếu Bên Mua không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Bên Bán thì được coi là Bên Mua đồng ý: (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, và (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Nhà như được nêu tại Đề Xuất Mới của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Nhà khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà theo Điều 5. Trong trường hợp này, Bên Bán chỉ có trách nhiệm trả cho Bên Mua tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại Điều 12.2.1.

Trong trường hợp Bên Bán không gửi thông báo cho Bên Mua trong khoảng thời gian nêu trên hoặc Bên Bán không bàn giao đúng hạn theo Đề Xuất Mới và Bên Mua lựa chọn chấm dứt thực hiện Hợp Đồng, các chế tài quy định tại Điều 12.2.2 sẽ được áp dụng.

12.2.4. Để tránh hiểu nhầm, Các Bên thống nhất các nội dung nêu trên của Điều 12.2 sẽ không được áp dụng nếu việc Bên Bán không tổ chức thực hiện việc bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao Thực Tế là do (i) xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, hoặc (ii) Bên Mua không thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng hoặc (iii) Bên Mua có hành vi khác vi phạm Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Ngày Bàn Giao Thực Tế sẽ được gia hạn cho đến khi Sự Kiện Bất Khả Kháng kết thúc và một khoảng thời gian hợp lý theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán khắc phục các hậu quả tiêu cực của Sự Kiện Bất Khả Kháng, hoặc, tùy thuộc vào quyết định của Bên Bán, sau khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán hoặc nghĩa vụ khắc phục vi phạm khác theo quy định tại Hợp Đồng.

### **12.3. Trách nhiệm của Bên Mua do vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Nhà:**

12.3.1. Phù hợp với quy định tại Điều 5.4.3, trường hợp đến hạn bàn giao Căn Nhà theo thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Mua sẽ phải trả cho Bên Bán phí trông coi Căn Nhà cho mỗi ngày chậm nhận bàn giao trên thực tế số tiền là ..... kể từ ngày bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà của Bên Bán.

12.3.2. Trường hợp Bên Mua đồng thời vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Nhà và vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Bên Mua còn bị áp dụng thêm các chế tài do vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại Điều 12.1.

### **12.4. Trách nhiệm do đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc hủy bỏ Hợp Đồng trái pháp luật và quy định của Hợp Đồng**

12.4.1. Trong trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc hủy bỏ Hợp Đồng trái pháp luật và quy định của Hợp Đồng thì Bên Bán phải chịu các chế tài với Bên Mua tương tự như trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Nhà và bị Bên Mua quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Điều 12.2.2.

12.4.2. Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc hủy bỏ Hợp Đồng trái pháp luật và quy định của Hợp Đồng thì Bên Mua phải chịu các chế tài với Bên Bán tương tự như trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán và bị Bên Bán quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Điều 12.1.3 (trừ chế tài quy định tại Điều 12.1.3 (a)).

## **ĐIỀU 13. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG**

**13.1.** Các Bên thống nhất rằng: (i) các sự kiện xảy ra một cách khách quan, mà Các Bên không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép; hoặc (ii) các trường hợp được Các Bên thỏa thuận là bất khả kháng sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng (“**Sự Kiện Bất Khả Kháng**”), Sự Kiện Bất Khả Kháng có thể bao gồm nhưng không giới hạn các sự kiện như:

- a) Chiến tranh có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến, bạo loạn, phiến loạn, khủng bố, rối loạn công cộng;
  - b) Bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, mưa lớn kéo dài, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia;
  - c) Bãi công, đình công, tẩy chay hoặc hành động có tính liên kết của công nhân;
  - d) Lệnh giới nghiêm, lệnh cấm vận, sự ngừng trệ giao thông, ngừng trệ liên lạc;
  - e) Tình trạng khẩn cấp quốc gia (dù có tuyên bố hay không);
  - f) Thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam; việc điều chỉnh quy hoạch chung; điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, hoặc do phải thực hiện các quy tắc, quy định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền hoặc lệnh, bản án của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào theo Quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến hoạt động của Dự Án và/hoặc việc thực hiện Hợp Đồng;
  - g) Phải thực hiện các quyết định, chỉ thị, mệnh lệnh của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền ban hành áp dụng cho Bên Bán sau khi ký kết Hợp Đồng;
  - h) Bên Bán hoặc Dự Án chịu ảnh hưởng bởi dịch bệnh theo công bố của Chính phủ hoặc thành phố Hà Nội hoặc tỉnh Hòa Bình, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các sự kiện như: Đại diện của Bên Bán bị nhiễm dịch bệnh, đại diện của Bên Bán bị cách ly theo quyết định của Cơ quan có thẩm quyền, có quyết định cách ly hoặc phong tỏa liên quan đến một phần hoặc toàn bộ địa bàn nơi có Dự Án;
  - i) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- 13.2.** Các Bên thống nhất rằng: mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần của Mỗi Bên sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 13.3.** Bên Mua hoặc Bên Bán không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và không bị phạt vi phạm hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện đúng các nghĩa vụ được Các Bên thỏa thuận trong Hợp Đồng là do nguyên nhân từ Sự Kiện Bất Khả Kháng. Tuy nhiên Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải:
- a) Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và các biện pháp thay thế cần thiết với nỗ lực cao nhất để hạn chế tối đa ảnh hưởng do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra;
  - b) Thông báo cho Bên kia về Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 13.4.** Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng, Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt. Thời gian thực hiện các nghĩa vụ của Hợp Đồng sẽ được kéo dài bằng thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.

## **ĐIỀU 14. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

**14.1.** Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.

**14.2.** Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực khi phát sinh một trong các sự kiện pháp lý sau:

14.2.1. Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng.

14.2.2. Bên Bán đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng do Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1. Trong trường hợp này, hậu quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ được giải quyết theo quy định tương ứng tại Điều 12.1.

14.2.3. Bên Mua đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng do Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 12.2. Trong trường hợp này, hậu quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 12.2.

14.2.4. Hợp Đồng chấm dứt bởi một bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án có thẩm quyền theo Quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, hậu quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ được giải quyết theo nội dung bản án có hiệu lực pháp luật.

**14.3.** Thỏa thuận khác liên quan đến chấm dứt hiệu lực Hợp Đồng:

14.3.1. Không phụ thuộc vào các quy định khác của Hợp Đồng, Các Bên đồng ý rằng Bên Mua không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng vì bất cứ lý do gì ngoại trừ các trường hợp quy định tại Điều 14.2.

14.3.2. Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp Đồng, nếu Bên Bán chấp thuận cho Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền phạt và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 12.1.3.

14.3.3. Để tránh hiểu lầm, Các Bên thống nhất, trong bất kỳ trường hợp nào, vì bất kỳ lý do nào, nếu Bên Mua không tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và/hoặc không thực hiện được nghĩa vụ của Bên Mua quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại các khoản tiền đã nhận từ Bên Mua trừ khi các điều khoản khác của Hợp Đồng quy định khác và/hoặc Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

## **ĐIỀU 15. CHUYỂN GIAO QUYỀN SỞ HỮU**

**15.1.** Kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà (hoặc được coi là đã nhận bàn giao căn nhà theo quy định tại Điều 5.4.3) từ Bên Bán, Bên Mua có trách nhiệm tiếp nhận và thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ và trách nhiệm của người sở hữu, người ở và/hoặc người sử dụng Căn Nhà (bao gồm nhưng không giới hạn ở việc thanh toán tất cả các khoản thuế và phí liên quan đến quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với Căn Nhà và Diện Tích Đất theo quy định của Hợp Đồng, Bản

Nội Quy và các quy định pháp luật). Bên Mua sẽ thực hiện thủ tục đăng ký với các nhà cung cấp dịch vụ để được kết nối và cung cấp các dịch vụ điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình ... và phải thanh toán các chi phí liên quan đến việc sử dụng các dịch vụ này.

- 15.2.** Để làm rõ, Các Bên thống nhất rằng Bên Bán được bảo lưu quyền sử dụng Diện Tích Đất và quyền sở hữu Căn Nhà cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất (gọi chung là “Quyền Sở Hữu Căn Nhà”) cho tới thời điểm Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng và Bên Bán đã bàn giao Căn Nhà (hoặc được coi là đã bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua theo quy định tại Điều 5.4.3).

## **ĐIỀU 16. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

- 16.1.** Bên Bán có quyền đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự Án và Khu Đô Thị theo Quy định của pháp luật.
- 16.2.** Bên Mua cam kết đã tìm hiểu và xem xét kỹ thông tin về Căn Nhà, đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng và các Phụ Lục đính kèm.
- 16.3.** Bên Mua thuộc diện được quyền mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo Quy định của pháp luật. Số tiền mua Căn Nhà là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Nhà này thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Các Bên và Bên Mua có trách nhiệm giải quyết dứt điểm tranh chấp để không ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp Đồng.
- 16.4.** Việc ký kết Hợp Đồng giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị cưỡng ép, ép buộc hoặc lừa dối.
- 16.5.** Các Bên cam kết thực hiện đúng tất cả các thỏa thuận đã quy định tại Hợp Đồng.

## **ĐIỀU 17. TUÂN THỦ BẢN NỘI QUY**

- 17.1.** Nhằm nâng cao điều kiện sống, bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp, bảo đảm an toàn cho các cư dân sống trong Khu Đô Thị, đồng thời xây dựng một cộng đồng dân cư văn minh, tại thời điểm ký Hợp Đồng, Bên Bán đã tiến hành xây dựng Bản Nội Quy để áp dụng cho toàn bộ các cư dân sinh sống trong Khu Đô Thị. Bằng việc ký kết Hợp Đồng, Bên Mua đã được cung cấp và hiểu được những nội dung quy định trong Bản Nội Quy và đồng ý chịu ràng buộc bởi Bản Nội Quy do Bên Bán ban hành và cam kết tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của Bản Nội Quy. Bên Mua đồng ý và sẵn sàng ký kết bất kỳ cam kết nào theo yêu cầu của Bên Bán đối với Bản Nội Quy.
- 17.2.** Trong trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Căn Nhà cho bên thứ ba thì bên nhận chuyển nhượng đó phải chịu sự ràng buộc của Bản Nội Quy và có nghĩa vụ

tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của Bản Nội Quy. Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng về quy định tại điểm này và các quy định của Bản Nội Quy.

- 17.3.** Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng cư dân trong Khu Đô Thị, Các Bên thống nhất: Bên Bán có thể điều chỉnh các nội dung của Bản Nội Quy cho phù hợp với tình hình thực tế của Khu Đô Thị và với điều kiện là các điều chỉnh đó không trái Quy định của pháp luật tại thời điểm điều chỉnh.
- 17.4.** Để phù hợp với quy định của pháp luật và Dự Án, Các Bên đồng ý rằng trong trường hợp bất kỳ điều khoản của Bản Nội Quy cần được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và/hoặc cho phép thực hiện thì nội dung này của Bản Nội Quy chỉ được thực hiện khi có sự phê duyệt và/hoặc cho phép đó của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc một, một số hoặc các điều khoản của Bản Nội Quy chưa hoặc không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp Đồng hoặc hiệu lực của bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng.

#### **ĐIỀU 18. PHỤ LỤC VÀ TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM**

- 18.1.** Các Phụ Lục đính kèm là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng. Các Bên đồng ý rằng Hợp Đồng cùng với các Phụ Lục đính kèm tạo thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên và thay thế toàn bộ các thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng lời nói trước đó liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp Đồng.
- 18.2.** Các Bên cùng đồng ý rằng, phù hợp với yêu cầu thực tế và để đảm bảo Khu Đô Thị là một khu đô thị văn minh, hiện đại, thân thiện với môi trường và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, Bên Bán có quyền sửa đổi các Phụ Lục đính kèm theo Hợp Đồng và thay đổi các vật tư tại Bảng danh mục xây thô và hoàn thiện mặt ngoài đính kèm Phụ lục 1 theo nguyên tắc thay thế bằng chủng loại vật tư có thông số kỹ thuật/chất lượng tương đương mà không cần chấp thuận của Bên Mua.

#### **ĐIỀU 19. SỬA ĐỔI, BỔ SUNG HỢP ĐỒNG**

- 19.1.** Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu Bên Bán cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của Hợp Đồng và/hoặc các Phụ Lục của Hợp Đồng (trừ việc thay đổi các vật tư tại Bảng danh mục xây thô và hoàn thiện mặt ngoài đính kèm Phụ lục 1 theo nguyên tắc thay thế bằng chủng loại vật tư có thông số kỹ thuật/chất lượng tương đương) thì Các Bên phải lập văn bản và có đầy đủ chữ ký của Các Bên.
- 19.2.** Các 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 soạn thảo 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.

## **ĐIỀU 20. THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH**

- 20.1.** Bất kỳ thông báo hay liên lạc, yêu cầu, khiếu nại nào được yêu cầu hay cho phép theo Hợp Đồng giữa Bên Bán và Bên Mua phải được lập bằng văn bản (“**Thông Báo**”).
- 20.2.** Thông Báo sẽ được gửi bằng thư bảo đảm hoặc gửi tận tay đến địa chỉ ghi tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 20.3.** Trong từng trường hợp (gửi bằng thư bảo đảm hoặc tận tay), Thông Báo được ghi rõ là gửi đến cho những người liên quan được quy định trên đây (*hoặc gửi đến địa chỉ hoặc những người khác được thông báo từng thời điểm theo quy định của Điều 20*). Nếu Bên Mua có nhiều cá nhân thì người nhận Thông Báo là Bên Được Ủy Quyền.
- 20.4.** Bất kỳ Thông Báo nào được gửi tận tay hoặc gửi bằng thư bảo đảm sẽ được xem là đã được nhận bởi người nhận vào thời điểm sau:
  - (a) nếu được trao tận tay, vào thời điểm chuyển giao; và
  - (b) nếu gửi bằng thư bảo đảm, vào lúc 10 giờ sáng của Ngày Làm Việc thứ ba sau ngày gửi nếu gửi trong Hà Nội và của Ngày Làm Việc thứ năm sau ngày gửi nếu gửi ngoài Hà Nội.Với điều kiện là trong mỗi trường hợp nếu việc trao tận tay xảy ra vào sau 6 giờ chiều của một Ngày Làm Việc hoặc vào một ngày không phải là Ngày Làm Việc, Thông Báo sẽ được xem là đã được nhận bởi người nhận vào lúc 9 giờ sáng của Ngày Làm Việc tiếp theo.
- 20.5.** Bất kỳ sự thay đổi địa chỉ của bên nào sẽ phải được thông báo ngay tới bên kia bằng văn bản, với điều kiện là thông báo đó chỉ có hiệu lực vào:
  - (a) ngày được ghi trong Thông Báo là ngày thay đổi địa chỉ; hoặc
  - (b) nếu trong Thông Báo không ghi ngày/ngày thay đổi hoặc ngày được ghi trong Thông Báo ít hơn 10 (mười) Ngày Làm Việc sau ngày gửi Thông Báo, thì ngày thay đổi địa chỉ được xác định là ngày tiếp theo của 10 (mười) Ngày Làm Việc sau ngày Thông Báo thay đổi đã được gửi.
- 20.6.** Trong trường hợp Bên Bán gửi cho Bên Mua một thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định liên quan của Hợp Đồng, thời điểm Bên Mua được coi là đã nhận được thông báo này sẽ được xác định theo Điều 20.4 ở trên. Mặc dù vậy, nếu cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng không thừa nhận thời điểm Bên Mua được coi là đã nhận được thông báo đơn phương chấm dứt này theo quy định ở Điều 20.4 trên đây hoặc nếu Bên Bán gửi thông báo đơn phương chấm dứt cho Bên Mua nhưng Bên Mua thực tế

không nhận được thông báo này vì bất kỳ lý do gì (chẳng hạn do Bên Mua thay đổi địa chỉ liên lạc mà không báo trước bằng văn bản cho Bên Bán), trừ khi Bên Bán quyết định khác đi, Hợp Đồng sẽ bị coi là tự động bị chấm dứt từ thời điểm Bên Mua vi phạm quy định trong Hợp Đồng mà Bên Bán dựa vào đó để đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác mà Bên Bán quyết định. Trong trường hợp chấm dứt theo Điều này, hậu quả của việc chấm dứt trong Điều 12 cũng được áp dụng.

## **ĐIỀU 21. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 21.1.** Hợp Đồng sẽ được giải thích, diễn giải và điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.
- 21.2.** Trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng thì Các Bên, trước tiên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng và hòa giải thiện chí. Trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Một Bên phát hành cho Bên kia thông báo bằng văn bản về giải quyết tranh chấp phát sinh mà tranh chấp vẫn không được giải quyết thì Mỗi Bên có quyền đưa tranh chấp ra giải quyết tại Toà án nhân dân có thẩm quyền nơi Bên Bán có trụ sở chính để giải quyết theo Quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 22. HỒ SƠ BÀN GIAO CHO BÊN MUA**

Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, sau khi ký Hợp Đồng, Bên Mua sẽ được nhận:

- a) 01 (một) bản chính hồ sơ Hợp Đồng (gồm Hợp Đồng và các Phụ Lục đính kèm);
- b) 01 (một) sơ đồ vị trí của Căn Nhà (bản sao đóng dấu của Bên Bán).

## **ĐIỀU 23. BẢO MẬT**

Trong suốt thời hạn có hiệu lực của Hợp Đồng và trong vòng 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Mỗi Bên không được tiết lộ bất cứ thông tin nào về hoặc liên quan đến Hợp Đồng, cũng như các thông tin của Bên kia cho bất cứ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên còn lại, trừ khi phải cung cấp, thông báo cho Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền theo Quy định của pháp luật, hoặc vì mục đích thực hiện các nội dung của Hợp Đồng, hoặc vì mục đích thực hiện quyền của Bên Bán khi bán nhà cho bên thứ ba (trong trường hợp Bên Mua vi phạm Hợp đồng) theo quy định tại Hợp Đồng.

## **ĐIỀU 24. VÔ HIỆU**

Trường hợp bất kỳ điều khoản, quy định nào của Hợp Đồng trở nên vô hiệu, hoặc không có khả năng thực hiện theo Quy định của pháp luật thì các điều khoản, quy định còn lại của Hợp Đồng sẽ không bị ảnh hưởng đến hiệu lực thực hiện hoặc không bị vô hiệu hóa. Các Bên khi đó sẽ nỗ lực tối đa để thay thế điều khoản nói trên bằng một điều khoản khác có hiệu lực và có thể thi hành thỏa đáng. Điều khoản thay thế sẽ chỉ khác với điều khoản bị thay thế ở mức độ ít

nhất có thể. Điều khoản về Luật áp dụng và giải quyết tranh chấp quy định tại Điều 21 sẽ không bị mất hiệu lực kể cả trong trường hợp Hợp Đồng vô hiệu.

#### **ĐIỀU 25. NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO ỦY QUYỀN**

Trường hợp Hợp Đồng hoặc các văn bản liên quan đến Hợp Đồng do người đại diện theo ủy quyền ký kết thì bản gốc của văn bản ủy quyền hợp pháp phải được đính kèm theo Hợp Đồng hoặc các văn bản liên quan đó.

#### **ĐIỀU 26. NGÔN NGỮ VÀ SỐ BẢN**

- 26.1.** Hợp Đồng được lập bằng tiếng Việt gồm 26 (hai mươi sáu) Điều khoản và các Phụ Lục đính kèm.
- 26.2.** Hợp Đồng 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, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Các Bên cùng ký kết Hợp Đồng vào ngày được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**