

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: [SốDC]

Giữa

**CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ WATERFRONT
ĐỒNG NAI**

Và

Khách hàng: [QDBM][HoTenBM]
[QDBM2] [HoTenBM2]

Căn nhà số : **[MaLo]**

**Tiểu khu 1A-1 thuộc Phân khu 5, Dự án Đồng Nai Waterfront
Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai**

[KHU ĐÔ THỊ IZUMI]

Ngày / / 202 ...

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: [SoDC]

TIÊU KHU 1A-1 THUỘC PHÂN KHU 5, DỰ ÁN ĐỒNG NAI WATERFRONT

Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

[KHU ĐÔ THỊ IZUMI]

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014, được sửa đổi bổ sung bởi Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020; (“**Luật Kinh doanh bất động sản**”)
- Căn cứ Luật Nhà Ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 được sửa đổi và bổ sung bởi Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019, Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư số 64/2020/QH14 ngày 18 tháng 6 năm 2020, Luật sửa đổi Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà Ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022; (“**Luật Nhà Ở**”)
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà Ở 2014 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28 tháng 3 năm 2019 và Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021;
- Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

Hợp đồng mua bán Nhà ở được lập tại văn phòng CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ WATERFRONT ĐỒNG NAI, giữa các Bên sau đây:

BÊN A: CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ WATERFRONT ĐỒNG NAI

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600994581 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 22/04/2008

- Địa chỉ trụ sở : Tòa nhà Donacoop, Khu Phước Hải, Thị Trấn Long Thành, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Địa chỉ liên hệ : Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp. HCM
- Điện thoại : (028) 54 16 17 18

- Mã số thuế : 3600994581
- Tài khoản số :

Khoản thanh toán	Thanh toán phần giá trị Hợp đồng không bao gồm Tiền quỹ bảo trì	Thanh toán Tiền quỹ bảo trì	
		Kinh phí bảo trì nội khu	Kinh phí bảo trì ngoại vi
Số tài khoản	0100.1000.5490.8007	0100.1000.6153.3003	0100.1000.6156.5002
Tại Ngân hàng	Ngân Hàng TMCP Phương Đông (OCB) – Chi nhánh Hồ Chí Minh		

- Đại diện bởi : Ông **TRẦN THANH PHONG**
- Chức vụ : Chủ tịch hội đồng thành viên
(Sau đây gọi là “**Bên Bán**”)

BÊN B:

[QDBM]	[HoTenBM]	Ngày sinh: [NgaySinhBM]
CMND/PP/CCCD	[CMNDBM]	Cấp ngày: [NgayCapBM]
Nơi cấp	[NoiCapBM]	
Địa chỉ HKTT	[DCTTBM]	
Địa chỉ liên hệ	[DCLLBM]	
Điện thoại	[DTDDBM] [DTCDBM]	
Địa chỉ Email	[EmailBM]	
Số tài khoản (nếu có)	Tại Ngân hàng:	
Mã số thuế (nếu có)		
Và [QDBM2]	[HoTenBM2]	Ngày sinh: [NgaySinhBM2]
CMND/PP/CCCD	[CMNDBM2]	Cấp ngày: [NgayCapBM2]
Nơi cấp	[NoiCapBM2]	
Địa chỉ HKTT	[DCTTBM2]	
Mã số thuế (nếu có)		

(Sau đây gọi là “**Bên Mua**”)

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua bao gồm nhiều hơn một người, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ có nghĩa là mỗi người trong số đó và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua trong Hợp Đồng này là liên đới và riêng rẽ và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua nhưng có quyền yêu cầu mỗi người trong số đó thực hiện toàn bộ nghĩa vụ một cách riêng lẻ. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua đồng ý ủy quyền cho người có tên đầu tiên trong danh sách những người thuộc Bên Mua làm người đại diện của mình để làm việc với Bên Bán liên quan đến Nhà Ở (“**Người Được Ủy Quyền**”) và mọi

hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua và Bên Bán không cần phải có bất kỳ sự chấp thuận riêng nào khác từ mỗi người trong số những người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, bất kể việc ủy quyền này, mọi văn bản giấy tờ cần có chữ ký của Bên Mua đều phải được ký bởi từng người thuộc Bên Mua.

XÉT RÀNG:

- (A) Bên Bán được cấp phép xây dựng và bán sản phẩm của Dự Án (như định nghĩa dưới đây);
- (B) Bên Mua được phép mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam và muốn mua nhà ở tại Dự Án;

Nay, Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua nhà ở theo các điều khoản và điều kiện nêu tại Hợp Đồng này như sau:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA

Trừ khi các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này quy định khác đi, các từ và thuật ngữ sau sẽ có nghĩa như được quy định dưới đây:

- 1.1. **“Ban Tự Quản”** có nghĩa như được định nghĩa trong Nội Quy Chung.
- 1.2. **“Ban Quản Lý”** có nghĩa như được định nghĩa trong Nội Quy Chung.
- 1.3. **“Các Bên”** hoặc **“Hai Bên”** có nghĩa là **Bên Bán** và **Bên Mua** và **“Bên”** có nghĩa là bất kỳ Bên nào trong số Các Bên.
- 1.4. **“Cơ Quan Nhà Nước”** nghĩa là bất kỳ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào của Việt Nam.
- 1.5. **“Dự Án”** có nghĩa là Dự án Đồng Nai Waterfront, một dự án nhà ở thương mại tại xã Long Hưng, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai do Bên Bán phát triển, có mã số dự án 6539357770, có tên thương mại là IZUMI CITY.
- 1.6. **“Đơn Vị Bảo Hành”** là Bên Bán hoặc đơn vị do Bên Bán ủy quyền để thực hiện công tác bảo hành đối với Nhà Ở.
- 1.7. **“Đợt Thanh Toán Cuối”** có nghĩa như được quy định tại Điều 4.1 của Hợp Đồng này.
- 1.8. **“Giá Bán”** nghĩa là giá bán Nhà Ở được quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- 1.9. **“Giấy Chứng Nhận”** nghĩa là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua để chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Nhà Ở của Bên Mua sau khi Bên Mua đã hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ với Bên Bán theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này.
- 1.10. **“Hợp Đồng”** có nghĩa là hợp đồng mua bán nhà ở này, bao gồm mọi phụ lục đính kèm, các sửa đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung đính kèm vào từng thời điểm.
- 1.11. **“Hợp Đồng Đặt Cọc”** nghĩa là hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa Bên Bán và Bên Mua để bảo đảm giao kết và thực hiện Hợp Đồng.
- 1.12. **“Khu Nhà Ở”** có nghĩa là Tiểu khu 1A-1 thuộc phân khu 5 của Dự Án.
- 1.13. **“Nhà Ở”** có nghĩa là nhà ở bao gồm quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với quyền sử dụng đất đó như nêu tại Điều 2.1 của Hợp Đồng này.
- 1.14. **“Ngày Bàn Giao”** là ngày cuối cùng của quý nêu tại Điều 6.1 của Hợp Đồng này.
- 1.15. **“Ngày Bàn Giao Nhà Ở Thực Tế”** là ngày Bên Mua ký vào biên bản giao nhận nhà hoặc là ngày xem như Bên Mua đã chính thức nhận nhà được quy định tại Điều 6.6 của Hợp Đồng này, tùy thuộc vào ngày nào đến trước.
- 1.16. **“Ngày Thông Báo Bàn Giao”** là ngày bắt đầu bàn giao Nhà Ở trong thông báo bàn giao (lần

1) của Bên Bán gửi Bên Mua về việc Nhà Ở đã sẵn sàng để bàn giao.

- 1.17. **“Ngày Hạn Chót Thông Báo Bàn Giao”** là ngày hạn cuối cùng bàn giao Nhà Ở trong thông báo bàn giao (lần 1) của Bên Bán gửi Bên Mua về việc bàn giao Nhà Ở.
- 1.18. **“Ngày Làm Việc”** nghĩa là ngày mà các ngân hàng mở cửa tại Việt Nam, không bao gồm thứ Bảy, Chủ nhật và các ngày nghỉ lễ ở Việt Nam.
- 1.19. **“Nội Quy Chung”, “Nội Quy”** là nội quy chung về quản lý sử dụng Khu Nhà Ở nêu tại Phụ Lục 2 đính kèm theo Hợp Đồng này và được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Ở.
- 1.20. **“Phần Sử Dụng Chung”** nghĩa là các khu vực dành cho mục đích sử dụng công cộng trong Khu Nhà Ở bao gồm: 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, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (nổi hoặc ngầm) ngoài khuôn viên Nhà Ở, các công trình tiện ích phục vụ có thu phí hoặc không thu phí. Chi tiết Phần Sử Dụng Chung được quy định trong Nội Quy.
- 1.21. **“Phí Bảo Trì”** nghĩa là số tiền mà Bên Mua phải đóng góp theo quy định tại Hợp Đồng này, Nội Quy và Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị được sử dụng cho mục đích thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Phần Sử Dụng Chung và cơ sở hạ tầng của Dự Án, được sử dụng theo Nội Quy và Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị.
- 1.22. **“Phí Quản Lý Nội Khu”** có nghĩa như được định nghĩa trong Nội Quy Chung.
- 1.23. **“Phí Quản Lý Ngoại Vi”** có nghĩa như được định nghĩa trong Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị.
- 1.24. **“Pháp Luật”** nghĩa là bất kỳ luật, quy định, lệnh, quy tắc, văn bản dưới luật nào hoặc bất kỳ văn bản khác có thể thi hành theo bất kỳ luật, quy định, lệnh, quy tắc hoặc văn bản dưới luật nào của Việt Nam.
- 1.25. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** có nghĩa như được quy định tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này.
- 1.26. **“Tài Khoản Ngân Hàng Bên Bán”** có nghĩa là tài khoản ngân hàng của Bên Bán được nêu trong phần thông tin Bên Bán của Hợp Đồng hoặc theo thông báo Bên Bán gửi cho Bên Mua, tùy thuộc văn bản nào có sau.
- 1.27. **“Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị”** nghĩa là Thỏa Thuận Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Ngoại Vi được ký giữa Bên Bán và Bên Mua liên quan đến việc duy trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và cảnh quan thuộc Dự Án nhưng nằm ngoài Khu Nhà Ở được nêu tại Phụ Lục 3 đính kèm Hợp Đồng này.
- 1.28. **“Tiền Đặt Cọc”** là số tiền đảm bảo cho việc giao kết Hợp Đồng này, được xác định tương đương số tiền thanh toán của Đợt 1 được quy định tại Điều 4.1 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

2.1. Các thông tin về Nhà Ở chi tiết như sau:

2.1.1. Vị trí Nhà Ở : Tiểu khu 1A-1 thuộc Phân khu 5, Dự án Đồng Nai Waterfront, Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

2.1.2. Mã căn : [MaLo]

Mã căn là mã số thương mại. Việc cấp số nhà cho từng Nhà Ở sẽ do Cơ Quan Nhà Nước quyết định.

- 2.1.3. Loại nhà : [Tang]
- 2.1.4. Quy mô Nhà Ở : 1 Trệt + 2 Lầu
- 2.1.5. Diện tích khuôn viên đất: [DienTichKV], trong đó:
- Sử dụng riêng: [DienTichKV]
 - Sử dụng chung (nếu có): 0m²
- Diện tích khuôn viên đất nêu trên là diện tích tạm tính và sẽ được xác định chính xác khi tiến hành đo đạc thực tế để bàn giao Nhà Ở. Trong đó:
- Mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn.
 - Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Bên Mua sẽ được sử dụng đất ổn định lâu dài theo các quy định của Pháp Luật.
- 2.1.6. Diện tích sàn xây dựng: [DienTichCH]
- Diện tích sàn xây dựng nêu trên là diện tích tạm tính và sẽ được xác định chính xác khi tiến hành đo đạc thực tế khi bàn giao Nhà Ở.
 - Hai Bên nhất trí rằng các diện tích theo biên bản bàn giao sẽ được sử dụng để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận. Theo đó, hai Bên hiểu rằng, diện tích ghi trên Giấy Chứng Nhận có thể không đồng nhất với diện tích nêu tại Điều 2.1.5 và Điều 2.1.6 này nếu phương pháp hoặc nguyên tắc đo vẽ Nhà Ở có khác biệt hoặc thay đổi theo quy định Pháp Luật tại thời điểm cấp Giấy Chứng Nhận.
- 2.1.7. 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: 2023.
 - Đặc điểm: nhà hoàn thiện mặt ngoài, phía trong bàn giao thô theo mô tả tại Phụ Lục 1 – Danh mục vật liệu xây dựng Nhà Ở đính kèm Hợp Đồng này, bao gồm 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở.
- 2.1.8. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở:
- Quyết định số 309/QĐ-UBND ngày 27 tháng 1 năm 2014 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu đô thị Waterfront;
 - Quyết Định số 2559/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2019 về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Khu Đô Thị Waterfront.
- 2.1.9. Thông tin pháp lý dự án:
- Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 3570/QĐ-UBND ngày 6 tháng 11 năm 2019;
 - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 6539357770 được cấp lần đầu vào ngày 22 tháng 4 năm 2008, được sửa đổi lần thứ hai vào ngày 27 tháng 9 năm 2022;
 - Giấy phép xây dựng số: 08/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai ngày 26 tháng 12 năm 2022 cấp.
- 2.1.10. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà Ở: đang đầu tư xây dựng.
- 2.1.11. Hợp đồng bảo lãnh về Nhà Ở số 0092/2021/HĐBL-OCB-DN ngày 13/5/2021 ký giữa Bên Bán và Ngân hàng TMCP Phương Đông.
- 2.1.12. Văn bản của Sở Xây dựng Tỉnh Đồng Nai về việc bắt động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh số 1807/SXD-QLN-TTBDS ngày 26/05/2023.

2.2. Các Bên đồng ý và chấp nhận là diện tích khuôn viên đất quy định tại Điều 2.1.5 của Hợp Đồng này và diện tích sàn xây dựng quy định tại Điều 2.1.6 của Hợp Đồng này là căn cứ để tính Giá Bán. Theo đó:

- 2.2.1. Giá Bán sẽ không điều chỉnh trong trường hợp: (i) diện tích khuôn viên đất được đo vẽ tại thời điểm bàn giao Nhà Ở chênh lệch trong phạm vi **3% (ba phần trăm)** so với diện tích khuôn viên đất nêu tại Điều 2.1.5 của Hợp Đồng này; và (ii) diện tích sàn xây dựng được đo vẽ tại thời điểm bàn giao Nhà Ở chênh lệch trong phạm vi **3% (ba phần trăm)** so với diện tích sàn xây dựng nêu tại Điều 2.1.6 của Hợp Đồng này.
- 2.2.2. Giá Bán sẽ được điều chỉnh trong trường hợp: (i) diện tích khuôn viên đất được đo vẽ tại thời điểm bàn giao Nhà Ở chênh lệch vượt ngoài phạm vi 3% (ba phần trăm) so với diện tích khuôn viên đất nêu tại Điều 2.1.5 của Hợp Đồng này; hoặc (ii) diện tích sàn xây dựng được đo vẽ tại thời điểm bàn giao Nhà Ở chênh lệch vượt ngoài phạm vi 3% (ba phần trăm) so với diện tích sàn xây dựng nêu tại Điều 2.1.6 Hợp Đồng này.
- 2.2.3. Việc điều chỉnh Giá Bán nêu tại Điều 2.2.2 của Hợp Đồng này sẽ là biện pháp xử lý duy nhất của Các Bên liên quan đến bất kỳ chênh lệch nào trong diện tích sàn xây dựng và/hoặc diện tích khuôn viên đất, thay cho mọi quyền và biện pháp chế tài trao cho Các Bên theo quy định Pháp Luật và bất kỳ việc thay đổi nào trong diện tích của Nhà Ở như nêu trên sẽ không cho phép bất kỳ Bên nào được quyền chấm dứt Hợp Đồng này, trừ trường hợp quy định tại Điều 9.1.3 và Điều 9.1.4 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN

Giá Bán được quy định chi tiết như sau:

3.1. Giá bán Nhà Ở (đã bao gồm VAT) [**TongGiaBanSauCKCoVAT**] đồng ("**Giá Bán**")

(Bảng chữ: [**TongGiaBanSauCKCoVATBC**])

(Thuế giá trị gia tăng (VAT): Theo Luật thuế Giá trị gia tăng hiện hành).

Giá Bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất.

3.2. Giá Bán chưa bao gồm các hạng mục chi phí sau:

3.2.1. Phí Bảo Trì là [**PhiBaoTri**] đồng tương đương 1.5% Giá Bán chưa bao gồm VAT. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Bảo Trì trước khi nhận bàn giao nhà. Phí Bảo Trì bao gồm 02 phần:

Phần 1: dành cho công tác bảo trì các công trình trong Khu Nhà Ở theo Nội Quy, tương đương 1% Giá Bán (chưa bao gồm VAT) ("**Phí Bảo Trì Nội Khu**"); và

Phần 2: dành cho công tác bảo trì các công trình thuộc Dự Án nằm ngoài Khu Nhà Ở theo Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị, tương đương 0.5% Giá Bán (chưa bao gồm VAT) ("**Phí Bảo Trì Ngoại Khu**").

3.2.2. Lệ phí trước bạ, lệ phí đăng ký, chi phí khác liên quan đến việc thực hiện thủ tục 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 theo thông báo của Bên Bán.

- 3.2.3. Các khoản thuế, lệ phí, phí và các chi phí phát sinh (nếu có) do Pháp Luật quy định thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua.
- 3.2.4. Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Nhà Ở gồm: dịch vụ cung cấp khí đốt, điện, nước, điện thoại, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình cáp 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;
- 3.2.5. Phí Quản Lý Nội Khu: theo quy định của Nội Quy Chung;
- 3.2.6. Phí Quản Lý Ngoại Vi: theo quy định của Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị.
- 3.2.7. Kinh phí tu bổ, bảo trì, bảo dưỡng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cảnh quan của Dự Án và Khu Nhà Ở theo quy định của Nội Quy và Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị.
- 3.3.** Hai Bên thống nhất kể từ Ngày Thông Báo Bàn Giao và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở đã mua thì Bên Mua phải thực hiện 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 chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Nhà Ở quy định tại khoản 3.2.4 Điều này.

ĐIỀU 4. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

4.1. Việc thanh toán được thực hiện bằng tiền Việt Nam và bằng chuyển khoản vào Tài Khoản Ngân Hàng Bên Bán theo các đợt sau:

(Căn cứ theo tiến độ thanh toán cụ thể được phê duyệt hoặc đã ký kết theo hợp đồng đặt cọc đối với từng sản phẩm)

- Đợt 1: Số tiền Bên Mua thanh toán cho Bên Bán ngay khi ký Hợp Đồng Đặt Cọc, ngày [NgàyTT1], với [TyLeTT1] Giá Bán tương ứng với số tiền là: **[TuongUngTT1]đ** (Bằng chữ: [TuongUngTTBC1]) được chuyển thành tiền đặt cọc của Bên Mua cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này ("**Tiền Đặt Cọc**").
- Đợt 2: Chậm nhất ngày [NgàyTT2], Bên Mua thanh toán [TyLeTT2] Giá Bán, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT2]đ** (Bằng chữ: [TuongUngTTBC2]).
- Đợt 3: Chậm nhất ngày [NgàyTT3], Bên Mua thanh toán [TyLeTT3] Giá Bán, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT3]đ** (Bằng chữ: [TuongUngTTBC3]).
- Đợt 4: Chậm nhất ngày [NgàyTT4], Bên Mua thanh toán [TyLeTT4] Giá Bán, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT4]đ** (Bằng chữ: [TuongUngTTBC4]).
- Đợt 5: Chậm nhất ngày [NgàyTT5], Bên Mua thanh toán [TyLeTT5] Giá Bán, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT5]đ** (Bằng chữ: [TuongUngTTBC5]).
- Đợt 6: Trong vòng [20] ngày kể từ ngày Bên Bán có thông báo về việc bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, Bên Mua thanh toán [TyLeTT6] Giá Bán, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT6]đ** (Bằng chữ: [TuongUngTTBC6]);
Phí Bảo Trì sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán cùng Đợt thanh toán này. Sau khi Bên Mua hoàn tất thanh toán Đợt thanh toán này, Bên Bán sẽ tiến hành bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua.
- Đợt 7: Trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán về việc nộp tiền đợt cuối, Bên Mua thanh toán hết [TyLeTT8] Giá Bán còn lại,

số tiền tương đương là: **[TuongUngTT8]đ** (Bảng chữ: [TuongUngTTBC8]) và các khoản phải thanh toán phát sinh khác (nếu có) (“**Đợt Thanh Toán Cuối**”). Phần Giá Bán chênh lệch do việc tính toán lại (nếu có) theo quy định tại Điều 2.2.2 cũng sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán vào Đợt này.

Ngay sau khi thanh toán Đợt Thanh Toán Cuối Hai Bên tiến hành bàn giao Giấy Chứng Nhận.

4.2. Giấy xác nhận thanh toán

Khi Bên Mua thanh toán cho Bên Bán thì Bên Bán sẽ phát hành xác nhận thanh toán cho Bên Mua (bằng văn bản và/hoặc bằng tin nhắn SMS). Giấy xác nhận thanh toán bằng văn bản (nếu có) phải có chữ ký của Đại diện pháp luật hoặc người được Đại diện pháp luật ủy quyền hợp pháp và phải được đóng dấu của Bên Bán.

Bên Bán sẽ phát hành hóa đơn thuế GTGT cho Bên Mua theo quy định Pháp Luật.

4.3. Mọi khoản tiền mà Bên Mua thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ chỉ được xem là được nhận của Bên Bán sau khi số tiền chuyển khoản đã được ghi có vào Tài Khoản Ngân Hàng Bên Bán và đã sẵn sàng để cho Bên Bán sử dụng. Mọi phí ngân hàng phải trả liên quan đến việc thanh toán trên sẽ do Bên Mua chi trả và Bên Mua bảo đảm rằng Bên Bán vào mọi thời điểm sẽ nhận được đầy đủ mọi số tiền mà Bên Mua phải thanh toán theo Hợp Đồng này.

4.4. Trừ khi được quy định rõ ràng trong Hợp Đồng này, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua bất cứ khoản thanh toán nào mà Bên Mua đã thực hiện trong bất kỳ trường hợp nào.

ĐIỀU 5. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

5.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Ở nêu tại Điều 2 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 theo phụ lục đính kèm Hợp Đồng này.

5.2. 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:

Ngày khởi công: 27/10/2022

Hoàn thành phân móng: Quý 4/2022

Hoàn thành phân thô: Quý 1/2023

Bàn giao đưa vào sử dụng (dự kiến): Quý 3/2023

5.3. 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 Khu Nhà Ở theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đối với Khu Nhà Ở đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

5.4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Khu Nhà Ở theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt đối với Khu Nhà Ở trước ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: công viên, cây xanh, vườn hoa trong khuôn viên Khu Nhà Ở.

ĐIỀU 6. BÀN GIAO NHÀ Ở - TRÁCH NHIỆM VỀ QUẢN LÝ NHÀ Ở

6.1. Bên Bán sẽ tiến hành bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua sau khi đã hoàn tất việc đầu tư xây dựng và Nhà Ở có thể đưa vào khai thác sử dụng. Thời gian Bên Bán dự kiến bàn giao Nhà Ở vào Quý 3/2023. Việc nhận bàn giao Nhà Ở chỉ được thực hiện sau khi Bên Mua đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định dưới đây:

6.1.1. Đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tất cả các đợt thanh toán theo quy định tại Điều 4.1 của Hợp Đồng này trừ Đợt Thanh Toán Cuối và đã thanh toán các khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại cho Bên Bán (nếu có);

6.1.2. Hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các khoản phí thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua theo quy định của Pháp Luật hiện hành và theo quy định của Hợp Đồng này (nếu đã đến thời hạn phải nộp);

6.1.3. Đã hoàn tất nghĩa vụ Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý Nội Khu và Phí Quản Lý Ngoại Vi theo thỏa thuận tại Hợp Đồng, Nội Quy Chung và Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị.

6.2. Bên Bán sẽ thông báo về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua bằng văn bản trước Ngày Hạn Chót Thông Báo Bàn Giao tối thiểu [20] ngày.

Các Bên công nhận và đồng ý rằng Ngày Thông Báo Bàn Giao có thể sớm hơn hoặc muộn hơn Ngày Bàn Giao nhưng không được chậm quá 120 (một trăm hai mươi) ngày. Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở. Các Bên công nhận và đồng ý thêm rằng Bên Bán không phải chịu phạt nếu Ngày Thông Báo Bàn Giao đến trong thời hạn không quá 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao.

6.3. 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 nếu Bên Mua có yêu cầu và ký vào biên bản bàn giao nhà ở.

6.4. Các nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này sẽ không bị ảnh hưởng hay thay đổi do bất kỳ sai sót, nhầm lẫn nào của Bên Bán trong việc thông báo bất kỳ khoản nào trong số tiền thanh toán khi bàn giao được ghi trong thông báo bàn giao. Nếu Bên Mua không thanh toán theo quy định tại Điều 6.1.1, Điều 6.1.2, Điều 6.1.3 nêu trên cho Bên Bán vào ngày đến hạn thanh toán thì Bên Bán sẽ áp dụng chế tài theo quy định tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này.

6.5. 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 phụ lục đính kèm Hợp Đồng. Trong khoảng thời gian bàn giao Nhà Ở theo thông báo, Bên Mua hoặc người được Bên Mua 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.

6.6. 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 [10] ngày kể từ Ngày Hạn Chót Thông Báo Bàn Giao hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 9.1.3 Hợp Đồng này) thì kể từ Ngày Thông Báo Bàn Giao Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế ("**Ngày Bàn Giao Thực Tế**") và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng. Trường hợp này xem Bên Mua từ bỏ mọi quyền liên quan đến việc khiếu nại, thắc mắc về việc bàn giao Nhà Ở.

- 6.7.** Kể từ ngày Ngày Bàn Giao Nhà Ở Thực Tế, Bên Mua sẽ tiếp nhận mọi nghĩa vụ và trách nhiệm quy định cho chủ sở hữu, người chiếm hữu và/hoặc người sử dụng Nhà Ở (bao gồm (i) việc chịu mọi rủi ro đối với Nhà Ở, (ii) việc thanh toán Phí Quản Lý Nội Khu và Phí Quản Lý Ngoại Vi, Phí Bảo Trì và các nghĩa vụ tài chính khác theo Hợp Đồng này, Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị và Nội Quy và (iii) việc thanh toán mọi khoản thuế và phí Nhà Ở, đất ở và chi phí kết nối và sử dụng nước, khí, điện, viễn thông và các tiện ích và dịch vụ khác cung cấp cho Nhà Ở cho Cơ Quan Nhà Nước hoặc nhà cung cấp) bất kể là Bên Mua trên thực tế đã nhận bàn giao Nhà Ở hay chưa hoặc đang sử dụng hay cư ngụ trong Nhà Ở hoặc quyền sở hữu Nhà Ở và các quyền khác đã được chuyển giao cho Bên Mua hay chưa.
- 6.8.** Trước khi Các Bên chính thức ký biên bản bàn giao Nhà Ở, Bên Mua không có quyền ra vào hoặc chiếm hữu hoặc sử dụng Nhà Ở nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Bán. Khi Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, Các Bên sẽ ký biên bản bàn giao Nhà Ở.
- Kể từ thời điểm Hai Bên chính thức 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.
- 6.9.** Mọi trường hợp khiếu nại (nếu có) sẽ được Bên Bán sửa chữa theo điều kiện bảo hành và không được xem là cơ sở để từ chối việc nhận bàn giao Nhà Ở.
- 6.10.** Các nghĩa vụ của Bên Mua liên quan đến việc nhận bàn giao Nhà Ở sẽ không bị ảnh hưởng hay thay đổi do bất kỳ sai sót, nhầm lẫn nào của Bên Bán đối với các khoản yêu cầu thanh toán trong thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán gửi Bên Mua.

ĐIỀU 7. BẢO HÀNH – SỬA CHỮA NHÀ Ở

7.1. Bảo hành Nhà Ở

- 7.1.1. 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.
- 7.1.2. 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.
- 7.1.3. Nội dung bảo hành Nhà Ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Nhà Ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Nhà Ở (nếu có) như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống ống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Nhà Ở (không bao gồm phần sân ngoài Nhà Ở). Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Trong thời hạn bảo hành còn hiệu lực, Đơn Vị Bảo Hành 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 Đơn Vị Bảo Hành thực hiện.

- 7.1.4. 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 bốn) 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.

- 7.1.5. Trong thời hạn bảo hành còn hiệu lực, khi xảy ra sự cố cần bảo hành, Bên Mua phải báo ngay cho Bên Bán bằng văn bản gửi đến Bên Bán (hoặc đơn vị dịch vụ do Bên Bán ủy quyền) và hợp tác cùng Bên Bán (hoặc đơn vị dịch vụ do Bên Bán ủy quyền) nhằm hạn chế các thiệt hại xảy ra. Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì việc bảo hành sẽ bị mất hiệu lực toàn phần hoặc từng phần tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua. Trong thời hạn [20] ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Đơn Vị Bảo Hành có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của Pháp Luật. Trường hợp cần thêm thời gian để thực hiện việc bảo hành, Đơn Vị Bảo Hành có trách nhiệm thông báo thời gian bảo hành dự kiến mới kèm theo các lý do hợp lý để Bên Mua và/hoặc người cư ngụ và/hoặc người sử dụng Nhà Ở được biết và cùng hợp tác nhằm hạn chế các thiệt hại xảy ra. Bên Mua phải tạo điều kiện để Đơn Vị Bảo Hành thực hiện bảo hành Nhà Ở.
- 7.1.6. Bên Bán không bảo hành đối với hư hỏng của Nhà Ở trong các trường hợp sau đây:
- (a) Các hạng mục không phải do Bên Bán xây dựng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;
 - (b) Trường hợp hao mòn, khấu hao thông thường;
 - (c) Lỗi không phải do Bên Bán gây ra;
 - (d) Do bất cẩn, sử dụng sai hoặc do lỗi khác hoặc do việc tự ý sửa chữa của Bên Mua hoặc những người cư ngụ khác hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác;
 - (e) Bên Mua và/hoặc người cư ngụ và/hoặc người sử dụng Nhà Ở không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ hoặc cam kết được quy định tại Điều này, hoặc không tuân thủ các quy định liên quan đến việc sử dụng Nhà Ở, hoặc các thiết bị khác được Đơn Vị Bảo Hành và/hoặc Ban Quản Lý và/hoặc Ban Tự Quản ban hành từng thời kỳ theo quy định của Pháp Luật;
 - (f) Thiệt hại gây ra cho người khác hoặc tài sản khác không phải là một bộ phận kiến trúc của Nhà Ở mà Bên Bán đã xây dựng;
 - (g) Sự Kiện Bất Khả Kháng được quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - (h) Trường hợp đã hết hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều này
- 7.1.7. Trong thời hạn bảo hành, khi có bất kỳ hư hỏng nào đối với Nhà Ở (kể cả hư hỏng đối với Phần Sử Dụng Chung, tiện ích) thuộc các nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán:
- (a) Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Nhà Ở sẽ thông báo cho Bên Bán ngay lập tức và sẽ nỗ lực hết mức hoặc tiến hành mọi biện pháp cho là cần thiết và hợp lý để giảm thiểu hư hỏng. Trong trường hợp hư hỏng là do hành động hoặc sơ sót của Bên Mua và/hoặc người cư ngụ và/hoặc người sử dụng (“**Vi Phạm**”), Bên Mua và/hoặc người cư ngụ và/hoặc người sử dụng sẽ chịu toàn bộ hoặc một phần mọi chi phí cho việc sửa chữa, thay thế và khắc phục các hư hỏng và tổn thất phát sinh;
 - (b) Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Nhà Ở sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi vào thời điểm hợp lý trong giờ làm việc để các nhân viên của Đơn Vị Bảo Hành được ra vào Nhà Ở và cho phép họ mang máy móc và trang thiết bị cần thiết vào để thực hiện công việc bảo hành cho Nhà Ở.

Trong thời gian tiến hành công việc bảo hành, các nhân viên của Đơn Vị Bảo Hành sẽ giảm thiểu mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Nhà Ở và sẽ nỗ lực không gây ra thêm bất kỳ hư hỏng nào cho Nhà Ở và/hoặc những người cư ngụ và cho tài sản của họ trong Nhà Ở trừ khi những hư hỏng thêm đó là tuyệt đối cần thiết để hoàn tất công việc bảo hành. Hư hỏng thêm sẽ được khắc phục với chi phí của Bên Bán ngoại trừ trong trường hợp Vi Phạm gây ra bởi Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Nhà Ở;

- (c) Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ bảo hành theo quy định của Điều này và do đó sẽ được miễn trừ hoàn toàn nghĩa vụ bảo hành đối với Nhà Ở nếu:
 - (i) Bên Mua hoặc những người cư ngụ không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ hoặc cam kết được quy định tại Điều 7 này, hoặc
 - (ii) Bên Mua hoặc những người cư ngụ không tuân thủ các quy định liên quan đến việc sử dụng Khu Nhà Ở và/hoặc các thiết bị khác được Đơn Vị Bảo Hành và/hoặc Ban Quản Lý và/hoặc Ban Tự Quản ban hành từng thời kỳ theo quy định của Pháp Luật;

7.1.8. Trong thời hạn bảo hành, trường hợp Đơn Vị Bảo Hành có phát hiện các hư hỏng thuộc diện bảo hành, Đơn Vị Bảo Hành được quyền chủ động thực hiện việc bảo hành và Bên Mua có trách nhiệm hỗ trợ Đơn Vị Bảo Hành thực hiện quyền này. Nếu Bên Mua không hỗ trợ hoặc không đồng ý cho Đơn Vị Bảo Hành thực hiện quyền này trong thời hạn Đơn Vị Bảo Hành đã thông báo (thời hạn tối thiểu không ít hơn [5] Ngày Làm Việc kể từ ngày thông báo), Đơn Vị Bảo Hành được miễn trừ hoàn toàn trách nhiệm đối với các hư hỏng này, đồng thời Bên Mua không được quyền khiếu nại, thắc mắc gì với Đơn Vị Bảo Hành trong trường hợp này.

7.1.9. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

7.2. Sửa chữa Nhà Ở

7.2.1. Nếu Bên Mua có nhu cầu sửa chữa Nhà Ở khác với thiết kế, Bên Mua phải được sự chấp thuận của Bên Bán/Ban Tự Quản hoặc Ban Quản Lý bằng văn bản. Nếu Bên Mua tự ý sửa chữa Nhà Ở khác với thiết kế, Bên Bán được quyền đình chỉ việc sửa chữa hoặc yêu cầu Bên Mua chấm dứt việc sửa chữa vi phạm này và Bên Mua phải khắc phục lại hiện trạng ban đầu.

7.2.2. Trường hợp sau khi Bên Mua đã nhận Giấy Chứng Nhận và Hai Bên tiến hành thanh lý Hợp Đồng này, việc sửa chữa Nhà Ở của Bên Mua sẽ tuân thủ theo các quy định tại Nội Quy (hoặc văn bản tương đương) do Bên Bán (hoặc đơn vị dịch vụ do Bên Bán giao quyền) ban hành và/hoặc quy định của Pháp Luật.

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

8.1. Quyền

8.1.1. Nhận tiền thanh toán Giá Bán và các khoản tiền khác mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này và yêu cầu Bên Mua thực hiện thanh toán đúng tiến độ đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này. Việc

- tính mức lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 11.2.3 của Hợp Đồng này;
- 8.1.2. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
 - 8.1.3. Đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 11 và Điều 13 của Hợp Đồng này;
 - 8.1.4. Được quyền từ chối bàn giao Nhà Ở và/hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán bao gồm cả các khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại cho Bên Bán (nếu có) theo quy định trong Hợp Đồng này;
 - 8.1.5. Bên Bán sẽ ban hành Nội Quy và bảo lưu quyền điều chỉnh, bổ sung, thay thế Nội Quy tùy từng thời điểm và sẽ tự mình hoặc thuê các đơn vị có chức năng thực hiện việc bảo trì Phần Sử Dụng Chung, quản lý vận hành Khu Nhà Ở, và duy trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và cảnh quan ngoại vi của Dự Án theo Hợp Đồng này, Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị;
 - 8.1.6. Yêu cầu Bên Mua tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này, Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị và Nội Quy;
 - 8.1.7. Bên Mua công nhận rằng Bên Bán có thể phải thực hiện các thay đổi đối với Dự Án và/hoặc Khu Nhà Ở và/hoặc Nhà Ở phù hợp theo hồ sơ phê duyệt của các Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền. Bên Mua sẽ không có bất kỳ khiếu nại nào đối với Bên Bán đối với những thay đổi này, và các nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này vẫn không thay đổi;
 - 8.1.8. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng Nhà Ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của Pháp Luật về xây dựng mà không cần sự chấp thuận của Bên Mua trước khi thực hiện, nhưng phải đảm bảo rằng việc thay đổi sẽ không làm giảm sút giá trị Nhà Ở đã công bố bán cho Bên Mua; Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Nhà Ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
 - 8.1.9. Bảo lưu quyền sở hữu Nhà Ở và mọi quyền mà Bên Bán có được đối với Nhà Ở theo quy định của Pháp Luật cho đến khi Bên Mua thanh toán đủ Giá Bán và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ được nêu trong Hợp Đồng;
 - 8.1.10. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích liên quan đến Khu Nhà Ở nếu Bên Mua vi phạm bất kỳ quy định nào trong Hợp Đồng này, Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị hoặc Nội Quy, sau khi Bên Bán đã thông báo bằng văn bản về hình thức xử lý cho Bên Mua biết phải khắc phục mà không khắc phục theo thời hạn yêu cầu;
 - 8.1.11. Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Nhà Ở. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ các thiệt hại trực tiếp và gián tiếp phát sinh cho Bên Bán do tranh chấp này;
 - 8.1.12. Được treo miễn phí và vĩnh viễn biển tên của Dự Án/Khu Nhà Ở, tên của Bên Bán và các biển tên khác theo lựa chọn tùy ý của Bên Bán tại Phần Sử Dụng Chung, tiện ích; với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Nhà Ở, Phần Sử Dụng Chung, tiện ích của Bên Mua;

- 8.1.13. Được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Nhà Ở cho tổ chức tín dụng và Bên Mua chưa cung cấp được cho Bên Bán văn bản xác nhận của tổ chức tín dụng gửi Bên Bán về việc Bên Mua đã hoàn tất toàn bộ mọi nghĩa vụ với tổ chức tín dụng;
- 8.1.14. Bên Bán vào bất kỳ thời điểm nào đều có quyền chuyển nhượng, chuyển giao hoặc xác lập bảo đảm đối với bất kỳ quyền và/hoặc nghĩa vụ nào của mình theo Hợp Đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không cần có sự chấp thuận của Bên Mua, với điều kiện là việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc biện pháp bảo đảm đó sẽ không ảnh hưởng bất lợi đến các quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp Đồng này và Bên Mua có nghĩa vụ ký mọi văn bản mà Bên Bán yêu cầu để thực hiện việc chuyển nhượng và theo quy định tại Hợp Đồng này, bao gồm Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị và Nội Quy;
- 8.1.15. Quyền điều chỉnh mức Phí Quản Lý Nội Khu và Phí Quản Lý Ngoại Vi căn cứ theo trượt giá, nhu cầu thu chi thực tế cho mục đích quản lý vận hành Khu Nhà Ở và cho mục đích duy trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và cảnh quan ngoại vi của Dự Án;
- 8.1.16. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng, bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt, phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 8.1.17. Các quyền khác nêu tại Hợp Đồng này hoặc do Pháp Luật quy định.

8.2. Nghĩa vụ

- 8.2.1. Tiến hành đầu tư hạ tầng đúng quy hoạch được duyệt, xây dựng Nhà Ở theo đúng quy cách được quy định tại Điều 2.1 Hợp Đồng này.
- 8.2.2. Thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định của Pháp Luật để xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, với điều kiện là Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ, trách nhiệm đến hạn, quá hạn của mình theo Hợp Đồng và đủ điều kiện sở hữu Nhà Ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp Luật. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các tài liệu, chứng nhận và giấy tờ cần thiết để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận và Bên Mua xem như tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua các hồ sơ, giấy tờ theo quy định của Pháp Luật liên quan đến thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận sau khi Bên Bán đã nhận được đầy đủ toàn bộ Giá Bán và các khoản thanh toán khác theo quy định tại Hợp Đồng.
- Hai Bên đồng ý và thừa nhận rằng thời điểm hoàn tất thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận phụ thuộc vào tiến độ cung cấp hồ sơ cá nhân của Bên Mua và thủ tục giải quyết công việc của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền.
- 8.2.3. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong toàn Khu Nhà Ở theo đúng như thiết kế quy hoạch (xây dựng đường, hệ thống cấp nước, cống thoát nước, cây xanh...) và đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- 8.2.4. Không được tự ý chấm dứt Hợp Đồng trái với các quy định của Hợp Đồng này hoặc trái Pháp Luật;

- 8.2.5. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- 8.2.6. Thực hiện các quy định về bảo lãnh trong bán Nhà Ở hình thành trong tương lai cho Bên Mua theo quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản và Pháp Luật về tín dụng;
- 8.2.7. 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.
- 8.2.8. 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 v.v...
- 8.2.9. 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;
- 8.2.10. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc trường hợp phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- 8.2.11. Bảo quản Nhà Ở và thực hiện bảo hành Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp Luật;
- 8.2.12. Bàn giao Nhà Ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Nhà Ở cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 8.2.13. 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;
- 8.2.14. Thực hiện các nghĩa vụ khác nêu tại Hợp Đồng này hoặc do Pháp Luật quy định.
- 8.2.15. Bên Bán cam kết rằng: Nhà Ở nêu tại Điều 2 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; đồng thời không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của Pháp Luật.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

9.1. Quyền của Bên Mua

- 9.1.1. Nhận bàn giao Nhà Ở quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng phù hợp 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;
- 9.1.2. Yêu cầu Bên Bán hoàn tất các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội Khu Nhà Ở theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án được áp dụng cho Khu Nhà Ở đã được phê duyệt và bàn giao Nhà Ở theo đúng tiến độ đã cam kết;
- 9.1.3. Bên Mua 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 Điều 5.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích khuôn viên đất của Nhà Ở, diện tích sàn xây dựng Nhà Ở thực tế chênh lệch từ 5% (năm phần trăm) trở lên 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;
- 9.1.4. Trường hợp các bên không thống nhất điều chỉnh giá theo diện tích thực tế trong trường hợp quy định tại Điều 9.1.3 nói trên thì Các Bên sẽ chấm dứt Hợp Đồng để hoàn trả cho

nhau những gì đã nhận, Bên Bán hoàn lại cho Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi và không bao gồm lãi suất chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có). Việc từ chối giao/nhận bàn giao Nhà Ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Nhà Ở của cả Bên Bán và Bên Mua;

- 9.1.5. Yêu cầu Bên Bán cung cấp các thông tin về tình trạng pháp lý, kỹ thuật và tiến độ thực hiện Dự Án;
- 9.1.6. Được quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở đã mua theo quy định Pháp Luật sau khi hoàn thành các nghĩa vụ, trách nhiệm được quy định trong Hợp Đồng cũng như quy định trong các phụ lục Hợp Đồng kèm theo;
- 9.1.7. Được quyền sử dụng chung các Phần Sử Dụng Chung, công trình hạ tầng kỹ thuật và tiện ích công cộng, các dịch vụ hạ tầng của Dự Án theo quy định tại Nội Quy và Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị, hoặc quy định của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền (sau khi nhận bàn giao từ Bên Bán);
- 9.1.8. 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 8.2.2 khoản 8.2 Điều 8 của hợp đồng này)
- 9.1.9. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán toàn bộ 100% (một trăm phần trăm) Giá Bán, các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở, các khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có) và các khoản phải thanh toán khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp Luật;
- 9.1.10. Trước khi Giấy Chứng Nhận được cấp cho Bên Mua, trường hợp Bên Mua nếu là cá nhân chết hoặc bị tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua có thể kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng tùy thuộc vào quy định của Pháp Luật, với điều kiện là (những) người thừa kế đó đã nộp cho Bên Bán mọi tài liệu đáp ứng yêu cầu của Bên Bán, chứng minh là Bên Mua đã chết cũng như tư cách pháp lý và quyền thừa kế của mình, và là người quản lý tài sản đối với tài sản của Bên Mua đã chết trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo về việc Bên Mua chết hoặc bị tuyên bố là đã chết;
- 9.1.11. Sau khi Giấy Chứng Nhận được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ được tự do chuyển nhượng Nhà Ở cho bất kỳ bên thứ ba nào được phép theo quy định của Pháp Luật, với điều kiện là phải thông báo và bảo đảm bên thứ ba hoặc người mua Nhà Ở tiếp tục tuân thủ Hợp Đồng này (đối với các điều khoản vẫn duy trì hiệu lực sau khi Hợp Đồng chấm dứt), Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị và Nội Quy. Trường hợp vi phạm quy định này, Bên Bán hoặc Ban Tự Quản, tùy từng thời điểm, có quyền áp dụng hình thức xử lý nêu tại Nội Quy và Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị và Bên Mua có trách nhiệm thay bên thứ ba mua Nhà Ở thực hiện các nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng này (đối với các điều khoản vẫn duy trì hiệu lực sau khi Hợp Đồng chấm dứt), Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị và Nội Quy;
- 9.1.12. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng;
- 9.1.13. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 11 và Điều 13 của Hợp Đồng này;

- 9.1.14. Được sử dụng chỗ đỗ xe ô tô/xe máy trong khu vực đỗ xe của Dự Án nếu Dự Án có bố trí chỗ đỗ xe. Số lượng xe được đỗ và phí giữ xe nếu có sẽ được Các Bên xác định cụ thể theo thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm;
- 9.1.15. Các quyền khác nêu tại Hợp Đồng này hoặc do Pháp Luật quy định.

9.2. Nghĩa vụ

- 9.2.1. Thanh toán đầy đủ và đúng tiến độ các khoản Bên Mua phải trả cho Bên Bán theo cam kết tại Hợp Đồng, các phụ lục của Hợp Đồng này, Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị và Nội Quy không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán;
- 9.2.2. Nhận bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở Thực Tế, Bên Mua đồng ý phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về Nhà Ở (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Nhà Ở của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của Pháp Luật;
- 9.2.3. Cung cấp cho Bên Bán các tài liệu, chứng nhận và giấy tờ cần thiết theo yêu cầu của Bên Bán và/hoặc quy định của các Cơ Quan Nhà Nước để Bên Bán tiến hành các thủ tục pháp lý đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua. Bên Mua cũng sẽ hợp tác với Bên Bán để tham dự hoặc tham dự thông qua người đại diện hoặc người được ủy quyền của mình tại các cuộc họp với các cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu, cũng như sẽ hợp tác với Bên Bán trong việc cung cấp các chứng nhận, tài liệu và giấy tờ cần thiết và ký thêm các tài liệu và hợp đồng mà Bên Bán yêu cầu một cách hợp lý hoặc theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận;
- Bên Mua xác nhận và cam kết đảm bảo đã đủ điều kiện sở hữu Nhà Ở tại Việt Nam theo quy định Pháp Luật. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm trong việc đề nghị cấp 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 Pháp Luật;
- Trong thời hạn [30] ngày, kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ cho Bên Bán theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Đồng thời Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền còn lại của Hợp Đồng và cả các khoản tiền phát sinh do chênh lệch diện tích, khoản phạt chậm thanh toán, khoản bồi thường thiệt hại (nếu có) trong vòng [20] ngày tiếp theo. Việc Bên Mua chậm trễ thanh toán các khoản phải thanh toán này sẽ được xử lý theo Điều 11.2.3 của Hợp Đồng.
- 9.2.4. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán thuế, lệ phí trước bạ, lệ phí đăng bộ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) mà Nhà nước quy định thuộc về trách nhiệm của Bên Mua trong quá trình Bên Bán làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua hoặc nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định của Pháp Luật cho Cơ Quan Nhà Nước và/hoặc cho Bên Bán khi Bên Mua thực hiện bán, chuyển nhượng Hợp Đồng này, chuyển nhượng Nhà Ở cho người khác và trong quá trình sử dụng Nhà Ở;
- 9.2.5. Bên Mua tự thực hiện ký kết hợp đồng với các nhà cung cấp dịch vụ tiện ích như điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, internet...;
- 9.2.6. Không được tự ý chấm dứt Hợp Đồng trái với quy định tại Hợp Đồng này;

- 9.2.7. Trường hợp Bên Mua có vay tiền ngân hàng để mua Nhà Ở thì phải tuân thủ các quy định về thủ tục vay vốn, thế chấp theo các yêu cầu của Bên Bán và chính sách cho vay của ngân hàng; Bên Mua đồng ý không hủy ngang và vô điều kiện cho Bên Bán được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng. Bên Mua có trách nhiệm cung cấp cho Bên Bán văn bản của tổ chức tín dụng gửi Bên Bán về việc giải chấp tài sản nếu Bên Mua đã tất toán khoản vay;
- 9.2.8. Kể từ ngày Bàn Giao Nhà Ở Thực Tế, 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 và Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy và Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị; Các Phần Sử Dụng Chung và tiện ích cũng sẽ được quản lý và bảo trì theo Hợp Đồng, Nội Quy, Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị hoặc các văn bản tương đương được thay thế tùy từng thời điểm;
- 9.2.9. Bên Mua phải trả đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán hoặc bất kỳ người hoặc đơn vị nào khác do Bên Bán chỉ định Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý Nội Khu, Phí Quản Lý Ngoại Vi, các khoản thanh toán và đóng góp khác (nếu có) theo xác định của Bên Bán theo Hợp Đồng này, Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị và Nội Quy;
- 9.2.10. Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích theo Hợp Đồng này và Pháp Luật về Nhà Ở;
- 9.2.11. Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán hoặc đơn vị do Bên Bán ủy quyền trong việc bảo trì, quản lý vận hành Dự Án, Khu Nhà Ở;
- 9.2.12. Tuân thủ Hợp Đồng, Nội Quy và Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị;
- 9.2.13. Tuân thủ các quy định về bảo hành, bảo trì đối với Phần Sở Hữu Chung, cơ sở hạ tầng, và các hạng mục khác theo quy định của Nội Quy và Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị.
- 9.2.14. Nếu phải nộp bất kỳ khoản thuế nhà đất nào phát sinh do quy định Nhà nước, Pháp Luật có thay đổi liên quan đến Nhà Ở và Phần Sử Dụng Chung vào hoặc sau Ngày Bàn Giao Nhà Ở Thực Tế thì Bên Mua có trách nhiệm nộp khoản thuế đó khi Bên Bán và/hoặc Cơ Quan Nhà Nước có yêu cầu.
- 9.2.15. Tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các hồ sơ pháp lý, các giấy tờ liên quan đến thông tin cung cấp cho Bên Bán để thực hiện Hợp Đồng này, để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- 9.2.16. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc trường hợp 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;
- 9.2.17. 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;
- 9.2.18. Các nghĩa vụ khác nêu tại Hợp Đồng này hoặc do Pháp Luật quy định;
- 9.2.19. Bên Mua cam kết rằng:
- (a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà Ở;
 - (b) Có đầy đủ năng lực pháp lý, có toàn bộ thẩm quyền và khả năng tài chính để ký kết và thực hiện Hợp Đồng theo quy định của Pháp Luật;
 - (c) Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến nhà ở như nêu tại Điều 2.1.8 và 2.1.9 Hợp đồng này. 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;

- (d) Số tiền mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Nhà Ở này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên; Bên Mua tự giải quyết với bên thứ ba về các tranh chấp phát sinh từ và/hoặc có liên quan đến việc kí kết Hợp Đồng này;
- (e) Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

10.1. Bên Mua có quyền đưa Nhà Ở vào thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của Pháp Luật sau khi được cấp Giấy Chứng Nhận;

10.2. Trong trường hợp bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền 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 và/hoặc quy định của Bên Bán (nếu có). 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 trừ trường hợp Nhà nước có quy định khác;

10.3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của Pháp Luật về kinh doanh bất động sản và toàn bộ các quy định sau đây:

10.3.1. Bên Mua đã hoàn tất thanh toán các khoản thanh toán đến hạn và/hoặc quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, Nội Quy và Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị, các khoản lãi phạt chậm thanh toán, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại (nếu có) cũng như đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo Hợp Đồng này tính tới thời điểm yêu cầu chuyển nhượng và thời điểm chuyển nhượng;

10.3.2. Bên Mua tự chịu trách nhiệm và bằng chi phí của mình có được mọi văn bản cần thiết và tham gia mọi thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng;

10.3.3. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu Nhà Ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp Luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

10.3.4. Nhà Ở và/hoặc Hợp Đồng không thuộc đối tượng của cầm cố, thế chấp, bảo lãnh hoặc bất kỳ biện pháp bảo đảm khác tại tổ chức tín dụng, các tổ chức, cá nhân khác. Trường hợp Nhà Ở/Hợp Đồng đã được cầm cố, thế chấp thì Bên Mua có trách nhiệm cung cấp cho Bên Bán văn bản của tổ chức/cá nhân này gửi Bên Bán về việc giải chấp tài sản hoặc đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;

10.3.5. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này, Nội Quy và Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị;

10.3.6. Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sẽ chịu trách nhiệm về mọi khoản phí và chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng;

10.3.7. Có chứng từ nộp thuế thu nhập cá nhân/thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế; Nhà Ở/Hợp Đồng không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ quan nhà nước; Nhà Ở/Hợp Đồng không có tranh chấp với bất kỳ bên thứ ba nào và có các loại giấy tờ cần thiết khác theo quy định của Pháp Luật hiện hành vào thời điểm chuyển nhượng;

10.3.8. Việc chuyển nhượng Hợp Đồng không bị ngăn cấm bởi các quy định của Pháp Luật.

10.4. Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sẽ ký một hợp đồng chuyển nhượng theo hình thức phù hợp pháp luật, trong đó có quy định bên nhận chuyển nhượng sẽ thay Bên Mua kế thừa và thực hiện mọi nghĩa vụ và trách nhiệm trong Hợp Đồng, Nội Quy, Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị kể cả nghĩa vụ thanh toán/nộp bất kỳ số tiền còn tồn đọng nào về Giá Bán, thuế, phí và lệ phí theo Hợp Đồng, Nội Quy, Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị và theo quy định của Pháp Luật. Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán không có trách nhiệm trả lại cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng bất kỳ số tiền nào liên quan đến khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán do việc chuyển nhượng.

10.5. Trách nhiệm duy nhất của Bên Bán liên quan đến việc chuyển nhượng là tiến hành xác nhận hoàn tất việc chuyển nhượng khi Bên Mua đã tuân thủ mọi điều kiện chuyển nhượng nêu tại Hợp Đồng này và Pháp Luật Việt Nam, được xác định theo toàn quyền quyết định của Bên Bán và quy định của Nhà nước. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ được kết chuyển cho bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký vào văn bản xác nhận hoàn tất chuyển nhượng Hợp Đồng.

10.6. Bất kể bất kỳ quy định nào khác trong Hợp Đồng này, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có thể từ chối việc xác nhận chuyển nhượng nếu phát sinh một trong các sự kiện sau:

10.6.1. Bên Mua không đáp ứng hoặc không tuân thủ bất kỳ điều kiện nào nêu ở trên;

10.6.2. Bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua đã được nộp cho Cơ quan nhà nước tại thời điểm Bên Mua thông báo cho Bên Bán về nhu cầu chuyển nhượng (đã có biên nhận của Cơ quan nhà nước);

10.6.3. Bên Mua chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo Hợp Đồng (căn cứ theo Hợp Đồng hoặc thông báo của Bên Bán về việc thực hiện nghĩa vụ), Nội Quy và Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị tính tới thời điểm yêu cầu chuyển nhượng hoặc thời điểm chuyển nhượng;

10.6.4. Có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng từ Cơ quan nhà nước hoặc từ một bên có quyền theo luật định hoặc từ một bên mà Bên Bán xét thấy có liên quan.

10.7. 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.

10.8. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.2 và khoản 10.7 Điều này, người mua lại Nhà Ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

ĐIỀU 11. PHẠT VI PHẠM – BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI:

11.1. Vi phạm của Bên Bán

11.1.1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua như sau:

(a) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở quá 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao, đồng thời Bên Mua đã tuân thủ đúng và đầy đủ các nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,03%/ngày (không phải không ba phần trăm trên một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ [121] đến ngày Ngày Thông Báo Bàn Giao.

(b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở quá [180] ngày, kể từ Ngày Bàn Giao thì Bên Mua có quyền lựa chọn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm mới bàn giao Nhà Ở hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo Điều 13.1(c) của Hợp Đồng này. Theo đó, trường hợp lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Mua có quyền yêu cầu Ngân hàng bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua theo Điều 13.2(c) của Hợp Đồng này.

Các quy định tại Điều 11.1.1 trên đây không được áp dụng nếu việc Bên Bán không giao Nhà Ở đúng hạn là do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, trong trường hợp đó Ngày Bàn Giao sẽ được kéo dài thêm một khoảng thời gian bằng với thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và thời gian Bên Bán phải khắc phục hoàn tất các hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng. Thời gian bàn giao được kéo dài thêm do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng nêu trên không được vượt quá 18 (mười tám) tháng.

11.1.2. Trường hợp Bên Bán vi phạm những nghĩa vụ khác nêu tại Hợp Đồng này, trừ các vi phạm nêu tại Điều 11.1.1 ở trên, thì Bên Bán phải bị phạt vi phạm hợp đồng 08% (tám phần trăm) tính trên giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm và bồi thường thiệt hại trực tiếp phát sinh cho Bên Mua.

11.2. Vi phạm của Bên Mua

11.2.1. Trường hợp Bên Mua tự ý chấm dứt Hợp Đồng trái với các quy định tại Hợp Đồng này thì Bên Bán được quyền:

(a) Yêu cầu Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và phải tuân thủ các đợt thanh toán, tiền phạt chậm thanh toán (nếu có) theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán (bao gồm cả các chi phí mà Bên Bán phải trả cho đơn vị tư vấn pháp lý liên quan đến việc xử lý vi phạm của Bên Mua theo Hợp Đồng này);

(b) Trường hợp vượt quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu Bên Mua thực hiện theo Điều 11.2.1 (a) nêu trên mà Bên Mua chưa thực hiện hoàn tất thì Bên Bán được quyền chấm dứt Hợp Đồng này, lấy lại Nhà Ở (nếu đã bàn giao), bán Nhà Ở cho khách hàng khác và áp dụng các chế tài quy định tại Điều 13.2(b) của Hợp Đồng này.

11.2.2. Trường hợp Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định Điều 6.6 thì trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ Ngày Hạn Chót Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua có trách nhiệm liên hệ Bên Bán để hoàn tất thủ tục ký biên bản bàn giao Nhà Ở chính thức, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do nào để không ký biên bản bàn giao Nhà Ở; việc Bên Mua không hoàn tất thủ tục và/hoặc từ chối ký biên bản bàn giao Nhà Ở trong thời hạn nêu trên sẽ được coi là Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái quy định tại Hợp Đồng này, theo đó, Điều 11.2.1 sẽ được áp dụng.

11.2.3. Nếu quá 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán Giá Bán của mỗi đợt, các khoản khác mà Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thì Bên Mua sẽ phải trả lãi suất bằng 0,03%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán trên thời gian chậm thanh toán kể từ ngày

thứ 21 đến ngày thanh toán thực tế. Thời gian chậm thanh toán không được quá 30 (ba mươi) ngày tính từ ngày đến hạn thanh toán theo từng đợt/khoản thanh toán quy định tại Hợp Đồng này. Nếu Bên Mua chậm thanh toán quá 30 (ba mươi) ngày của 01 (một) đợt thanh toán hoặc các đợt phải thanh toán Giá Bán và các khoản khác mà Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này cộng dồn vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng với Bên Mua theo Điều 13 của Hợp Đồng này. Bất kể các quy định nêu trên, Bên Bán được quyền chấm dứt Hợp Đồng này nếu Bên Mua chậm thanh toán Đợt 1 quá 10 (mười) ngày. Theo đó, Bên Bán có quyền áp dụng các chế tài nêu tại Điều 13.2 (b) Hợp Đồng với Bên Mua.

11.2.4. Bên Mua sẽ bồi thường và bồi hoàn cho Bên Bán tất cả các thiệt hại mà Bên Bán (cùng với các nhân viên, người lao động, đại diện và những người có liên quan của Bên Bán) phải gánh chịu bao gồm nhưng không giới hạn các chi phí pháp lý, tiền bồi thường, tiền phạt và các nghĩa vụ pháp lý khác mà Bên Bán (cùng với các nhân viên, người lao động, đại diện và những người có liên quan của Bên Bán) phải trả cho hoặc phải thực hiện đối với các bên thứ ba, phát sinh từ hoặc liên quan đến:

- (i) bất kỳ vi phạm nào của Bên Mua đối với Hợp Đồng này;
- (ii) bất kỳ hành vi vi phạm trách nhiệm nào (kể cả các trách nhiệm theo luật định) hoặc vi phạm Pháp Luật của Bên Mua; hoặc
- (iii) bất kỳ hành vi cố ý hoặc hành động cố ý nào, hoặc bất kỳ sự bất cẩn hay sơ sót nào, hoặc bất kỳ hành động sai trái hoặc sơ suất nào khác của Bên Mua.

Quy định này không loại trừ các quyền và biện pháp khắc phục khác mà Bên Bán được hưởng theo quy định của Pháp Luật và Hợp Đồng này.

11.2.5. Trường hợp Bên Mua vi phạm các nghĩa vụ khác nêu tại Hợp Đồng này thì Bên Mua phải chịu phạt vi phạm 08% (tám phần trăm) giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm, đồng thời phải bồi thường và bồi hoàn cho Bên Bán theo quy định tại Điều 11.2.4 nêu trên.

ĐIỀU 12. BẤT KHẢ KHÁNG

12.1. Sự Kiện Bất Khả Kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết mà khả năng cho phép làm cho Bên bị ảnh hưởng không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình nêu tại Hợp Đồng này.

12.2. Bên Bán và Bên Mua cùng thống nhất rằng Sự Kiện Bất Khả Kháng là một trong các trường hợp sau đây: thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, bạo loạn, bạo động, đình công, sự thay đổi của luật pháp, quyết định, mệnh lệnh hành chính của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền, do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế hoặc các trường hợp khác do Pháp Luật quy định.

12.3. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần của cả Hai Bên sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

12.4. Trong trường hợp một Bên không thể thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng này do Sự Kiện Bất Khả Kháng thì không được xem là vi phạm Hợp Đồng và không phải chịu trách nhiệm trước Bên kia.

12.5. Khi Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra thì trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên bị ảnh hưởng trong việc thực hiện nghĩa vụ phải thông báo bằng văn bản cho Bên kia để tìm biện pháp khắc phục, hạn chế thiệt hại (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này).

12.6. 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. 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 270 (hai trăm bảy mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác trong Hợp Đồng này hoặc bất cứ văn bản nào 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.

12.7. Những rủi ro, thiệt hại xảy ra không thuộc trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng thì được thỏa thuận như sau:

- Trước khi bàn giao Nhà Ở thì thiệt hại về Nhà Ở do Bên Bán gánh chịu.
- Từ thời điểm bàn giao Nhà Ở hoặc sau Ngày Bàn Giao Nhà Ở Thực Tế, tùy theo thời điểm nào đến trước thì các thiệt hại về Nhà Ở do Bên Mua gánh chịu.

ĐIỀU 13. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

13.1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- (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 Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo Điều 11.2.3 của Hợp Đồng này, hoặc Bên Mua vi phạm nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này hoặc Pháp Luật mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong vòng 10 ngày kể từ ngày có yêu cầu của Bên Bán;
- (c) Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo Điều 11.1.1 của Hợp Đồng này;
- (d) Một trong Hai Bên thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 12.6 của Hợp Đồng này;
- (e) Hai Bên chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 9.1.4 của Hợp Đồng này.

13.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 13.1 của Hợp Đồng này được thực hiện như sau:

- (a) Chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13.1(a) ở trên: Thực hiện theo nội dung thỏa thuận của Hai Bên.
- (b) Khi Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13.1(b) ở trên:
 - (i) Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Mua ít nhất 30 (ba mươi) ngày trước ngày yêu cầu chấm dứt. Theo đó, Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, lấy lại Nhà Ở (nếu đã bàn giao) và bán Nhà Ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.
 - (ii) Nếu Nhà Ở không còn được như nguyên trạng ban đầu hoặc theo tình trạng mô tả trong biên bản bàn giao Nhà Ở, Bên Mua phải tự phục hồi Nhà Ở hoặc thanh toán cho Bên Bán mọi chi phí mà Bên Bán phải thanh toán để phục hồi Nhà Ở về nguyên trạng ban đầu hoặc theo tình trạng mô tả trong biên bản bàn giao Nhà Ở.
 - (iii) Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không tính lãi và không bao gồm lãi chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có) sau khi đã khấu trừ (A) khoản lãi chậm thanh toán (nếu chưa thu), (B) chi phí phục hồi Nhà Ở về nguyên trạng ban đầu (nếu Bên Bán đã chi trả), (C) khoản phạt về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là 8% (tám phần trăm) Giá Bán, (D) tiền phí môi giới mà Bên Bán phải trả phát sinh trong quá trình đàm phán ký kết và thực hiện Hợp Đồng Đặt Cọc và Hợp Đồng này, các bên thống nhất là [4]% Giá bán nhà ở, và (E) tiền bồi

thường thiệt hại theo Điều 11.2.4 của Hợp Đồng này. Việc hoàn trả lại tiền cho Bên Mua chỉ được thực hiện sau khi Bên Bán đã bán được Nhà Ở cho khách hàng khác và nhận số tiền thanh toán từ khách hàng này đến mức đủ để chi trả cho Bên Mua. Bên Mua có trách nhiệm cung cấp thông tin tài khoản của Bên Mua và ký các hồ sơ cần thiết theo yêu cầu của Bên Bán để Bên Bán thực hiện việc chi trả cho Bên Mua.

- (iv) Trường hợp Bên Mua không bàn giao lại Nhà Ở theo yêu cầu của Bên Bán, Bên Bán sẽ có quyền trục xuất Bên Mua ra khỏi Nhà Ở và lấy lại Nhà Ở, và Bên Bán sẽ không có bất kỳ trách nhiệm nào đối với tổn thất hoặc thiệt hại phát sinh (nếu có) gây ra đối với đồ đạc, đồ dùng, trang thiết bị và tài sản khác của Bên Mua do Bên Bán vào và lấy lại Nhà Ở như nói trên.
 - (v) Trong trường hợp này, Bên Bán cũng không có nghĩa vụ hoàn trả lại Tiền Đặt Cọc cho Bên Mua. Trong trường hợp Tiền Đặt Cọc đã được chuyển thành khoản thanh toán Giá Bán, khi Hợp Đồng này bị chấm dứt theo Điều này thì Tiền Đặt Cọc sẽ được coi là chưa được chuyển thành khoản thanh toán Giá Bán, và khi đó khoản tiền hoàn lại theo Đoạn (iii) nêu trên sẽ tiếp tục được trừ đi Tiền Đặt Cọc.
- (c) Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13.1(c) ở trên: Bên Mua sẽ (phải) gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán ít nhất [30] ngày trước ngày yêu cầu chấm dứt. Theo đó, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi và không bao gồm lãi chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có) và bồi thường cho Bên Mua một khoản tiền bằng Tiền Đặt Cọc cộng khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương 8% (tám phần trăm) Giá Bán chưa bao gồm VAT. Thời gian hoàn trả không quá [60] ngày kể từ ngày Hai Bên ký biên bản thanh lý và chấm dứt Hợp Đồng. Nếu quá 60 ngày kể từ ngày đến hạn hoàn trả mà Bên Bán chưa hoàn trả tiền cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền yêu cầu Ngân hàng bảo lãnh cho Bên Bán thanh toán cho Bên Mua theo các điều khoản và điều kiện của thư bảo lãnh mà Ngân hàng này đã phát hành theo yêu cầu của Bên Bán.
- (d) Chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13.1(d) ở trên: Bên yêu cầu chấm dứt phải gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng cho Bên còn lại trước ít nhất [30] ngày kể từ ngày chấm dứt. Trong trường hợp này không Bên nào sẽ chịu trách nhiệm về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này đối với Bên còn lại. Theo đó, Hai Bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cho đến thời điểm chấm dứt, đối với việc hoàn trả tiền thì sẽ không tính lãi và không bao gồm lãi chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có. Trong trường hợp này phí môi giới mà Bên Bán phải trả phát sinh trong quá trình đàm phán ký kết và thực hiện Hợp Đồng Đặt Cọc và Hợp Đồng này sẽ được chia sẻ theo tỷ lệ 50:50 cho Các Bên và Bên Bán được quyền trừ vào khoản tiền phải hoàn trả cho Bên Mua.
- (e) Trường hợp Hai Bên chấm Hợp Đồng theo Điều 13.1(e), Điều 9.1.4 sẽ được áp dụng.

13.3. Sau khi Hợp Đồng chấm dứt, mỗi Bên vẫn phải giải quyết những nghĩa vụ còn tồn đọng với Bên còn lại theo quy định tại Hợp Đồng này, các phụ lục của Hợp Đồng này và các quy định của Pháp Luật có liên quan.

13.4. Trong trường hợp Hợp Đồng này chấm dứt sau Ngày Bàn Giao Nhà Ở Thực Tế thì Bên Mua phải bàn giao Nhà Ở cho Bên Bán chậm nhất là ngày 10 ngày kể từ ngày Hợp Đồng bị chấm dứt. Trong trường hợp đó, các quy định tại các Điều 13.2(b)(ii) và (iv) của Hợp Đồng này sẽ được áp dụng, và Bên Bán có quyền trừ các khoản tiền về phục hồi Nhà Ở vào các khoản tiền được hoàn lại cho Bên Mua tương tự như quy định tại Điều 13.2(b)(iii).

13.5. Các Bên đồng ý rằng, các Điều 7, Điều 8.1.5, Điều 8.1.12, Điều 8.1.15, Điều 9.1.7, Điều 9.1.11 và Điều 9.2.9 của Hợp Đồng này, Nội Quy và Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị tại Phụ Lục 2 và Phụ lục 3 của Hợp Đồng này vẫn tiếp tục duy trì và bảo lưu tính hiệu lực sau khi Hợp Đồng này được thanh lý do Bên Mua đã nhận Giấy Chứng Nhận. Các điều khoản này sẽ chấm dứt cho đến khi các quyền và nghĩa vụ quy định tại các điều khoản nêu trên được hoàn thành.

ĐIỀU 14. THÔNG BÁO

14.1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia:

- Địa chỉ của Bên Bán: CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ WATERFRONT ĐỒNG NAI – địa chỉ liên hệ: Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Địa chỉ của Bên Mua: (nếu Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 (một) người đại diện theo đây để nhận thông báo): [QDBM] [**HoTenBM**] - theo địa chỉ liên hệ của Bên Mua đã ghi nhận tại phần đầu của Hợp Đồng.

14.2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: bằng văn bản và được gửi thư giao tận tay hoặc thư điện tử (email) hoặc gửi thư chuyển phát nhanh.

14.3. 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 Điều 14.1, Điều 14.2 của Hợp Đồng 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 Làm Việc thứ [5], kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
- (c) Vào ngày bên gửi email cho bên nhận mà hệ thống không báo lỗi email từ bên gửi, trong trường hợp gửi thông báo bằng email, với điều kiện là Bên gửi phải gửi thêm 01 văn bản in cho Bên nhận theo cách nêu tại Điểm (a) hoặc Điểm (b) nêu trên.

14.4. Các Bên tự chịu trách nhiệm trong trường hợp không nhận được thông báo của Bên còn lại do cung cấp không đúng hoặc không đầy đủ thông tin liên lạc của mình hoặc Các Bên thường xuyên không hiện diện tại địa chỉ liên hệ của mình. 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 15. CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH DỰ ÁN

15.1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:

15.1.1. 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 2 của Hợp Đồng;

15.1.2. Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán là các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng trong Dự Án mà theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế và các giấy tờ pháp lý của dự án được phê duyệt xác định các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng để kinh doanh nhưng chủ đầu tư, Bên Bán giữ lại không bán.

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.

15.1.3. Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu Nhà Ở khác, công trình xây dựng khác trong Dự Án như được nêu tại Phụ Lục 2 – Nội Quy Chung đính kèm Hợp Đồng này.

Bên Bán có toàn quyền tự mình điều chỉnh, bổ sung các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Bên Bán mà không cần chấp thuận của Bên Mua.

Bên Bán, Bên Mua, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong Dự Án có quyền sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng khác có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Bên Bán nhưng được dành để sử dụng chung. Việc sử dụng chung và đóng phí sử dụng phải tuân theo quy định của Bên Bán và theo Phụ Lục 2 – Nội Quy Chung và Phụ Lục 3 – Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị đính kèm Hợp Đồng này.

15.2. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với Phần Sử Dụng Chung theo Nội Quy và Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị.

15.3. Việc quản lý vận hành, phương thức thanh toán Phí Quản Lý Nội Khu, Phí Quản Lý Ngoại Vi và các khoản phí khác liên quan đến công tác vận hành Khu Nhà Ở Dự Án sẽ được thực hiện theo Nội Quy, Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị và quy chế quản lý vận hành dự án và các sửa đổi, bổ sung theo từng thời kỳ.

ĐIỀU 16. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

16.1. Hợp Đồng này là toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên đối với nội dung của Hợp Đồng này và thay thế tất cả các thảo luận, thương lượng và hợp đồng trước đó giữa Các Bên.

16.2. Trong thời hạn của Hợp Đồng này và trong vòng 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt, Các Bên không được tiết lộ nội dung Hợp Đồng này và bất kỳ thông tin nào của Bên kia cho bất kỳ bên thứ ba nào nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên đó, trừ trường hợp theo yêu cầu của Pháp Luật hoặc việc này là cần thiết để duy trì, thực hiện các nghĩa vụ của Hợp Đồng.

16.3. Mọi vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp Đồng do Hai Bên thương lượng giải quyết trên tinh thần hợp tác. Trường hợp Hai Bên không tự giải quyết thì sự việc sẽ do Toà án có thẩm quyền tại Tỉnh/Thành phố nơi có Dự Án thụ lý giải quyết theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

16.4. Các phụ lục, các văn bản bổ sung, sửa đổi nội dung Hợp Đồng được Các Bên ký kết là các phần không tách rời của Hợp Đồng, có giá trị như Hợp Đồng. Khi có những vướng mắc phát sinh thì Hai Bên bàn bạc và thể hiện bằng phụ lục hợp đồng để bổ sung, sửa đổi.

16.5. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Hai Bên trong Hợp Đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Bên kế nhiệm và Bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế hợp pháp của Bên Mua được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này.

16.6. Trong trường hợp theo quy định của Pháp Luật Hai Bên phải đến Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền hoặc đơn vị công chứng chứng thực hợp đồng theo mẫu do các cơ quan chức năng ban hành thì Hai Bên sẽ ký kết theo hợp đồng mẫu do cơ quan chức năng ban hành. Các điều khoản của Hợp Đồng này vẫn còn nguyên giá trị hiệu lực, trừ những điều khoản trái luật phải chỉnh sửa theo quy định và theo thỏa thuận của Hai Bên bằng văn bản.

16.7. Hợp Đồng này được diễn giải và điều chỉnh theo Pháp Luật. Trong trường hợp, nội dung điều khoản của quy định Pháp Luật được dẫn chiếu làm vô hiệu một phần hoặc toàn bộ Hợp Đồng

thì các điều khoản còn lại của Hợp Đồng vẫn giữ nguyên hiệu lực. Các Bên sẽ nỗ lực tối đa để đàm phán, điều chỉnh hoặc thay thế điều khoản vô hiệu sao cho điều khoản điều chỉnh, thay thế thể hiện được gần nhất ý định thương mại của Hai Bên.

16.8. Việc một Bên tại bất kỳ thời điểm nào không yêu cầu Bên còn lại tuân thủ, thực hiện bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này hoặc không áp dụng, thực hiện một biện pháp xử lý đối với một vi phạm của Bên còn lại trong quá trình thực hiện Hợp Đồng sẽ:

16.8.1. Không được diễn giải và/hoặc được xem là một Bên đồng ý với vi phạm đó và miễn cho Bên còn lại thực hiện nghĩa vụ, hoặc

16.8.2. Không được xem là từ bỏ quyền thực hiện xử lý của một Bên đối với vi phạm đó, và/hoặc nghĩa vụ của Bên còn lại tương tự tiếp theo hay làm căn cứ để tính thời hiệu xử lý, hoặc

16.8.3. Không ảnh hưởng đến việc Bên đó yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện các quy định đó vào bất kỳ thời điểm nào sau đó.

Một Bên được quyền bảo lưu áp dụng biện pháp xử lý (theo cho phép trong Hợp Đồng hoặc quy định của Pháp Luật) đối với vi phạm đó bất kỳ thời điểm nào trong thời gian thực hiện Hợp Đồng trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

16.9. Trường hợp thời điểm thực hiện các cam kết, nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của Pháp Luật thì ngày thực hiện các cam kết, nghĩa vụ là ngày làm việc tiếp theo theo quy định của Pháp Luật.

16.10. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Hai Bên cam kết tôn trọng, thực hiện đúng các thoả thuận tại Hợp Đồng này. Bên Mua công nhận rằng Bên Mua hoàn toàn tự nguyện ký kết Hợp Đồng này và Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm về bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào (dù là trực tiếp hoặc gián tiếp) mà Bên Mua có thể phải chịu do Bên Mua ký kết hoặc thực hiện Hợp Đồng này.

16.11. Hợp Đồng này được lập thành 05 (năm) bản có giá trị như nhau, Bên Bán giữ 04 (bốn) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản, có hiệu lực kể từ ngày ký. Kèm theo Hợp đồng này là: (i) Phụ Lục 1 – Danh mục vật liệu xây dựng Nhà Ở và 01 (một) bản vẽ mặt bằng Nhà Ở; (ii) Phụ Lục 2 – Nội Quy Chung; và (iii) Phụ Lục 3 – Thỏa Thuận Về Quản Lý Đô Thị.

Hai Bên đã xem kỹ nội dung từng điều khoản của Hợp Đồng, các phụ lục hợp đồng và đồng ý ký tên.

BÊN BÁN

Ông Trần Thanh Phong

BÊN MUA

(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức
mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)

..... -

PHỤ LỤC 1 – BẢNG MÔ TẢ VẬT LIỆU HOÀN THIỆN P1A1

Áp dụng cho mẫu: TH1 & TH2		
STT	Hạng mục	Diễn giải
Phần công trình chính		
1	Mái bằng bê tông cốt thép	Gạch hoặc sơn chống nóng hoặc tương đương trên nền vữa tạo dốc
2	Trần mái đưa ban công, sân thượng	Tấm nhôm Austrong/ SCG Smartwood hoặc tương đương (màu sắc theo thiết kế)
3	Hệ lam nhôm mái sân thượng	CND hoặc tương đương (màu sắc theo thiết kế)
4	Sơn tường ngoại thất	Jotun/ Nippon hoặc tương đương (màu sắc theo thiết kế)
5	Óp gạch tường ngoại thất	Inax hoặc tương đương (màu sắc theo thiết kế)
6	Óp hoàn thiện tường ngoại thất	Tấm nhôm Austrong/ SCG Smartwood hoặc tương đương (màu sắc theo thiết kế)
7	Bậc cấp lối vào	Đá granite đen Phú Yên hoặc tương đương
8	Cửa đi chính	Cửa mở 1 cánh, cửa thép hoàn thiện laminate vân gỗ Vinasawa hoặc tương đương (màu sắc theo thiết kế)
9	Khóa điện tử	DTHome hoặc tương đương
10	Hệ cửa nhôm, vách kính	Nhôm CND hoặc tương đương
11	Chụp đầu cửa	Nhôm CND hoặc tương đương (màu sắc theo thiết kế)
12	Lan can	Nhôm CND hoặc tương đương (màu sắc theo thiết kế)
Phần sân vườn – Cổng – Hàng rào		
1	Hàng rào	Lưới thép hàn VRC hoặc tương đương (màu sắc theo thiết kế)
2	Mái nhẹ nhà xe	Khung thép mạ kẽm, sơn tĩnh điện – Tấm lấy sáng polycarbonate hoặc tương đương (màu sắc theo thiết kế)
3	Thùng rác	Thép sơn tĩnh điện
4	Tủ kĩ thuật – Hộp thư	Thép mạ kẽm hoặc tương đương

Bên Bán có quyền thay thế các vật liệu xây dựng có chất lượng và tiêu chuẩn tương tự hoặc tốt hơn đối với các vật liệu xây dựng nêu ở trên và thông báo đến Bên Mua.

PHỤ LỤC 2

NỘI QUY CHUNG

VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG KHU NHÀ Ở

TIÊU KHU 1A-1 THUỘC PHÂN KHU 5, DỰ ÁN ĐỒNG NAI WATERFRONT

Xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

[KHU ĐÔ THỊ IZUMI]

PHỤ LỤC 3 – THỎA THUẬN VỀ QUẢN LÝ ĐÔ THỊ