

MẪU

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: ____/HĐMB/ICON4/TRUNGVAN

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Và

ÔNG/BÀ: _____

**Dự án: Đầu tư Xây dựng Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu
tại phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội**

Năm 2026



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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
Số: ____/HĐMB/ICON4/TRUNGVAN

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án;
- Căn cứ Đơn đăng ký về việc mua Nhà ở số: ____ tại Dự án Đầu tư Xây dựng Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu tại phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội;
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của Các Bên.

Hà Nội, ngày ____ tháng ____ năm 2026, Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

Giấy chứng nhận đăng : 0100105574 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2006, đăng kí thay đổi lần thứ 18 ngày 10/9/2025.

Người đại diện : Ông **Nguyễn Đức Lai** Chức vụ: Tổng Giám đốc
Địa chỉ : Số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại liên hệ : 0243.766.8976
Email : centrallakeside-trungvan@icon4.com.vn
Tài khoản số : 8603829888
Tại : Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam
- Chi nhánh Sở Giao dịch I
Mã số thuế : 0100105574

(Sau đây viết tắt là "**Bên Bán**").

II. BÊN MUA NHÀ Ở

Ông/Bà : ____
CCCD/Căn cước/Hộ chiếu số: ____ cấp ngày: ____ tại: ____

Mã số thuế : ____
Nơi đăng ký cư trú : ____
Địa chỉ liên hệ : ____
Điện thoại liên hệ : ____
Email : ____
Ông/Bà : ____
CCCD/Căn cước/Hộ chiếu số: ____ cấp ngày: ____ tại: ____
Mã số thuế : ____
Nơi đăng ký cư trú : ____

(Sau đây viết tắt là "**Bên Mua**")

Hai Bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở này (sau đây viết tắt là "**Hợp Đồng**") với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về Nhà ở

1. Vị trí Nhà ở: tại lô đất có ký hiệu ____ ("**Nhà ở**") thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu tại phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội (Sau đây viết tắt là "**Dự Án**").

2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà ở: Theo Quyết định số 2630/QĐ-UBND ngày 26/5/2025 của UBND Thành phố Hà Nội và các văn bản điều chỉnh tại từng thời điểm (nếu có).

3. Quy mô của Nhà ở:

a) Tổng diện tích sàn xây dựng (tạm tính): ____ m² (Sau đây viết tắt là "**Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng**"). Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng được quy định chi tiết theo Phụ lục 02 của Hợp Đồng, diện tích chính thức sẽ được xác định theo số liệu thực tế khi bàn giao Nhà ở;

b) Tổng diện tích sử dụng đất: ____ m² (Sau đây viết tắt là "**Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất**"), trong đó:

- Sử dụng riêng: ____ m²;
- Sử dụng chung: 0 m²;
- Mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị;
- Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

4. Thông tin pháp lý Dự Án:

a) Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000180 chứng nhận ngày 08/7/2008 của UBND thành phố Hà Nội chứng nhận nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4;

b) Quyết định số 1960/QĐ-UBND ngày 10/11/2008 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận đầu tư và phê duyệt Quy chế quản lý đầu tư xây dựng và khai thác công trình thuộc Dự án xây dựng Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân

kéo dài tại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm;

c) Quyết định số 2729/QĐ-UBND ngày 11/5/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc quyết định chủ trương đầu tư (trên cơ sở điều chỉnh dự án đã được chấp thuận đầu tư) Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu;

d) Quyết định số 5475/QĐ-UBND ngày 27/10/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần 2) Dự án Đầu tư Xây dựng Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu;

e) Quyết định số 3283/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần 3) Dự án Đầu tư Xây dựng Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu;

f) Quyết định số 3313/QĐ-UBND ngày 24/5/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết nhóm nhà ở Đông Nam đường Lê Văn Lương kéo dài, tỷ lệ 1/500 địa điểm: xã Trung Văn - huyện Từ Liêm và phường Mộ Lao - quận Hà Đông - Hà Nội;

g) Quyết định số 1850/QĐ-UBND ngày 23/4/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết nhóm nhà ở Đông Nam đường Lê Văn Lương kéo dài, tỷ lệ 1/500, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm tại ô đất HH-02;

h) Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 05/01/2009 của UBND Thành phố về việc thu hồi 82.702 m² đất tại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm; giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội) để đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài (giai đoạn 1);

i) Quyết định số 2630/QĐ-UBND ngày 26/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh nội dung ghi tại Quyết định số 58/QĐ-UBND ngày 05/01/2009 của UBND Thành phố về việc thu hồi 82.702 m² đất tại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm; giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội) để đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật Nhóm nhà ở Đông Nam đường Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài (giai đoạn 1);

j) Văn bản số 411/HĐXD-QLDA ngày 25/5/2017 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định TKCS dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu tại phường Mộ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

k) Giấy phép xây dựng số 50/GPXD của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội ngày 18/6/2025 cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (nhà đầu tư thứ nhất) và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS (nhà đầu tư thứ hai);

l) Thông báo số 14997/SXD-QLN của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội ngày 10/7/2026 về việc nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Đầu tư xây dựng Nhóm nhà ở Đông Nam, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Nhà ở:
- Mục đích sử dụng: Để ở;
 - Năm hoàn thành việc xây dựng: Năm 2026.
6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà ở: Được thi công, hoàn thiện theo tiến độ pháp lý của Dự Án được duyệt.

7. Các văn bản liên quan đến Dự Án:

Thông báo số 14997/SXD-QLN của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội ngày 10/7/2026 về việc nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Đầu tư xây dựng Nhóm nhà ở Đông Nam, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

Điều 2. Giá Bán Nhà ở

1. Giá Bán Nhà ở là: ____ VND (Bằng chữ: ____).

Giá Bán Nhà ở bao gồm:

- a) Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng và thuế VAT được tính theo công thức lấy đơn giá của 01 m² (một mét vuông) quyền sử dụng đất nhân với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất.

$$\text{____ VND/m}^2 \times \text{____ m}^2 = \text{____ VND.}$$

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng và thuế VAT làm tròn: VND.

- b) Giá trị công trình xây dựng và tài sản gắn liền trên đất (bao gồm thuế VAT) được tính theo công thức lấy đơn giá của 01 m² (một mét vuông) sàn xây dựng (x) với Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng là:

$$\text{____ VND/m}^2 \times \text{____ m}^2 = \text{____ VND.}$$

2. Giá Bán Nhà ở không bao gồm các khoản sau:

- a) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất ("**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;

- b) 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. Chi phí này do Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.

- c) Chi phí xây tường ngăn chia không gian, hoàn thiện nội thất, lắp đặt trang thiết bị, ... cho Nhà ở.

3. Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Nhà ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà ở 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.

4. Giá Bán Nhà ở trên là tạm tính theo quy định tại Hợp Đồng. Tại thời điểm bàn giao Nhà ở, nếu Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất hoặc Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng tăng lên hoặc giảm đi quá 02% (hai phần trăm) so với Hợp Đồng thì Giá Bán Nhà ở sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích thực tế đo đạc khi bàn giao Nhà ở.

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua tài khoản Ngân hàng của Bên Bán như sau:

- Tên tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4
- Tài khoản số: 8603829888
- Tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I
- Nội dung nộp tiền: Nộp tiền đợt ____ mua Nhà ở ____ Dự án Nhóm Nhà ở Đông

Nam đường Tố Hữu.

2. Thời hạn thanh toán:

- a) Thanh toán đợt 1: ____.
- b) Thanh toán đợt 2: ____.
- c) Thanh toán đợt 3: ____.
- d) Thanh toán đợt 4: ____.

Nội dung liên quan đến việc thanh toán các đợt tiếp theo được quy định như sau:

- Thời hạn và số tiền thanh toán cụ thể được nêu trong thông báo bằng văn bản mà Bên Bán gửi Bên Mua;

- Phương thức thông báo, ngày được coi là ngày Bên Mua nhận được thông báo được quy định cụ thể tại Điều 15 Hợp Đồng.

3. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền do Bên Mua nộp đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán nêu tại Khoản 1 Điều 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 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.

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, dự kiến bàn giao Nhà ở tháng 12/2026.

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

duyet 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, ... ; trụ cấp nước phòng cháy chữa cháy; hệ thống thông tin liên lạc.

Điều 5. Giao nhận Nhà ở

1. Điều kiện giao nhận Nhà ở: Bên Bán sẽ bàn giao Nhà ở cho Bên Mua sau khi hoàn thành việc xây dựng Nhà ở như quy định tại điểm b khoản 2 Điều 9 của Hợp Đồng và Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng.

2. Bên Bán bàn giao Nhà ở cho Bên Mua vào ngày dự kiến là: Tháng 12/2026 ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**").

Việc bàn giao Nhà ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn dự kiến bàn giao Nhà ở cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà ở.

Trước ngày bàn giao Nhà ở tối thiểu là 07 (bảy) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà ở ("**Thông Báo Bàn Giao**").

3. Nhà ở được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục 01 - Bảng tiêu chuẩn bàn giao Nhà ở kèm theo Hợp Đồng.

4. Vào ngày bàn giao Nhà ở theo Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp có trách nhiệm đến kiểm tra tình trạng thực tế Nhà ở so với thỏa thuận trong Hợp Đồng, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Nhà ở và ký vào biên bản bàn giao Nhà ở ("**Biên Bản Bàn Giao**").

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

5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Nhà ở hoặc Bên Mua được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại khoản 4 Điều này, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà ở, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà ở.

6. Quyền sở hữu Nhà ở sẽ tự động được chuyển giao cho Bên Mua ngay khi

Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán và Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà ở hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại khoản 4 Điều này. Kể từ thời điểm quyền sở hữu Nhà ở được chuyển giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro, lợi ích liên quan đến Nhà ở cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Nhà ở.

Trường hợp Bên Mua không hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Nhà ở và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm trách nhiệm thanh toán quy định tại điểm b khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng.

Điều 6. Bảo hành Nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà ở đã bán theo thoả thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao Nhà ở cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao Biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Hai Bên xác định thời điểm bảo hành Nhà ở.

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

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

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

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

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Nhà ở trong các trường hợp sau đây:
- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà ở từ chối, cản trở hoặc không tạo điều kiện hợp lý để Bên Bán, đơn vị bảo hành hoặc nhà thầu của Bên Bán kiểm tra, xác minh và thực hiện công tác bảo hành;
 - e) Bên mua không kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành dẫn đến việc hư hỏng gia tăng, thay đổi hiện trạng hoặc gây khó khăn cho việc xác định nguyên nhân, phạm vi trách nhiệm bảo hành của Bên Bán;
 - f) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
 - g) 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.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

Điều 7. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thuê chấp Nhà ở cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Nhà ở từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép và Bên Mua đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ tài chính đến hạn đối với Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng, bao gồm nhưng không giới hạn ở các khoản tiền đến hạn phải thanh toán, tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có), các khoản phải trả khác theo Hợp Đồng và các nghĩa vụ khác của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này.
4. Trong cả hai trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người

mua lại Nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.

5. Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được quyền chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng thông qua việc chuyển nhượng Dự Án hoặc trên cơ sở tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật với điều kiện: (i) Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng; và (ii) Bên Bán thông báo trước một khoảng thời gian hợp lý cho Bên Mua.

6. Mọi khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí công chứng, chứng thực, chi phí hành chính và các nghĩa vụ kê khai, nộp thuế, phí, lệ phí/ngĩa vụ khác liên quan phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở/thể chấp nhà ở cho tổ chức tín dụng giữa Bên mua và bên nhận chuyển nhượng, bên nhận thế chấp và các bên liên quan sẽ do các bên tự thỏa thuận thanh toán và tự chịu trách nhiệm thực hiện. Bên bán không có trách nhiệm thanh toán, tạm ứng hoặc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào liên quan đến các giao dịch này, trừ trường hợp pháp luật có quy định bắt buộc Bên bán phải thực hiện.

Điều 8. Các thỏa thuận về phần sở hữu chung, sở hữu riêng trong Dự Án

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 1 của Hợp Đồng.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm: Các diện tích, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội ngoài ranh giới lô đất của Nhà ở được xác định theo hồ sơ pháp lý của Dự Án, hồ sơ quy hoạch, thiết kế được phê duyệt và phương án bàn giao cho cơ quan Nhà nước, đơn vị quản lý chuyên ngành hoặc đơn vị quản lý vận hành.

3. Các Bên được quyền sử dụng chung các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án: là các diện tích, hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Dự Án được phê duyệt. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng theo quy định (nếu có).

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;

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

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;

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 (nếu có) thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;

e) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;

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 hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

g) Các quyền khác do Hai Bên thỏa thuận theo Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán

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

b) Xây dựng Nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

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

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

e) 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;

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

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

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

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà ở cho Bên Mua khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua với điều kiện đề xuất hỗ trợ phù hợp với quy định của pháp

luật hoặc không làm ảnh hưởng tới quyền lợi của Bên Bán quy định tại Hợp đồng này hoặc theo quy định của pháp luật;

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 hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

k) Các nghĩa vụ khác do Hai Bên thỏa thuận theo Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua

a) Nhận bàn giao Nhà ở quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục 01 - Bảng tiêu chuẩn bàn giao nhà ở và hồ sơ Nhà ở theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;

b) Bên Mua đỗ xe ô tô/xe máy tại khu vực thuộc quyền sở hữu/sử dụng riêng của Bên Mua;

c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 9 Hợp Đồng);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà ở theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Nhà ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

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

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

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Nhà ở nếu:

- Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng; hoặc/và

- Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 10% (mười phần trăm) so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi trong Hợp Đồng.

Việc từ chối nhận bàn giao Nhà ở trong các trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Nhà ở của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà ở tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà ở tại tổ chức tín dụng theo quy định của tổ chức tín dụng và quy định pháp luật với điều kiện đề xuất hỗ trợ phù hợp với quy

định của pháp luật hoặc không làm ảnh hưởng tới quyền lợi của Bên Bán quy định tại Hợp đồng này hoặc theo quy định của pháp luật;

i) Nếu Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế chênh lệch vượt quá tỷ lệ như quy định tại điểm g Khoản này, thì Bên Mua được quyền lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Nhà ở theo diện tích thực tế theo công thức như quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng; hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng.

Trường hợp Bên Mua quyết định chấm dứt Hợp Đồng, thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại Giá Bán Nhà ở mà Bên Mua đã thực tế thanh toán cùng khoản tiền lãi 10%/năm tính trên Giá Bán Nhà ở thực tế đóng tính từ ngày Bên Mua thực tế đóng đến ngày Bên Bán hoàn trả. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán bàn giao nhà ở cho Bên Mua mà Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà ở theo quy định nêu tại điểm g và điểm h Khoản này, thì được hiểu là Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Nhà ở theo diện tích thực tế.

j) Các quyền khác do Hai Bên thỏa thuận theo Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Nhà ở của Bên Bán;

b) Nhận bàn giao Nhà ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

c) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với 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;

d) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Nhà ở thì Nhà ở sẽ được quản lý và bảo trì theo quy định của Chủ đầu tư hoặc cơ quan chức năng có thẩm quyền tại từng thời điểm;

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;

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

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

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 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) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Hợp Đồng và bàn giao bản gốc Hợp Đồng cùng các tài liệu liên quan cho Bên Bán khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng;

k) Sau khi nhận bàn giao Nhà ở:

- Bên Mua không tự ý thay đổi/điều chỉnh thiết kế mặt ngoài, chiều cao của Nhà ở khác với tình trạng ban đầu; không tiến hành thi công, hoàn thiện Nhà ở hoặc các thay đổi/điều chỉnh làm ảnh hưởng tới kiến trúc và quy hoạch chung của Dự Án;

- Bên Mua không tự ý thay đổi, coi nói, tháo dỡ, che chắn hoặc lắp đặt bổ sung các hạng mục làm ảnh hưởng đến kiến trúc, cảnh quan, an toàn công trình, hạ tầng kỹ thuật hoặc quyền lợi của các chủ sở hữu liên kề, bao gồm: (i) Mặt đứng, mặt bên, mặt sau, mái, tum, ban công, logia, cửa đi, cửa sổ, lan can, lam chắn và các chi tiết kiến trúc bên ngoài; (ii) Màu sơn, vật liệu ốp lát, kính, khung cửa, vật liệu mái và chi tiết trang trí mặt ngoài; (iii) Hàng rào, cổng, bậc tam cấp, sân vườn phía trước, khoảng lùi, vỉa hè, cây xanh và cảnh quan tiếp giáp Nhà ở.

l) Trách nhiệm của Bên Mua về việc hoàn thiện, sửa chữa, cải tạo sau bàn giao:

- Sau thời điểm bàn giao Nhà ở, Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với mọi thay đổi, sửa chữa, cải tạo, coi nói, lắp đặt bổ sung hoặc hành vi sử dụng Nhà ở của mình, cũng như hành vi của người thuê, người mượn, người ở nhờ, người được ủy quyền quản lý, nhà thầu thi công hoặc bên thứ ba do Bên Mua cho phép sử dụng, quản lý hoặc thực hiện công việc tại Nhà ở;

- Lắp đặt Biển hiệu, bảng quảng cáo (nếu có) ở mặt tiền phải tuân thủ vị trí quy định, không gây ảnh hưởng đến kiến trúc chung của công trình;

- Lắp đặt điều hòa, ăng-ten, giàn phơi, bồn nước, pin năng lượng mặt trời ở vị trí quy định, không làm ảnh hưởng đến mặt tiền công trình.

m) Trường hợp Bên Mua chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán hoặc cơ quan có thẩm quyền dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà ở bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán một khoản lãi trên số tiền đợt cuối của Giá Bán Nhà ở với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) (“Lãi Suất Quá Hạn”) tính từ ngày đến hạn theo thông báo của

Bên Bán cho đến ngày hoàn thành;

n) Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm (h) Điều này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối của Giá Bán Nhà ở vào (i) thời điểm Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc (ii) ngày thứ 60 (sáu mươi) kể từ ngày hết thời hạn hoàn thiện/nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm (h) Điều này, tùy thời điểm nào đến trước. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng sẽ được áp dụng;

o) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

Điều 11. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Nhà ở.

a) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Nhà ở và/hoặc các khoản phải thanh toán khác (nếu có) theo Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản tiền lãi bằng Lãi Suất Quá Hạn trên tổng tiền Bên Mua chậm thanh toán tính từ ngày từ ngày liền sau của ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế, trừ trường hợp có quy định mức lãi suất chậm thanh toán khác;

b) Trong trường hợp tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo cho Bên Mua trước tối thiểu 15 (mười lăm) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**"). Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ 15 (mười lăm) kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng (nếu có), tùy thời điểm nào muộn hơn ("**Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng**").

Trường hợp này, kể từ Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng, Bên Mua sẽ không còn bất kỳ quyền nào liên quan tới Hợp Đồng và Bên Bán có quyền tự do chào bán, ký hợp đồng mua bán Nhà ở với người mua mới. Sau khi Bên Bán ký hợp đồng mua bán mới với bên mua mới và thu được đủ số tiền từ bên mua mới (bao gồm cả thuế Giá trị gia tăng), Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng (khoản tiền này không tính lãi) trừ đi những khoản tiền sau:

- (i) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 8% (tám phần trăm) Giá Bán Nhà ở;
- (ii) Tiền lãi chậm thanh toán như quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;
- (iii) Khoản chi phí môi giới bán hàng, chi phí Marketing, quà tặng khách hàng, chi phí hỗ trợ lãi suất (nếu có), ...phát sinh liên quan đến Hợp Đồng; và
- (iv) Khoản tiền khác bù đắp cho mọi tổn thất và thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng bao gồm nhưng không giới hạn: Tiền hỗ trợ lãi vay Ngân hàng cho Bên Mua để mua Nhà ở (nếu có),...;

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các điểm (i), (ii), (iii) và (iv) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Nhà ở.

2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm bàn giao Nhà ở cho Bên Mua.

a) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà ở cho Bên Mua, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua khoản tiền lãi bằng Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán cho khoảng thời gian tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế;

b) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà ở cho Bên Mua, thì Bên Mua có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán có trách nhiệm trả cho Bên Mua các khoản tiền sau:

(i) Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán);

(ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 8% (tám phần trăm) Giá Bán Nhà ở;

(iii) Khoản tiền lãi bằng Lãi Suất Quá Hạn trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt.

c) Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại điểm b khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại điểm b khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Nhà ở như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Nhà ở khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi bằng Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Nhà ở theo thông báo của Bên Bán và Nhà ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Các Bên thống nhất xử lý theo quy định tại khoản 4 và khoản 6 Điều 5 của Hợp Đồng.

Điều 12. Cam kết của Hai Bên

1. Bên Bán cam kết

a) Nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng 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 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;

2. Bên Mua cam kết

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà ở;

b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà ở, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Số tiền mua Nhà ở theo Hợp Đồng 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. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Nhà ở thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

3. Việc ký kết Hợp Đồng giữa Hai 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 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 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.

Điều 13. Sự kiện bất khả kháng

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

d) Do bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự

nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên.

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng.

Điều 14. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:

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

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

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

d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) 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 và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm Hợp Đồng;

e) Hợp Đồng sẽ được tự động chấm dứt trong trường hợp Các Bên đã hoàn thành toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:

a) Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo điểm a khoản 1 Điều này thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;

b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm b và điểm c khoản 1 Điều này thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 11 của Hợp Đồng;

c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm d khoản 1 Điều này thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá Bán Nhà ở đã nhận theo quy định của Hợp Đồng mà không tính lãi.

3. Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Mua cam kết không sử dụng Hợp Đồng cho bất kỳ giao dịch nào. Đối với các giao dịch được thực hiện trước thời điểm Hợp Đồng chấm dứt, Bên Mua có trách nhiệm tự giải quyết, chấm dứt hoặc xử lý các vấn đề liên quan giao dịch đó theo quy định của pháp luật và tự chịu mọi chi phí, trách nhiệm phát sinh liên quan, trường hợp gây thiệt hại cho Bên Bán thì Bên Mua có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Bên Bán. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, Bên Bán không có nghĩa vụ tham gia giải quyết tranh chấp, thương lượng, thanh toán hoặc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào đối với bên thứ ba phát sinh từ các giao dịch do Bên Mua xác lập. Các giao dịch phát sinh sau khi Hợp Đồng chấm dứt mà không có xác nhận của Bên Bán sẽ không có hiệu lực pháp lý.

Điều 15. Thông báo

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia: Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.

2. Phương thức thông báo giữa Các Bên (thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp): gửi trực tiếp hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.

3. Bên nhận thông báo:

a) Đối với Bên Mua: (Nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là: **Ông/Bà** _____ với địa chỉ liên hệ như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng;

b) Đối với Bên Bán: Theo tên và địa chỉ liên hệ của Bên Bán tại phần đầu của Hợp Đồng này.

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax/thư điện tử thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax/thư điện tử;

c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông

báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát).

5. Hai Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo*) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 16. Các thỏa thuận khác

1. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

2. Việc ghi nhận thông tin đất, Nhà ở vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận tại từng thời điểm.

3. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, vật liệu hoàn thiện của Nhà ở với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Nhà ở theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

4. Bên Bán chỉ chịu trách nhiệm với Bên Mua về các nội dung được quy định cụ thể tại Hợp Đồng và các quy định của pháp luật có liên quan và các thông báo chính thức bằng văn bản của Bên Bán mà nội dung không có mâu thuẫn với nội dung quy định tại Hợp Đồng.

5. Bên Bán sẽ chịu trách nhiệm đối với toàn bộ các thông tin liên quan đến Nhà ở (bao gồm nhưng không giới hạn các thông tin về Nhà ở, chính sách chiết khấu, khuyến mãi (nếu có), ...) mà Bên Bán trực tiếp cung cấp cho Bên Mua hoặc các nội dung được quy định cụ thể tại Hợp Đồng. Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các thông tin liên quan đến việc mua Nhà ở do bên thứ ba cung cấp đến Bên Mua.

6. Liên quan đến dữ liệu cá nhân mà Bên Mua đã cung cấp cho Bên Bán hoặc Bên Bán có được trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, Bên Mua theo Hợp Đồng, đồng ý Bên Bán (cùng với nhân viên, người đại diện, nhà thầu, đối tác của Bên Bán, nhà thầu độc lập do Bên Bán bổ nhiệm và/hoặc các công ty con, công ty liên kết, công ty thuộc cùng tập đoàn của Bên Bán) có quyền lưu trữ, xóa bỏ, cung cấp, xử lý dữ liệu cá nhân và các quyền khác cho các mục đích thực hiện Hợp Đồng, chăm sóc khách hàng, các chương trình khuyến mãi và thực hiện theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.



Điều 17. Giải quyết tranh chấp

1. Hợp Đồng này được soạn thảo, áp dụng, giải thích, diễn giải và điều chỉnh bởi quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Trong thời hạn Hợp Đồng, Các Bên sẽ nỗ lực tối đa, ngay lập tức tiến hành thương lượng để giải quyết bất kỳ tranh chấp hoặc khác biệt quan điểm nào có thể phát sinh giữa Các Bên liên quan đến bất kỳ nội dung nào trong Hợp Đồng theo nguyên tắc Hai Bên cùng có lợi.

3. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp, Các Bên không thể tự giải quyết được, tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng sẽ được giải quyết bằng trọng tài tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) theo Quy tắc tổ tụng trọng tài của Trung tâm này, địa điểm giải quyết tại thành phố Hà Nội.

Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký được ghi tại phần đầu của Hợp Đồng.

2. Hợp Đồng có 18 (mười tám) Điều, được lập thành 05 (năm) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 04 (bốn) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

3. Kèm theo Hợp Đồng là các Phụ lục: Phụ lục 01 - Bảng tiêu chuẩn bàn giao Nhà ở; Phụ lục 02 - Chi tiết và Thông số kỹ thuật của Nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng và các giấy tờ khác (nếu có).

Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
Tổng Giám đốc

Nguyễn Đức Lai

PHỤ LỤC 01
BẢNG TIÊU CHUẨN BÀN GIAO NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số: ____/HĐMB/ICON4/TRUNGVAN)



PHỤ LỤC 02

CHI TIẾT VÀ THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số: ____/HĐMB/ICON4/TRUNGVAN)

1. Cách đo Diện tích Nhà ở cụ thể như sau:

a) “**Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất**” là diện tích đất thuộc phạm vi sử dụng của Nhà ở theo ranh giới/mốc giới được xác định tại hồ sơ được phê duyệt và bản vẽ bản giao, bao gồm diện tích xây dựng công trình và các phần đất không xây dựng như sân trước, sân sau, sân bên hông, khoảng lùi, khoảng lưu không (nếu có).

b) “**Diện Tích Xây Dựng**” là toàn bộ diện tích tiếp xúc với mặt đất của sàn tầng 1 Nhà ở theo mép ngoài tường bao của Nhà ở (bao gồm cả phần sân có mái che), hiên (có mái che) của tầng 1 được chống đỡ bởi cột hoặc tường chịu lực và không bao gồm diện tích ban công và phần sân/hiên được che bởi ban công), tính theo đơn vị mét vuông (m^2) và được làm tròn số đến một chữ số thập phân.

c) “**Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng**” là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng tất cả các tầng của Nhà ở bao gồm cả diện tích tầng lửng (nếu có), tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng tum và diện tích lỗ sàn (nếu có), tính theo đơn vị mét vuông (m^2) và được làm tròn số đến một chữ số thập phân. Trong đó:

- (i) Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của các tầng: được đo từ mép ngoài tường xây hoàn thiện của tầng (nếu là tường chung thì tính từ tim tường) bao gồm cả phần diện tích ram dốc nằm ngoài tường bao của tầng hầm (nếu có);
- (ii) Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng 1: được đo từ mép ngoài tường xây (không bao gồm cổ móng) hoặc tính từ tim tường ngăn chia các Nhà ở bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có) và phần sân (có mái che), hiên (có mái che) của tầng 1 được chống đỡ bởi cột hoặc tường chịu lực và không bao gồm diện tích ban công và phần sân/hiên được che bởi ban công;
- (iii) Diện tích mặt bằng sàn xây dựng từ tầng 2 trở lên (bao gồm cả diện tích tầng tum, tầng áp mái): được đo từ mép ngoài của sàn nhà có tường xây hoặc mép ngoài của sàn có lan can bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có) và phần sân (có hoặc không có mái che);
- (iv) Diện tích lỗ sàn bao gồm: lỗ sàn chờ lắp đặt trục kỹ thuật, lỗ sàn quanh thang bộ, bản thang bộ và lỗ sàn chờ lắp thang máy) được tính vào Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà ở.

2. Sơ đồ Vị trí, Diện tích và Bản vẽ mặt bằng: Xem bản vẽ.