

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

Hà Nội, ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: [Mã căn]/HĐMB-[Mã dự án]

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Luật Nhà Ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà Ở;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý Dự Án: như quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này,
- Căn cứ nhu cầu và thỏa thuận của các bên;

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

Tên tổ chức:

Mã số Doanh nghiệp:

Người đại diện theo pháp luật:

Chức vụ:

Địa chỉ trụ sở chính:

Điện thoại liên hệ:

Email:

Số tài khoản:

Mã số thuế:

II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua)¹:

Ông/ Bà:

CMND/CCCD/Thẻ căn cước/ Hộ chiếu số:

Cấp ngày: / / , tại

Nơi đăng ký cư trú:

Địa chỉ liên hệ:

¹ Đối với trường hợp bên mua là tổ chức thì thông tin tương tự bên bán, bổ sung thêm địa chỉ liên hệ

Điện thoại liên hệ:

Fax (nếu có):

Hai Bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở (sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng Mua Bán**”) với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về Nhà Ở

Nhà ở và quyền sử dụng lô đất tại vị trí nhà ở được xây dựng sau đây được gọi chung là “**Nhà Ở**”.

1. Vị trí Nhà Ở: Theo quy định tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp Đồng này.
2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở:
 - Quyết định số 8110/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hạ Long ngày 12/08/2020 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ngành than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long;
 - Quyết định số 8274/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hạ Long ngày 18/08/2020 về việc bổ sung nội dung Quyết định số 8110/QĐ-UBND ngày 12/08/2020 của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hạ Long “Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ngành than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long”;
 - Quyết định số 10715/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hạ Long ngày 01/10/2020 về việc đính chính nội dung Quyết định số 8110/QĐ-UBND ngày 12/08/2020 của Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hạ Long “Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị ngành than tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long”;
 - Và các văn bản điều chỉnh tại từng thời điểm (nếu có).
3. Quy mô của Nhà Ở: Theo quy định tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp Đồng này.
4. Thông tin pháp lý Dự Án²:
 - Quyết định số 831/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Ninh ngày 18/03/2021 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Khu đô thị ngành Than (giai đoạn 1) tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long;
 - Quyết định số 476/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Ninh ngày 07/02/2024 về việc quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu đô thị ngành than (giai đoạn 1) tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long;
 - Quyết định số 2778/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Ninh ngày 19/08/2021 về việc thu hồi, chuyển mục đích, điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất và giao đất bổ sung 214.749,0m² theo phương thức giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và hạ tầng – TKV để thực hiện dự án đầu tư xây dựng

² Căn cứ quy định Đ6 LKDBĐS, Đ4 NDD96/2024, thông tin pháp lý gồm: quyết định chủ trương đầu tư/ chấp thuận chủ trương đầu tư; quyết định giao đất/cho thuê đất/ chuyển mục đích sử dụng đất; Thông tin quy hoạch chi tiết

kinh doanh hạ tầng Khu đô thị ngành than (giai đoạn 1) tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long.

- Quyết định số 3885/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Quảng Ninh ngày 27/12/2024 về việc giao đất bổ sung, điều chỉnh nội dung Quyết định giao đất số 2778/QĐ-UBND ngày 19/08/2021 của UBND tỉnh cho Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và hạ tầng – TKV để thực hiện dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu đô thị ngành than (giai đoạn 1) tại phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long.
 - Và các văn bản điều chỉnh tại từng thời điểm (nếu có).
5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Nhà Ở: Theo quy định tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp Đồng này.
 6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà Ở: Triển khai thi công, hoàn thiện theo tiến độ pháp lý của Dự Án được duyệt.
 7. Hồ sơ, giấy tờ đối với Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai: Theo quy định tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.
 8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Nhà Ở (nếu có): Không.
 9. Các thông tin khác: Không.
 10. Các nội dung thỏa thuận khác: Theo quy định tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp Đồng này.

Thông tin về hình thức sử dụng đất thể hiện trên Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua: thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (“**Giấy Chứng Nhận**”) tại từng thời điểm. Tại thời điểm ký Hợp Đồng này, theo Khoản 5, Điều 8 Thông tư 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, thông tin về hình thức sử dụng đất thể hiện trên Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua như sau: “*a) Thông tin về hình thức sử dụng đất gồm hình thức sử dụng chung và hình thức sử dụng riêng: Hình thức sử dụng đất riêng đối với trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của một người sử dụng đất như: một cá nhân, một tổ chức, một cộng đồng dân cư, một người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; Hình thức sử dụng đất chung đối với trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của từ hai (02) người sử dụng đất trở lên như: nhiều cá nhân hoặc nhiều tổ chức hoặc của cá nhân và tổ chức, quyền sử dụng đất chung của vợ và chồng, quyền sử dụng đất của các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình*”.

Thông tin về hình thức sở hữu tài sản (Nhà Ở) thể hiện trên Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua: thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận tại từng thời điểm. Tại thời điểm ký Hợp Đồng này, theo Khoản 3 Điều 10 Thông tư 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, thông tin về hình thức sở hữu tài sản thể hiện trên Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua như sau: “*Thể hiện hình thức “Sở hữu riêng” đối với trường hợp tài sản của một chủ sở hữu; thể hiện hình thức “Sở hữu chung” đối với trường hợp tài sản của từ hai (02) chủ sở hữu trở lên; trường hợp tài sản có phần sở hữu riêng và có phần sở hữu chung thì thể hiện lần lượt từng hình thức sở hữu và diện tích tương ứng với từng hình thức sở hữu đó*”.

Điều 2. Giá Bán Nhà Ở

1. Giá Bán Nhà Ở Theo quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp Đồng này.
Giá Bán Nhà Ở đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng (GTGT).
Trường hợp thuế GTGT có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền thì các bên đồng ý rằng Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh tương ứng.
2. Giá Bán Nhà Ở quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:
 - 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 cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Nhà Ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Nhà Ở. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - Kinh phí quản lý vận hành khu Nhà Ở hàng tháng (nếu có); kể từ ngày bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu Nhà Ở, theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
 - Chi phí hoàn thiện Nhà Ở không nằm trong điều kiện bàn giao của Bên Bán;
 - Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp đối với lô đất kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở hoặc ngày mà Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Các khoản phí ngân hàng, chuyển khoản và/hoặc các loại phí, chi phí khác liên quan đến việc thanh toán Giá Bán Nhà Ở (nếu có) do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
 - Các chi phí khác không được liệt kê tại khoản 2 Điều 2 của Hợp Đồng này.
3. Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Nhà Ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu Nhà Ở, và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng được quy định tại phần mở đầu của Hợp Đồng này hoặc thông qua tài khoản ngân hàng khác do Bên Bán chỉ định tùy từng thời điểm hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.
2. Tiến độ thanh toán: Theo quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này.
3. Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng:
 - (a) Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng được bàn giao trên thực tế cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng tương ứng nêu tại Điều 1 và Phụ Lục 01 của Hợp Đồng.
 - (b) Nếu Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất và/hoặc Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế có chênh lệch so Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất và/hoặc Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng

ghi tại Hợp Đồng³ thì Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh tương ứng sau khi Giá Bán được điều chỉnh theo công thức nêu dưới đây:

$$\text{GĐC} = \text{GNO} + \text{Đơn giá đất} \times (\text{Sdtt} - \text{Sdbd}) + \text{Đơn giá xây dựng} \times (\text{Sxdtt} - \text{Sxdbd})$$

Trong đó:

GĐC: Giá Bán Điều Chỉnh

GNO: Giá Bán. Trong đó, Giá Bán là Giá Bán Nhà Ở không bao gồm thuế GTGT.

Đơn giá đất = $(\text{GNO} - (\text{Sxdbd} \times \text{Đơn giá xây dựng})) / \text{Sdbd}$ (Đơn vị tính: VNĐ/m²)

Sdtt: Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất thực tế

Sdbd: Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất ban đầu

Sxdtt: Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế

Sxdbd: Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ban đầu

Đơn giá xây dựng = VNĐ/m² diện tích sàn xây dựng (chưa bao gồm thuế GTGT)

- (c) Các Bên có trách nhiệm thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán.

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: Theo quy định tại Phụ Lục 01 Hợp Đồng này.
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, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống công trình hạ tầng xã hội như tiện ích cảnh quan, cây xanh nội khu phù hợp với tiến độ Dự Án được duyệt.

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.

Trường hợp bàn giao Nhà Ở xây thô thì Bên Bán hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Nhà Ở.

³ Theo PD điều khoản thương mại

2. Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua Theo quy định tại Phụ Lục 01 Hợp Đồng này (“**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 180 (một trăm tám mươi)⁴ ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở.

Trước ngày bàn giao Nhà Ở là 05 (năm) 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 phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Nhà Ở so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Nhà Ở và ký vào biên bản bàn giao Nhà Ở (“**Biên Bản Bàn Giao**”).

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 05 (năm) 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 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 quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở này.
6. Tại thời điểm bàn giao, nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn theo thống nhất của Các Bên. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Nhà Ở tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành.
7. Kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao, Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro liên quan đến Nhà Ở cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Nhà Ở (kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở). Quyền sở hữu Nhà Ở sẽ tự động được chuyển giao cho Bên Mua ngay khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp cho Bên Mua và Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng. Các bên thống nhất rằng Bên Bán

⁴ Theo PD điều khoản thương mại

được quyền bảo lưu quyền sở hữu Nhà Ở cho tới thời điểm Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng.

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

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Nhà Ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có 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 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Nhà Ở. 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 tối thiểu 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. Thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành Nhà Ở: 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 6 của Hợp Đồng;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều 6 của Hợp Đồng 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 đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
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 Mua Bán cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bên Mua đã thực hiện đủ các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Nhà Ở theo Hợp Đồng.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại Nhà Ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

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

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

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

- c) Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu Nhà Ở khác, công trình xây dựng khác trong Dự Án (nếu có): Theo quy định tại Nội quy Khu Nhà ở đính kèm Hợp đồng này.

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

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

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 hưởng 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;
- đ) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- e) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- g) Các quyền khác do Các Bên thỏa thuận theo Hợp Đồng này.
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;
- đ) 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;
- e) 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 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà Ở đã bán cho Bên Mua;
- i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Các nghĩa vụ khác do Các Bên thỏa thuận theo Hợp Đồng này.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

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) Được 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 của Hợp Đồng này);
 - d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán 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;
 - đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Nhà Ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

- e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Nhà Ở nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất hoặc Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế chênh lệch quá 10% (mười phần trăm) so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất hoặc 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 theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật;
- i) Trường hợp Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất và Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế chênh lệch vượt quá tỷ lệ như quy định tại Điều 10.1.(g) của Hợp Đồng này, 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 3.3 (b) của Hợp Đồng; hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo cho Bên Bán.

Trường hợp Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng như quy định nêu tại điểm i khoản 1 Điều 10 này, Bên Bán sẽ hoàn trả lại Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua đã thực tế thanh toán theo Hợp Đồng này cùng khoản tiền lãi 8%/năm tính trên Giá Bán Nhà Ở thực tế đóng tính từ ngày Bên Mua thực tế đóng đến ngày Hợp Đồng chấm dứt hoặc ngày Bên Bán hoàn trả, tùy thời điểm nào đến trước. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như quy định tại Điều này, thì được xem như Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo diện tích thực tế.

- k) Các quyền khác do Các Bên thỏa thuận theo Hợp Đồng này.
2. Nghĩa vụ của Bên Mua:
- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Nhà Ở của Bên Bán;
 - b) Nhận bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - c) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Nhà Ở của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp Đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
 - d) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Nhà Ở thì Nhà Ở sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Nhà Ở và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Ở;
 - đ) 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;

- e) 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 đề ở theo quy định của pháp luật về nhà 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;
- 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) (sau đây gọi là “**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 khoản 2 Điều 9 của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối của Giá Bán Nhà Ở trên cơ sở thỏa thuận của Các Bên tại từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng sẽ được áp dụng.
- m) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Hợp Đồng và bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng;
- n) 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 bao gồm nhưng không giới hạn: Cấm thay đổi màu sơn, loại gạch/đá ốp mặt tiền, màu kính và quy cách khung cửa sổ/cửa đi, cấm tuyệt đối việc làm thêm lồng sắt bảo vệ tại ban công, lô gia, sân thượng; vị trí mái che, cục điều hòa, bồn nước inox đúng vị trí theo hướng dẫn của Chủ Đầu Tư/Ban Quản lý Dự án ...; Trường hợp vi phạm, các chế tài tại Nội Quy đính kèm và Hợp Đồng Mua Bán sẽ được áp dụng cho Bên Mua.;
- o) Các nghĩa vụ khác do Các Bên thỏa thuận theo 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 trễ thanh toán tiền mua 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 được tính 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, thời gian Bên Mua chậm thanh toán của mỗi đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn hoặc tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán cộng dồn cho 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 03 (ba) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**"). Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ 03 (ba) 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 GTGT), Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (khoản tiền này không tính lãi) trừ đi những khoản tiền sau:

- (i) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán;
- (ii) Tiền lãi chậm thanh toán như quy định tại điểm a khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này;
- (iii) Khoản chi phí môi giới bán Nhà Ở theo xác định của Bên Bán; và
- (iv) Khoản tiền khác bù đắp cho mọi chi phí, tổn thất và thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các điểm (i), (ii), (iii) và (iv) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 18% (mười tám phần trăm) Giá Bán.

- c) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán có thể áp dụng điểm a, b khoản 1 Điều 11 để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Nhà Ở thêm một khoảng thời gian nhất định theo thông báo của Bên Bán ("**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**") nhưng trong mọi trường hợp Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng. Trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả/khấu trừ một khoản lãi quá hạn tương ứng với tỷ lệ Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao trên tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo nguyên tắc sau:

Khoản tiền lãi quá hạn được hoàn trả/khấu trừ	=	$\frac{\text{Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao}}{\text{Tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng}}$	x	Khoản lãi quá hạn mà Bên Mua phải trả do chậm thanh toán
---	---	--	---	--

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 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 Bán phải trả cho Bên Mua khoản tiền lãi được tính 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 181 (Một trăm tám 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 210 (hai trăm mười) 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 10% (mười phần trăm) Giá Bán;
 - (iii) Khoản tiền lãi được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 181 (Một trăm tám mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt; và
 - (iv) Khoản tiền khác bù đắp cho mọi chi phí, tổn thất và thiệt hại mà Bên Mua phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các điểm (i), (ii), (iii) và (iv) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 18% (mười tám phần trăm) Giá Bán.
 - 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 được tính 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 181 (Một trăm tám 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 06 (sáu) tháng kể từ ngày đến hạn.

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

- (i) Các khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán) và một khoản lãi tương ứng 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 10% (mười phần trăm) Giá Bán.

Điều 12. Cam kết của các 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 các 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 của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d) Do bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên;
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 này.
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 này.

Điều 14. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:
 - a) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này;
 - d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 210 (hai trăm mười) 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.

- d) Bên Mua chấm dứt theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này;
 - e) Bên Bán chấm dứt theo quy định tại khoản 4 Điều 11 của Hợp Đồng này.
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 14.1 thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên từng thời điểm;
 - b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm b và điểm c khoản 1 Điều 14 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 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.
 - d) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm đ khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này thì thực hiện theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này.
 - đ) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm e khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này thì thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 11 của Hợp Đồng này.
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 của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 2. Hình 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: theo thông tin và địa chỉ liên hệ của các Bên tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng

hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 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 thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c) Vào ngày thứ 03 (ba), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - d) Vào ngày thư từ giao dịch được nhập thành công vào hệ thống thông tin do Bên Mua và/hoặc Bên Bán đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng trong trường hợp gửi bằng thư điện tử.
5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo*) 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 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. Các nội dung của Hợp Đồng này, bao gồm cả nội dung được bổ sung so với hợp đồng mẫu tại Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, đã được Các Bên trao đổi và thống nhất trên cơ sở hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ theo mẫu tại Phụ Lục I ban hành kèm theo Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản. Các nội dung của Hợp Đồng mà Bên Mua có ý kiến hoặc cần làm rõ đều đã được Bên Bán giải thích, làm rõ và thống nhất với Bên Mua trước khi ký Hợp Đồng này.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

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, với 19 trang⁵, 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 mua 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

*(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức
thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)*

BÊN BÁN

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ
người ký và đóng dấu)*

⁵ Check số trang trước khi in

PHỤ LỤC 01
CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

A. THÔNG TIN KỸ THUẬT VỀ NHÀ Ở:

I. Vị trí Nhà ở:

- **Vị trí nhà ở theo số lô quy hoạch:**
- **Mã Nhà Ở thương mại:**
Để làm rõ, Mã Nhà Ở có thể được điều chỉnh theo quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Bên Bán tại từng thời điểm nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Nhà Ở.
- **Địa chỉ: Dự án ...** (tên thương mại là “**Noble Palace Hạ Long**” hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại phường Hoàng Liệt, thành phố Hà Nội (“**Dự Án**”) do Bên Bán làm chủ đầu tư (“**Chủ Đầu Tư**”).

II. Quy mô của Nhà ở:

1. Diện tích đất (“**Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất**”): ... m², trong đó:
 - + Sử dụng riêng: ... m²
 - + Sử dụng chung (nếu có): 0 m²
 - + Mục đích sử dụng đất: Đất ở
 - + Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
2. Diện tích xây dựng (“**Diện Tích Xây Dựng**”): ... m²;
3. Tổng diện tích sàn xây dựng (“**Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng**”): ... m²;
Trong đó:
 - + Diện tích sàn xây dựng (“**Diện Tích Sàn Xây Dựng**”): ... m²;
 - + Diện tích xây dựng phụ trợ (“**Diện Tích Xây Dựng Phụ Trợ**”): ... m².

III. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Nhà Ở

- Mục đích sử dụng: để ở.
- Năm hoàn thành việc xây dựng: Theo quy định tại mục I, phần B Phụ lục 01 Hợp Đồng này.
- Số tầng:
- Các nội dung khác:

IV. Hồ sơ, giấy tờ đối với Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai:

- Thông báo của Sở Xây dựng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.
- Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai số ký giữa Bên Bán và Ngân hàng.

B. TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ THỜI GIAN BÀN GIAO NHÀ Ở

1. Tiến độ xây dựng Nhà ở

Hai bên thống nhất, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà ở theo tiến độ được phê duyệt.

Trường hợp tiến độ xây dựng Nhà ở có sự thay đổi, Bên Bán sẽ thông báo đến Bên Mua trước ít nhất 07 (bảy) ngày kể từ ngày có phê duyệt thay đổi và sau đó hai bên sẽ ký Phụ lục điều chỉnh tiến độ xây dựng Nhà ở.

2. Thời gian bàn giao Nhà ở

Ngày Bàn Giao Nhà Dự Kiến:

C. CÁCH ĐO DIỆN TÍCH NHÀ Ở TẠI MỤC II, PHẦN A PHỤ LỤC 01⁶

1. **Diện Tích Xây Dựng:** là toàn bộ diện tích tiếp xúc với mặt đất của sàn tầng 1 Nhà Ở theo mép ngoài tường bao của Nhà Ở (bao gồm cả phần sân (có mái che), hiên (có mái che) của tầng 1 được chống đỡ bởi cột hoặc tường chịu lực và không bao gồm diện tích ban công và phần sân/hiên được che bởi ban công) tính theo đơn vị đơn vị mét vuông (m²) và được làm tròn số đến hai chữ số thập phân. Trường hợp Nhà Ở có tường chung thì tính theo tim tường chung.
2. **Diện Tích Sàn Xây Dựng:** là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng tất cả các tầng của Nhà Ở bao gồm cả diện tích tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng tum (**NẾU** các tầng này **CÓ** thể hiện trong hồ sơ thiết kế cơ sở được duyệt và tầng nửa hầm/tầng kỹ thuật/tầng áp mái/tầng tum **CÓ** nằm trong số tầng theo quy hoạch) và diện tích lỗ thang (nếu có). Trong đó:
 - (i) **Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng hầm, tầng nửa hầm:** được đo từ mép ngoài tường xây của tầng hầm, tầng nửa hầm (nếu là tường chung thì tính từ tim tường) bao gồm cả phần diện tích ram dốc nằm ngoài tường bao của tầng hầm (nếu có);
 - (ii) **Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng 1:** được đo từ mép ngoài tường xây (không bao gồm cổ móng) hoặc tính từ tim tường ngăn chia các nhà ở bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có) và phần sân (có mái che), hiên (có mái che) của tầng 1;
 - (iii) **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 của tường xây (hoặc tính từ tim tường ngăn chia các nhà ở) bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có), và phần sân hoặc hiên khi có mái che liền tầng của tầng trên cùng (không tính diện tích dưới mái che của mái dốc, tường chắn trang trí).
 - (iv) **Diện tích sàn lỗ thang:** được tính vào Diện Tích Sàn Xây Dựng.
3. **Diện Tích Xây Dựng Phụ Trợ:** được tính theo đơn vị mét vuông (m²) và được làm tròn số đến hai chữ số thập phân: Bao gồm diện tích sân (không mái che), hiên (không mái che) của các tầng và không tính trong Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở.

⁶ Check lại KSTK về cách đo diện tích

4. Tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận hoặc một thời điểm khác, trường hợp Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định cách đo diện tích Nhà ở khác so với quy định tại Khoản 1, 2 Điều IV mục A nêu trên thì Các Bên thống nhất sẽ áp dụng cách đo diện tích Nhà ở theo quy định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm đó để đưa vào Giấy Chứng nhận và hai bên sẽ làm phụ lục điều chỉnh tương ứng.

D. ĐIỀU KIỆN BÀN GIAO

(Theo bảng tiêu chuẩn bàn giao đính kèm)

E. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ

(Xem bản vẽ đính kèm)

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)

BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng dấu)

PHỤ LỤC 02

GIÁ BÁN NHÀ Ở VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

A. GIÁ BÁN NHÀ Ở

Giá Bán Nhà Ở là: VNĐ (*Bằng chữ: đồng*).

Đơn giá bán Nhà Ở tính theo Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất là: đồng/m² (*Bằng chữ:đồng một mét vuông*).

B. THỜI HẠN THANH TOÁN

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

- Đợt 1: Thanh toán Giá Bán Nhà Ở ngay khi ký Hợp Đồng;
- Đợt 2: Thanh toánGiá Bán Nhà Ở không muộn hơn ngày
- Đợt 3: Thanh toán Giá Bán Nhà Ở và toàn bộ thuế GTGT còn lại trong Giá Bán Nhà Ở theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán;
- Đợt 4: Thanh toán 5% Giá Bán theo thông báo của Bên Bán khi Nhà Ở được cấp Giấy Chứng Nhận hoặc khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng.

2. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản Phí Dịch Vụ Quản Lý của 06 (sáu)⁷ tháng đầu tiên kể từ thời điểm phát sinh Phí Dịch Vụ Quản Lý theo quy định của Hợp Đồng cùng với đợt thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán như quy định tại Mục 2.1 Phụ lục này (bao gồm cả các bản sửa đổi, bổ sung), trừ trường hợp miễn phí Phí Dịch Vụ Quản Lý theo Thỏa Thuận của Các Bên từng thời điểm./.

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)

BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng dấu)

⁷ Điền theo CSBH hoặc phê duyệt của BLĐ