CÔNG TY CỔ PHẦN SOUTHGATE

Trụ sở: Khu thương mại dịch vụ thuộc Lô MC5

Đường D1, Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông

Xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----------oOo----------

HỢP ĐỒNG

MUA BÁN NHÀ Ở

Số: _____

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN SOUTHGATE

Và

Khách hàng: _____

Căn nhà số: _____

(Mẫu nhà: …)

DỰ ÁN WATERPOINT

(Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông Southgate)

xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An

(Địa chỉ sau sáp nhập: Xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh)

Ngày .../.../....

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----------oOo----------

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: _____

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023 ("**Luật Kinh doanh bất động sản**");
- Căn cứ Luật Nhà Ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 ("**Luật Nhà Ở**");
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà Ở;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án nêu tại Khoản 1.4, Điều 1 của Hợp đồng mua bán này.

Các Bên dưới đây gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN SOUTHGATE

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 1101887340 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 09/07/2018, cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 05/02/2026.
- Địa chỉ trụ sở: Khu thương mại dịch vụ thuộc Lô MC5, Đường D1, Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông, Xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh
- Địa chỉ liên hệ: Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, Tp.HCM
- Điện thoại liên hệ: 19002698

Số tài khoản: Khoản thanh toán	Thanh toán phần giá trị Hợp đồng **không bao gồm Tiền quỹ bảo trì**	Thanh toán **Tiền quỹ bảo trì**
Số tài khoản	_____	_____
Tại Ngân hàng	Ngân Hàng _____	Ngân Hàng _____

- Người đại diện: Ông/Bà _____
- CCCD số: _____ cấp ngày _____tại _____.
- Chức vụ: _____

- Theo Giấy ủy quyền _____

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

Ông/ Bà	_____	Ngày sinh: _____
CCCD/PP	_____	Cấp ngày: _____
Nơi cấp	_____	
Nơi đăng ký cư trú	_____	
Địa chỉ liên hệ	_____	
Điện thoại	_____	
Địa chỉ Email	_____	

(Sau đây gọi là "**Bên Mua**")

Bên Bán và Bên Mua thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với các nội dung sau đây:

ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

1.1. Vị trí Nhà Ở : Dự Án WATERPOINT (Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông Southgate), tọa lạc tại xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh) ("Nhà ở").

1.2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở:

Mẫu Nhà Ở : _____

Mã số Nhà Ở theo quy hoạch: _____

Các mã số Nhà Ở nêu trên không phải là số nhà, việc cấp số nhà cho từng Nhà Ở sẽ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định và có thể khác so với các mã số Nhà Ở nêu trên.

1.3. Quy mô của Nhà Ở: … Trệt + … Lầu

1.3.1. Tổng diện tích sàn xây dựng: _____m2

1.3.2. Tổng diện tích sử dụng đất: _____m2, trong đó:

- Sử dụng riêng: _____m2
- Sử dụng chung (nếu có): ____ m^2
- 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.

- Thời hạn sử dụng đất : đến ngày ____.

1.4. Thông tin pháp lý dự án:

+ *Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch 1/500 số __/QĐ-UBND do UBND Huyện Bến Lức cấp ngày __ tháng __ năm __;*
+ *Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số __ được cấp lần đầu vào ngày__tháng __ năm __, chứng nhận thay đổi lần thứ tư ngày __ tháng __ năm __;*
+ *Giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật số __/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Long An cấp ngày __ tháng __ năm __;*
+ *Văn bản đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai số _____/SXD-NBĐS do Sở Xây dựng Tỉnh Long An cấp ngày __ tháng __ năm __;*
+ *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số _____ cấp ngày _____ do Văn phòng _____ cấp.*

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

- Mục đích sử dụng: Để ở.
- Năm hoàn thành việc xây dựng: Dự kiến năm __
- 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.

1.6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà Ở: đang đầu tư xây dựng

1.7. Hợp đồng cấp bảo lãnh số __ ngày __ký giữa Bên Bán và Ngân hàng __.
Bên Mua lựa chọn {không/có} bảo lãnh cho nghĩa vụ của Bên Bán đối với Bên Mua.

1.8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Nhà Ở: không có

1.9. Các thông tin khác (nếu có): không.

1.10. Các nội dung thỏa thuận khác:

1.10.1. Tổng diện tích sàn xây dựng nêu tại điểm 1.3.1 Điều này là diện tích tạm tính và sẽ được xác định chính xác khi tiến hành đo đạc thực tế khi bàn giao Nhà Ở.

1.10.2. Hai Bên hiểu rằng, diện tích sàn ghi trên Giấy Chứng Nhận có thể không đồng nhất với Tổng diện tích sàn nêu tại điểm 1.3.1 Điều 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. Việc không đồng nhất này không phải là căn cứ để các Bên áp dụng các thỏa thuận, điều khoản của Hợp Đồng này liên quan đến chênh lệch diện tích.

1.10.3. Các Bên đồng ý và chấp nhận là tổng diện tích sử dụng đất và tổng diện tích sàn xây dựng quy định tại khoản 1.3 Điều này là căn cứ để tính Giá Bán. Theo đó:

a. Giá Bán sẽ không điều chỉnh trong trường hợp:

(i) Tổng diện tích sử dụng đất thực tế được đo vẽ tại thời điểm bàn giao Nhà Ở chênh lệch trong phạm vi __% (__ phần trăm) so với tổng diện tích sử dụng đất nêu tại điểm 1.3.2 Điều này; hoặc

(ii) Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế được đo vẽ tại thời điểm bàn giao Nhà Ở chênh lệch trong phạm vi __% (__ phần trăm) so với tổng diện tích sàn xây dựng nêu tại điểm 1.3.1 Điều này.

b. Giá Bán sẽ được điều chỉnh trong trường hợp:

(i) Tổng diện tích sử dụng đất thực tế được đo vẽ tại thời điểm bàn giao Nhà Ở chênh lệch vượt quá phạm vi __% (__ phần trăm) so với tổng diện tích sử dụng đất nêu tại điểm 1.3.2 Điều này; hoặc

(ii) Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế được đo vẽ tại thời điểm bàn giao Nhà Ở chênh lệch vượt quá phạm vi __% (__ phần trăm) so với tổng diện tích sàn xây dựng nêu tại điểm 1.3.1 Điều này.

Giá Bán sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$GBĐC = \text{Giá bán} + \text{Đơn giá đất} \times (\text{Sdtt} - \text{Sdbđ}) + \text{Đơn giá sàn xây dựng} \times (\text{Sxdtt} - \text{Sxdbđ}) + \text{Đơn giá thương mại khác} \times (\text{Sdtt} - \text{Sdbđ})$$

Trong đó:

GBĐC: Giá Bán được điều chỉnh theo quy định tại điểm này;

Sdtt: Tổng diện tích sử dụng đất thực tế;

Sdbđ: Tổng diện tích sử dụng đất ban đầu;

Sxdtt: Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế;

Sxdbđ: Tổng diện tích sàn xây dựng ban đầu.

Việc điều chỉnh Giá Bán nêu trên sẽ là biện pháp xử lý duy nhất của Các Bên liên quan đến chênh lệch trong Tổng diện tích sàn xây dựng và/hoặc Tổng diện tích sử dụng 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 Tổng diện tích sử dụng đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng 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 điểm 10.1.(g) và điểm 10.1.(i) của Điều 10 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở

2.1. Giá bán Nhà Ở là: **_____đồng** (“**Giá Bán**”)

(Bằng chữ: _____)

Giá Bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng (VAT) nhưng chưa bao gồm Phí Bảo Trì. Chi tiết Giá Bán được quy định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng. Thuế giá trị gia tăng: Theo Luật thuế Giá trị gia tăng hiện hành.

2.2. Giá Bán quy định tại khoản 2.1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Nhà Ở gồm: dịch vụ cung cấp khí đốt, gas, điện, nước, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Nhà Ở. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.
- Kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị hàng tháng gồm có: Phí Quản Lý Nội Khu, Phí Quản Lý Ngoại Vi hàng tháng; kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn Phí Quản Lý Nội Khu, Phí Quản Lý Ngoại Vi theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và Nội Quy Chung.
- Phí Bảo Trì là _____ **đồng** *(Bằng chữ: _____)* (tương đương khoảng 1,5% (một phẩy năm phần trăm) Giá Bán chưa bao gồm VAT). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Bảo Trì trước khi nhận bàn giao nhà.
- Các khoản thuế, lệ phí, phí và các chi phí phát sinh (nếu có sau thời điểm ký kết Hợp Đồng này) do Pháp Luật quy định thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua.

2.3. Hai bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý Nội Khu, Phí Quản Lý Ngoại Vi 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 đơn vị cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

3.1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam và bằng chuyển khoản từ tài khoản đồng Việt Nam của Bên Mua mở tại tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam vào Tài Khoản Ngân Hàng Bên Bán.

3.2. Thời hạn thanh toán: Thời hạn thanh toán Giá Bán được quy định chi tiết theo các đợt sau:

- Đợt 1: Ngày ____, Bên Mua thanh toán ____ % Giá Bán, số tiền tương đương là: ____ đ (Bằng chữ: ____).

- Đợt 2: Ngày ____, Bên Mua thanh toán ____ % Giá Bán, số tiền tương đương là: ____ đ (Bằng chữ: ____).
- Đợt 3: Ngày ____, Bên Mua thanh toán ____ % Giá Bán, số tiền tương đương là: ____ đ (Bằng chữ: ____).
- Đợt 4: Ngày ____, Bên Mua thanh toán ____ % Giá Bán, số tiền tương đương là: ____ đ (Bằng chữ: ____).
- Đợt 5: Ngày ____, Bên Mua thanh toán ____ % Giá Bán, số tiền tương đương là: ____ đ (Bằng chữ: ____).
- Đợt 6: Ngày ____, Bên Mua thanh toán ____ % Giá Bán, số tiền tương đương là: ____ đ (Bằng chữ: ____).
- Đợt 7: Trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông báo bàn giao nhà ở cho Bên Mua, dự kiến ngày ____ , Bên Mua thanh toán ____% Giá Bán, số tiền tương đương là: ____ (Bằng chữ: ____);

  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, Phí Bảo Trì, các khoản phí quản lý (nếu có) và các khoản phải thanh toán khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này (nếu có), Bên Bán sẽ tiến hành bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua.
- Đợt 8: Trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi cho Bên Mua thông báo Bàn giao Giấy chứng nhận, Bên Mua thanh toán hết ___% Giá Bán còn lại, số tiền tương đương là: ____ (Bằng chữ: ____), các khoản phí quản lý và các khoản phải thanh toán khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này (nếu có) ("**Đợt Thanh Toán Cuối**").

  Phần Giá Bán chênh lệch do việc tính toán lại (nếu có) theo quy định tại tiết (b) điểm 1.10.3 Điều 1 của Hợp Đồng này cũng sẽ được Các Bên quyết toán và thanh toán vào Đợt này.

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

3.3. 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 người đại diện pháp luật của Bên Bán hoặc người được người đại diện pháp luật của Bên Bán ủy quyền hợp pháp và phải được đóng dấu của Bên Bán.

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

3.4. Mọi khoản tiền mà Bên Mua thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ chỉ được xem là đã được Bên Bán nhận 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 sẽ nhận được đầy đủ mọi số tiền mà Bên Mua phải thanh toán theo Hợp Đồng này.

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

3.6. Bên Mua cam kết mọi khoản tiền Bên Mua thanh toán cho Bên Bán là những khoản tiền hợp pháp của Bên Mua. Vào bất cứ thời điểm nào và vì bất cứ lý do gì mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên bố khoản tiền mà Bên Mua thanh toán cho Bên Bán là bất hợp pháp thì Bên Mua ngay lập tức phải hoàn trả/bù đủ số tiền bị xem là bất hợp pháp mà Bên Bán bị niêm phong/tịch thu bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong thời hạn hoàn trả/bù đủ theo thông báo của Bên Bán. Trường hợp Bên Mua không có tiền hợp pháp để hoàn trả/bù vào trong thời hạn hoàn trả/bù đủ theo thông báo của Bên Bán thì Bên Mua đồng ý rằng Hợp Đồng này sẽ tự động chấm dứt và thanh lý, khi đó Bên Mua sẽ hoàn trả lại Nhà Ở này cho Bên Bán (trong trường hợp Bên Bán đã bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua) và Bên Bán được toàn quyền bán Nhà Ở này cho bên thứ ba bất kỳ mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua đồng thời Bên Mua chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại thực tế cho Bên Bán (nếu có).

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Ở nêu tại Điều 1 của 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 thống nhất theo Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

4.2. 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 dưới đây:

Hoàn thành phần móng: _____

Hoàn thành phần thô: _____

Bàn giao đưa vào sử dụng (dự kiến) : _____

4.3. 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 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.

4.4. 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 trước ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: công viên, cây xanh, vườn hoa trong khuôn viên Khu Nhà Ở.

ĐIỀU 5. GIAO NHẬN NHÀ Ở

5.1. Điều kiện giao nhận Nhà Ở:

Bên Bán sẽ tiến hành bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua sau khi đã hoàn tất việc đầu tư xây dựng Nhà Ở và Nhà Ở có thể đưa vào khai thác sử dụng. 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:

5.1.1. Đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán tất cả các đợt thanh toán theo quy định tại khoản 3.2 Điều 3 của Hợp Đồng này (thanh toán đủ 95% Giá Bán) trừ Đợt Thanh Toán Cuối và đã thanh toán các khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại cho Bên Bán (nếu có).

5.1.2. Đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý Nội Khu và Phí Quản Lý Ngoại Vi theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

5.1.3. 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).

5.2. Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào: 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 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở. Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao quá 120 (một trăm hai mươi) ngày thì xử lý theo quy định tại khoản 11.2 Điều 11 của Hợp Đồng này. Để làm rõ, Bên Bán chỉ có nghĩa vụ bàn giao Nhà Ở trên thực tế cho Bên Mua khi Bên Mua đã đáp ứng các điều kiện theo quy định tại khoản 5.1 nói trên.

Trước Ngày Hạn Chót Thông Báo Bàn Giao tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở.

5.3. Nhà Ở được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

5.4. Vào thời gian bàn giao Nhà Ở theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Nhà Ở so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Nhà Ở và ký vào biên bản bàn giao Nhà Ở.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 20 (hai mươi) 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 điểm 10.1.(g) Điều 10 của Hợp Đồng này) thì kể từ Ngày Hạn Chót Thông Báo Bàn Giao 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 này, khi đó 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 này và sẽ được xử lý theo quy định tại khoản 11.3 Điều 11 của Hợp Đồng này.

5.5. Kể từ thời điểm hai Bên ký biên bản bàn giao Nhà Ở, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở này.

5.6. 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.

5.7. Mọi trường hợp khiếm khuyết (nếu có) khi kiểm tra tình trạng thực tế Nhà Ở để bàn giao không được xem là cơ sở để từ chối nhận bàn giao Nhà Ở. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ ký biên bản bàn giao Nhà Ở đính kèm danh sách các khiếm khuyết do Hai Bên xác nhận và Bên Bán có trách nhiệm thực hiện sửa chữa danh sách khiếm khuyết theo điều kiện bảo hành.

5.8. 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. Nếu Bên Mua không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại điểm 5.1.1, điểm 5.1.2,

điểm 5.1.3 nêu trên cho Bên Bán vào ngày đến hạn thanh toán thì Bên Bán sẽ áp dụng chế tài theo quy định tại khoản 11.1 Điều 11 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở

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

6.2. Khi bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 1 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.

6.3. 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, 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 Đơn Vị Bảo Hành thực hiện.

6.4. 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 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Nhà Ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

6.5. 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 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.

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

Bên Bán không bảo hành đối với hư hỏng của Nhà Ở trong các trường hợp sau đây:

6.6.1. Các hạng mục không phải do Bên Bán xây dựng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

6.6.2. Trường hợp hao mòn, khấu hao thông thường (bao gồm cả việc sụt lún tự nhiên của phần nền, sân, sân vườn, lối đi của Nhà Ở).

6.6.3. Lỗi không phải do Bên Bán gây ra.

6.6.4. 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.

6.6.5. 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.

6.6.6. 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.

6.6.7. Sự Kiện Bất Khả Kháng được quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng này.

6.6.8. Trường hợp đã hết hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 6.5 Điều này.

6.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 6.5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

6.8. Để tránh hiểu nhầm, Ngày Bàn Giao Thực Tế không phải là thời điểm dùng làm căn cứ để bắt đầu tính thời gian bảo hành Nhà Ở mà thời gian bảo hành Nhà Ở được tính theo quy định tại khoản 6.5 nêu trên.

6.9. Để làm rõ, trong trường hợp trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua mà Bên Bán hoặc Đơn Vị Bảo Hành chưa thực hiện xong việc bảo hành Nhà Ở thì Bên Bán hoặc Đơn Vị Bảo Hành có trách nhiệm thông báo thời gian dự kiến mới để thực hiện việc bảo hành kèm theo các lý do hợp lý để Người Sử Dụng Nhà Ở được biết và cùng hợp tác nhằm hạn chế các thiệt hại xảy ra. Người Sử Dụng Nhà Ở phải tạo điều kiện để Đơn Vị Bảo Hành thực hiện bảo hành Nhà Ở. Để làm rõ, phương án thi công, sửa chữa để thực hiện việc bảo hành Nhà Ở sẽ do Đơn Vị Bảo Hành quyết định và thực hiện.

6.10. 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:

6.10.1. Người Sử Dụng Nhà Ở sẽ thông báo cho Bên Bán hoặc Đơn Vị Vận Hành 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. Nếu Người Sử Dụng Nhà Ở 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 Người Sử Dụng Nhà Ở. Trong trường hợp hư hỏng là do hành động, lỗi, hoặc sơ sót của Người Sử Dụng Nhà Ở ("**Vi Phạm**"), Bên Mua và/hoặc Người Sử Dụng Nhà Ở 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, bao gồm cả các hư hỏng, tổn thất phát sinh đối với nhà ở khác hoặc khu vực sở hữu/sử dụng chung (nếu có).

6.10.2. Người Sử Dụng Nhà Ở sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi vào thời điểm hợp lý (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp thì Đơn Vị Bảo Hành được phép vào Nhà Ở để xử lý mà không cần phải thông báo trước) 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 Người Sử Dụng Nhà Ở và sẽ nỗ lực không gây ra thêm bất kỳ hư hỏng nào cho Nhà Ở và/hoặc cho tài sản 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 hoặc do lỗi của Người Sử Dụng Nhà Ở.

6.10.3. 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:

a. 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

b. Người Sử Dụng Nhà Ở không tuân thủ các quy định liên quan đến việc sử dụng 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.

6.11. 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 Người Sử Dụng Nhà Ở có trách nhiệm hỗ trợ Đơn Vị Bảo Hành thực hiện quyền này. Nếu Người Sử Dụng Nhà Ở 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.

ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

7.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.

7.2. 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. 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 này cho Bên Mua.

7.3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này 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:

7.3.1. Bên Mua đã hoàn tất thanh toán các khoản thanh toán đến hạn và/hoặc quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, 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 xác nhận chuyển nhượng.

7.3.2. 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.

7.3.3. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này 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 này.

7.3.4. Trường hợp Nhà Ở và/hoặc Hợp Đồng này 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 này cho bên nhận chuyển nhượng.

7.3.5. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này phải cam kết kế thừa Bên Mua tuân thủ toàn bộ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.

7.3.6. Bên Mua sẽ tự thỏa thuận với bên nhận chuyển nhượng hoặc tự mình chịu trách nhiệm về mọi khoản phí và chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng.

7.3.7. Có chứng từ nộp thuế thu nhập cá nhân/thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế; Nhà Ở và/hoặc Hợp Đồng này không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Nhà Ở và/hoặc Hợp Đồng này 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, Hợp Đồng này vào thời điểm xác nhận chuyển nhượng.

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

7.3.9. Ngoài việc thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng cam kết thực hiện đúng quy trình chuyển nhượng theo quy định/hướng dẫn của Bên Bán tại thời điểm chuyển nhượng (nếu có) miễn là quy định/hướng dẫn này không trái với quy định của Pháp Luật.

7.3.10. Bên Mua đồng ý sẽ thanh toán cho Bên Bán khoản kinh phí chuyển nhượng Hợp Đồng khi Bên Bán thực hiện thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua và bên thứ ba nhận chuyển nhượng trong trường hợp Pháp Luật có quy định bổ sung về việc này.

7.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 7.1 và khoản 7.2 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.

7.5. 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:

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

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

7.5.3. Bên Mua chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo Hợp Đồng này (căn cứ theo thỏa thuận hoặc thông báo của Bên Bán về việc thực hiện nghĩa vụ) tính tới thời điểm yêu cầu chuyển nhượng hoặc thời điểm xác nhận chuyển nhượng.

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

7.5.5. Bên nhận chuyển nhượng thuộc danh sách Khách hàng mà Bên Bán hạn chế phục vụ (nếu có). Bên Bán sẽ thực hiện kiểm tra thông tin của bên muốn nhận chuyển nhượng theo thông tin do Bên Mua cung cấp và thông báo với Bên Mua nếu bên muốn nhận chuyển nhượng thuộc danh sách này.

7.6. Khi Bên Mua thực hiện chuyển nhượng, 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 này, Nội Quy 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 này, Nội Quy 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 theo Hợp Đồng này.

7.7. Bên Mua cùng bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận điều kiện và phương thức thanh toán, giá chuyển nhượng với nhau, Bên Bán không liên quan và không có trách nhiệm giải quyết bất kỳ thắc mắc, khiếu nại nào đối với việc thanh toán tiền giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng. 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 và cung cấp đầy đủ hồ sơ 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 xác nhận chuyển nhượng sẽ được kết chuyển thành tiền của bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho Bên Bán. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm kế thừa và tiếp tục thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này và các tài liệu, thỏa thuận mà Bên Mua đã ký kết với Bên Bán kể từ ngày Bên Bán ký vào văn bản xác nhận hoàn tất chuyển nhượng Hợp Đồng này.

ĐIỀU 8. CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH DỰ ÁN

8.1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:

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

b) Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán là các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng trong Dự Án mà theo

hồ sơ quy hoạch, thiết kế và các giấy tờ pháp lý của Dự Án được phê duyệt xác định các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng để kinh doanh nhưng Bên Bán giữ lại không bán.

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

c) Các phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong dự án như được nêu tại Phụ Lục 3 – Nội Quy đính kèm Hợp Đồng này.

Các phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư nhưng được dành để sử dụng chung: sẽ được xác định cụ thể theo thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm.

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 đưa vào sử dụng chung mà không cần sự 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 3 – Nội Quy đính kèm Hợp Đồng này.

8.2. Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong dự án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của dự án và các hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của dự án được phê duyệt. Bên Mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động, bảo trì, sửa chữa đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong dự án theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, Nội Quy Chung.

8.3. 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 Chung và quy chế quản lý vận hành dự án và các sửa đổi, bổ sung theo từng thời kỳ.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

9.1. Quyền của Bên Bán:

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

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

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

d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của Pháp Luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Nhà Ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua.

đ) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

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

g) 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 quản lý vận hành Dự Án, Khu Nhà Ở, bảo trì Phần Sử Dụng Chung và duy trì chất lượng các công trình, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiện ích, cảnh quan, các công trình sử dụng chung thuộc Dự Án, Khu Nhà Ở theo Hợp Đồng này, Nội Quy Chung.

h) 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 mà không cần thông báo hoặc nhận được sự chấp thuận của Bên Mua trước khi thực hiện. Bên Mua sẽ không có bất kỳ khiếu nại nào đối với Bên Bán đối với những thay đổi này, và các quyền lợi, nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này vẫn không thay đổi.

i) 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 này.

k) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích liên quan đến Nhà Ở, Khu Nhà Ở, Dự Án nếu Bên Mua vi phạm bất kỳ quy định nào trong Hợp Đồng này, Nội Quy, sau khi Bên Bán hoặc đơn vị quản lý 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.

l) 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 này 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.

m) 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.

n) Được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Hợp Đồng này /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.

o) 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. Khi đó Bên Mua có nghĩa vụ ký mọi văn bản mà Bên Bán yêu cầu để Bên Bán thực hiện việc chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ của mình tại Hợp Đồng này, bao gồm Nội Quy Chung.

p) Được quyền điều chỉnh mức Phí Quản Lý Nội Khu và Phí Quản Lý Ngoại Vi theo các căn cứ hợp lý như trượt giá, điều chỉnh phạm vi công việc, nhu cầu thu chi thực tế cho mục đích quản lý vận hành Khu Nhà Ở, Dự Án và duy trì chất lượng các công trình, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiện ích, cảnh quan, các công trình sử dụng chung thuộc Dự Án, Khu Nhà Ở, ….

q) Yêu cầu Bên Mua tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này, Nội Quy Chung.

r) Yêu cầu Bên Mua thanh toán lãi phạt chậm thanh toán với mức lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 11.1 Điều 11 của Hợp Đồng này.

s) Các quyền khác nêu tại Hợp Đồng này hoặc do Pháp Luật quy định.

9.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

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

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

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

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

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

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

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

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

Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà Ở đã bán cho Bên Mua.

i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua.

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

l) Để tránh hiểu nhầm, Bên Bán chỉ làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua hoặc 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 theo quy định tại điểm 9.2.(h) nêu trên 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.

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.

m) Bên Bán sẽ 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 tuy nhiên việc chấp thuận cho Bên Mua vay tại tổ chức tín dụng hay không sẽ phụ thuộc vào thẩm quyền xét duyệt của tổ chức tín dụng đối với hồ sơ vay cụ thể của Bên Mua.

n) Thực hiện các nghĩa vụ khác nêu tại Hợp Đồng này hoặc do Pháp Luật quy định.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

10.1. Quyền của Bên Mua:

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

b) 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, quy định và phí giữ xe sẽ được xác định cụ thể theo thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm.

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 9.2.(h) Điều 9 của Hợp Đồng này).

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

đ) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% (một trăm phần trăm) tiền mua Nhà Ở, các khoản phạt theo quy định Hợp Đồng này (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, Nội Quy Chung và theo quy định của Pháp Luật.

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

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Nhà Ở nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết

yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4.4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp tổng diện tích sử dụng đất thực tế được đo vẽ tại thời điểm bàn giao Nhà Ở chênh lệch vượt quá 5% (năm phần trăm) so với tổng diện tích sử dụng đất nêu tại điểm 1.3.2 Điều 1 của Hợp Đồng này hoặc tổng diện tích sàn xây dựng thực tế được đo vẽ tại thời điểm bàn giao Nhà Ở chênh lệch vượt quá 8% (tám phần trăm) so với tổng diện tích sàn xây dựng nêu tại điểm 1.3.1 Điều 1 của Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Nhà Ở của Bên Mua đối với Bên Bán.

h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.

i) Để làm rõ, trong trường hợp Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở do việc chênh lệch diện tích như nêu tại điểm 10.1.(g) như trên, Các Bên sẽ thỏa thuận điều chỉnh diện tích và Giá Bán tương ứng để tiến hành bàn giao Nhà Ở. Trường hợp Các Bên không thống nhất được việc điều chỉnh diện tích và/hoặc Giá Bán thì Các Bên sẽ chấm dứt Hợp Đồng này 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) và đây là nghĩa vụ duy nhất của Bên Bán đối với Bên Mua trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng này. 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.

k) 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, Khu Nhà Ở theo quy định tại Nội Quy Chung, hoặc quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (sau khi nhận bàn giao từ Bên Bán).

l) 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 này chấm dứt), Nội Quy Chung. 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 Chung 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 này chấm dứt), Nội Quy Chung.

10.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo các đợt thanh toán tiền mua Nhà Ở của Bên Bán.

b) Nhận bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

c) Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Nhà Ở của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của Pháp Luật.

d) Kể từ Ngày Bàn Giao 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 Hợp Đồng này, Nội Quy Chung và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Hợp Đồng, Nội Quy Chung.

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

e) Bên Mua tự thực hiện ký kết hợp đồng với các nhà cung cấp dịch vụ và thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, 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 hoặc kinh doanh theo quy định của Pháp Luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, Nội Quy Chung.

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

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

k) Trừ đợt thanh toán để bàn giao nhà hoặc bàn giao Giấy Chứng Nhận sẽ thanh toán theo thời gian Bên Bán thông báo. Các nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua theo Hợp Đồng sẽ không bị ảnh hưởng hay thay đổi do Bên Bán không gửi thông báo thanh toán hoặc có bất kỳ sai sót, nhầm lẫn nào của Bên Bán trong việc thông báo bất kỳ khoản nào trong số tiền thanh toán của Hợp Đồng. Nếu Bên Mua không thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán vào ngày

đến hạn thanh toán thì Bên Bán sẽ áp dụng chế tài theo quy định tại khoản 11.1 Điều 11 của Hợp Đồng.

l) Trường hợp Bên Mua có vay tiền của tổ chức tín dụng 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 tổ chức tín dụng; 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.

m) Bên Mua phải trả đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán hoặc bất kỳ người hoặc đơn vị quản lý nào khác do Bên Bán chỉ định các loại Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý Nội Khu, Phí Quản Lý Ngoại Vi, các khoản thanh toán và đóng góp khác (nếu có) theo Hợp Đồng này, Nội Quy Chung.

n) 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.

o) 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 Chung.

p) Trường hợp có bất kỳ khoản thuế nào có liên quan đến Nhà Ở và các Phần Sử Dụng Chung, tiện ích phục vụ cư dân vào cùng hoặc sau Ngày Bàn Giao Thực Tế mà Pháp Luật hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định thuộc trách nhiệm của Bên Mua thì Bên Mua phải thanh toán.

q) 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.

r) 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 có thẩm quyền 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 nhà nước 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, hợp đồng mà Bên Bán yêu cầu một cách hợp lý hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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 20 (hai mươi) 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 này 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 (hai mươi) ngày tiếp theo. Việc Bên Mua chậm trễ thanh toán các khoản phải thanh toán này sẽ được xử lý tương tự theo khoản 11.1 Điều 11 của Hợp Đồng này.

s) Tuân thủ các nghĩa vụ khác nêu tại Hợp Đồng này, Nội Quy Chung hoặc do Pháp Luật quy định.

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

11.1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán Nhà Ở và các khoản tiền khác theo quy định tại Hợp Đồng này cho Bên Mua:

11.1.1. Nếu quá 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Nhà Ở của mỗi đợt, các khoản mà Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì Bên Mua sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,03% (không phẩy không ba phần trăm)/ngày và được tính bắt đầu từ ngày chậm thanh toán thứ 21 (hai mươi mốt) đến ngày thực tế thanh toán.

11.1.2. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu Bên Mua chậm thanh toán quá 30 (ba mươi) ngày của một đợt thanh toán hoặc tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này (bao gồm cả Phí Bảo Trì) vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp Đồng này. Bất kể các quy định nêu trên, Bên Bán được quyền đơn phương 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 điểm 14.2.2 Điều 14 của Hợp Đồng này với Bên Mua.

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

11.2.1. Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các đợt thanh toán Giá Bán Nhà Ở và các khoản thanh toán khác (nếu có) theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt chậm bàn giao với lãi suất là 0,03% (không phẩy không ba phần trăm)/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (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 được tính từ ngày chậm bàn giao thứ 121 (một trăm hai mươi mốt) đến ngày Bên Bán gửi thông báo đủ điều kiện bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua.

11.2.2. Nếu Bên Bán chậm bàn giao nhà ở quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này thì Bên Mua có quyền lựa chọn hoặc tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Nhà Ở mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp Đồng này.

Các quy định tại khoản 11.2 này 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 Dự Kiến 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 tuy nhiên không được vượt quá 540 (năm trăm bốn mươi) ngày.

11.3. Trường hợp đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán và Nhà Ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao (trừ trường hợp quy định tại điểm 10.1.(g) Điều 10 của Hợp Đồng này) thì kể từ Ngày Hạn Chót Thông Báo Bàn Giao 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 này. 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 vi phạm Hợp Đồng, khi đó Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và

hoàn tất các khoản nợ, phạt chậm thanh toán (nếu có) hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng chế tài quy định tại điểm 14.2.2 Điều 14 của Hợp Đồng này.

11.4. Trường hợp Bên Mua tự ý chấm dứt Hợp Đồng trái với các quy định tại Hợp Đồng này 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 điểm 14.2.2 Điều 14 của Hợp Đồng này.

11.5. Bên Mua sẽ bồi thường và bồi hoàn cho Bên Bán tất cả các thiệt hại mà Bên Bán (bao gồm cả 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 (bao gồm cả 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 bất kỳ hành vi nào của Bên Mua đối với Bên Bán (bao gồm cả các nhân viên, người lao động, đại diện và những người có liên quan của Bên Bán) trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.

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.

11.6. Trường hợp một Bên vi phạm những nghĩa vụ khác nêu tại Hợp Đồng này (ngoài các vi phạm nêu trên tại Điều này), thì Bên bị vi phạm phải bị phạt vi phạm hợp đồng theo quy định pháp luật và bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên còn lại.

ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

12.1. Bên Bán cam kết:

a) Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của Pháp Luật.

b) Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận theo Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

12.2. 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 này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.

c) Số tiền mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Nhà Ở này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên.

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

đ) 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 này theo quy định của Pháp Luật.

e) Để làm rõ, trong mọi trường hợp Bên Mua có trách nhiệm tự giải quyết với bên thứ ba về các tranh chấp phát sinh từ và/hoặc có liên quan đến việc thanh toán và/hoặc ký kết và/hoặc thực hiện Hợp Đồng này đồng thời Bên Mua sẽ bảo vệ, bồi thường và giữ cho Bên Bán không bị ảnh hưởng bởi, và thanh toán hoặc bồi hoàn cho Bên Bán, đối với bất kỳ và tất cả các tổn thất phát sinh từ tranh chấp giữa Bên Mua và bên thứ ba.

12.3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

12.4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của Pháp Luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của Pháp Luật mà vẫn phù hợp với ý chí của Hai Bên.

12.5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

12.6 Bên Mua cam kết sẽ chịu trách nhiệm về bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại (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.

ĐIỀU 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

13.1. 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 cháy nổ, bão, lũ lụt, động đất, chiến tranh, bạo loạn, bạo động dân sự, khởi nghĩa, hành động khủng bố, đình công (không do lỗi của một hoặc Các Bên), dịch bệnh.

13.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là sự kiện bất khả kháng, bao gồm cả việc Bên Mua gặp vướng mắc (bắt nguồn từ Bên Mua) trong thủ tục vay vốn tổ chức tín dụng để thanh toán cho Hợp Đồng này.

13.3. Khi xuất hiện một trong các sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 13.1 Điều này thì Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện 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 sự kiện bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng này và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

13.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng này 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 14.1.(d) Điều 14 của Hợp Đồng này.

13.5. Những rủi ro, thiệt hại xảy ra thuộc trường hợp sự kiện bất khả kháng thì được thoả thuận như sau:

- Trước khi bàn giao Nhà Ở thì thiệt hại về Nhà Ở do Bên Bán gánh chịu.
- Từ Ngày Bàn Giao Thực Tế thì rủi ro, thiệt hại về Nhà Ở do Bên Mua gánh chịu.

ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

14.1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:

a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng này 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 này.

b) Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại khoản 11.1 Điều 11 của Hợp Đồng này.

c) Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại khoản 11.2 Điều 11 của Hợp Đồng này.

d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 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 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 này.

14.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 14.1 Điều này được thực hiện như sau:

14.2.1. Chấm dứt Hợp Đồng theo điểm 14.1.(a) Điều này: thực hiện theo nội dung thỏa thuận của Hai Bên.

14.2.2. Chấm dứt Hợp Đồng theo khoản 14.1.(b) Điều này:

a. Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Nhà Ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua và được lấy lại Nhà Ở (nếu đã bàn giao) nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất là 30 (ba mươi) ngày. 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.

b. Trong trường hợp Bên Bán lấy lại Nhà Ở mà 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.

c. Bên Bán sẽ hoàn trả lại 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) sau khi đã khấu trừ các khoản tiền phạt và bồi thường như sau: (A) khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu chưa thu), (B) khoản phạt vi phạm Hợp Đồng là 20% (hai mươi phần trăm) Giá Bán, (C) khoản tiền phí môi giới, chi phí bán hàng mà Bên Bán phải trả cho giai đoạn trước khi ký Hợp Đồng này cũng như giai đoạn tìm khách mua mới, các bên thống nhất là 4% (bốn phần trăm)

Giá Bán, (D) chi phí phục hồi Nhà Ở về nguyên trạng ban đầu trong trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở (nếu Bên Bán đã chi trả), và (E) tiền bồi thường thiệt hại theo khoản 11.5 Điều 11 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 tương đương tỷ lệ Bên Mua đã thanh toán. 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 thanh lý Hợp Đồng và chi trả cho Bên Mua.

14.2.3. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo điểm 14.1.(c) Điều này: Bên Mua sẽ (phải) gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán ít nhất 30 (ba mươi) ngày trước ngày yêu cầu chấm dứt. Trong trường hợp này, 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 chịu một khoản phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương 20% (hai mươi phần trăm) Giá Bán chưa bao gồm VAT. Thời gian hoàn trả không quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Hai Bên ký biên bản thanh lý và chấm dứt Hợp Đồng. Nếu quá 60 (sáu mươi) 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.

14.2.4. Chấm dứt Hợp Đồng theo điểm 14.1.(d) Điều này:

Bên yêu cầu chấm dứt phải gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng cho Bên còn lại ít nhất 30 (ba mươi) ngày trước ngày yêu cầu chấm dứt. Trong trường hợp này không Bên nào sẽ chịu trách nhiệm về việc tự ý đơn phương chấm dứt Hợp Đồng 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 (nếu có) 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.

14.3. Ngoài các trường hợp chấm dứt và việc xử lý hệ quả của việc chấm dứt đã được quy định tại Hợp Đồng này, trường hợp 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 (mười) ngày kể từ ngày có yêu cầu của Bên Bán thì Bên Bán cũng có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và áp dụng các chế tài quy định tại điểm 14.2.2 Điều này.

14.4. Sau khi Hợp Đồng này 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.

14.5. Trong trường hợp Hợp Đồng này chấm dứt sau Ngày Bàn Giao Thực Tế thì Bên Mua phải bàn giao lại Nhà Ở cho Bên Bán chậm nhất là 10 (mười) ngày kể từ ngày Hợp Đồng bị chấm dứt. Trong trường hợp đó, các quy định tại các tiết a và b điểm 14.2.2 Điều 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 tiết c điểm 14.2.2 Điều này.

14.6. Các Bên đồng ý rằng, các Điều 6; điểm 9.1.(g), điểm 9.1.(m), điểm 9.1.(p) Điều 9; điểm 10.1.(k), điểm 10.1.(l), điểm 10.2.(m) Điều 10 của Hợp Đồng này; Nội Quy tại 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 15. THÔNG BÁO

15.1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia

- Địa chỉ của Bên Bán: CÔNG TY CỔ PHẦN SOUTHGATE – địa chỉ liên hệ: Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Địa chỉ của Bên Mua: theo địa chỉ liên hệ của Bên Mua đã ghi nhận tại phần đầu của Hợp Đồng này.

15.2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: bằng văn bản và được gửi thư giao tận tay hoặc gửi thư chuyển phát nhanh. Việc gửi thông báo có thể do một Bên trực tiếp thực hiện hoặc thông qua bên được được ủy quyền gửi đến Bên còn lại. Hình thức tin nhắn và thư điện tử (email) có thể được sử dụng trong quá trình trao đổi thông tin giữa các bên và được sử dụng làm tài liệu tham khảo.

15.3. Bên nhận thông báo (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử một người đại diện để nhận thông báo) là: _____

15.4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 15.1, khoản 15.2 và khoản 15.3 Điều này và trong thời gian như sau:

15.4.1. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo.

15.4.2. Vào Ngày Làm Việc thứ 3 (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).

15.4.3. 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.

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

ĐIỀU 16. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

16.1. Giải thích từ ngữ:

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

16.1.1. "**Ban Quản Lý**" có nghĩa như được định nghĩa trong Nội Quy .

16.1.2. "**Ban Tự Quản**" có nghĩa như được định nghĩa trong Nội Quy.

16.1.3. "**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.

16.1.4. "**Dự Án**" có nghĩa là Dự án Xây dựng nhà ở thuộc Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate do Bên Bán phát triển, có mã số dự án 4782766412, có tên thương mại là WaterPoint.

16.1.5. "**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.

16.1.6. "**Đợt Thanh Toán Cuối**" có nghĩa như được quy định tại khoản 3.2 Điều 3 của Hợp Đồng.

16.1.7. "**Giá Bán**" nghĩa là giá bán Nhà Ở được quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này.

16.1.8. "**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.

16.1.9. "**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.

16.1.10. "**Khu Nhà Ở**" có nghĩa là phân khu ___.

16.1.11. "**Nhà Ở**" có nghĩa là bất động sản bao gồm quyền sử dụng đất và công trình xây dựng gắn liền với quyền sử dụng đất đó nằm trong Khu Nhà Ở cùng các thông tin, đặc điểm nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này.

16.1.12. "**Ngày Bắt Đầu Bàn Giao**" là ngày Bên Bán bắt đầu bàn giao Nhà Ở theo thông báo bàn giao (lần 1) của Bên Bán gửi Bên Mua về việc bàn giao Nhà Ở.

16.1.13. "**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**" là ngày cuối cùng của quý/tháng mà Bên Bán dự kiến bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua được nêu tại khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này.

16.1.14. "**Ngày Bàn Giao 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 Ở được quy định tại khoản 5.4 Điều 5 của Hợp Đồng này, tùy thuộc vào ngày nào đến trước.

16.1.15. "**Ngày Hạn Chót Thông Báo Bàn Giao**" là ngày hạn cuối cùng bàn giao Nhà Ở theo thông báo bàn giao (lần 1) của Bên Bán gửi Bên Mua về việc bàn giao Nhà Ở hoặc ngày thứ 20 (hai mươi) kể từ Ngày Bắt Đầu Bàn Giao, tùy thuộc vào ngày nào đến sau.

16.1.16. "**Ngày Làm Việc**" nghĩa là các ngày từ thứ hai đến thứ sáu hàng tuần trừ các ngày nghỉ lễ, tết ở Việt Nam.

16.1.17. "**Nội Quy**" hay "**Nội Quy Chung**" là nội quy chung về quản lý sử dụng Khu Nhà Ở nêu tại Phụ Lục 3 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.

16.1.18. "**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, Khu

Nhà Ở 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 hoặc các phụ lục, tài liệu đính kèm Hợp Đồng này.

16.1.19. "**Phí Bảo Trì**" nghĩa là số tiền mà Bên Mua có trách nhiệm đóng góp theo quy định tại Hợp Đồng này được sử dụng cho mục đích thực hiện công tác duy tu, bảo trì, bảo dưỡng theo định kỳ hoặc sửa chữa khi có hư hỏng hoặc bổ sung chi phí vận hành các công trình, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiện ích, cảnh quan, các công trình sử dụng chung thuộc Dự Án.

16.1.20. "**Phí Quản Lý Nội Khu**" là một trong các khoản kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị hàng tháng có nghĩa như được định nghĩa trong Nội Quy.

16.1.21. "**Phí Quản Lý Ngoại Vi**" là một trong các khoản kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị hàng tháng có nghĩa như được định nghĩa trong Nội Quy.

16.1.22. "**Pháp Luật**" nghĩa là bất kỳ luật, nghị định, thông tư, quy định, lệnh, quy tắc, văn bản dưới luật nào hoặc bất kỳ văn bản khác có thể thi hành theo bất kỳ luật, nghị định, thông tư, quy định, lệnh, quy tắc hoặc văn bản dưới luật nào của Việt Nam.

16.1.23. "**Sự Kiện Bất Khả Kháng**" có nghĩa như được quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng này.

16.1.24. "**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 này hoặc theo thông báo Bên Bán gửi cho Bên Mua, tùy thuộc văn bản nào có sau.

16.1.25. "**Người Sử Dụng Nhà Ở**" là Bên Mua và/hoặc người cư ngụ trong Nhà Ở và/hoặc người sử dụng Nhà Ở hợp pháp.

16.2. 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, hợp đồng, thỏa thuận hay văn bản bất kỳ nào trước đó giữa Các Bên.

16.3. 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 này.

16.4. 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.

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. 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 này 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.

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, hoặc phải ký hợp đồng theo mẫu do các cơ quan chức năng ban hành thì Hai Bên sẽ thực hiện theo đúng quy định cũng như 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. 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 này sẽ:

16.7.1. 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

16.7.2. 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

16.7.3. 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 này hoặc quy định của Pháp Luật) đối với vi phạm đó bất kỳ thời điểm nào trong thời gian thực hiện Hợp Đồng này trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

16.8. 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/Ban Tự Quản hoặc Ban Quản Lý được quyền đình chỉ việc sửa chữa hoặc yêu cầu Bên Mua chấm dứt việc sửa chữa vi phạm này và Bên Mua phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu. Bên Mua cam kết sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm và miễn trừ cho Bên Bán tất cả các trách nhiệm phát sinh, bao gồm trách nhiệm xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở nếu việc hoàn thiện Nhà Ở của Bên Mua không tuân thủ quy định nêu trên.

16.9. 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.

16.10. Trường hợp thời điểm thực hiện các cam kết, nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng này rơi vào ngày thứ bảy, chủ nhật, ngày nghỉ lễ, Tết 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.

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Các Bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này khi có tranh chấp phát sinh trên tinh thần hợp tác và lựa chọn Toà án có thẩm quyền tại Tỉnh/Thành phố nơi có Dự Án để giải quyết theo quy định Pháp Luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

Hai Bên đồng ý rằng không Bên nào được sử dụng bất kỳ hình thức giải quyết tranh chấp nào ngoài quy định trên. Nếu một trong Hai Bên tự mình và/hoặc lôi kéo cá nhân, tổ chức khác cùng tham gia giải quyết bằng biện pháp mang tính gây rối loạn trật tự công cộng, dùng những lời lẽ thiếu văn minh lịch sự, sử dụng băng rôn, biểu ngữ, mạng xã hội thì được xem như vi phạm hợp đồng. Bên nào vi phạm sẽ chịu một khoản tiền phạt và có trách nhiệm khắc phục vi phạm trong vòng 3 (ba) ngày kể từ ngày vi phạm. Khoản tiền phạt này sẽ được dùng để bổ sung vào ngân sách Phí Quản Lý Ngoại Vi và Bên vi phạm có trách nhiệm nộp khoản tiền phạt này vào

tài khoản đóng Phí Quản Lý Ngoại Vi trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày vi phạm. Trường hợp Bên nào vi phạm nhưng không khắc phục hoặc không nộp tiền phạt đúng hạn hoặc khắc phục nhưng tiếp tục vi phạm thì được xem là tái phạm. Mức phạt đối với lần vi phạm đầu tiên là **20.000.000 đồng** (Hai mươi triệu đồng), mức phạt đối với mỗi lần tái phạm sẽ tăng gấp đôi so với mức phạt của lần liền trước đó, riêng đối với trường hợp Nhà Ở chưa được bàn giao, Bên nào tái phạm thì Bên còn lại đồng thời được quyền đơn phương thanh lý hợp đồng theo quy định Điều 14 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 18. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

18.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày thể hiện tại trang 1 (một) của Hợp Đồng này.

18.2. Hợp Đồng này có 18 (mười tám) điều, được lập thành 4 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 1 (một) bản, Bên Bán giữ 3 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

18.3. Kèm theo Hợp Đồng này là 1 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 1 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Nhà Ở - Phụ Lục 1, 1 (một) bản Phụ lục chi tiết Giá Bán – Phụ lục 2 và 1 (một) bản Nội Quy - Phụ Lục 3.

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

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

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
(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…….

Áp dụng cho mẫu: ……		
STT	**Hạng mục**	**Diễn giải**
Phần công trình chính		
1		
2		
3		
4		
5		
6		
Phần sân vườn – Cổng – Hàng rào		
1		
2		
3		
4		

PHỤ LỤC 2

PHỤ LỤC CHI TIẾT GIÁ BÁN

Giá Bán đã bao gồm:

(a) Giá trị quyền sử dụng đất được tính bằng đơn giá đất nhân (x) với Tổng diện tích sử dụng đất.

Đơn giá đất: **[DonGiaKVCoVAT]**đ/m2

Giá trị quyền sử dụng đất: **[ThanhTienKV] đồng**.

(b) Giá trị xây dựng Nhà Ở được tính bằng đơn giá sàn xây dựng nhân (x) với Tổng diện tích sàn xây dựng.

Đơn giá sàn xây dựng: **[DonGiaXDCoVAT]**đ/m2

Giá trị xây dựng Nhà Ở: **[ThanhTienXD] đồng**.

(c) Giá trị thương mại khác bao gồm:

- Giá trị các hạ tầng khu đô thị;
- Giá trị hạ tầng tiện ích, dịch vụ;
- Giá trị của thương hiệu cho Dự án;
- Các lợi thế thương mại khác.

Giá trị thương mại khác được tính bằng đơn giá thương mại khác nhân (x) Tổng diện tích sử dụng đất.

Đơn giá thương mại khác: **[DonGiaTMCoVAT]** đ/m2;

Giá trị thương mại khác: **[ThanhTienTM] đồng**.

(d) Thuế giá trị gia tăng: Theo Luật thuế Giá trị gia tăng hiện hành. Trường hợp thuế Giá trị gia tăng có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền thì các bên đồng ý rằng Giá Bán sẽ được điều chỉnh tương ứng.

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)	
.. .. ….	.. .. ….