



MINH AN GREEN PARK

CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ MINH AN

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số:/HDMB-MAGP

Dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng, nhà biệt thự, ký hiệu Đô thị số 3
tại khu K2 thị trấn Thường Tín, xã Văn Bình, huyện Thường Tín,
thành phố Hà Nội

Giữa

CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ MINH AN

Với tư cách là Bên Bán

và

ÔNG/BÀ:

Với tư cách là Bên Mua

Hà Nội, năm 2024

CĂN CỨ:

- Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 của Bộ xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của hai bên.

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở (“*Hợp đồng*”) này được lập tại thành phố Hà Nội và ký kết ngày

GIỮA:

BÊN BÁN NHÀ Ở (Sau đây gọi tắt là Bên Bán):

Tên tổ chức : Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển đô thị Minh An
Giấy chứng nhận ĐKKD số : 0110393804 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 21/06/2023, thay đổi lần 2 ngày 24/10/2024.
Địa chỉ trụ sở chính : Thôn Ba Lãng, xã Dũng Tiến, Huyện Thường Tín, Hà Nội
VPGD : BT01+02 Khu Đô thị Đại Kim, Phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.
Đại diện bởi : Ông **Lê Tú Anh** Chức vụ: Giám đốc
Tài khoản số : 2335686868 Tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Định

VÀ:

BÊN MUA NHÀ Ở (Sau đây gọi tắt là Bên Mua):

Ông/Bà :
CCCD/Hộ chiếu số : Ngày cấp:
Nơi cấp :
Địa chỉ thường trú :
Địa chỉ liên hệ :
Điện thoại : Email:

(Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**” hoặc “**Hai Bên**” tùy theo ngữ cảnh).

ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

1. Vị trí nhà ở:

Nhà ở số thuộc dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng, nhà biệt thự, ký hiệu Đô thị số 3 tại khu K2 thị trấn Thường Tín, xã Văn Bình, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển đô thị Minh An làm Chủ đầu tư, có tên thương mại là “**Minh An Green Park**”.

2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà ở:

- Quyết định số 5518/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/500;
- Các văn bản pháp lý về quy hoạch khác được sửa đổi và/hoặc bổ sung theo từng thời điểm.

3. Quy mô của nhà ở:

- Tổng diện tích sàn xây dựng: m² (“**Diện Tích Sàn Xây Dựng**”) là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng của các tầng của Căn nhà tính theo đơn vị mét vuông (m²) và được làm tròn số đến một chữ số thập phân. Trong đó:
 - Diện tích mặt bằng sàn xây dựng tầng 1 được đo từ mép ngoài tường xây;
 - Diện tích sàn xây dựng của các tầng được đo từ mép ngoài của tường xây và bao gồm cả diện tích ban công, lô gia và sân vườn (nếu có).
- Tổng diện tích sử dụng đất: m² (“**Diện Tích Đất**”), trong đó:
 - Sử dụng riêng: m²
 - Sử dụng chung: 0 m²
 - Mục đích sử dụng đất: Đất ở
 - Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

4. Thông tin pháp lý Dự án:

- Quyết định số 1692/QĐ-UBND ngày 22/03/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án;
- Quyết định số 1083/QĐ-UBND ngày 27/02/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với tổ chức để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng, nhà biệt thự, ký hiệu Đô thị số 3 tại khu K2 thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Công Ty TNHH Xây dựng và Phát triển Đô thị Minh An do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Hà Nội cấp;
- Giấy phép xây dựng số 104/GPXD ngày 19/07/2024 của UBND huyện Thường Tín cấp cho Công Ty TNHH Xây dựng và Phát triển Đô thị Minh An được phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở thấp tầng, nhà biệt thự, ký hiệu Đô thị số 3 tại khu K2 thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;
- Các văn bản pháp lý khác của Dự án được sửa đổi và/hoặc bổ sung theo từng thời điểm.

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

- Mục đích sử dụng: Để ở (có thể kết hợp kinh doanh theo quy định của pháp luật).
- Năm hoàn thành việc xây dựng: dự kiến năm 2025-2026
- Các nội dung khác:
 - Loại nhà ở: Nhà
 - Số tầng: tầng.
 - Trường hợp Bên Mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì thời hạn sở hữu Nhà ở của Bên Mua được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.
 - Hiện trạng Nhà ở khi bàn giao: Giao thô, hoàn thiện mặt ngoài Nhà ở. Bên B tự hoàn thiện bên trong và nội thất nhà ở. Các trang thiết bị gắn liền với Nhà ở và vật liệu xây dựng bên trong, bên ngoài Nhà ở được mô tả chi tiết tại Phụ lục 01 Hợp đồng này.
 - Bên Bán có thể thay đổi các nguyên vật liệu xây dựng nêu tại Phụ Lục 01 của Hợp đồng này với chất lượng và giá cả tương đương để phù hợp với thiết kế và hoặc yêu cầu quản lý trước khi bàn giao Căn nhà cho Bên Mua.

(Sơ đồ mặt bằng mô tả vị trí, kích thước ô đất, căn nhà và thiết kế cơ cấu mặt bằng các tầng của căn nhà được đính kèm Hợp đồng này tại Phụ lục 02).

6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà ở: Đã hoàn thành thi công xây dựng phù hợp với tiến độ của Dự Án được duyệt.
7. Văn bản số 9491/SXD-QLN ngày 14/11/2024 của Sở Xây Dựng Hà Nội về việc Nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng, nhà biệt thự, ký hiệu đô thị số 3 tại khu K2, thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội.
8. Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai: Tại thời điểm trước khi ký kết Hợp đồng này, Bên Mua đã được Bên Bán giải thích đầy đủ về việc cấp bảo lãnh cho Nhà ở nhưng Bên Mua quyết định lựa chọn tự nguyện mua nhà ở hình thành trong tương lai của Bên Bán mà không cần được Ngân hàng cấp bảo lãnh cho Bên

Mua, do đó Bên Bán sẽ không thực hiện việc cung cấp thư bảo lãnh của Ngân hàng cho Bên Mua cũng như các tài liệu liên quan khác và được quyền nhận tiền thanh toán của Bên Mua theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này ngay sau khi Hợp đồng có hiệu lực. Bên bán cam kết bàn giao nhà ở cho Bên Mua sau khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ theo đúng các quy định của Hợp đồng này.

ĐIỀU 2. GIÁ MUA BÁN NHÀ Ở

1. Giá bán nhà ở là: **đồng** (*Bằng chữ:*).

Giá bán nhà ở này đã bao gồm:

- Phần chi phí có liên quan đến việc thi công xây dựng Dự Án, cơ sở hạ tầng chung và mọi chi phí có liên quan đến việc thi công xây dựng, hoàn thiện việc xây thô và hoàn thiện mặt ngoài Ngôi Nhà;
 - Tiền sử dụng đất của Thửa Đất mà Bên Bán phải nộp cho Ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật Pháp Việt Nam (“Tiền sử dụng đất”);
 - Thuế GTGT liên quan tới việc mua bán Ngôi nhà theo quy định của Luật Pháp Việt Nam.
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 toàn bộ quá trình 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, khu đô thị hàng tháng và Chi phí sử dụng các dịch vụ khác (nếu có);
 - Các khoản chi phí khác mà Bên Mua phải trả theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này;
 - Phí phát hành bảo lãnh 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.
3. Các bên thống nhất rằng giá trị hợp đồng nêu trên là cố định, không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện Hợp đồng cho đến ngày Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
4. 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 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 chuyển khoản bằng tiền Việt Nam vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin chi tiết sau:

- Tên tài khoản: **CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ MINH AN**
- Tài khoản số: 2335686868
- Tại Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Định
- Nội dung: KH ... - Thanh toán mua nhà ở số OM..... - DA: Minh An Green Park

Bên Mua phải cung cấp cho Bên Bán chứng từ chứng minh Bên Mua đã chuyển tiền vào tài khoản của Bên Bán. Bên Bán chỉ xác nhận Bên Mua đã thanh toán sau khi số tiền thu được từ giao dịch chuyển khoản đã được ghi “CÓ” vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán. Phí chuyển tiền hoặc các chi phí khác phải trả liên quan đến chuyển khoản thanh toán do Bên Mua chịu.

2. Thời hạn thanh toán: Quy định chi tiết tại Phụ lục 03 của hợp đồng này.

3. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá bán nhà ở theo đúng tiến độ thanh toán đã quy định tại Khoản 2 Điều 3 và được thể hiện chi tiết tại Phụ lục 03 của Hợp đồng này mà không phụ thuộc vào việc Bên Bán gửi thông báo nhắc thanh toán (bằng bất cứ hình thức nào) cho Bên Mua. Các Bên thừa nhận rằng việc gửi thông báo nhắc thanh toán (bằng bất cứ hình thức nào) chỉ là việc Bên Bán hỗ trợ, không phải là nghĩa vụ của Bên Bán. Nếu Bên Mua không thanh toán đúng hạn thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán lãi chậm thanh toán cho Bên Bán theo Khoản 1 Điều 11 Hợp đồng này, trừ trường hợp Bên Mua gặp Sự kiện Bất khả kháng theo quy định tại Hợp đồng này.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà ở nêu tại Điều 1 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nhà ở mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng:

a) Tiến độ hoàn thành đổ bê tông mái Nhà ở: Dự kiến 31/5/2025

b) Tiến độ hoàn thiện và bàn giao Nhà ở: Dự kiến là 31/8/2025.

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 chính thức 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

a) Đối với Bên Bán:

- Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà ở. Bên Bán sẽ gửi Thông báo bàn giao Nhà ở cho Bên Mua, trong đó nêu rõ thời gian, địa điểm bàn giao và các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Khoản 2 Điều 3, được thể hiện chi tiết tại Phụ lục 03 của Hợp đồng trước khi nhận bàn giao Nhà ở, hoặc theo lịch trình thanh toán do Bên Bán cung cấp tính đến ngày bàn giao.
- Căn nhà 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 (hoặc tương đương) mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

b) Đối với Bên Mua: Ngay khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền theo Thông báo bàn giao của Bên Bán hoặc một thời hạn khác theo Thông báo của Bên Bán, bao gồm các khoản như sau:

- Bên Mua đã thanh toán đủ 95% giá trị Hợp đồng theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 và được thể hiện chi tiết tại Phụ lục 03 của Hợp đồng này cùng với các khoản tiền lãi phạt phát sinh, bồi thường thiệt hại và các khoản tiền khác phải thanh toán (nếu có).
- Đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các khoản phí khác liên quan đến việc mua bán Nhà ở theo quy định của pháp luật và theo quy định tại Hợp đồng này.

2. Bên Bán bàn giao nhà cho Bên Mua dự kiến vào ngày 31/08/2025.

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, trừ trường hợp xảy ra Sự kiện Bất khả kháng, các sự kiện phát sinh không do lỗi của Bên Bán hoặc Bên Mua không đáp ứng các điều kiện để được nhận bàn giao Nhà ở theo quy định tại Hợp đồng này; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà ở.

Để làm rõ quy định này, hai bên hiểu và thống nhất rằng:

- (i) Trường hợp Bên Mua vẫn chưa hoàn thành bất kỳ một nghĩa vụ thanh toán (đến hạn) nào của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này, thì Bên Bán vẫn chưa phải bàn giao Nhà ở cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán chỉ bàn giao Nhà ở cho Bên Mua trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày Bên Mua hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán đến hạn của mình và đáp ứng toàn bộ Điều kiện giao nhận Nhà ở.

- (ii) Trường hợp do ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng, Ngày Bàn Giao Dự Kiến, Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo sẽ được hoãn lại đến khi Sự Kiện Bất Khả Kháng kết thúc và Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các hậu quả do Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- (iii) Trường hợp nếu Bên Mua không vi phạm bất kỳ một nghĩa vụ thanh toán nào, mà quá 180 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo nhưng Bên Bán vẫn không bàn giao Nhà ở cho Bên Mua thì Bên Bán sẽ có nghĩa vụ thanh toán tiền chậm bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Khoản 11.3 Điều 11 Hợp Đồng này.

Trước ngày bàn giao Nhà ở 07 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 Nhà ở**”). Nếu Bên Mua đã đủ điều kiện nhận bàn giao theo quy định tại Khoản 1 Điều này nhưng không thể nhận bàn giao Nhà ở vào thời điểm đã được ấn định tại Thông Báo Bàn Giao Nhà ở, Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán trong khoảng thời gian ít nhất 01 (một) ngày trước thời điểm bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao Nhà ở của Bên Bán để thống nhất điều chỉnh Ngày Bàn Giao Nhà ở Thực Tế nhưng không sớm hơn 15 (mười lăm) ngày so với Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo Bàn Giao Nhà ở của Bên Bán.

3. Nhà ở được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được phê duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng (hoặc tương đương) mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng.
4. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Nhà ở để Bên Mua tiến hành thi công hoàn thiện Nhà ở theo đúng hiện trạng, vị trí và bàn giao đầy đủ các giấy tờ pháp lý, mẫu nhà thiết kế theo thời hạn nêu trong thông báo của Bên Bán sau khi Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền theo thông báo của Bên Bán. Việc bàn giao phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai Bên.
5. Trong quá trình thi công xây dựng, nếu theo ý kiến của Bên Bán, thiết kế của Nhà ở cần phải được chỉnh sửa nhằm (i) giúp cải tiến thiết kế ban đầu hoặc (ii) tuân thủ các yêu cầu pháp lý mới hoặc (iii) yêu cầu từ phía cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Bên Bán được quyền chỉnh sửa Nhà ở mà không cần xin chấp thuận của Bên Mua và Bên Mua không có quyền chấm dứt Hợp đồng này và/hoặc yêu cầu bồi thường do việc chỉnh sửa đó.
6. Vào ngày bàn giao nhà theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế nhà so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích thực tế nhà 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 07 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm f 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 theo thực tế (“**Ngày Bàn Giao Thực Tế**”) và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao nhà 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.

Thủ tục Bàn Giao Thực Tế sẽ được Bên Bán tiến hành như sau: Bên Bán sẽ tiến hành kiểm tra và Bàn Giao Thực Tế Nhà ở mà không cần sự có mặt của Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ lập Biên bản bàn giao thực tế và tự ký xác nhận mà không cần chữ ký của Bên Mua ("**Biên Bản Bàn Giao Thực Tế**"). Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về việc kiểm tra và bàn giao thực tế, đồng thời gửi một bản Biên Bản Bàn Giao Thực Tế cho Bên Mua. Bên Mua sẽ được xem là đã chấp nhận Nhà ở và Biên Bản Bàn Giao Thực Tế kể từ ngày Biên Bản Bàn Giao Thực Tế có hiệu lực. Biên Bản Bàn Giao Thực Tế sẽ được coi là có đủ hiệu lực và có đầy đủ giá trị pháp lý làm cơ sở cho Hai Bên thực hiện thanh lý Hợp Đồng.

7. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao nhà, Bên Mua được toàn quyền sử dụng nhà và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến nhà đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng nhà này, bao gồm cả việc thanh toán tất cả các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Nhà ở, các chi phí sử dụng dịch vụ, tiện ích trong khu Nhà ở và các khoản thanh toán khác (nếu có).
8. Khi ký Hợp đồng này, Bên Mua xem như đã biết, hiểu rõ về Nhà ở. Mọi vấn đề liên quan đến chất lượng của Nhà ở sẽ không là nguyên nhân để Bên Mua từ chối việc nhận bàn giao Nhà ở, Bên Bán sẽ thực hiện sửa chữa theo chế độ bảo hành hoặc nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp đồng này.
9. Cho dù Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà ở theo thông báo của Bên Bán hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà ở mà không có lý do chính đáng theo quy định tại Khoản 6 Điều này thì Bên Mua vẫn cam kết tuân thủ và thực hiện các nghĩa vụ sau:
 - (i) Bên Mua có trách nhiệm đảm nhận tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của một người sở hữu, người ở và/hoặc người sử dụng Nhà ở (bao gồm nhưng không giới hạn ở việc thanh toán tất cả các khoản thuế và phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất/ sử dụng đối với diện tích đất của lô đất như quy định tại Điều 1 Hợp Đồng này) theo quy định của Hợp đồng, Nội Quy và các quy định pháp luật;
 - (ii) Thực hiện thủ tục đăng ký với các nhà cung cấp dịch vụ để được kết nối và cung cấp các dịch vụ điện, nước, internet, truyền hình...và phải tự thanh toán các chi phí liên quan đến việc sử dụng các dịch vụ này.

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 nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về 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 như hệ thống các loại cửa, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà 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. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác sửa chữa, khắc phục khiếm khuyết trong trường hợp Nhà ở còn trong thời hạn bảo hành, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

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 được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là 24 tháng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ thời điểm nhà có biên bản nghiệm thu đưa nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
6. Hai bên thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành nhà ở:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hay bất kỳ một Bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng gây ra bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền nhà ở do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
 - f) Ngoài ra các trường hợp Bên Bán từ chối bảo hành như: Các trường hợp Bên Mua tự ý thay đổi kết cấu của công trình (không đúng theo thiết kế được duyệt, Xây tường trực tiếp lên sàn (không đúng vị trí dầm), các tác động khác do Bên Mua làm ảnh hưởng đến kết cấu công trình ...

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của nhà thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
8. Tùy thuộc vào quyền quyết định của mình, Bên Bán có thể sửa chữa các hạng mục bảo hành bị hỏng hóc trở về trạng thái tương đương với mức ban đầu như tại Ngày bàn giao thực tế trong chừng mực có thể thực hiện được, hoặc thay thế bằng các hạng mục khác có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn, trong thời hạn Bên Bán coi là hợp lý.
9. Bên Mua phải có những giải pháp hạn chế tối đa các thiệt hại phát sinh từ những hư hỏng, sai sót trên. Nếu Bên Mua chậm thông báo hoặc không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại phát sinh, thì Bên Bán có quyền giảm bớt trách nhiệm bảo hành tương ứng.
10. Công tác bảo hành được thực hiện bởi Bên Bán hoặc cá nhân, tổ chức được Bên Bán ủy quyền hoặc chính Bên Mua nếu được đồng ý bằng văn bản của Bên Bán. Trong trường hợp công tác bảo hành được thực hiện bởi chính Bên Mua, Bên Bán có nghĩa vụ thanh toán chi phí bảo hành đã được hai bên thống nhất để thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục sai sót của Nhà ở nhằm đạt kết quả tương đương với mức ban đầu tại Ngày bàn giao thực tế.
11. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán hoặc nhân viên của Bên Bán hoặc công ty chuyên nghiệp được Bên Bán thuê vào Nhà ở và mang máy móc và thiết bị cần thiết để thực hiện bảo hành Nhà ở. Sau thời gian bảo hành nêu trên, mọi công tác sửa chữa hoặc thay thế liên quan và mọi chi phí phát sinh sẽ do Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm, tuân theo các quy định của quản lý thi công khu Nhà ở và các quy chế, quy định khác áp dụng cho Dự Án do Bên Bán/ Công ty quản lý ban hành tại từng thời điểm trừ khi các bên có thỏa thuận khác.

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 sang tên 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 có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba ("**Bên nhận chuyển nhượng**") 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 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 bao gồm nhưng không giới hạn các điều kiện sau:
 - (a) Việc chuyển nhượng phù hợp quy định về kinh doanh bất động sản.
 - (b) Bên nhận chuyển nhượng phải đáp ứng đủ các điều kiện sở hữu Nhà ở theo quy định của pháp luật.

- (c) Trong trường hợp chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản về việc chuyển nhượng này cho Bên Bán trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày Bên Mua và Bên thứ ba thống nhất việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Bên Bán chỉ xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và bên thứ ba khi Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng và các khoản thanh toán khác được quy định tại Hợp Đồng này (phạt vi phạm, lãi chậm thanh toán (nếu có) và các nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này tính đến thời điểm chuyển nhượng) cũng như thanh toán đầy đủ cho Bên Bán các loại phí và lệ phí phát sinh từ việc sử dụng các dịch vụ bất động sản do Bên Bán cung cấp (nếu có), hoàn thành và xuất trình biên lai nộp tiền thuế liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Nhà ở theo quy định của pháp luật.
- (d) Bên thứ ba nhận chuyển nhượng Nhà ở sẽ được kế thừa/hưởng mọi quyền lợi của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng này, các Phụ lục đính kèm phải tuân thủ toàn bộ Quy chế quản lý thi công Khu Nhà ở và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) kể từ ngày văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng này được Bên Bán xác nhận và phải thực hiện tất cả nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng này, các Phụ lục đính kèm, Quy chế quản lý thi công Khu Nhà ở và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) kể từ thời điểm văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng này được Bên Mua và bên thứ ba ký kết.
- (e) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này phải có nghĩa vụ tiếp nhận và lưu giữ toàn bộ các giấy tờ liên quan đến việc nhận chuyển nhượng Hợp Đồng của người chuyển nhượng, đồng thời kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của người chuyển nhượng theo quy định tại Hợp Đồng này.
- (f) Nhà ở/quyền của Bên Mua phát sinh theo Hợp Đồng không đang trong tình trạng thế chấp hoặc sử dụng làm biện pháp bảo đảm (trừ trường hợp được sự đồng ý của Bên nhận thế chấp, bên nhận bảo đảm), không bị hạn chế chuyển nhượng và không có tranh chấp với bên thứ ba.

Bên Bán sẽ không chịu bất cứ trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên Mua hoặc người được uỷ quyền/người được thừa kế của Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp Đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua cho bên thứ ba. Đồng thời, Bên Bán cũng không chịu trách nhiệm liên quan đến việc bên thứ ba nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua không được cấp Giấy Chứng Nhận Nhà ở do hồ sơ chuyển nhượng với Bên Mua không đầy đủ hoặc không hợp lệ.

Bên Bán, bằng quyết định của mình hoặc yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, có quyền tạm dừng hoặc yêu cầu đơn vị cung cấp dịch vụ tạm dừng cung cấp dịch vụ trong trường hợp xảy ra tranh chấp quyền sử dụng, quyền sở hữu Nhà ở giữa Bên Mua hoặc người được uỷ quyền/người được thừa kế của Bên Mua và bên thứ ba khác nếu tranh chấp

đó gây ảnh hưởng đến Bên Bán. Bên Mua và/hoặc Bên nhận chuyển nhượng phải bồi thường toàn bộ các thiệt hại phát sinh cho Bên Bán nếu tranh chấp gây ảnh hưởng đến Bên Bán.

Khi tranh chấp phát sinh giữa Bên Mua hoặc người được uỷ quyền/người được thừa kế của Bên Mua và bên thứ ba khác được đưa ra giải quyết tại hoặc đang được thụ lý bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Bán sẽ chỉ thực hiện theo các quyết định, văn bản từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đó theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên Bán không có nghĩa vụ phải giải quyết tranh chấp giữa Bên Mua hoặc người được uỷ quyền/người được thừa kế của Bên Mua và bên thứ ba khác và không có nghĩa vụ phải thực hiện theo yêu cầu đơn phương của bất kỳ Bên nào liên quan đến tranh chấp giữa Bên Mua và bên thứ ba khác.

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 nhà ở đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
5. Trong trường hợp Hợp đồng/Nhà ở này trở thành di sản thừa kế, người được hưởng di sản phải xuất trình với Bên Bán văn bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế ghi nhận Hợp đồng/ Nhà ở này là di sản đã được khai nhận/phân chia hợp pháp hoặc tài liệu pháp lý khác có giá trị tương đương và làm thủ tục chuyển giao Hợp đồng/ Nhà ở phù hợp quy định của pháp luật và Hợp Đồng này. Các văn bản, tài liệu pháp lý trên phải được các Cơ quan có thẩm quyền xác nhận hoặc có quyết định công nhận. Đồng thời, người được hưởng di sản thừa kế phải cam kết kế thừa và tuân thủ các thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua được quy định trong Hợp Đồng này và các thỏa thuận khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà ở.
6. Bên Mua cam kết và đảm bảo rằng Bên Bán không chịu bất kỳ rủi ro hay nghĩa vụ nào phát sinh trong các trường hợp chuyển nhượng tại Khoản 3 và 5 Điều này.
7. Bên Mua có trách nhiệm đảm bảo Bên Bán không phải gánh chịu bất kỳ nghĩa vụ, trách nhiệm nào đối với các tranh chấp khiếu nại liên quan tới những người có quyền đồng sở hữu Nhà ở, những người thừa kế của Bên Mua.
8. Bên Bán có thể chuyển nhượng Dự Án và/hoặc quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này cho Bên thứ ba phù hợp với quy định của pháp luật bằng việc thông báo trước cho Bên Mua nhưng luôn với điều kiện Bên nhận chuyển nhượng phải tuân thủ và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này.

ĐIỀU 8. THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU RIÊNG

Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với nhà ở và có quyền sở hữu riêng đối với nhà ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp đồng; và được thể hiện cụ thể trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Công Ty TNHH Xây dựng và Phát triển Đô Thị Minh An do Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP. Hà Nội cấp.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao nhà ở hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong nhà ở thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- e) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán 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) Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp phát sinh giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến việc ký kết, thực hiện, chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng cũng như chấm dứt Hợp đồng này. Nếu tranh chấp đó gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc tiến độ xây dựng Nhà ở thì Bên Mua và Bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- h) Trong quá trình hoàn thiện nhà ở, nếu Bên Mua vi phạm các quy định về quy chế quản lý xây dựng và hoàn thiện nhà (đính kèm Hợp đồng này), Bên Bán có quyền yêu cầu nhà thầu hoàn thiện của Bên Mua ngừng thi công và yêu cầu ngừng cung cấp điện, nước và các tiện ích khác cho đến khi vi phạm được giải quyết ổn thỏa. Bên Mua không có quyền khiếu nại và cam kết không tái phạm vi phạm;
- i) Yêu cầu Bên Mua cung cấp các hồ sơ, giấy tờ cần thiết và ký các giấy tờ, hồ sơ theo đúng tiến độ mà Bên Bán thông báo để Bên Bán lập các thủ tục xin sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Bán.
 - Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp hoặc nộp không đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua đồng ý tự thực hiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận thì Bên Bán có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà ở cho Bên Mua sau khi Bên Mua thanh toán đủ 100% Giá bán Nhà ở.

- Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp hoặc nộp không đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng và thống nhất để Bên Bán xử lý tiền đã thanh toán theo quy định tại Khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này;
- j) Bên Bán không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên Mua thay đổi địa chỉ liên hệ mà không thông báo bằng văn bản cho Bên Bán biết;
- k) Từ chối hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn nhà tại các tổ chức tín dụng trong trường hợp đề xuất hỗ trợ không phù hợp với quy định của pháp luật và/hoặc ảnh hưởng tới quyền lợi của Bên Bán quy định tại Hợp đồng này hoặc theo quy định của pháp luật;
- l) Bên Bán có quyền lùi ngày bàn giao nhà ở dự kiến tương ứng với số ngày Bên Mua chậm thanh toán;
- m) Được quyền chỉ định thời gian và tổ chức thực hiện công chứng Hợp đồng này nếu Bên B có yêu cầu công chứng;
- n) Được quyền khai thác, xử lý các thông tin cá nhân do Bên Mua cung cấp để phục vụ cho việc thực hiện Hợp đồng này;
- o) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại 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 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 nhà 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 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 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 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 phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán nhà ở mà bên bán phải nộp đã được thực hiện theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ

liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua;

Trong thời hạn 30 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 sang tên Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị sang tên Giấy chứng nhận thì Bên Bán có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về nhà cho Bên Mua;

- i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp nhà 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 của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng này.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao nhà quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục 1 của Hợp đồng này và hồ sơ nhà theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị sang tên 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);
- c) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với nhà ở đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao nhà ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- d) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua nhà ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến nhà bán 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 duyệt;
- f) Có quyền từ chối nhận bàn giao nhà 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 diện tích đất của nhà ở, diện tích xây dựng nhà ở thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 20% (Hai mươi phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao nhà trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao nhà của Bên Mua đối với Bên Bán;

- g) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp nhà đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp nhà tại tổ chức tín dụng;
- h) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại 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 của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao nhà theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày bàn giao nhà ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với nhà 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 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 Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm và bồi thường mọi thiệt hại phát sinh (nếu có) cho Bên Bán và Bên thứ ba nếu những thiệt hại này gây ra cho Bên Bán và Bên thứ ba do lỗi của Bên Mua;
- 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 theo đúng mục đích thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- 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) Chấp nhận việc Bên Bán tạm ngừng tiến độ thi công và hoàn thiện mặt ngoài Nhà ở theo quy định tại Điều 4 Hợp Đồng khi vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Bên Bán.
- k) Cung cấp cho Bên Bán thông tin chính xác về địa chỉ thường trú (là địa chỉ sẽ thể hiện trên hóa đơn VAT mà Bên Bán xuất cho Bên Mua), nơi ở (địa chỉ liên lạc), số chứng minh nhân dân hoặc số hộ chiếu, số điện thoại liên lạc, email ... Đồng thời, thông báo cho Bên Bán ngay khi có sự thay đổi theo các nội dung đã nêu nhằm đảm bảo việc liên lạc, thông tin

giữa Hai Bên được chính xác và không bị gián đoạn. Bên Mua sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin đã cung cấp (kiểm tra lại trước khi ký Hợp đồng), đồng thời, Bên Bán sẽ không bị phát sinh bất kỳ nghĩa vụ, trách nhiệm nào từ việc cung cấp hồ sơ không đầy đủ và/hoặc không chính xác, cũng như việc không thông báo khi có sự thay đổi khác với thông tin tại Hợp đồng này của Bên Mua;

- l) Trong quá trình sử dụng, không được thay đổi kiến trúc và kết cấu so với thiết kế ban đầu khi chưa được sự đồng ý của Bên Bán hoặc đơn vị quản lý, nghiêm cấm coi nói ra xung quanh hoặc các hành vi khác gây mất mỹ quan đến kiến trúc tổng thể và thẩm mỹ của Khu Nhà ở theo quy định của Bên Bán và pháp luật có liên quan;
- m) Liên hệ, ký kết Hợp đồng với các nhà cung cấp dịch vụ tiện ích do Bên Bán đề xuất cho Nhà ở như điện, nước, truyền hình cáp, điện thoại và các dịch vụ sinh hoạt khác;
- n) Đảm bảo và chịu trách nhiệm hoàn toàn về tư cách pháp lý, về quyền được mua nhà của mình khi ký kết Hợp đồng này theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- o) Chịu trách nhiệm về các tranh chấp, khiếu kiện của Bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết, thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng, định đoạt căn nhà (trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán);
- p) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu các tranh chấp của Bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm bồi thường hoặc liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- q) Bên Bán, theo toàn quyền quyết định của mình hoặc theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có thể thực hiện các thay đổi cần thiết trong thiết kế, các thông số kỹ thuật, chi tiết quy định trong Hợp đồng này và/hoặc được trình bày trong bất kỳ tài liệu tiếp thị và nhà ở bao gồm nhưng không giới hạn bất kỳ ý tưởng, chương trình hoặc tài liệu quảng cáo, tiếp thị hoặc bán hàng nào, bất kỳ nội dung nào được đăng trên website do Bên Bán duy trì; Bên Mua đồng ý với tất cả những thay đổi nói trên của Bên Bán (nếu có), và sẽ không từ chối hoặc trì hoãn việc nhận bàn giao nhà ở theo quy định của Hợp đồng nếu phát hiện những thay đổi nói trên trong quá trình kiểm tra và bàn giao nhà ở.
- r) Đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được sang tên Giấy chứng nhận, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho Bên Bán theo các quy định của pháp luật và yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua tại bất kỳ thời điểm nào trong quá trình thực hiện Hợp đồng; Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm trong việc xin sang tên Giấy chứng nhận nếu Bên Mua chưa đủ điều kiện hoặc bị hạn chế quyền sở hữu Nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành.
- s) Khi phát hiện sự cố cần bảo hành phải áp dụng tối đa các biện pháp cần thiết để ngăn chặn, phòng ngừa hậu quả xảy ra. Trong trường hợp chậm trễ thông báo hoặc để mặc cho hậu quả xảy ra thì Bên Mua phải chịu trách nhiệm cho phần hậu quả xảy ra đó;

- t) Cung cấp đầy đủ thông tin, giấy tờ cần thiết cho Bên Bán và đồng ý cho Bên Bán thu thập, xử lý dữ liệu cá nhân của Bên Mua để phục vụ cho việc ký kết Hợp đồng mua bán và thực hiện thủ tục cấp/cập nhật thông tin trên Giấy chứng nhận.
- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán về việc cung cấp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua mà Bên Mua không nộp hoặc nộp không đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua đồng ý tự thực hiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận thì Bên Bán sẽ cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về nhà ở cho Bên Mua sau khi Bên Mua thanh toán đủ 100% Giá bán nhà ở và các khoản tiền liên quan.
 - Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán về việc cung cấp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua mà Bên Mua không nộp hoặc nộp không đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng và thống nhất để Bên Bán xử lý khoản tiền Bên Mua đã thanh toán theo quy định tại Khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này;
- u) Trong trường hợp, nếu Bên Mua yêu cầu thực hiện công chứng Hợp đồng này tại tổ chức hành nghề công chứng, thì các chi phí liên quan đến việc công chứng sẽ do Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm chi trả;
- v) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng này.

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) Chậm trễ trong việc thanh toán:

Trường hợp quá thời hạn 03 (ba) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo từng đợt được quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này nếu Bên Mua không thực hiện việc thanh toán theo đúng tiến độ thanh toán thì ngoài khoản tiền thanh toán đến hạn của mỗi đợt, Bên Mua còn phải thanh toán thêm cho Bên Bán khoản lãi phạt phát sinh do việc trễ hạn thanh toán. Thời gian trễ hạn thanh toán của Bên Mua được tính bắt đầu từ ngày thứ tư kể từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả. Số tiền lãi phạt phát sinh do việc trễ hạn thanh toán được tính trên số tiền trễ hạn thanh toán với mức lãi suất phạt áp dụng theo ngày bằng 0,05%/ngày nhân với số ngày trễ hạn thanh toán, cụ thể theo công thức sau:

Số tiền lãi phạt = (số tiền trễ hạn thanh toán x số ngày trễ hạn thanh toán x 0,05%).

b) Chấm dứt Hợp đồng do Bên Mua chậm thanh toán:

Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng này vượt quá 45 (bốn mươi lăm) ngày (tính cộng dồn của các đợt vi phạm) kể từ ngày đến hạn thanh toán (tiền nợ gốc) thì Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp đồng này, sau khi gửi thông báo cho Bên Mua

trước ít nhất 30 ngày mà không phải bồi thường bất cứ chi phí hoặc thiệt hại nào. Khi đó, ngoài việc yêu cầu Bên Mua thanh toán lãi suất như nêu trên, Bên Bán có quyền thực hiện một hoặc tất cả các quyền sau:

- (i) Bên Bán được quyền bán Nhà ở nói trên cho bên thứ ba khác. Bên Bán không có nghĩa vụ bồi thường cho Bên Mua bất kỳ khoản mất mát, thiệt hại, chi phí và phí tổn nào có thể phát sinh hoặc Bên Mua phải gánh chịu do việc chấm dứt này.
- (ii) Bên Bán chỉ hoàn trả lại khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng (không tính lãi suất và không bao gồm các khoản lãi phạt phát sinh của Bên Mua đã thanh toán cho Bên bán) sau khi Bên Bán đã ký Hợp đồng và thu tiền Đợt 1 (một) của người mua mới và đã khấu trừ các khoản sau đây: Khoản tiền phạt vi phạm tương đương với 12% (Mười hai phần trăm) Tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán và Các khoản tiền khác (nếu có). Ngoài ra, Bên Bán không có bất kỳ trách nhiệm hay nghĩa vụ nào khác đối với Bên Mua.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao nhà ở cho Bên Mua:

a) Chậm trễ trong việc giao nhà ở:

Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Nhà ở vượt quá 180 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến theo Điều 5 của Hợp đồng này, với điều kiện Bên Mua đã thực hiện đúng việc thanh toán theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này thì:

- (i) Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt vi phạm với mức lãi suất bằng 0,05%/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng.
- (ii) Thời gian chậm bàn giao làm căn cứ tính phạt vi phạm được tính từ ngày thứ 181 kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thông báo cho đến ngày bàn giao thực tế cho Bên mua.

b) Chấm dứt Hợp đồng do Bên Bán chậm bàn giao nhà ở

Nếu thời gian chậm bàn giao nhà ở vượt quá 180 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Hợp đồng này (với điều kiện Bên Mua đã thực hiện đúng việc thanh toán theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này), thì Bên Mua có quyền lựa chọn một trong các phương thức sau:

- (i) Tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Nhà ở mới và Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm do chậm bàn giao nhà ở theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều này;
- (ii) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng này sau khi đã thông báo cho Bên Bán trước 30 (ba mươi) ngày. Trong trường hợp này, Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua các khoản tiền bao gồm:

- Hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp đồng này (không tính lãi suất và không bao gồm các khoản lãi phạt phát sinh của Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán).
 - Khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 8% (Tám phần trăm) tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán. Việc hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán được thực hiện trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng này.
 - Ngoài trách nhiệm chịu phạt Hợp đồng, Bên Bán không phải chịu thêm bất cứ trách nhiệm pháp lý nào khác đối với Bên Mua.
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:
- a) Các hành vi của Bên Mua được xem là không thực hiện thủ tục nhận bàn giao Nhà ở (không do lỗi của Bên bán) gồm:
- (i) Bên Mua từ chối việc thực hiện Thủ Tục Bàn Giao Nhà ở;
 - (ii) Bên Mua không đến làm thủ tục nhận bàn giao Nhà ở và không phản hồi bằng văn bản thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao;
 - (iii) Bên Mua đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà ở vì bất kỳ lý do nào mà không được Bên Bán chấp thuận;
- b) Khi Bên Mua có một trong những hành vi tại mục (a) Điều này thì Bên Mua theo đây đồng ý rằng:
- (i) Bên Mua đã chính thức nhận bàn giao Nhà ở vào ngày theo thông báo của Bên Bán và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà ở theo Hợp đồng. Thời hạn bảo hành Nhà ở được tính từ ngày Bên Bán phát hành thông báo bàn giao Nhà ở.
 - (ii) Bên Mua chấp thuận không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp nào với Bên Bán liên quan đến Nhà ở, bao gồm cả chất lượng Nhà ở hoặc mọi rủi ro, tổn thất xảy ra đối với Nhà ở từ thời điểm bàn giao theo thông báo.
 - (iii) Bên Mua vẫn phải chịu trách nhiệm và thực hiện các nghĩa vụ của chủ sở hữu Nhà ở từ thời điểm bàn giao theo thông báo.
4. Các hành vi vi phạm khác của Bên Mua:
- Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu Bên Mua có bất kỳ hành vi vi phạm nào khác (trừ các trường hợp vi phạm được quy định tại Khoản 1 Điều 11 Hợp đồng này) theo các thỏa thuận được quy định trong Hợp đồng này hoặc tại các biên bản, thỏa thuận được xem là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này thì xử lý như sau:
- a) Bên Bán gửi Thông báo cho Bên Mua về hành vi vi phạm của Bên Mua và các yêu cầu khắc phục vi phạm. Bên Mua có nghĩa vụ khắc phục vi phạm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán.

- b) Quá thời hạn 15 (mười lăm) ngày nêu trên mà Bên Mua không thực hiện khắc phục vi phạm thì Bên Bán có quyền áp dụng đồng thời các chế tài sau đây với Bên Mua:
- (i) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng này sau khi đã thông báo cho Bên Mua trước 30 (Ba mươi) ngày.
 - (ii) Phạt vi phạm Bên Mua một khoản tiền tương đương với 12% (mười hai phần trăm) tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán.
 - (iii) Bên Mua chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên Bán (nếu có).
- c) Bên Bán chỉ hoàn trả lại khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng (không tính lãi suất và không bao gồm các khoản lãi phạt phát sinh của Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán) sau khi Bên Bán đã ký Hợp đồng và thu tiền Đợt 1 (một) của người mua mới và khấu trừ các khoản sau đây:
- (i) Khoản tiền phạt vi phạm tương đương với 12% (mười hai phần trăm) tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán;
 - (ii) Các khoản tiền bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên Bán và các khoản tiền khác (nếu có).
5. Các hành vi vi phạm khác của Bên Bán:
- a) Trường hợp Bên Bán không thể hoàn tất thủ tục sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua do sự kiện bất khả kháng hoặc do quy định của pháp luật hoặc do những nguyên nhân khác mà không xuất phát từ lỗi của Bên Bán và với điều kiện Bên Mua cũng không có lỗi thì Bên Bán có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này;
 - b) Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng này mà không do lỗi của Bên Mua hoặc không do sự kiện bất khả kháng thì Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán cộng với một khoản tiền phạt tương đương với 8% (tám phần trăm) tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán.

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 thuận trong Hợp đồng này;
 - c) Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Nhà ở thuộc trường hợp được mua bán theo quy định của pháp luật;

- d) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này, thửa đất và nhà ở không tranh chấp; quyền sử dụng đất và nhà ở không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
 - e) Các quyền và nghĩa vụ khác không được nêu tại Hợp đồng này sẽ căn cứ theo Thỏa thuận đặt mua và các văn bản thỏa thuận khác mà các bên đã ký kết liên quan đến quyền sử dụng đất và nhà ở tại Điều 1 của Hợp đồng này để phối hợp cùng thực hiện;
2. Bên Mua cam kết:
- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà mua;
 - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến nhà, 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 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 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 sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
 - e) Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
 - f) Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở;
 - g) Các quyền và nghĩa vụ khác không được nêu tại Hợp đồng này sẽ căn cứ theo Thỏa thuận đặt mua và các văn bản thỏa thuận khác mà các bên đã ký kết liên quan đến quyền sử dụng đất và nhà ở tại Điều 1 của Hợp đồng này để phối hợp cùng thực hiện;
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 KIẾN 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 hỏa hoạn, nổi loạn, đình công, hay tình trạng khẩn cấp quốc gia, khủng bố, lệnh cấm vận, giới nghiêm gây ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các Bên trong Hợp đồng này.
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 07 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. Bên bị tác động thuộc trường hợp tại Điểm c Khoản 1 Điều này phải thỏa mãn các điều kiện sau đây:
 - a) Để tránh hiểu lầm, các bên hiểu rằng tai nạn, ốm đau tại Điểm c Khoản 1 là trường hợp cấp cứu tại cơ sở y tế với tình trạng nguy hiểm tính mạng nếu không được cứu chữa kịp thời và chỉ áp dụng trong thời gian khám chữa bệnh tại phòng hồi sức cấp cứu tại cơ sở y tế.
 - b) Bên bị tác động thông báo và cung cấp hồ sơ bệnh án đầy đủ, có xác nhận chữ ký và dấu của cơ sở y tế cho Bên còn lại, Bên còn lại có quyền kiểm tra, đối chiếu thông tin hồ sơ sau khi nhận thông tin
 - c) Không giải quyết các trường hợp: bệnh lý có sẵn, hoặc nguồn gốc việc tai nạn, ốm đau, bệnh tật do vi phạm pháp luật, nội quy, trật tự an ninh xã hội, dùng chất kích thích.
 5. 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 c khoản 1 Điều 14 của Hợp đồng này.
 6. Bên bị tác động bằng mọi cách và có ngay các biện pháp để hạn chế và khắc phục hậu quả do sự kiện bất khả kháng gây nên trong phạm vi và khả năng cho phép của mình. Nếu Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thực hiện nghĩa vụ thông báo trong thời hạn được quy định nêu trên hoặc thông báo nhưng không đúng thời hạn thì xem như không có sự kiện bất khả kháng xảy ra. Ngay khi chấm dứt sự kiện bất khả kháng, Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng phải thông báo cho Bên còn lại biết để hai Bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng theo thỏa thuận.
 7. Sự kiện bất khả kháng được xem là căn cứ miễn trách nhiệm đối với Bên bị tác động khi không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, với điều kiện Bên đó phải:

- a) Thực hiện nghĩa vụ thông báo cho Bên còn lại theo quy định tại Khoản 2 Điều này;
- b) Sử dụng mọi nỗ lực hợp lý để giảm thiểu tác động của sự trì hoãn hoặc cản trở đối với việc thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này;
- c) Phục hồi việc thực hiện các nghĩa vụ của mình ngay khi có thể một cách hợp lý sau khi loại bỏ được lý do trì hoãn hay cản trở gây ra 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. 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 theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng này;
 - c) Bên bán chậm bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng này.
 - d) Trong trường hợp Bên Mua 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 90 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này như: hoàn trả lại tiền mua, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường do hai bên thỏa thuận cụ thể theo Điều 11 của Hợp đồng này.
3. Trường hợp Bên Mua muốn chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn (không do lỗi của Bên Bán) hoặc không do sự kiện bất khả kháng thì thực hiện như sau:
 - (i) Bên Mua gửi thông báo bằng văn bản trước 30 (ba mươi) ngày làm việc cho Bên Bán.
 - (ii) Trường hợp Bên Bán đồng ý chấm dứt Hợp đồng thì Bên Bán sẽ trả lại cho Bên Mua số tiền Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng sau khi đã khấu trừ các khoản tiền sau:
 - Tiền phạt vi phạm do việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn là 12% (mười hai phần trăm) tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán;
 - Các khoản lãi phạt phát sinh của Bên Mua, các chi phí khác (nếu có);
 - Việc hoàn trả lại tiền chỉ được thực hiện sau khi Bên Bán đã bán Nhà ở nêu trên và đã ký Hợp đồng và thu tiền Đợt 1 (một) của người mua mới.
4. Trường hợp Bên Bán muốn chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn (không do lỗi của Bên Mua) hoặc không do sự kiện bất khả kháng thì áp dụng theo điểm b khoản 5 Điều 11 Hợp đồng này.
5. Các trường hợp Bên Bán và Bên Mua muốn đơn phương chấm dứt Hợp đồng thực hiện theo Khoản 4 và Khoản 5 Điều 11 Hợp đồng này.

6. Khi xảy ra trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều này mà Bên Bán đã bàn giao Nhà ở cho Bên Mua, thì Bên Mua phải bàn giao lại Nhà ở nêu trên cho Bên Bán theo tình trạng như được mô tả trong Biên bản bàn giao nhà ở trong thời hạn không quá 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được Thông báo chấm dứt Hợp đồng của Bên Bán hoặc một thời hạn khác theo Thông báo của Bên Bán. Đồng thời, Bên Mua phải tháo dỡ các trang thiết bị đã thi công, lắp đặt và các tài sản thuộc sở hữu của Bên Mua ra khỏi Nhà ở. Quá thời hạn này mà Bên Mua không tháo dỡ các trang thiết bị và tài sản thuộc sở hữu của Bên Mua ra khỏi Nhà ở thì Các Bên thống nhất rằng Bên Mua đã đồng ý chuyển giao quyền sở hữu đối với toàn bộ các thiết bị và tài sản này cho Bên Bán, Bên Bán được toàn quyền định đoạt đối với các trang thiết bị và tài sản này.

Trong trường hợp này, kể từ thời điểm chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán được toàn quyền bán lại Nhà ở này cho bên thứ ba khác và Bên Mua cam kết không có bất kỳ hành vi cản trở, khiếu nại, khiếu kiện hay tranh chấp nào liên quan đến việc Bên Bán bán lại Nhà ở nêu trên cho bên thứ ba khác.

7. Việc chấm dứt Hợp đồng này, vì bất kỳ lý do gì, cũng sẽ không miễn trừ cho Bên Mua nghĩa vụ thanh toán đối với bất kỳ khoản thanh toán nào đến hạn cho Bên Bán, đồng thời cũng không phải là cơ sở pháp lý để (i) làm vô hiệu nghĩa vụ thanh toán mà Bên Mua đã thực hiện trước thời điểm Hợp đồng bị chấm dứt; hoặc (ii) để miễn trừ cho Bên Mua các nghĩa vụ còn lại sau khi Hợp đồng này bị chấm dứt.
8. Sau khi Bên Bán hoàn tất thủ tục sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua hoặc Bên Mua đồng ý tự thực hiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận thì các nghĩa vụ của Bên Bán trong Hợp đồng này sẽ tự động chấm dứt hiệu lực, miễn trừ mọi trách nhiệm của Bên Bán phát sinh trong Hợp đồng ngoại trừ điều khoản bảo hành theo Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 15. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia như sau:

a) Bên Bán:

- Phòng Kinh doanh – Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Đô thị Minh An
- Địa chỉ VPGD : BT01+02 Khu Đô thị Đại Kim, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội
- Điện thoại : 0327.68.22.88
- Địa chỉ email : congtydothiminhan@gmail.com

b) Bên Mua: Theo địa chỉ của Bên Mua (địa chỉ, số điện thoại, email) tại Phần đầu của Hợp đồng này

2. Hình thức thông báo: Thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp, thư điện tử.
3. 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 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; Trong các trường hợp này, nếu ngày liên quan là ngày Chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch, v.v... được xem là được Bên kia nhận được vào ngày tiếp theo;
 - d) Vào ngày gửi trong trường hợp thông báo qua thư điện tử (email).
4. 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 do các bên thỏa thuận, ...) 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. Mọi sửa đổi, bổ sung đối với Hợp đồng này phải được Các Bên thỏa thuận và ký kết bằng văn bản mới có hiệu lực thi hành.
3. Các Bên xác nhận đã đọc kỹ, hiểu rõ toàn bộ các điều khoản và điều kiện ghi trong Hợp đồng này và công nhận là nội dung được thể hiện đúng với ý chí của Các Bên.
4. Các Bên đồng ý rằng, trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu có bất kỳ thay đổi nào của pháp luật hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khiến những thỏa thuận tại Hợp đồng không còn phù hợp thì Các Bên thống nhất sẽ điều chỉnh những nội dung này bằng Phụ lục Hợp đồng.
5. Trong trường hợp bất cứ điều khoản nào 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 khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất rằng các điều khoản bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
6. 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 07 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 số 96. 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.

7. Các nội dung không được quy định tại Hợp đồng này sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật hiện hành.

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này thì các Bên sẽ ưu tiên giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải đảm bảo quyền và lợi ích hài hòa giữa các Bên. Trong trường hợp các Bên không thể thỏa thuận hoặc thương lượng, hòa giải thành công trong thời gian 30 (ba mươi) ngày hoặc một thời gian khác dài hơn thì một trong các Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân nơi Bên Bán đặt trụ sở giải quyết theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 18. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 18 điều, được lập thành 04 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật và thủ tục sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản Danh mục vật tư (Phụ lục 01), 01 bản Hồ sơ bản vẽ ô đất (Phụ lục 02), 01 bản Thời hạn thanh toán (phụ lục 03) và 01 bản Quy định chung về việc xây dựng và hoàn thiện nhà ở (Phụ lục 04).

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.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

BÊN MUA

Ông: LÊ TÚ ANH
Chức danh: Giám đốc

PHỤ LỤC 01

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số:/HDMB-MAGP ngày)

DANH MỤC NGUYÊN VẬT LIỆU XÂY DỰNG CĂN NHÀ

STT	Nội dung	Mức độ đầu tư của CĐT	Chi tiết - Quy cách Vật tư - Vật liệu hoàn thiện	Ghi chú
1	Phần kết cấu			
	Kết cấu cọc - Móng	Cọc ép bê tông cốt thép - đài giằng móng riêng cho từng công trình	Theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt	
	Kết cấu thân	Khung bê tông cốt thép	Theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt	
	Cầu thang bộ trong nhà	Bản thang bê tông cốt thép	Theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt	
2	Xây thô			
	Tường ngoài nhà	Tường gạch đặc, gạch lỗ	Theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt	Tường tường xây gạch lỗ kết hợp gạch đặc, gạch không nung
	Tường tiếp giáp các căn	Tường gạch đặc, gạch lỗ	Theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt	Tường tường xây gạch đặc, gạch lỗ
	Tường trong nhà	Không cung cấp.	Theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt	Không xây các loại tường trong nhà
	Bậc cầu thang	Xây gạch đặc, gạch lỗ	Theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt	Xây gạch đặc, gạch lỗ
3	Hoàn thiện mái các loại			
	Mái bằng	Mái bê tông cốt thép, chống thấm lánng bảo vệ tạo dốc.	Theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt	Mái tum và sân thượng không lát gạch
	Sàn các tầng	Sàn thô Bê tông cốt thép; (Riêng nền tầng 1: Lấp đất, san gạt phẳng)	Theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt	

STT	Nội dung	Mức độ đầu tư của CĐT	Chi tiết - Quy cách Vật tư - Vật liệu hoàn thiện	Ghi chú
	Hoàn thiện mặt sàn ban công	Ban công bê tông cốt thép, chống thấm lán bảo vệ, lát gạch Ceramic.	Theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt	
	Mái chèo	Mái bê tông cốt thép, lợp ngói phủ màu, hệ rui, mè;	Theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt	
	Chống thấm khe lún giữa hai nhà cạnh nhau	Dùng tôn mạ màu úp khe giữa hai nhà và sử dụng liên kết vít nở nhựa.	Theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt	Áp dụng cho các căn sát nhau.
4	Hoàn thiện trần/sàn:			
	Trần trong nhà	Không hoàn thiện		Chủ đầu tư không thực hiện
	Trần lô gia, ban công ngoài nhà	Trát vữa xi măng và sơn hoàn thiện	Sơn 1 nước lót, 2 nước phủ. Sơn Dulux hoặc tương đương	
	Cầu thang bộ trong nhà	Không hoàn thiện		Chủ đầu tư không thực hiện
	Sân trước	Lát đá tự nhiên	Theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt	
	Sân sau (nếu có)	Lát đá tự nhiên	Theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt	
5	Hoàn thiện cửa đi/ cửa sổ			
	Cửa đi chính, cửa sổ, cửa ra vào ban công, sân ngoài.	Cửa kính, khung nhôm	Theo hồ sơ thiết kế được duyệt	Phi kha, xingpha hoặc tương đương phụ kiện đồng bộ đạt tiêu chuẩn (Huy Hoàng hoặc tương đương)
6	Hoàn thiện mặt tường			
	Trong nhà	Không cung cấp		Chủ đầu tư không thực hiện

STT	Nội dung	Mức độ đầu tư của CĐT	Chi tiết - Quy cách Vật tư - Vật liệu hoàn thiện	Ghi chú
	Ngoài nhà	Trát vữa xi măng và sơn hoàn thiện mặt bao ngoài nhà	Sơn 1 nước lót, 2 nước phủ. Sơn hãng Dulux hoặc tương đương.	
	Hệ khung cột ngoài sân	Trát vữa xi măng và sơn hoàn thiện	Sơn 1 nước lót, 2 nước phủ. Sơn hãng Dulux hoặc tương đương.	
7	Lan can			
	Lan can trong nhà các loại (lan can cầu thang, lan can trong nhà khác)	Không cung cấp		Chủ đầu tư không thực hiện
	Vị trí lan can ngoài nhà	Lan can hoa sắt (theo thiết kế của Chủ đầu tư)	Lan can sắt sơn tĩnh điện, theo thiết kế	Lan can ban công, lô gia mặt ngoài.
8	Hệ thống thoát nước			
	Thoát nước thải sinh hoạt	Trong nhà: Không cung cấp; Ngoài nhà: Cung cấp lắp đặt ống thoát ngầm từ ga ngoài nhà đến vị trí chờ thoát từng nhà (ngay sát mặt trong tường rào phía trước)	Theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt	CĐT chỉ đặt ống chờ thoát từ vị trí ga ngoài nhà đến điểm đầu nổi
	Thoát nước mưa	Cung cấp, lắp đặt hệ thống thoát nước mưa (thoát trực, thoát nhánh vị trí mái ban công) và đặt chờ hệ thống thoát mưa ngoài nhà đến ga thu.	Theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt	CĐT chỉ đặt ống chờ thoát từ vị trí ga ngoài nhà đến điểm đầu nổi
9	Cấp nước			
	Cấp nước trong nhà	Không cung cấp		Chủ đầu tư không thực hiện
	Đường cấp nước ngoài nhà	Cung cấp lắp đặt đường cấp nước đến vị trí đặt đồng hồ nước (Theo thiết kế của Chủ đầu tư)	Theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt	
	Đồng hồ nước	Không cung cấp		Chủ đầu tư không thực hiện

STT	Nội dung	Mức độ đầu tư của CĐT	Chi tiết - Quy cách Vật tư - Vật liệu hoàn thiện	Ghi chú
10	Cấp điện và chống sét			
	Hệ thống chống sét	Cung cấp lắp đặt toàn bộ theo thiết kế	Theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt	
	Điện trong nhà	Không cung cấp		Chủ đầu tư không thực hiện
	Cấp Điện ngoài nhà	Cung cấp lắp đặt ống chờ đặt ngầm đất đến điểm đấu nối ngoài nhà (ngay sát mặt trong tường rào phía trước nhà)	Theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt	Chỉ đặt ống chờ , không lắp đặt dây dẫn
	Đồng hồ điện	Không cung cấp		Chủ đầu tư không thực hiện
	Các hạng mục điện khác	Không cung cấp		Chủ đầu tư không thực hiện
11	Thiết bị điện, thiết bị vệ sinh và thiết bị khác	Không cung cấp		
12	Hàng rào			
	Hàng rào tường xây, trụ tường rào	Hệ kết cấu BTCT đỡ tường và tường xây gạch đặc, gạch lỗ, trát vữa xi măng và sơn hoàn thiện	Theo hồ sơ thiết kế được duyệt	
13	Bể các loại			
	Bể nước ngầm	Không cung cấp		Chủ đầu tư không thực hiện
	Bể nước mái	Không cung cấp		Chủ đầu tư không thực hiện
	Bể phốt	Không cung cấp		Chủ đầu tư không thực hiện
14	Công việc khác			
	Bậc tam cấp	Xây bậc tam cấp bằng gạch nung đặc, gạch lỗ hoàn thiện mặt bậc bằng đá Grannit	Theo hồ sơ thiết kế được duyệt	

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

PHỤ LỤC 02

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số:/HDMB-MAGP ngày)

HỒ SƠ BẢN VẼ Ô ĐẤT

Danh mục hồ sơ bản vẽ ô đất, nhà ở kèm theo Phụ lục 02 này gồm các bản vẽ sau đây:

1. Bản vẽ Mặt bằng tổng thể dự án.
2. Bản vẽ Mặt bằng vị trí ô đất
3. Bản vẽ Sơ đồ ô đất
4. Bản vẽ Mặt bằng tầng 1 và mặt bằng tầng 2
5. Bản vẽ mặt bằng tầng 3,4 và mặt bằng tầng 5
6. Bản vẽ mặt bằng mái

Ghi chú:

- Bản vẽ mặt bằng nhà ở thể hiện phân chia không gian tại mục 4, mục 5, mục 6 kèm theo Phụ lục 02 này chỉ mang tính chất định hướng khách hàng trong việc sắp xếp và tối ưu hóa không gian. Chủ đầu tư không xây dựng tường ngăn chia bên trong, khách hàng tự thi công hoàn thiện theo nhu cầu.
- Hiện trạng bàn giao nhà ở: Giao thô, hoàn thiện mặt ngoài Nhà ở quy định chi tiết tại khoản 5, điều 1 của Hợp đồng này.

PHỤ LỤC 03

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số:/HĐMB-MAGP ngày)

THỜI HẠN THANH TOÁN

Thời hạn thanh toán của hợp đồng này được quy định như sau:

1. Bên mua có trách nhiệm thanh toán Giá bán Nhà ở theo tiến độ sau đây:
 - Thanh toán Đợt 1: **đồng**, tương đương 5% (5 phần trăm) Giá bán Nhà ở (bao gồm cả tiền đặt cọc) ngay sau khi Hai Bên ký Hợp đồng mua bán;
 - Thanh toán Đợt 2: **đồng**, tương đương 25% (25 phần trăm) Giá bán Nhà ở trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán nhưng không muộn hơn ngày 15/01/2025.
 - Thanh toán Đợt 3: **đồng**, tương đương 20% (20 phần trăm) Giá bán Nhà ở trong vòng 60 ngày kể từ ngày nộp tiền đợt 2 nhưng không muộn hơn ngày 31/03/2025.
 - Thanh toán Đợt 4: **đồng**, tương đương 20% (20 phần trăm) Giá bán Nhà ở tại thời điểm hoàn thành đổ bê tông mái Nhà ở nhưng không muộn hơn 31/05/2025.
 - Thanh toán Đợt 5: **đồng**, tương đương 25% (25 phần trăm) Giá bán Nhà ở Tại thời điểm Bên Bán bàn giao Nhà ở nhưng không muộn hơn 31/8/2025.
 - Thanh toán đợt cuối: **đồng**, tương đương 5% (5 phần trăm) Giá bán Nhà ở còn lại tương ứng trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trước thời điểm bàn giao Nhà ở và cùng thời điểm thanh toán Đợt 5, Bên Mua sẽ gửi khoản tiền tương đương với 5% Giá bán căn hộ còn lại vào tài khoản riêng mở tại Ngân hàng do Bên Mua lựa chọn trong số các Ngân hàng Thương mại có uy tín. Theo đó, Các Bên và Ngân hàng sẽ cùng ký văn bản thỏa thuận liên kết quản lý tài khoản (sau đây được gọi là “Cam Kết Ba Bên”). Các Bên thống nhất:

- Bên Mua là chủ sở hữu tài khoản và được hưởng lãi suất theo quy định của Ngân hàng và Cam Kết Ba Bên.
- Bên Mua cam kết yêu cầu Ngân hàng phong tỏa và không sử dụng khoản tiền tương đương với 5% Giá Bán Căn Hộ còn lại và khoản Thuế GTGT tương ứng đã được gửi tại Ngân hàng dưới bất kỳ hình thức nào, trừ trường hợp Bên Mua có văn bản đề nghị và có xác nhận của Bên Bán;
- Bên Bán chỉ được chuyển giao quyền sở hữu đối với khoản tiền tương đương với 5% Giá Bán Căn Hộ còn lại và khoản Thuế GTGT tương ứng đã được gửi tại Ngân hàng khi có một trong các sự kiện sau đây:

- Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua nhưng không chậm hơn thời điểm Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua; hoặc
- Theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng, hoặc
- Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua

Trước khi nhận bàn giao Giấy chứng nhận, Bên Mua phải xuất trình đầy đủ chứng từ thanh toán 100% Giá bán nhà ở và các loại thuế và phí liên quan. Trong trường hợp có căn cứ rằng việc chậm bàn giao Giấy chứng nhận là do lỗi của Bên Mua thì Bên Bán hoàn toàn được miễn trách nhiệm đối với bất cứ yêu cầu bồi thường thiệt hại nào từ phía Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba nào có liên quan đến giao dịch này.

Trong trường hợp, nếu Bên Mua tự thực hiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền tương đương 5% Giá bán nhà ở còn lại theo quy định tại điều này. Bên Bán sẽ thanh lý hợp đồng này với Bên Mua đồng thời Bên Bán sẽ cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận sau khi Bên Mua thanh toán đủ 100% Giá bán nhà ở và các khoản tiền liên quan.

2. Tiến độ thanh toán các loại thuế, phí, lệ phí khác: Theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc thông báo của Bên Bán, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và các nhà cung cấp dịch vụ. Bên mua cam kết sẽ hoàn thành đầy đủ và đúng hạn toàn bộ cá nghĩa vụ tài chính với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
3. Các Bên thống nhất như sau:
 - a) Trong trường hợp Bên Mua thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo Hợp đồng này thì Bên Bán sẽ chỉ được xem như đã nhận được khoản tiền đó sau khi khoản tiền chuyển đã được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán;
 - b) Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí tương tự phải trả hoặc được tính liên quan đến khoản thanh toán nói trên hoàn toàn do Bên Mua chịu.
 - c) Trước mỗi đợt thanh toán, Bên Bán sẽ gửi thông báo số tiền phải nộp cho Bên Mua. Để tránh hiểu nhầm, việc Bên Bán không gửi thông báo thanh toán hoặc Bên Mua không nhận được thông báo thanh toán từ Bên Bán không phải là lý do để Bên Mua được quyền trì hoãn hoặc miễn thực hiện nghĩa vụ này.
 - d) Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

PHỤ LỤC 04

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số:/HĐMB-MAGP ngày

QUY ĐỊNH CHUNG VỀ VIỆC XÂY DỰNG VÀ HOÀN THIỆN NHÀ Ở

1. Bên Mua phải cung cấp hồ sơ thiết kế cho việc xây dựng và hoàn thiện Nhà ở cho Bên Bán trước khi thi công (bản vẽ thiết kế, tên nhà thầu thi công, thời gian thi công dự kiến, nhân sự thi công) và chỉ được tiến hành thi công sau khi được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản.
2. Bên Mua có trách nhiệm tuân thủ quy chế xây dựng và hoàn thiện nhà ở do Chủ Đầu tư/Bên Bán ban hành từng thời điểm và đóng Tiền bảo đảm thực hiện việc thi công, xây dựng và hoàn thiện nhà ở Nhà ở cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý của Bên Bán (gọi chung là Đơn vị quản lý) trước khi tiến hành các công việc để xây dựng và hoàn thiện Nhà ở (số Tiền đảm bảo sẽ được Quy định khi Bàn giao nhà ở). Tiền bảo đảm được xử lý như sau:
 - a) Đơn vị quản lý sẽ sử dụng Tiền bảo đảm để thanh toán các chi phí sửa chữa, thay thế các hư hỏng, thiệt hại thực tế phát sinh từ việc Bên Mua tiến hành xây dựng và hoàn thiện nhà ở hoặc vận chuyển hàng hóa ra vào Dự án.
 - b) Trong trường hợp Tiền bảo đảm không đủ để thanh toán cho các thiệt hại, hư hỏng phát sinh, Bên Mua phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền vượt quá, nếu Bên Mua không thanh toán số tiền vượt quá này, thì Đơn vị quản lý có quyền đình chỉ thi công cho đến khi Bên Mua hoàn thành việc thanh toán. Thời gian đình chỉ thi công không được cộng thêm vào thời hạn xây dựng và hoàn thiện Nhà ở.
 - c) Bên Mua sẽ nhận lại toàn bộ Tiền bảo đảm nếu không có bất kỳ thiệt hại hoặc hư hỏng nào phát sinh trong quá trình thi công, xây dựng và hoàn thiện nhà ở Nhà ở hoặc nhận Tiền bảo đảm sau khi trừ các khoản quy định tại điểm a, b và c Mục này (nếu có). Việc hoàn trả được thực hiện trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Mua thông báo và được Bên Bán xác nhận việc hoàn thiện thi công, xây dựng Nhà ở. Các Bên thống nhất số Tiền bảo đảm không được tính lãi.
3. Trong quá trình thi công hoàn thiện, Bên Mua cần tuân thủ các quy định sau:
 - a) Cấu trúc và vách tường bên ngoài Nhà ở
 - (i) Bên Mua và/hoặc Nhà thầu phải tuân thủ các quy chế quản lý kiến trúc của toàn khu: Không tự ý thay đổi kiến trúc mặt tiền, màu sơn, chiều cao tầng, các khoảng lùi (theo quy định). Nếu Bên B và/hoặc Nhà thầu cố ý vi phạm sẽ bị phạt và yêu cầu khắc phục theo đúng quy hoạch của toàn khu.
 - (ii) Không được làm bất cứ công việc xây dựng và hoàn thiện nào gây ảnh hưởng đến hiện trạng bên ngoài của Nhà ở như mở thêm cửa, ban công hoặc lắp kệ sắt, anten, ống khói

hoặc bất cứ vật gì gắn trực tiếp vào vách tường bên ngoài (trường hợp đặc biệt phải được sự chấp thuận trước của Chủ đầu tư).

(iii) Không được xây dựng thêm hàng rào, hoa sắt (ngoài phần hàng rào, hoa sắt hiện có mà Chủ đầu tư đã xây dựng).

- b) Hệ thống nguồn điện tạm thời thi công (nếu có): Khi sử dụng nguồn điện tạm thời, phải đảm bảo các nguyên tắc an toàn điện. Hệ thống cấp điện tạm thời phải được tháo dỡ ngay sau khi hoàn tất công việc.
- c) Thiết bị điều hòa: Tất cả thiết bị điều hòa phải được đặt ở khu vực quy định và không ảnh hưởng đến kiến trúc mặt tiền Nhà ở.
- d) Hệ thống cấp thoát nước: Bên Mua không được thay đổi, cắt hoặc thực hiện dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến ống nước, áp suất nước và hệ thống cấp thoát nước chung của Dự án nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ đầu tư. Bồn nước được đặt ở khu vực quy định và không ảnh hưởng đến kiến trúc mặt tiền Nhà ở.
- e) Loại cửa và bảng hiệu (nếu có): Để bảo đảm sự đồng nhất đối với bảng hiệu và kiểu cửa chính của các Nhà ở, Bên Mua không được quyền thay đổi kiểu dáng, màu sắc và vật liệu của cửa chính Nhà ở nếu chưa trình bản vẽ chi tiết cho Chủ đầu tư. Việc thay đổi (nếu có) chỉ được tiến hành khi được Chủ đầu tư chấp thuận.

Bất cứ bảng hiệu quảng cáo nào lắp đặt không hợp lệ sẽ bị yêu cầu tháo dỡ bằng chi phí của Bên Mua.

f) Nước thải và chất thải:

- (i) Không được thải nước có cặn trong thi công xây dựng như: Nước xi măng, nước dùng cho máy cắt gạch, sơn nước, ... trực tiếp vào hệ thống thoát nước công trình và hệ thống thoát nước công cộng khi chưa qua xử lý. Không được tự ý lắp đặt thêm hệ thống thoát nước nhánh vào hệ thống chung khi chưa được sự đồng ý của Chủ đầu tư. Trường hợp bị tắc nghẽn thì Bên Mua/Nhà thầu phải chịu hoàn toàn trách nhiệm sửa chữa và đền bù thiệt hại (nếu có);
 - (ii) Chất thải thi công phải được gom gọn và có hợp đồng thu gom chất thải và chuyển ra khỏi dự án. Nếu Bên Mua/Nhà thầu không tuân thủ đúng quy định của dự án sẽ bị phạt và yêu cầu khắc phục ngay lúc phát hiện.
- g) Nhằm đảm bảo chất lượng công trình, trong quá trình thi công xây dựng và hoàn thiện, Bên Bán có thể ban hành quy chế xây dựng và hoàn thiện nhà ở và được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm mà không cần báo trước. Bên Mua và nhà thầu thi công (nếu có) phải tuân thủ các quy định này.