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

BIÊN BẢN THỎA THUẬN

(V/v: Bảo lãnh nghĩa vụ tài chính)

- *Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số TNRGP-SL/OC3-1-5/2022/HĐMBNO ngày 05/08/2022 giữa Công ty Cổ phần Bất động sản Hano-Vid và Ông Nguyễn Văn Tùng & Bà Nguyễn Thanh Hoa.*

Hôm nay, ngày 05/08/2022 tại Công ty Cổ phần Bất động sản Hano-Vid, chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi là Bên A):

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HANO-VID

- Giấy chứng nhận ĐKDN số: 0105025361 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/12/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 09/03/2020
- Địa chỉ: 430 Cầu Am, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : 0212 390 6699
- Email: cskh-tnrsonla@tnrholdings.vn
- Số tài khoản: 031 01 01 686 8798 mở tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) – Chi nhánh Đống Đa
- Đại diện: **Ông Nguyễn Huy Hoàng**
- Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

(Theo văn bản ủy quyền số 507–1/2021/UQ-TGĐ ngày 01/10/2021 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Hano-Vid)

BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi là Bên B):

Ông: Nguyễn Văn Tùng

- Ngày tháng năm sinh: 10/01/1977
- CMND/Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số: 027077000603 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 25/04/2021
- Hộ khẩu thường trú: Số 15, Ngách 554/33 Nguyễn Văn Cừ, Tổ 3, P.Gia Thuỵ, Quận Long Biên, TP. Hà Nội
- Địa chỉ liên hệ: LK07-6, FLC Sài Đồng, số 24, ngõ 64, Phố Sài Đồng, P.Sài Đồng, Quận Long Biên, TP. Hà Nội
- Điện thoại: 0988757467
- Email: nguyenvantung100177@gmail.com

Và đồng sở hữu:

Bà: Nguyễn Thanh Hoa

- Ngày tháng năm sinh: 25/02/1977
- CMND/Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số: 024177020334 do Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 16/07/2021
- Hộ khẩu thường trú: số 15, ngách 554/33, Nguyễn Văn Cừ, Tổ 3, P.Gia Thuỵ, Quận Long Biên, TP. Hà Nội
- Địa chỉ liên hệ: LK07-6, FLC Sài Đồng, số 24, ngõ 64 phố Sài Đồng, P.Sài Đồng, Quận Long Biên, TP. Hà Nội
- Điện thoại: 0983140396
- Email: nguyenthanhhoa250277@gmail.com

Bên A và Bên B sau đây được gọi chung là Các Bên và gọi riêng là Bên tùy theo ngữ cảnh

Các Bên đồng ý ký kết Biên bản thỏa thuận này với nội dung như sau:

1. Đối với việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính ("Bảo Lãnh Tiến Độ Bàn Giao Nhà Ở") của Bên A, căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số TNRGP-SL/OC3-1-5/2022/HĐMBNO ngày 05/08/2022 ("Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở") giữa Bên A và Bên B, Các Bên hiểu rằng Giá Bán Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở và các Phụ lục kèm theo (*bao gồm các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế sau thời điểm ký Biên bản thỏa thuận này*) chưa bao gồm phí Bảo Lãnh Tiến Độ Bàn Giao Nhà Ở.
2. Các Bên thống nhất rằng Bên B không có nhu cầu cấp Bảo Lãnh Tiến Độ Bàn Giao Nhà Ở nên Bên A sẽ không phải thực hiện việc này trong suốt thời hạn thực hiện Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.
3. Biên bản thỏa thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không tách rời của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở.
4. Các Bên đã hiểu rõ nội dung Biên bản thỏa thuận này, quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Biên bản thỏa thuận này và đồng ý ký tên dưới đây.

Biên bản thỏa thuận này được lập thành 05 bản bằng tiếng Việt, Bên A giữ 04 bản, Bên B giữ 01 bản.

BÊN A *(Ký và ghi rõ họ tên)*	**BÊN B** *(Ký và ghi rõ họ tên)*
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HANO-VID PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC Nguyễn Huy Hoàng	Nguyễn Thanh Hoa Nguyễn Văn Tùng

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 05 tháng 08 năm 2022

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở RIÊNG LẺ

Số: TNRGP-SL/OC3-1-5/2022/HĐMBNO

- *Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;*
- *Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;*
- *Căn cứ Luật Nhà Ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*
- *Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*
- *Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà Ở, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28/3/2019 và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021;*
- *Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, Thành phố Sơn La, Tỉnh Sơn La (Tên Thương mại: Dự án TNR Grand Palace Sơn La).*

Các bên dưới đây gồm:

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

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HANO-VID**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0105025361 do Sở Đầu tư và Kế hoạch Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/12/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 09/03/2020
- Người đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Huy Hoàng**
- Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

  (Theo giấy ủy quyền số 507-1/2021/UQ-TGĐ ngày 01/10/2021. Thẻ căn cước công dân (chứng minh nhân dân/hộ chiếu) số: 131512651 cấp ngày: 25/05/2019, tại Công an Tỉnh Phú Thọ)
- Địa chỉ: 430, Cầu Am, Phường Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ: 0212 390 6699

- Số tài khoản: 031 01 01 686 8798 tại Ngân hàng: TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) - Chi nhánh Đống Đa
- Mã số thuế: 0105025361

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

- Tên cá nhân: Nguyễn Văn Tùng
- Thẻ căn cước công dân (chứng minh nhân dân/hộ chiếu) số: 027077000603 cấp ngày: 25/04/2021, tại Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Nơi đăng ký cư trú: Số 15, Ngách 554/33 Nguyễn Văn Cừ, Tổ 3, P.Gia Thuỵ, Quận Long Biên, TP. Hà Nội
- Địa chỉ liên hệ: LK07-6, FLC Sài Đồng, số 24, ngõ 64, Phố Sài Đồng, P.Sài Đồng, Quận Long Biên, TP. Hà Nội
- Điện thoại liên hệ: 0988757467
- Email: nguyenvantung100177@gmail.com

***Và đồng sở hữu*:**

- Tên cá nhân: Nguyễn Thanh Hoa
- Thẻ căn cước công dân (chứng minh nhân dân/hộ chiếu) số: 024177020334 cấp ngày: 16/07/2021, tại Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội
- Nơi đăng ký cư trú: số 15, ngách 554/33, Nguyễn Văn Cừ, Tổ 3, P.Gia Thuỵ, Quận Long Biên, TP. Hà Nội
- Địa chỉ liên hệ: LK07-6, FLC Sài Đồng, số 24, ngõ 64 phố Sài Đồng, P.Sài Đồng, Quận Long Biên, TP. Hà Nội
- Điện thoại liên hệ: 0983140396
- Email: nguyenthanhhoa250277@gmail.com

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà ở ("Hợp Đồng") với các nội dung sau đây:

ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

1. Vị trí Nhà Ở: Nhà Ở nằm trên Lô Đất có vị trí, thông tin như sau:
   - Ký hiệu Lô Đất: OC3-1-5
   - Vị trí Lô Đất: Lô Đất thuộc dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, Thành phố Sơn La, Tỉnh Sơn La (Tên thương mại: Dự án TNR Grand Palace Sơn La) có địa chỉ tại Tổ 5 và Bản Hẹo, Thành phố Sơn La, Tỉnh Sơn La.
2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở:

- Loại nhà ở: Nhà ở liền kề
- Số tầng dự kiến: 4
- Mức độ hoàn thiện: Xây thô hoàn thiện mặt ngoài (theo Danh mục xây dựng Nhà Ở đính kèm theo Hợp Đồng này).

3. Quy mô của Nhà Ở:
   - Tổng diện tích sàn xây dựng: 245,7m^2
   - Tổng diện tích sử dụng đất: 96,73m^2, trong đó:
     - ✓ Sử dụng riêng: 96,73m^2
     - ✓ Mục đích sử dụng đất: Xây dựng Nhà ở
     - ✓ Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
4. Thông tin pháp lý dự án:
   - Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (đoạn Chiềng Cơi - Chiềng Xôm) Thành phố Sơn La, Tỉnh Sơn La.
   - Văn bản số 1749/UBND-KT ngày 05/06/2020 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, Thành phố Sơn La (thay đổi lần 3)
   - Quyết định số 2219/QĐ-UBND ngày 13/10/2020 về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đồng thời công nhận chủ đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư lô số 3A, dọc suối Nậm La, Thành phố Sơn La, Tỉnh Sơn La.
5. 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: Dự kiến 2022
6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà Ở: Chủ đầu tư thực hiện đầu tư, xây dựng theo quy hoạch và tiến độ được duyệt của dự án.
7. Hợp Đồng bảo lãnh về Nhà Ở số 0707/2022/TTCBL ngày 07/07/2022 (bản sao kèm theo Hợp Đồng này).
8. Văn bản số 1420/SXD-PTĐT ngày 30/06/2022 của Sở Xây dựng Tỉnh Sơn La về việc Nhà Ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh (bản sao kèm theo Hợp Đồng này).

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở

1. Giá Bán Nhà Ở là: 5.037.243.750đồng (Bằng chữ: Năm tỷ không trăm ba mươi bảy

triệu hai trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng), được cấu thành từ:

(i) Giá trị quyền sử dụng đất đã có hạ tầng = Diện tích Lô Đất x Đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất/m²:

= 96,73 m² x 39.375.000đồng/m² = 3.808.743.750đồng

(Bằng chữ: Ba tỷ tám trăm linh tám triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng)

(ii) Giá trị Nhà Ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài = Tổng diện tích sàn xây dựng x Đơn giá xây dựng Nhà Ở/m²:

= 245,7 m² x 5.000.000đồng/m² = 1.228.500.000đồng

(Bằng chữ: Một tỷ hai trăm hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng)

Giá Bán Nhà Ở = (i) + (ii) = 3.808.743.750 + 1.228.500.000 = 5.037.243.750đồng

(Bằng chữ: Năm tỷ không trăm ba mươi bảy triệu hai trăm bốn mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi đồng)

Giá bán này đã bao gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất;
- Thuế VAT (nếu Bên Bán thuộc diện phải nộp thuế VAT). Trong trường hợp pháp luật có sự điều chỉnh tăng thuế giá trị gia tăng so với thời điểm ký Hợp Đồng này thì Bên Mua có nghĩa vụ nộp bổ sung phần tăng thêm đó;
- Kinh phí quản lý vận hành: 9.000 đồng/m2 đất/tháng (chưa bao gồm thuế VAT) kể từ ngày Bên A bắt đầu bàn giao Nhà ở cho khách hàng tại Dự án đến ngày 21/08/2025.

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 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, khu đô thị hàng tháng (trừ khoản kinh phí quản lý vận hành cho khoảng thời gian đã được bao gồm trong Giá Bán Nhà Ở quy định tại khoản 1 Điều này). Kể từ ngày bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo

thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này (trừ khoản kinh phí quản lý vận hành cho khoảng thời gian đã được bao gồm trong Giá bán Nhà Ở quy định tại khoản 1 Điều này);

- Phí phát hành bảo lãnh tiến độ bàn giao Nhà Ở nếu Bên Mua có nhu cầu phát hành chứng thư bảo lãnh tiến độ bàn giao Nhà Ở khi ký kết Hợp Đồng này;
- Phí dịch vụ công chứng (nếu có) Hợp Đồng này và các văn bản khác có liên quan;
- Các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí và các khoản khác (nếu có) liên quan không bao gồm trong Giá Bán Nhà Ở quy định tại khoản 1 Điều này.

Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán các khoản phí, chi phí nêu trên tại thời điểm phát sinh nghĩa vụ nộp và/hoặc theo thông báo của Bên Bán.

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, khu đô thị 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.

4. Điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở:

Giá Bán Nhà Ở có thể được điều chỉnh theo quy định tại Khoản 7 Điều 5 Hợp Đồng này:

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

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

2. Thời hạn thanh toán[1]:

a) Lần thứ nhất: Tại thời điểm ký Hợp Đồng này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán 30% Tổng Giá Bán Nhà Ở.

b) Lần thứ hai: Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán 40% Tổng Giá bán Nhà Ở ngay sau khi Ký Hợp đồng mua bán Nhà Ở

c) Lần thứ ba: Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền tương đương 25% Tổng Giá Bán Nhà Ở không chậm hơn ngày theo thông báo của Bên Bán về việc Bàn giao Nhà Ở, dự kiến ngày 30/08/2022.

d) Lần thứ tư: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 05% Tổng Giá Bán Nhà Ở không chậm hơn ngày theo thông báo của Bên Bán về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất,quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất.

3. Việc thanh toán trong trường hợp tăng/giảm diện tích được thực hiện theo quy định tại khoản 8 Điều 5 Hợp Đồng này.

4. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán. Bên Mua chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc thanh toán theo Hợp Đồng này.

5. Trường hợp thanh toán bằng phương thức chuyển khoản, Bên Mua thanh toán vào vào tài khoản của Bên Bán ghi tại Hợp Đồng này hoặc theo thông báo, nếu có, của Bên Bán tại từng thời điểm. Thời điểm xác định Bên B đã thanh toán tiền là thời điểm Bên A xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên A hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên A.

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: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

   a) Giai đoạn 1: Xây dựng móng. Đã hoàn thành

   b) Giai đoạn 2: Xây dựng phần thân Nhà Ở (xây thô hoàn thiện mặt ngoài). Dự kiến Năm 2022

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.

5. Để làm rõ, trường hợp theo hồ sơ dự án được phê duyệt, toàn bộ, một hoặc một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không thuộc trách nhiệm xây dựng của Bên Bán thì Bên Bán không có nghĩa vụ thực hiện theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này.

ĐIỀU 5. GIAO NHẬN NHÀ Ở

1. Điều kiện giao nhận Nhà Ở:

   a) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính (bao gồm cả lần phải thanh toán tại thời điểm bàn giao Nhà Ở), các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí, phạt vi phạm/bồi thường thiệt hại và các khoản liên quan khác (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này.

   b) Bên Bán đã hoàn thành xây dựng Nhà Ở theo mức độ hoàn thiện Nhà Ở quy định tại Hợp Đồng này.

   c) Việc bàn giao Nhà Ở phải gắn liền với bàn giao quyền sử dụng đất.

2. Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào: Dự kiến ngày 30/08/2022

   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 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 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở.

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.

   Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Nhà Ở; việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Nhà Ở, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm, rủi ro có liên quan đến Nhà Ở đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở này. Quy định này áp dụng đối với cả trường hợp Bên Bán được xem như đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở quy định tại khoản 4 Điều này.

6. Sửa chữa, khắc phục:

a) Tại thời điểm tiến hành bàn giao Nhà Ở, nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết hoặc sai sót, Bên Mua có quyền yêu cầu sửa chữa, khắc phục vào Bản ý kiến và được hiểu là Bên Mua chỉ có các yêu cầu này tại thời điểm bàn giao. Bên Bán có nghĩa vụ sửa chữa, khắc phục những ý kiến hợp lý và/hoặc phù hợp quy định tại Hợp Đồng này. Trường hợp yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật, không hợp lý so với thiết kế, bố trí của Nhà Ở hoặc vượt quá so với thực tế khiếm khuyết hoặc sai sót của Nhà Ở, Bên Bán có quyền từ chối sửa chữa, khắc phục.

Sau khi sửa chữa, khắc phục, Bên Bán sẽ Thông báo bàn giao (lần 2) cho Bên Mua trước 05 (năm) ngày, so với ngày bàn giao theo Thông báo bàn giao (lần 2). Để tránh hiểu nhầm, Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Nhà Ở theo Thông báo bàn giao (lần 2). Mọi khiếm khuyết, sai sót trong Bản ý kiến của Bên Mua, nếu còn, vẫn được Bên Bán tiếp tục khắc phục, sửa chữa. Các khiếm khuyết, sai sót không có trong Bản ý kiến của Bên Mua sẽ được xem là các hạng mục bảo hành, nếu thuộc phạm vi bảo hành.

Tuy nhiên, không phụ thuộc vào quy định tại điểm a) này, trường hợp mức độ hoàn thiện Nhà Ở là xây thô hoàn thiện mặt ngoài, Bên Mua chỉ có quyền yêu cầu Bên Bán thi công, lắp đặt những hạng mục và/hoặc trang bị thiết bị chưa thi công/chưa trang bị theo Danh mục xây dựng Nhà Ở kèm theo Hợp Đồng này.

b) Thời gian sửa chữa, khắc phục, nếu có, Bên Bán không bị xem là vi phạm thời hạn bàn giao.

7. Diện tích bàn giao:

7.1. Tại thời điểm bàn giao Nhà Ở, Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp diện tích thực tế Lô Đất/Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế cho Bên Mua. Nếu thấy cần thiết, Bên Mua có quyền tự mình kiểm tra và/hoặc yêu cầu đơn vị tư vấn/đo đạc độc lập kiểm tra lại diện tích thực tế Lô Đất/Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế bằng kinh phí của Bên Mua.

Để làm rõ, Tổng diện tích sàn xây dựng là tổng diện tích sàn của tất cả các tầng, bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng tum (nếu có tùy theo thiết kế). Diện tích sàn của một tầng là diện tích sàn tính từ mép ngoài của các tường bao thuộc tầng (hoặc phần tường chung thuộc về Nhà Ở) và diện tích mặt bằng của lôgia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, cột, hộp kỹ thuật, ống khói.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bàn giao mà Bên Mua không có phản hồi và cung cấp số liệu của đơn vị tư vấn/đo đạc độc lập cho Bên Bán để các bên kiểm tra, đối chiếu thì xem như Bên Mua đồng ý với diện tích thực tế Lô Đất/Tổng diện tích sàn xây dựng mà Bên Bán đã cung cấp khi bàn giao.

7.2. Xử lý trong trường hợp tăng/giảm diện tích:

a) Trường hợp diện tích thực tế Lô Đất khi bàn giao có chênh lệch so với diện tích Lô Đất ghi tại Hợp Đồng này:

(i) Trường hợp mức chênh lệch (tăng/giảm) nhỏ hơn hoặc bằng 10%, (mười phần trăm), các bên vẫn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở theo diện tích thực tế Lô Đất với đơn giá quy định tại mục (i) khoản 1 Điều 2 Hợp Đồng này.

(ii) Trường hợp mức chênh lệch (tăng/giảm) lớn hơn 10% (mười phần trăm), Bên Mua được lựa chọn thực hiện một trong các quyền sau đây:

- Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Bán phải chuyển trả lại số tiền Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua đã thanh toán. Để làm rõ, Bên Bán không có nghĩa vụ thanh toán bất kỳ khoản lãi suất, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại nào liên quan đến/phát sinh từ việc Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này; hoặc
- Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này, khi đó Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh theo diện tích thực tế Lô Đất với đơn giá quy định tại mục (i) Khoản 1 Điều 2 Hợp Đồng này.

b) Trường hợp Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế khi bàn giao có chênh lệch so với Tổng diện tích sàn xây dựng ghi tại Hợp Đồng này:

(i) Trường hợp mức chênh lệch (tăng/giảm) nhỏ hơn hoặc bằng 02% (hai phần trăm), các bên vẫn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và không phải điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở.

(ii) Trường hợp mức chênh lệch (tăng/giảm) lớn hơn 02% (hai phần trăm) nhưng không quá 10% (mười phần trăm), các bên vẫn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở theo Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế với đơn giá quy định tại mục (ii) khoản 1 Điều 2 Hợp Đồng này.

(iii) Trường hợp mức chênh lệch (tăng/giảm) lớn hơn 10% (mười phần trăm), Bên Mua được lựa chọn thực hiện một trong các quyền sau đây:

- Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Bán phải chuyển trả lại số tiền Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua đã thanh toán. Để làm rõ, Bên Bán không có nghĩa vụ thanh toán bất kỳ khoản lãi suất, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại nào liên quan đến/phát sinh từ việc Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này; hoặc
- Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này, khi đó Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh theo Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế với đơn giá quy định tại mục (ii) Khoản 1 Điều 2 Hợp Đồng này.

c) Trường hợp mức độ hoàn thiện Nhà Ở là xây thô hoàn thiện mặt ngoài, các bên đồng ý rằng Tổng diện tích sàn xây dựng chính là diện tích khi bàn giao thô và diện tích này cũng sẽ là diện tích để xác định chênh lệch (tăng/giảm) diện tích và điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở, nếu có, theo quy định tại Hợp Đồng này.

Diện tích/Tổng diện tích sàn xây dựng để cấp và ghi trên Giấy Chứng Nhận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

8. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bàn giao, nếu diện tích thực tế Lô Đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế do Bên Bán cung cấp lớn hơn diện tích ghi trên Hợp Đồng này và thuộc trường hợp phải điều chỉnh tăng Giá Bán Nhà Ở, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền tương ứng với phần diện tích chênh lệch; nếu diện tích thực tế Lô Đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế nhỏ hơn diện tích ghi tại Hợp Đồng này và thuộc trường hợp phải điều chỉnh giảm Giá Bán Nhà Ở, Bên Bán sẽ thực hiện

khấu trừ số tiền chênh lệch tại thời điểm theo thông báo của Bên Bán về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận.

Quy định này cũng áp dụng cho trường hợp diện tích thực tế Lô Đất tăng và Tổng diện tích sàn xây dựng giảm hoặc ngược lại.

Các bên sẽ thực hiện ký Phụ lục điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày bàn giao. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ký Phụ lục, nếu thuộc trường hợp phải điều chỉnh tăng Giá Bán Nhà Ở, Bên Mua vẫn có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại khoản này. Quá thời hạn 30 ngày kể từ ngày bàn giao, Bên Mua sẽ bị phạt 0,05%/ngày trên số tiền tương ứng với phần diện tích chênh lệch mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán, tính từ ngày hết hạn phải thanh toán cho đến khi Bên Mua hoàn thành việc thanh toán này.

9. Không phụ thuộc vào việc ký Biên Bản Bàn Giao giữa Bên Bán và Bên Mua, Bên Bán được xem là đã thực hiện đúng quy định về thời hạn bàn giao khi đã gửi Thông báo bàn giao cho Bên Mua đầy đủ, đúng hạn.

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để 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), khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Nhà Ở.

   Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Nhà Ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Nhà Ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, 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.

   Nghĩa vụ thông báo của Bên Mua khi Nhà Ở có các hư hỏng phải được thực hiện trong vòng 24 (hai mươi bốn) giờ, kể từ thời điểm phát hiện ra các hư hỏng thuộc diện được bảo hành; đồng thời, Bên Mua phải thực hiện mọi biện pháp cần thiết để hạn chế các thiệt hại phát sinh từ những hư hỏng nêu trên. Nếu Bên Mua chậm thông báo hoặc không thực hiện các biện pháp cần thiết nhằm hạn chế các thiệt hại phát sinh, thì Bên Mua cũng phải chịu một phần trách nhiệm đối với những thiệt hại đó.

5. Nhà Ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là 24 (hai mươi tư) tháng. Thời gian bảo hành Nhà Ở được tính từ thời điểm Nhà Ở có biên bản nghiệm thu đưa Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành Nhà Ở:

   Bên Bán không có trách nhiệm bảo hành trong các trường hợp sau:

   - Nhà Ở bị hư hỏng do Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở của Bên Mua gây ra;
   - Các trường hợp không thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán, bao gồm và không giới hạn đối với các hạng mục, thiết bị do Bên Mua và/hoặc bất kỳ người sử dụng Nhà Ở của Bên Mua tự thi công, lắp đặt và/hoặc sửa chữa;
   - Hao mòn/khấu hao thông thường;
   - Hết thời hạn bảo hành;
   - Do sự kiện bất khả kháng.

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.

8. Trường hợp Bên Mua không sửa chữa, thay thế kịp thời đối với các hư hỏng khi đã hết thời hạn bảo hành hoặc không thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán mà gây thiệt hại cho Bên Bán và/hoặc bên thứ ba thì Bên Mua phải bồi thường thiệt hại.

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 đáp ứng đủ tất cả các điều kiện sau:

   a) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn, bao gồm cả khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, nếu có.

   b) Bên Mua đang không trong một tranh chấp với bên thứ ba liên quan đến Nhà Ở.

   c) Bên thứ ba nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ phải đủ điều kiện nhận chuyển giao theo quy định của pháp luật.

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. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:

   a) Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Nhà Ở và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà Ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng;

   b) Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán: Là các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng trong dự án mà theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế và các giấy tờ pháp lý của dự án được phê duyệt xác định các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng để kinh doanh nhưng Bên Bán giữ lại không bán hoặc chưa bán và các phần diện tích, công trình khác không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua, không thuộc sở hữu chung (Chi tiết theo hồ sơ dự án được duyệt).

   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.

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 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:

   - Bên Bán được quyền tổ chức (hoặc thuê đơn vị có năng lực) thực hiện các hoạt động quản lý, vận hành khu nhà ở, khu đô thị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các phần tiện ích, dịch vụ khác có liên quan trong phạm vi của dự án.

   - Bên Bán được quyền đơn phương ban hành, sửa đổi, bổ sung, thay thế Nội quy khu nhà ở, khu đô thị và các quy định khác để quản lý, vận hành Khu nhà ở, khu đô thị; ban hành phí và thu các loại kinh phí quản lý vận hành và các loại phí có liên quan khác tại khu nhà ở, khu đô thị.

   - Bên Mua có nghĩa vụ tuân thủ Nội quy khu nhà ở, khu đô thị và các văn bản, quy định do Bên Bán ban hành; thanh toán các phí/kinh phí liên quan theo quy định của pháp luật và/hoặc của Bên Bán để quản lý, vận hành khu nhà ở, khu đô thị.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. **Quyền của Bên Bán:**

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

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao Nhà Ở hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;

e) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mua bán Nhà Ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

f) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

g) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí, phạt vi phạm/bồi thường thiệt hại và các khoản liên quan khác (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng;

h) Ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ, tiện ích liên quan khác nếu Bên Mua/ bên thứ ba sử dụng Nhà Ở không thanh toán đầy đủ, đúng hạn Giá Bán Nhà Ở, các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí, phạt vi phạm/bồi thường thiệt hại và các khoản khác liên quan (nếu có) hoặc Bên Mua/bên thứ ba sử dụng Nhà Ở vi phạm quy định về xây dựng, quản lý, sử dụng Nhà Ở theo Nội quy Khu nhà ở, khu đô thị và Hợp Đồng này;

i) Không ảnh hưởng bởi các điều khoản khác tại Hợp Đồng này, Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu đối với Nhà Ở và các quyền liên quan khác cho đến khi Bên Mua hoàn thành thanh toán đầy đủ Giá Bán Nhà Ở theo tiến độ, các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí, phạt vi phạm/bồi thường thiệt hại và các khoản liên quan khác (nếu có) và Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở;

j) Yêu cầu Bên Mua tuân thủ quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt, tuân thủ quy chuẩn/tiêu chuẩn xây dựng và pháp luật về xây dựng trong quá trình hoàn thiện/cải tạo/sử dụng Nhà Ở;

k) Yêu cầu Bên Mua dừng các hành vi vi phạm và/hoặc có quyền khiếu nại, khởi kiện Bên Mua trong trường hợp Bên Mua thực hiện hoàn thiện/cải tạo/sử dụng Nhà Ở hoặc thực hiện các hành vi khác gây ảnh hưởng/xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc bên thứ ba;

l) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết dự án, quy hoạch và thiết kế Nhà Ở đã được phê duyệt;

b) Xây dựng Nhà Ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt;

c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d) Bảo quản Nhà Ở trong thời gian chưa giao Nhà Ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Nhà Ở theo quy định tại của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Bàn giao Nhà Ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Nhà Ở bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp...;

g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Nhà Ở theo quy định của pháp luật;

h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 05 (năm) 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;

j) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

k) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao Nhà Ở quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Nhà Ở theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

b) Được sử dụng chỗ để xe ô tô/xe máy trong khu vực đỗ xe của dự án nếu quy hoạch, thiết kế được phê duyệt của dự án có chỗ để xe ô tô/xe máy và phải mua chỗ để xe và/hoặc phải trả phí trông giữ xe, các chi phí liên quan theo quy định của Bên Bán

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 và các trường hợp thỏa thuận khác tại Hợp Đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu (trừ trường hợp bảo lưu quyền sở hữu Nhà Ở của Bên Bán quy định tại điểm i khoản 1 Điều 9 Hợp Đồng), 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;

e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Nhà Ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Nhà Ở 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, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích đất của Nhà Ở, diện tích xây dựng Nhà Ở thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 10% so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Nhà Ở của Bên Mua đối với Bên Bán;

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

i) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật.

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;

e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;

g) Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà Ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

h) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Ở;

j) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí, phạt vi phạm/bồi thường thiệt hại và các khoản liên quan khác (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán;

k) Nộp kinh phí quản lý vận hành Khu nhà ở, khu đô thị và các khoản phí, chi phí theo quy định của pháp luật và/hoặc theo quy định của Bên Bán đối với các hoạt động tại Khu nhà ở, khu đô thị;

l) Tuân thủ quy hoạch/thiết kế được phê duyệt, quy chuẩn/tiêu chuẩn xây dựng, giấy phép liên quan, pháp luật về xây dựng áp dụng cho dự án/Khu nhà ở, khu đô thị và các quy định, hướng dẫn liên quan của Bên Bán khi tiến hành các hoạt động hoàn thiện/cải tạo/sử dụng Nhà Ở; trường hợp phải xin các giấy phép/chấp thuận liên quan thì Bên Mua với trách nhiệm và chi phí của mình phải thực hiện các thủ tục đó trước khi tiến hành;

Bồi thường các thiệt hại phát sinh cho Bên Bán và/hoặc bên thứ ba trong quá trình hoàn thiện/cải tạo/sử dụng, hoạt động tại Khu nhà ở, khu đô thị theo quy định tại Hợp Đồng này, Nội Quy Khu nhà ở, khu đô thị, quy định của Bên Bán và/hoặc theo quy định của pháp luật;

m) Tuân thủ Nội Quy Khu nhà ở, khu đô thị do Bên Bán ban hành và các quy định pháp luật có liên quan;

n) Trong quá trình sử dụng, Bên Mua không xâm hại, làm hư hỏng các hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng liên quan và chấp hành mọi quy tắc về giữ gìn vệ sinh môi trường, an ninh trật tự cũng như tuân thủ các quy định của pháp luật về sử dụng Nhà Ở và quy định của Bên Bán (nếu có);

o) Bên Mua phải bảo đảm việc sở hữu/sử dụng Nhà Ở không làm ảnh hưởng đến các chủ sở hữu/sử dụng khác tại dự án;

p) Bảo mật thông tin của Bên Bán, dự án và Hợp Đồng này, không được phép sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Bán, dự án và Hợp Đồng này cho Bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán trừ trường hợp bắt buộc phải cung cấp theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật;

q) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật.

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

1. Trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này thì:

a) Bên Mua, ngoài nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định, còn phải thanh toán thêm cho Bên Bán một khoản tiền phạt chậm thanh toán được tính theo công thức: 0,05%/ngày x (nhân với) Số ngày chậm thanh toán (tính từ ngày phải thanh toán đến ngày thực tế thanh toán) x (nhân với) Tổng số tiền chậm thanh toán. Việc chậm thanh toán này của Bên Mua tối đa không quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán.

b) Từ ngày thứ 31 kể từ ngày đến hạn phải thanh toán mà Bên Mua vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng phương thức gửi thông báo cho Bên Mua về việc đơn chấm dứt Hợp Đồng này và được quyền nhận đặt chỗ/bán hoặc thực hiện các quyền khác đối với Nhà Ở cho bên thứ ba mà không phải thông báo cho Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở Bên Mua đã nộp cho Bên Bán (không tính lãi) trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày hoàn tất việc bán/chuyển giao Nhà Ở cho bên thứ ba và sau khi trừ đi các khoản sau:

- Tiền phạt chậm thanh toán được tính theo công thức: 0,05%/ngày x (nhân với) Số ngày chậm thanh toán (tính từ ngày phải thanh toán đến ngày chấm dứt Hợp Đồng x (nhân với) Tổng số tiền chậm thanh toán.
- Tiền bồi thường thiệt hại bằng 20% Giá Bán Nhà Ở.
- Tiền thuế và các khoản phí/lệ phí Bên Bán đã nộp tính đến thời điểm Bên Bán bán/chuyển giao Nhà Ở cho bên thứ ba.

2. Trường hợp Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Nhà Ở đầy đủ, đúng hạn theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc đã khắc phục vi phạm nhưng Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 5 Hợp Đồng này thì:

a) Trường hợp Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua trong thời gian từ ngày thứ 181 đến hết ngày thứ 270 kể từ Ngày Dự Kiến Bàn Giao, Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt chậm bàn giao được tính theo công thức: 0,05%/ngày x (nhân với) Số ngày chậm bàn giao (tính từ ngày thứ 181 đến ngày ngày thực tế bàn giao) x (nhân với) Số tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở Bên Mua đã nộp cho Bên Bán. Việc chậm bàn giao này của Bên Bán tối đa không quá 270 ngày kể từ Ngày Dự Kiến Bàn Giao.

b) Trường hợp Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua trong thời gian từ ngày thứ 271 đến hết ngày thứ 300 kể từ Ngày Dự Kiến Bàn Giao, Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng phương thức gửi thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và yêu cầu Bên Bán phải hoàn trả/thanh toán các khoản tiền sau:

- Số tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở Bên Mua đã nộp cho Bên Bán (khoản tiền này không tính lãi).
- Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng được tính theo công thức: 0,05%/ngày x (nhân với) Số ngày chậm bàn giao (tính từ ngày thứ 181 đến ngày thứ 270 kể từ Ngày Dự Kiến Bàn Giao x (nhân với) Số tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở Bên

Mua đã nộp cho Bên Bán.

- Tiền bồi thường thiệt hại bằng 20% Số tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở Bên Mua đã nộp cho Bên Bán (không bao gồm khoản phạt chậm thanh toán, nếu có).

Trường hợp Bên Mua được Bên Bán hỗ trợ lãi suất cho khoản vay của Bên Mua giải ngân trực tiếp cho Bên Bán để thanh toán tiền mua Nhà Ở thì số tiền hỗ trợ lãi suất này sẽ được Bên Bán khấu trừ vào số tiền mà Bên Bán phải hoàn trả/thanh toán cho Bên Mua.

Trường hợp Bên Mua lựa chọn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng hoặc quá thời hạn 30 ngày kể từ ngày có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà Bên Mua không thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng thì được xem là Bên Mua lựa chọn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt chậm bàn giao được tính theo công thức: 0,05%/ngày x (nhân với) Số ngày chậm bàn giao (tính từ ngày thứ 181 kể từ Ngày Dự Kiến Bàn Giao đến ngày thực tế bàn giao) x (nhân với) Số tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở Bên Mua đã nộp cho Bên Bán (không bao gồm khoản phạt chậm thanh toán, nếu có).

3. Trường hợp Nhà Ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà quá thời hạn 30 ngày kể từ thời điểm bàn giao và/hoặc thời điểm bàn giao lần 2 theo Thông báo của Bên Bán nhưng Bên Mua không đến nhận bàn giao/tiếp quản Nhà Ở hoặc đến nhưng không nhận bàn giao/tiếp quản Nhà Ở thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng phương thức gửi thông báo cho Bên Mua về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và được quyền nhận đặt chỗ/bán hoặc thực hiện các quyền khác đối với Nhà Ở cho bên thứ ba mà không phải thông báo cho Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở Bên Mua đã nộp cho Bên Bán (không tính lãi) trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày hoàn tất việc bán/chuyển giao Nhà Ở cho bên thứ ba và sau khi trừ đi các khoản sau:

- Tiền phạt không nhận bàn giao/tiếp quản Nhà Ở được tính theo công thức: 0,05%/ngày x (nhân với) Số ngày chậm nhận bàn giao (tính từ ngày phải nhận bàn giao theo thông báo bàn giao lần đầu của Bên Bán đến ngày đơn phương chấm dứt Hợp Đồng) x (nhân với) 25% Giá Bán Nhà Ở.
- Tiền bồi thường thiệt hại bằng 20% Giá Bán Nhà Ở.
- Tiền thuế và các khoản phí/lệ phí Bên Bán đã nộp tính đến thời điểm Bên Bán bán/chuyển giao Nhà Ở cho bên thứ ba.

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.

6. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc do tính toán trong quá trình lập Hợp Đồng mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là không đúng, không chính xác theo thực tế thỏa thuận, theo các điều khoản, điều kiện của Hợp Đồng và các phụ lục hoặc các văn bản, tài liệu liên quan mà các bên đã ký kết, thông báo... Các bên cam đoan và xác nhận rằng các bên sẽ chấp nhận các thông tin, số liệu đã được điều chỉnh lại cho chính xác.

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 đình công, bạo loạn, dịch bệnh, hỏa hoạn, lũ lụt, bạo động, động đất, các thảm họa tự nhiên khác, sự thay đổi chính sách, luật pháp ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp tới dự án hoặc làm cho quy hoạch của dự án thay đổi hoặc làm cho Lô

Đất/Nhà Ở không còn là đất ở hoặc làm cho Bên Bán không còn các quyền đối với Lô Đất/Nhà Ở.

e) Do các quyết định, chỉ thị, yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc đình chỉ/hủy bỏ thực hiện một phần hoặc toàn bộ Hợp Đồng này do vi phạm và/hoặc chưa phù hợp các quy định của pháp luật.

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.

5. Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng có nghĩa vụ:

a) Bằng mọi nỗ lực khắc phục ở mức tối thiểu các thiệt hại xảy ra do sự kiện bất khả kháng;

b) Thực hiện các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp Đồng này không bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng.

ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;

b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này;

c) Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này;

d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 06 (sáu) tháng, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng;

e) Các trường hợp khác theo quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc theo quy định pháp luật.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này như: xử lý Giá Bán Nhà Ở đã thanh toán, tiền lãi chậm thanh toán, các khoản phạt và bồi thường … thực hiện theo các thỏa thuận cụ thể tại Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia: được ghi chi tiết tại phần chủ thể ký Hợp Đồng tại phần đầu của Hợp Đồng này.

2. Hình thức thông báo giữa các bên: Các thông báo giữa Bên Bán và Bên Mua theo Hợp Đồng này sẽ được coi là đã được gửi đến cho bên nhận sau khi thông báo đó đã được gửi đi theo một trong các phương thức sau: gửi thư bảo đảm, gửi email, gửi SMS, gửi fax, hoặc được giao trực tiếp theo các địa chỉ của các bên được ghi ở trên. Bên Bán có trách nhiệm gửi thông báo theo đúng thông tin/địa chỉ Bên Mua đăng ký và Bên Mua có nghĩa vụ tiếp nhận thông báo và/hoặc đảm bảo có người tiếp nhận thông báo trong trường hợp Bên Mua không có mặt tại địa chỉ đăng ký. Trường hợp gửi thư bảo đảm, chứng từ của đơn vị chuyển phát thông báo sẽ được coi là bằng chứng hợp lệ đối với việc Bên Bán đã gửi thông báo cho Bên Mua. Việc thay đổi thông tin/địa chỉ phải được thông báo ngay cho bên kia bằng văn bản.

3. Bên nhận thông báo là: chủ thể được ghi chi tiết tại phần chủ thể ký Hợp Đồng tại phần đầu của Hợp Đồng này.

   Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, để thuận tiện trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, Bên Mua đồng ý rằng mọi hành vi được thực hiện bởi một trong hai người của Bên Mua, nếu có, được xem là hành vi của Bên Mua và/hoặc mọi thông báo/giao dịch của Bên Bán với/cho một trong hai người của Bên Mua được xem là thông báo/giao dịch với Bên Mua; các hành vi, thông báo/giao dịch này sẽ ràng buộc trách nhiệm của tất cả những người thuộc Bên Mua. Để làm rõ, tùy thuộc vào quyết định của Bên Bán và/hoặc quy định của pháp luật, Bên Bán có quyền yêu cầu tất cả mọi người trong Bên Mua tham gia/thực hiện một nội dung nào đó trong phạm vi Hợp Đồng này mà không cần giải thích gì thêm.

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

   d) Vào ngày gửi trong trường hợp gửi thông báo bằng email, SMS.

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. Bên Bán chỉ thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sau khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng này và thanh toán phần chênh lệch giữa diện tích thực tế và diện tích theo Hợp Đồng này (nếu có), thanh toán phí dịch vụ công chứng, phí trước bạ và các khoản thuế, phí, phí, lệ phí, chi phí và các khoản liên quan khác (nếu có), đồng thời cung cấp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ, thông tin theo quy định của pháp luật và yêu cầu của Bên Bán.

2. Bên Mua có nghĩa vụ tuân thủ các quy định và hướng dẫn của Bên Bán khi thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hợp tác, cung cấp đầy đủ và chính xác thông tin cùng các tài liệu liên quan và chịu trách nhiệm về thông tin đã cung cấp cho Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.

   Hợp tác với Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận bao gồm: (i) có mặt theo yêu cầu của Bên Bán; (ii) Cung cấp các thông tin và ký các văn bản theo thông báo/yêu cầu của Bên Bán hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền; (iii) Ủy quyền cho cán bộ, nhân viên của Bên Bán để thực hiện các công việc liên quan đến thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận và nhận kết quả.

   Trong trường hợp Bên Mua không phối hợp, hoàn thiện để Bên Bán nộp hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Bán không có nghĩa vụ phải thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua nữa, đồng thời Bên Mua phải thanh toán Giá Bán Nhà Ở còn lại cho Bên Bán và bị phạt 0,05%/ngày trên số tiền còn lại phải thanh toán của Giá Bán Nhà Ở tính từ ngày hết hạn nhận hồ sơ theo thông báo/yêu cầu của Bên Bán cho đến khi Bên Mua hoàn thành việc thanh toán này.

3. Trong trường hợp Nhà Ở đã được cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua nhưng Bên Mua không thực hiện thanh toán và nhận Giấy Chứng Nhận theo thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận của Bên Bán, Bên Mua phải thanh toán Giá Bán Nhà Ở còn lại cho Bên Bán và bị phạt 0,05%/ngày trên số tiền còn lại phải thanh toán của Giá Bán Nhà Ở tính từ ngày hết hạn phải thanh toán để nhận Giấy Chứng Nhận theo thông báo/yêu cầu của Bên Bán cho đến khi Bên Mua hoàn thành việc thanh toán này.

4. Từ ngày thứ 30 trở đi kể từ ngày hết hạn nhận hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận theo thông báo của Bên Bán hoặc kể từ ngày hết hạn phải thanh toán để nhận Giấy Chứng Nhận theo thông báo của Bên Bán, Bên Bán có quyền áp dụng các biện pháp để thu hồi số tiền Bên Mua còn phải thanh toán và/hoặc số tiền phạt và/hoặc đồng thời có quyền đơn chấm dứt Hợp Đồng và xử lý theo quy định tại điểm b) Khoản 1 Điều 11.

5. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua được quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp hồ sơ, tài liệu và thông tin cần thiết để tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán toàn bộ Giá Bán Nhà Ở và hoàn thành tất cả nghĩa vụ tài chính liên quan (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật.

6. Trong mọi trường hợp, Bên Bán chỉ thực hiện bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua khi Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ tài chính cho Bên Bán.

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Hợp Đồng này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
2. Bất cứ tranh chấp nào phát sinh từ các nội dung của Hợp Đồng này thì các bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày một trong các bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh. Hết thời hạn này mà tranh chấp đó không được giải quyết thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
3. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, Hợp Đồng này sẽ tiếp tục được thực hiện, trừ phần nội dung là đối tượng của tranh chấp.

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 23 trang, được lập thành 08 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 07 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 xây dựng Nhà Ở.

   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.

   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	**BÊN BÁN**
(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)	*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng dấu)*
Nguyễn Thanh Hoa	Nguyễn Văn Tùng

M.S.D.N: 0105025361-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HANO-VID
Q. HÀ ĐÔNG - T.P HÀ NỘI

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Huy Hoàng

Phụ lục 01: Danh mục hoàn thiện dự kiến đối với hạng mục nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài áp dụng cho sản phẩm Shophouse.

Stt	Hạng mục	Quy cách hoàn thiện
I	**Phần ngoài nhà**	
1	Tường	Bên A hoàn thiện mặt ngoài theo thiết kế *(đến má cửa).*
2	Mái	Bên A hoàn thiện các nội dung sau: - Mái bằng: Mái bê tông, chống thấm, láng vữa tạo dốc. - Mái dốc: Mái bê tông, chống thấm, dán ngói - Mái kính: Bên A hoàn thiện theo thiết kế (Áp dụng theo từng mẫu)
3	Cửa đi chính.	Cửa cuốn điện bên A hoàn thiện theo thiết kế (Không bao gồm nguồn cấp điện) - Cửa kính bên trong bên B hoàn thiện theo thiết kế tham chiếu của bên A.
4	Cửa đi phụ, cửa ra ban công, cửa sổ	Bên A hoàn thiện theo thiết kế.
5	Ban công, logia	Bên A hoàn thiện các phạm vi sau: - Nền: hoàn thiện chống thấm, láng vữa bảo vệ lớp chống thấm (quy cách theo hồ sơ thiết kế); - Hoàn thiện lắp đặt lan can, tay vịn ban công theo thiết kế. - Trần: Hoàn thiện theo thiết kế.
6	Bậc tam cấp ngoài nhà	Bên A hoàn thiện theo thiết kế.
7	Biển tên nhà	Bên A hoàn thiện theo thiết kế.
8	Hàng rào	• **Hàng rào trước**: Không có hàng rào mặt trước. • **Hàng rào sau**: **- Căn giữa:** + Hàng rào sau Bên A xây thô không trát. **- Căn góc:** + Mặt bên: Cổng hàng rào mặt bên tiếp xúc với đường, Bên A hoàn thiện theo thiết kế. + Mặt sau: Hàng rào sau Bên A xây thô không trát.
9	Sân ngoài nhà	• **Sân trước:** Không có sân trước • **Sân sau:** Bên A đổ cát gạt phẳng, bên B tự hoàn thiện theo thiết kế. *Ghi chú: Độ dày lớp cát, quy cách hoàn thiện đảm bảo các yếu tố kỹ thuật cần thiết và tuân thủ theo hồ sơ thiết kế của bên A.*
II	**Phần trong nhà**	
1	Trần nhà	Không trát, Bên B tự hoàn thiện.
2	Tường bên trong nhà	Không trát, không sơn, không xây tường ngăn giữa các phòng, Bên B tự hoàn thiện.
3	Sàn nhà	Sàn tầng 1: đổ cát; Sàn tầng 2, tầng 3, ...*(tùy theo thiết kế số tầng cao của từng căn hộ):* Bên A hoàn thiện sàn bê tông.
4	Cầu thang	Bên A xây dựng bản thang bê tông cốt thép, bậc xây gạch (*không bao gồm lan can, tay vịn*). Bên B tự hoàn thiện.
5	Bể ngầm công trình	Bên B tự xây dựng và hoàn thiện các bể ngầm của công trình theo thiết kế tham chiếu của Bên A.

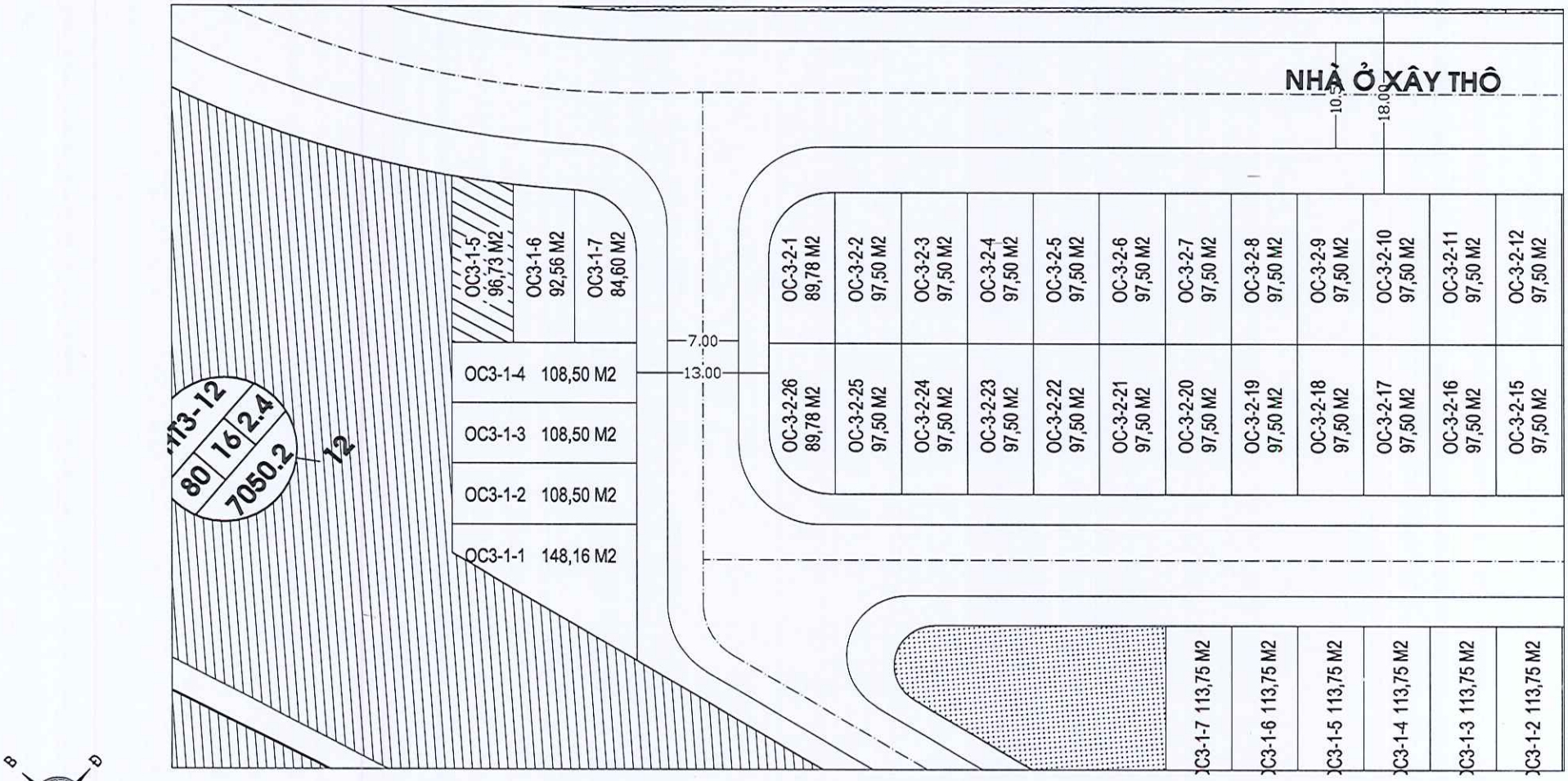
III	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật	
1	Hệ thống cấp điện, cấp, thoát nước, thông tin liên lạc	**- Hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc**: + Bên A hoàn thiện ống chờ kéo cáp cấp điện, ống chờ cấp nước, ống chờ thoát nước, ống chờ kéo cáp TTLL từ trong nhà xuyên qua dầm móng kéo đến chỉ giới đường đỏ của lô đất. (ống chờ này sẽ kết nối với ống chờ của hệ thống hạ tầng kỹ thuật). + Bên A thi công lắp đặt ống chờ luồn dây tại các vị trí: Đèn ban công, đèn logia, đèn mặt ngoài công trình, chuông gọi cửa theo thiết kế (không bao gồm dây điện). - **Hệ thống chống sét**: Bên A hoàn thiện theo thiết kế. - **Hệ thống khe co giãn**: Bên A hoàn thiện theo thiết kế.
2	Hệ thống thoát nước mái, ban công/lô gia	- **Hệ thống thoát nước mái/ ban công/ lô gia:** Bên A hoàn thiện theo thiết kế, đấu nối vào hạ tầng. (không bao gồm lắp đặt phễu thu thoát nước ban công/lô gia; không bao gồm cầu thu nước mái). - **Hệ thống thoát nước sân sau**: Bên A hoàn thiện theo thiết kế, xây thô hố ga (không bao gồm nắp hố ga).

Ghi chú:
- Bên A: là Chủ đầu tư.
- Bên B: là Khách hàng.

KHU ĐÔ THỊ TNR GRAND PALACE SƠN LA

LÔ: OC3-1-5

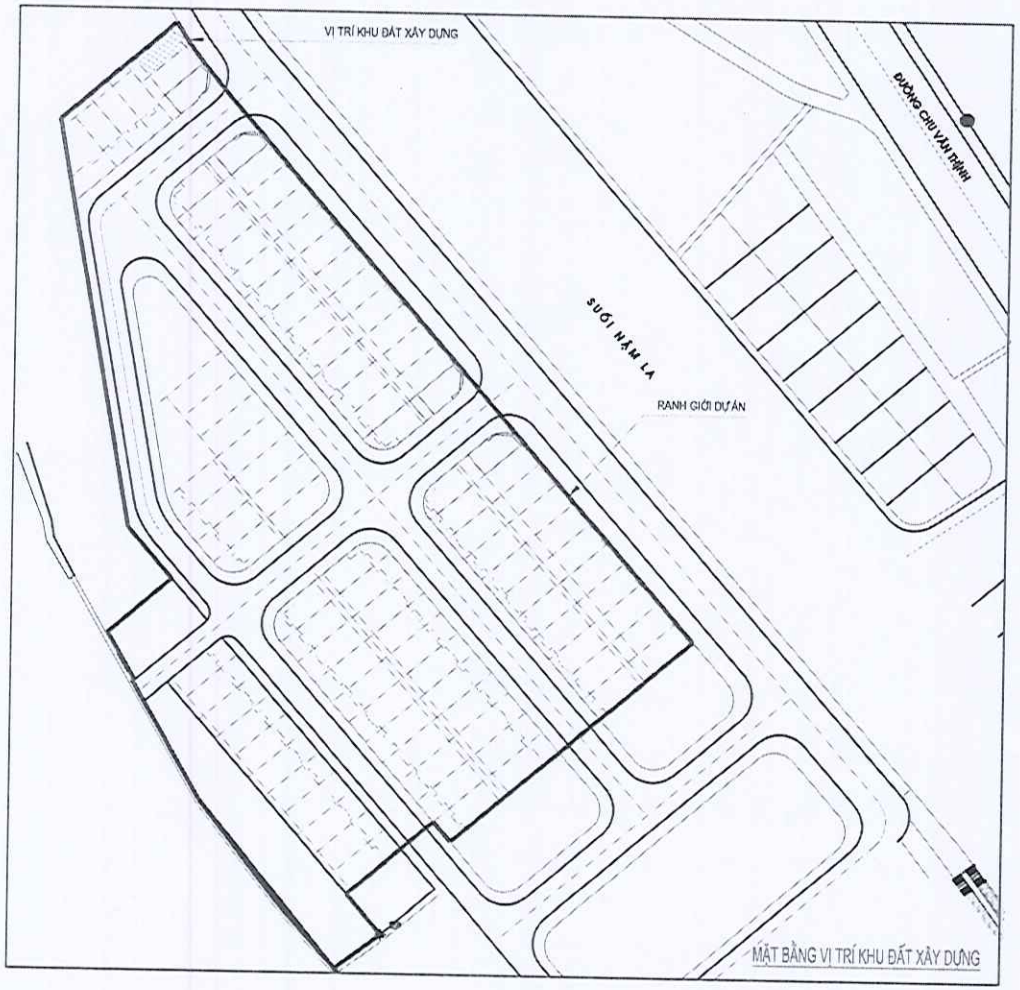
DIỆN TÍCH: 96,73 M2



GHI CHÚ: TIỂU KHU

KHU DÂN CƯ KHU SỐ 3A DỌC SUỐI NẬM LA - TP SƠN LA

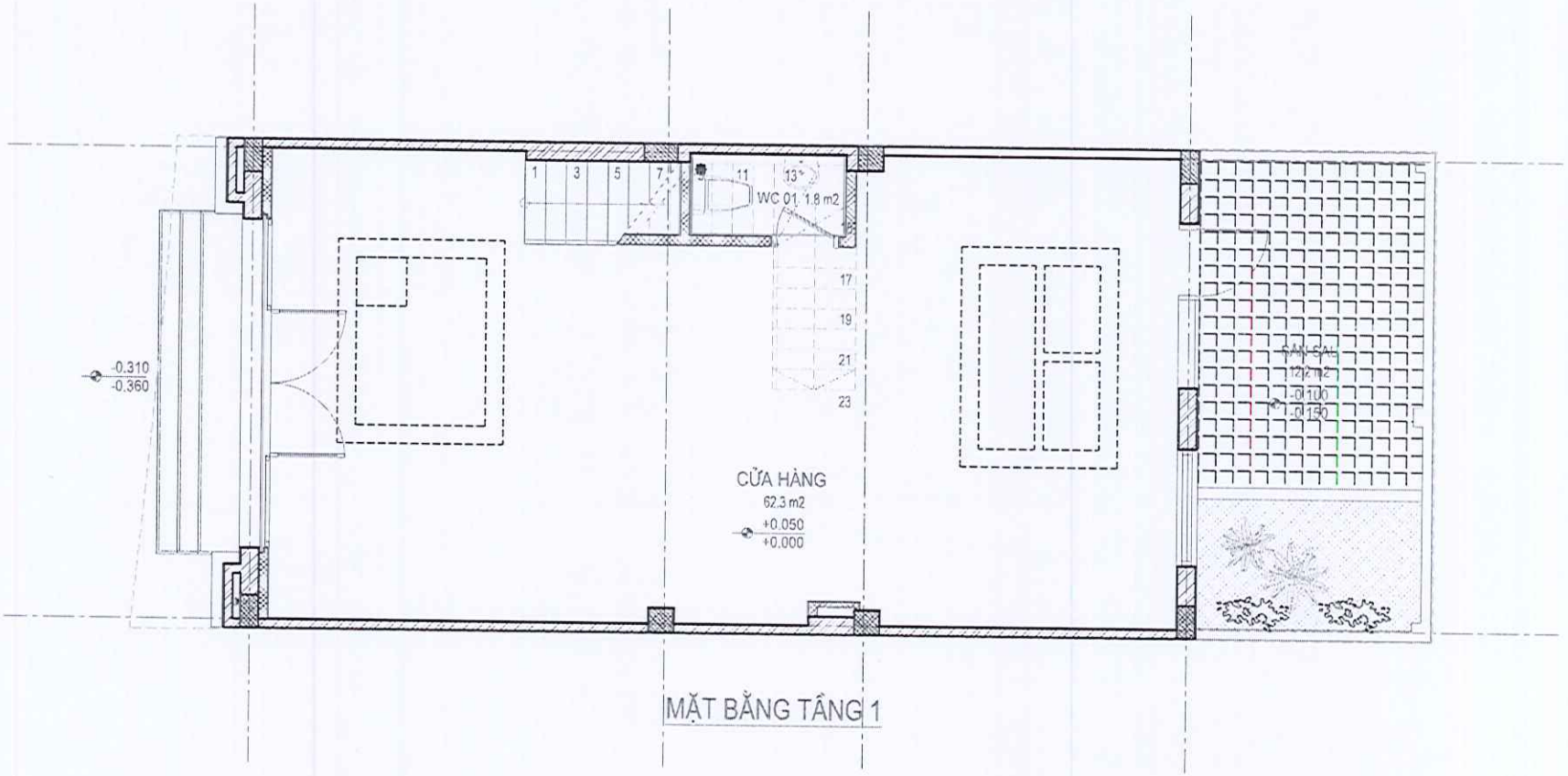
MẪU NHÀ : M1-1



VỊ TRÍ MẪU NHÀ

KHU DÂN CƯ KHU SỐ 3A DỌC SUỐI NẬM LA - TP SƠN LA

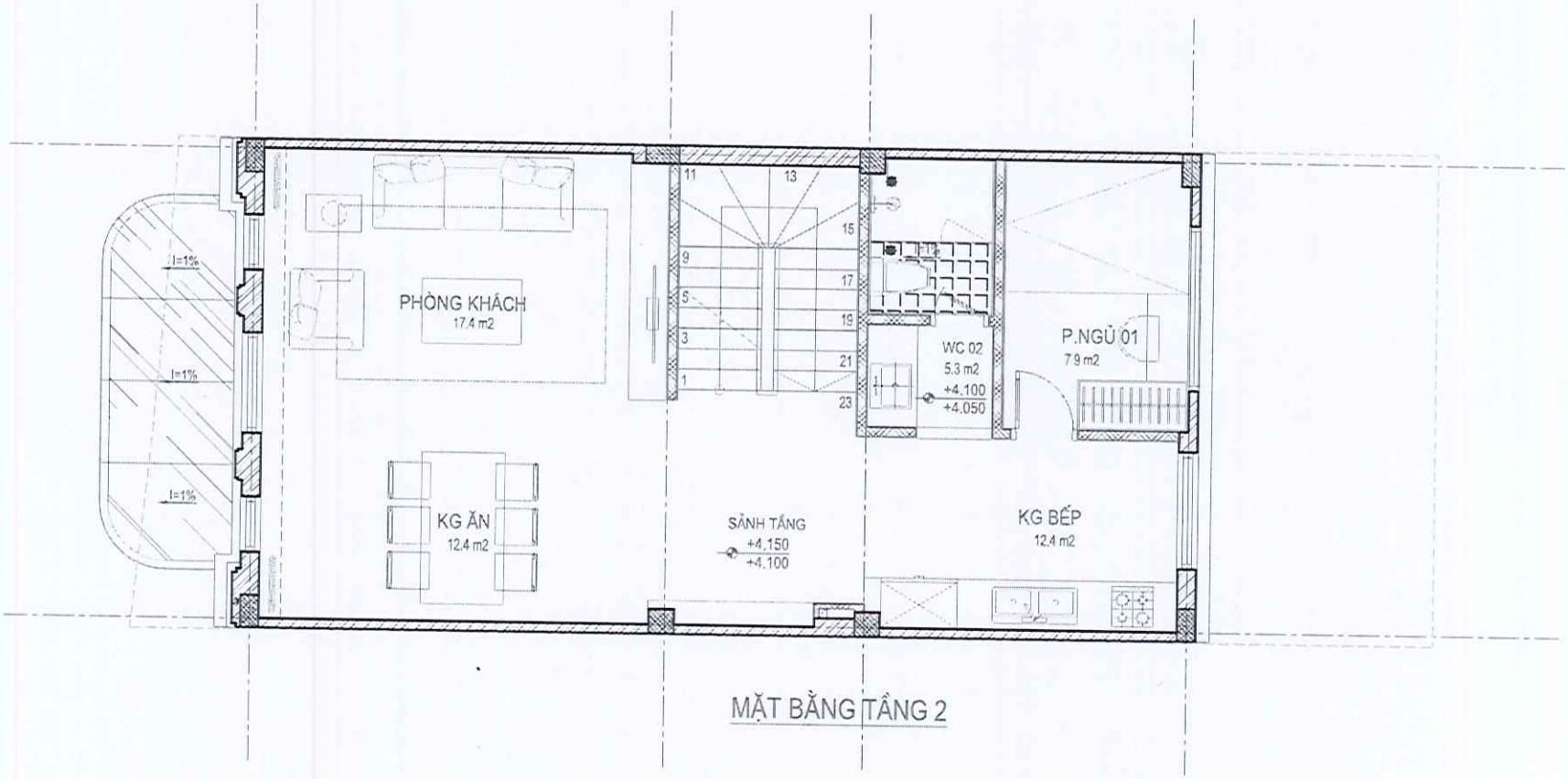
MẪU NHÀ : M1-1



MẶT BẰNG TẦNG 1

KHU DÂN CƯ KHU SỐ 3A DỌC SUỐI NẬM LA - TP SƠN LA

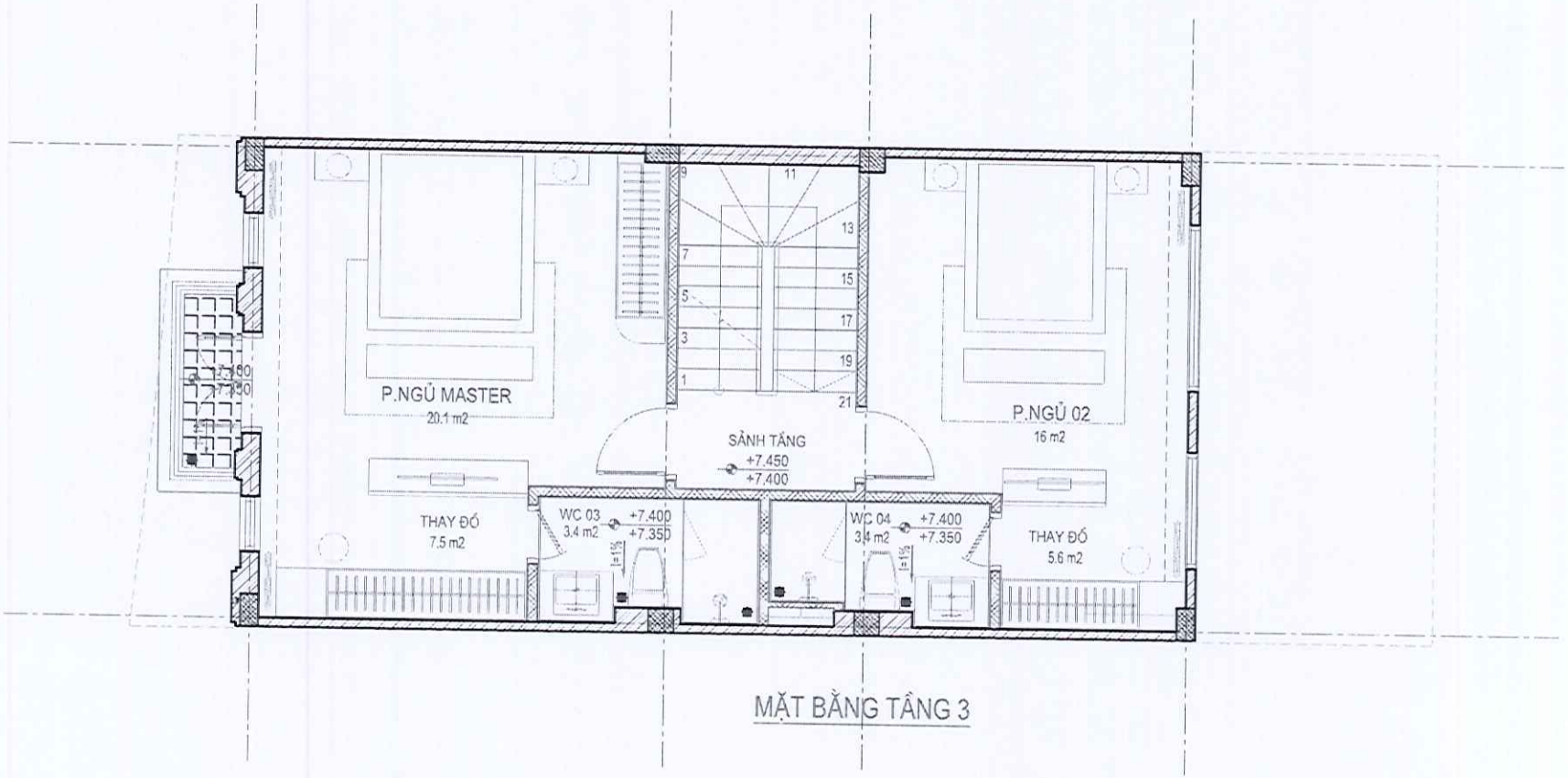
MẪU NHÀ : M1-1



MẶT BẰNG TẦNG 2

KHU DÂN CƯ KHU SỐ 3A DỌC SUỐI NẬM LA - TP SƠN LA

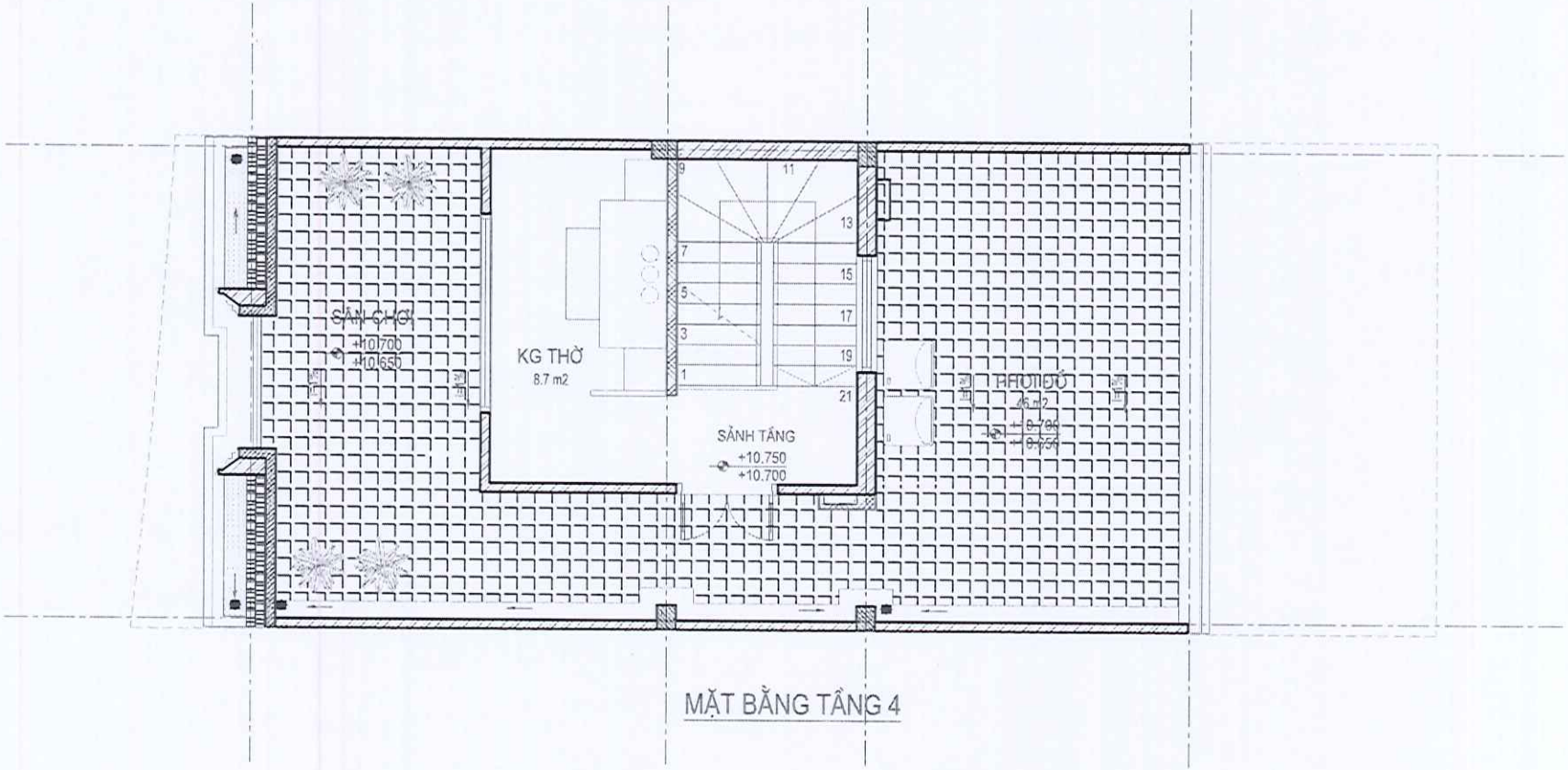
MẪU NHÀ : M1-1



MẶT BẰNG TẦNG 3

KHU DÂN CƯ KHU SỐ 3A DỌC SUỐI NẬM LA - TP SƠN LA

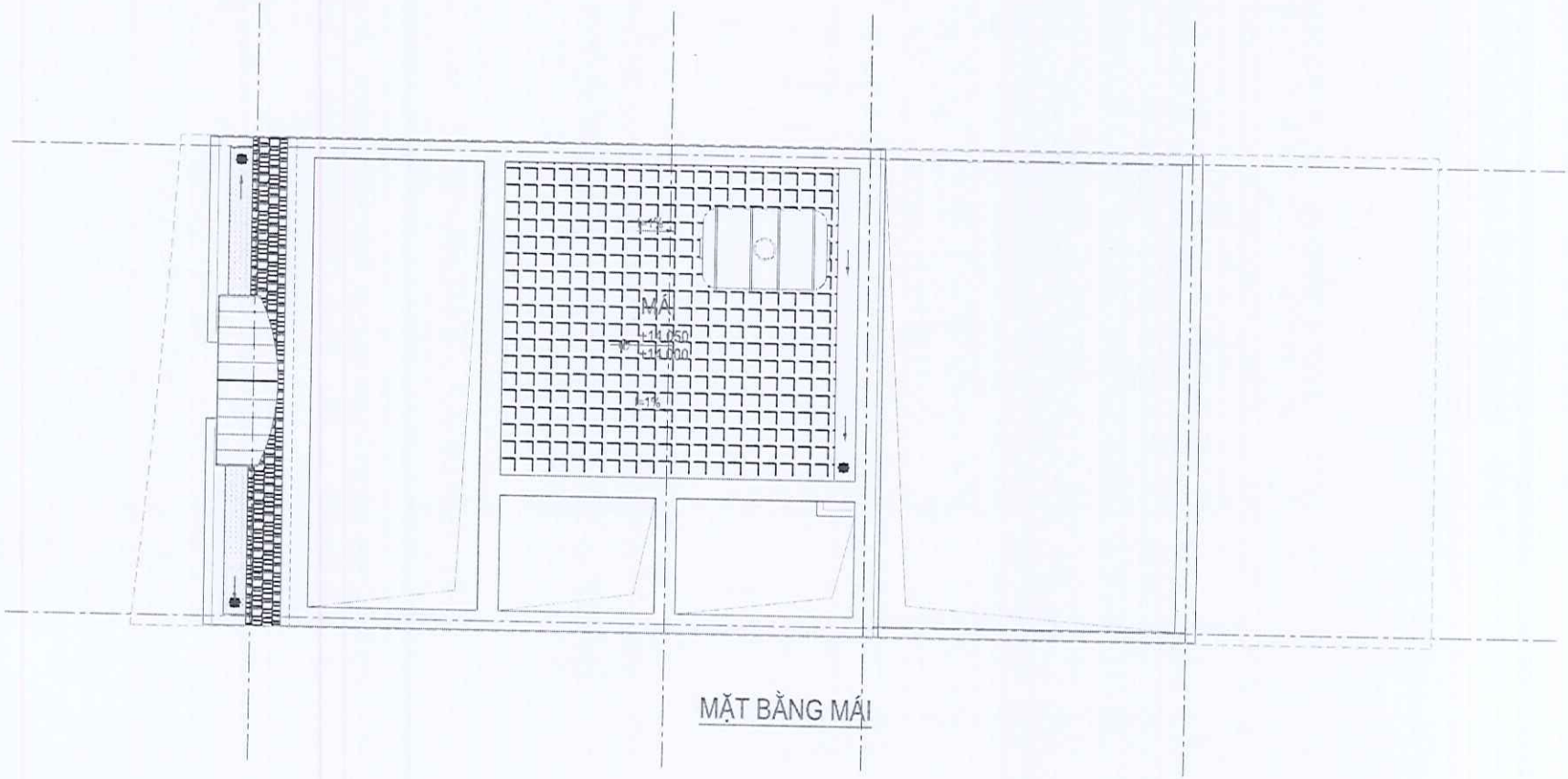
MẪU NHÀ : M1-1



MẶT BẰNG TẦNG 4

KHU DÂN CƯ KHU SỐ 3A DỌC SUỐI NẬM LA - TP SƠN LA

MẪU NHÀ : M1-1



MẶT BẰNG MÁI