CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----------o0o----------

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: [...]/202[...]/HĐMBNO/SPHP

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN MỚI TẠI PHƯỜNG HỒNG PHONG, QUẬN AN DƯƠNG (NAY LÀ PHƯỜNG AN PHONG), THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

giữa

CÔNG TY TNHH SƠN PHÚC HẢI PHÒNG

và

ÔNG/BÀ [...]

[...], 202[...]

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----------o0o----------

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: [...]/202[...]/HĐMBNO/SPHP

CĂN CỨ:

- *Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội ("Bộ Luật Dân Sự");*
- *Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 của Quốc hội ("Luật Kinh Doanh Bất Động Sản");*
- *Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội ("Luật Nhà Ở");*
- *Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản ("Nghị Định Số 96");*
- *Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà Ở ("Nghị Định Số 95");*
- *Các văn bản, hồ sơ pháp lý Dự Án;*
- *[...];*
- *Các văn bản pháp luật khác có liên quan (bao gồm các quy định sửa đổi, thay thế và bổ sung tại từng thời điểm) liên quan tới việc thực hiện Hợp Đồng này;*

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở NÀY (sau đây gọi là **"Hợp Đồng"**) được lập, ký tại trụ sở của Bên Bán và có hiệu lực vào ngày [...]/[...]/[...], giữa và bởi các bên dưới đây:

1. BÊN BÁN NHÀ Ở: CÔNG TY TNHH SƠN PHÚC HẢI PHÒNG

Mã số doanh nghiệp	:	0202266066
Địa chỉ trụ sở chính	:	Tổ dân phố Hà Đỗ 2 (nhà Ông Nguyễn Văn Đức), Phường An Phong, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam
Đại diện bởi	:	**Bà Trần Thị Bỉnh Xuân**
Chức vụ	:	Giám đốc
Số tài khoản	:	[...]
Mở tại ngân hàng	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Email	:	[...]

*(Sau đây gọi là **"Bên A"** hoặc là **"Bên Bán"**)*

[Trường hợp Bên Mua là cá nhân ghi nội dung như sau:]

2. BÊN MUA NHÀ Ở:

Ông	:	**[...]**
Số Căn cước/Căn cước công dân/Hộ chiếu	:	[...], do [...] cấp ngày [...] tháng [...] năm [...]
Mã số định danh	:	
Mã số thuế	:	

Nơi đăng ký thường trú [1]	:	[...]
Địa chỉ liên hệ	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Email	:	[...]
Cùng Vợ là Bà	:	**[...]**
Số Căn cước/Căn cước công dân/Hộ chiếu	:	[...], do [...] cấp ngày [...] tháng [...] năm [...]
Mã số định danh	:	
Mã số thuế	:	
Nơi đăng ký thường trú [2]	:	[...]
Địa chỉ liên hệ	:	[...]
Điện thoại	:	[...]

[Trường hợp Bên Mua là tổ chức ghi nội dung như sau:]

2. BÊN MUA NHÀ Ở: CÔNG TY [...][3]

Mã số doanh nghiệp	:	[...]
Địa chỉ trụ sở chính	:	[...]
Đại diện bởi	:	**Ông/Bà [...]**
Chức vụ	:	[...]
Giấy ủy quyền (nếu có) [4]	:	[...]
Số tài khoản	:	[...]
Mở tại ngân hàng	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Email	:	[...]

*(Sau đây gọi là **"Bên B"** hoặc là **"Bên Mua")***

Bên A và Bên B sau đây được gọi chung là "**Hai Bên"** hoặc "**Các Bên",** gọi riêng là "**Bên".**

Sau khi thỏa thuận, Hai Bên đồng ý ký kết Hợp Đồng với các điều khoản và điều kiện sau:

Điều 1. Các thông tin về Nhà Ở

1. Vị trí Nhà Ở: Nhà ở số [...], thuộc Dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương, thành phố Hải Phòng (nay là phường An Phong, thành phố Hải Phòng). Để làm rõ:

a) Dự án có nghĩa là "Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương, thành phố Hải Phòng" (nay là phường An Phong, thành phố Hải Phòng) (hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm), có địa chỉ tại phường Hồng Phong, quận An Dương, thành phố Hải Phòng (nay là phường An Phong, thành phố Hải Phòng) (**"Dự Án"**).

---

[1] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

[2] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

[3] Trường hợp Bên B là tổ chức thì yêu cầu Bên B cung cấp Điều lệ, Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT/HĐTV/Chủ sở hữu/TGĐ/GĐ (tùy thuộc loại hình công ty và thẩm quyền theo Điều lệ) về việc quyết định thông qua việc mua Nhà Ở.

[4] Nếu người ký không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức thì cần có thông tin về Giấy ủy quyền thể hiện thẩm quyền tham gia ký kết và thực hiện giao dịch này. Giấy ủy quyền này là một phần đính kèm Hợp đồng này.

b) Số Nhà Ở như nêu trên có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc Bên A tại từng thời điểm nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Nhà Ở.

2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở: Theo Quyết định số 3278/QĐ-UBND ngày 20/09/2022 của Ủy ban nhân dân huyện An Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và các văn bản điều chỉnh tại từng thời điểm (nếu có).

3. Quy mô của Nhà Ở: Quy định tại Phụ Lục I của Hợp Đồng này.

4. Thông tin pháp lý Dự Án:

- Quyết định số 2330/QĐ-UBND ngày 03/08/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương;
- Quyết định số 1359/QĐ-UBND ngày 25/04/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại xã Hồng Phong, huyện An Dương;
- Quyết định số 670/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc Quyết định chấp thuận nhà đầu tư dự án Khu dân cư nông thôn mới tại phường Hồng Phong, quận An Dương (thay đổi lần thứ nhất).

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

a) Mục đích sử dụng: Để ở.

b) Năm hoàn thành việc xây dựng: 2030.

c) Các nội dung khác: Các thông tin khác của Nhà Ở được quy định tại Phụ Lục I của Hợp Đồng.

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. Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh/thành phố [...] số [...] ngày [...]/[...]/202[...] về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

[Trường hợp 1: KH yêu cầu bảo lãnh]: Bên B tại đây yêu cầu Bên A cung cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên A đối với Bên B khi Bên A không bàn giao nhà ở theo cam kết với Bên B theo Hợp Đồng này. Bên B đồng ý thanh toán toàn bộ các khoản tiền theo quy định của ngân hàng để phát hành và duy trì Thư bảo lãnh theo yêu cầu của Bên B. Bên A cung cấp cho Bên B bản sao có chứng thực:

- Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai số …… ngày ….. của Ngân hàng …… tại dự án …….;
- Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh/thành phố [...] số [...] ngày [...]/[...]/202[...] về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

[Trường hợp 2: KH từ chối bảo lãnh]: Bên B tại đây đồng ý KHÔNG yêu cầu Bên A cung cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên A đối với Bên B theo Hợp Đồng này. Bên A cung cấp cho Bên B bản sao có chứng thực: Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh/thành phố [...] số [...] ngày [...]/[...]/202[...] về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): Theo

quy định tại Hợp Đồng này.

Điều 2. Giá Bán Nhà Ở

1. Giá Bán Nhà Ở, tiến độ thanh toán: Quy định tại Phụ Lục II của Hợp Đồng này.

2. Giá Bán Nhà Ở quy định tại Khoản 1 Điều này 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 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Bên B ("**Giấy Chứng Nhận")**. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên B 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, thiết bị đo đếm điện, nước và các dịch vụ khác mà Bên B sử dụng cho riêng Nhà Ở. Các chi phí này Bên B thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.

c) Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của cơ quan thuế địa phương kể từ ngày Bên B nhận bàn giao Nhà Ở hoặc ngày mà Nhà Ở được coi là đã bàn giao cho Bên B theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này;

d) Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán (các) đợt thanh toán Giá Bán Nhà Ở (nếu có). Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán;

e) Chi phí quản lý vận hành khu dân cư hàng tháng (nếu có) bao gồm nhưng không giới hạn chi phí xử lý nước thải, chăm sóc cây xanh, cảnh quan, vệ sinh, an ninh, hệ thống chiếu sáng, chi phí bảo trì hạ tầng kỹ thuật… Kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên B theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên B có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành hàng tháng cho Bên A (nếu có). Mức phí cụ thể theo thông báo của Bên A (hoặc đơn vị do Bên A chỉ định).

f) Các khoản khác mà Bên B phải trả theo quy định tại Hợp Đồng, quy định pháp luật, thỏa thuận giữa Các Bên và/hoặc Nội Quy.

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 B phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu dân cư 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 sẽ được điều chỉnh khi thay đổi diện tích, cụ thể như sau:

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích đất và diện tích sàn xây dựng của Nhà Ở ghi tại Phụ Lục I của Hợp Đồng này là diện tích tạm tính để tính Giá Bán Nhà Ở. Diện tích này có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Nhà Ở. Các Bên có trách nhiệm thanh toán số tiền chênh lệch cho Bên còn lại theo diện tích thực tế khi nhận bàn giao Nhà Ở, cụ thể:

a) Nếu tỷ lệ chênh lệch tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở ("**Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng")** thực tế vượt quá +/- 05% (cộng trừ năm phần trăm) và/hoặc tổng diện tích đất sử dụng **("Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất")** thực tế vượt quá +/-02% (cộng trừ hai phần trăm) so với Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Tổng Diện Tích Sử

Dụng Đất theo Phụ Lục I của Hợp Đồng thì Hai Bên nhất trí điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở tương ứng tỷ lệ chênh lệch diện tích theo đơn giá (VNĐ/m^2) như quy định tại Phụ lục I của Hợp đồng (Giá Bán Nhà Ở điều chỉnh được tính trên toàn bộ diện tích chênh lệch).

b) Nếu Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế chênh lệch không vượt quá +/- 05% (cộng trừ năm phần trăm) và/hoặc Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất thực tế chênh lệch không vượt quá +/- 02% (cộng trừ hai phần trăm) so với diện tích quy định tại Phụ Lục I của Hợp Đồng thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Nhà Ở.

c) Khi xảy ra thay đổi diện tích theo quy định tại Điều 2.4 (a), tại thời điểm ký kết Biên Bản Bàn Giao, Các Bên phải ký kết Phụ lục Hợp Đồng để điều chỉnh thông tin về Diện Tích và Giá Bán Nhà Ở cho phù hợp. Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày ký kết Phụ lục Hợp Đồng, Bên B sẽ thanh toán cho Bên A số tiền chênh lệch do chênh lệch giữa Giá Bán Nhà Ở sau khi điều chỉnh và Giá Bán Nhà Ở quy định tại Khoản 1 Điều này, hoặc Bên A sẽ khấu trừ khoản tiền chênh lệch mà Bên A phải hoàn trả cho Bên B vào đợt thanh toán cuối cùng, tùy từng trường hợp cụ thể.

d) Các Bên đồng ý rằng, việc chênh lệch diện tích và việc Bên A điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở theo quy định tại Khoản này không được coi là lý do để (i) Bên B từ chối/trì hoãn nhận bàn giao hoặc (ii) Một trong hai Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này trừ trường hợp quy định tại Điều 10.1.(g) của Hợp Đồng này.

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật, theo thông tin tại Phụ Lục II của Hợp Đồng.

2. Thời hạn thanh toán: Bên B thanh toán Giá Bán Nhà Ở và các nghĩa vụ tài chính khác cho Bên A theo quy định tại Phụ Lục II và quy định khác tại Hợp Đồng này.

Để làm rõ, trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán là ngày làm việc tiếp theo liền kề.

3. Trước mỗi kỳ thanh toán ít nhất 10 (mười) ngày, Bên A có thể gửi một thông báo đề nghị thanh toán bằng văn bản cho Bên B về khoản thanh toán đến hạn theo địa chỉ của Bên B tại Hợp Đồng này. Để tránh hiểu nhầm, Các Bên thống nhất rằng, việc Bên B không nhận được thông báo thanh toán từ Bên A hoặc Bên A không gửi thông báo đề nghị thanh toán không phải là lý do để Bên B được quyền trì hoãn hoặc miễn thực hiện bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào.

4. Thời điểm xác định Bên B đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản của Bên B đã được ghi có vào tài khoản của Bên A. Trong mọi trường hợp, Hợp Đồng này chỉ có hiệu lực khi Bên B chuyển khoản đầy đủ Giá Bán Nhà Ở theo tiến độ quy định tại Phụ lục II của Hợp Đồng vào tài khoản của Bên A. Bên B tự chịu mọi trách nhiệm đối với các trường hợp Bên B chuyển tiền vào tài khoản không phải tài khoản nêu trên của Bên A hoặc chuyển tiền bằng hình thức khác cho bất kỳ bên thứ ba nào khác. Bên A được miễn trừ mọi trách nhiệm liên đới phát sinh và không có nghĩa vụ phối hợp/giải quyết các tranh chấp/thắc mắc/khiếu kiện/khiếu nại/kiến nghị trong

trường hợp Bên B vi phạm quy định chuyển khoản Giá Bán Nhà Ở nêu trên.

Điều 4. Chất lượng công trình Nhà Ở

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

2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên A có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận quy định tại Phụ Lục I của Hợp Đồng.

3. Bên A 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 B 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 A phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên B tại Dự Án theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên A bàn giao Nhà Ở cho Bên B, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống công trình hạ tầng xã hội như tiện ích cảnh quan, cây xanh nội khu phù hợp với quy hoạch của Dự Án.

Điều 5. Giao nhận Nhà Ở

1. Điều kiện giao nhận Nhà Ở: Bên A sẽ bàn giao Nhà Ở cho Bên B sau khi hoàn thành việc xây dựng Nhà Ở như quy định tại Điều 9.2 (b) của Hợp Đồng này với điều kiện Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng và Phụ lục II tính đến thời điểm bàn giao Nhà Ở.

2. Bên A bàn giao Nhà Ở cho Bên B vào ngày dự kiến là: ngày [...]/[...]/[...] ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến").**

a) Việc bàn giao Nhà Ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Nhà Ở cho Bên B; Bên A phải có văn bản thông báo cho Bên B biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở.

b) Trước Ngày Bàn Giao Dự Kiến 07 (bảy) ngày, Bên A phải gửi văn bản thông báo cho Bên B về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở ("**Thông Báo Bàn Giao**").

3. Nhà Ở được bàn giao cho Bên B phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng (hoặc tương đương) các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng.

4. Vào ngày bàn giao Nhà Ở theo thông báo, Bên B 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 A đo đạc lại diện tích thực tế của Nhà Ở và ký vào biên bản bàn giao Nhà Ở **("Biên Bản Bàn Giao").**

Trường hợp Bên B hoặc người được Bên B ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo thời hạn trong Thông Báo Bàn Giao của Bên A hoặc đến kiểm tra

nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng được Bên A chấp thuận (trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 10.1 (g) của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A được xem như Bên B đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế và Bên A đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng, Bên B 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 B vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này. Ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên A sẽ được xác định là thời điểm coi như Bên B đã ký Biên Bản Bàn Giao. Trong trường hợp này, Biên Bản Bàn Giao sẽ vẫn được coi là hợp lệ khi chỉ có chữ ký của đại diện Bên A.

Tại thời điểm bàn giao, nếu Bên B phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên B có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào bảng đề nghị sửa chữa. Bên A có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn theo thống nhất của Các Bên. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Nhà Ở tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành.

5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở, Bên B được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên B có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở này.

6. Trường hợp Bên B không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Nhà Ở dẫn đến không thể 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 A, Bên A có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên B vi phạm trách nhiệm thanh toán quy định tại Điều 11.1 (b) của Hợp Đồng.

7. Bên A không vi phạm nghĩa vụ bàn giao và không phải chịu trách nhiệm vi phạm Hợp Đồng khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

a) Do nguyên nhân bất khả kháng: Trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng khiến cho Bên A không thể thực hiện việc bàn giao vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì Bên A được quyền trì hoãn việc bàn giao và không bị phạt và tính lãi cho đến khi sự kiện bất khả kháng kết thúc và khi Bên A đã khắc phục được các hậu quả bất lợi của Sự kiện bất khả kháng này;

b) Do Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Bên A;

c) Theo thỏa thuận của Các Bên.

Điều 6. Bảo hành Nhà Ở

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

2. Khi bàn giao Nhà Ở cho Bên B, Bên A phải thông báo và cung cấp cho Bên B 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 (cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa (nếu có), 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 A thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên A 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 (trong phạm vi bảo hành Nhà Ở). Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên A hoặc Bên được Bên A ủy quyền thực hiện. Bên A không chịu trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành và các trách nhiệm khác (sửa chữa, thay thế ...) trong trường hợp Bên B tự ý hoặc thuê, nhờ người khác khắc phục hư hỏng, khiếm khuyết trong mọi trường hợp mà không được sự đồng ý trước của Bên A bằng văn bản.

4. Ngay khi phát hiện ra bất kỳ khiếm khuyết, hư hỏng nào là đối tượng được bảo hành theo quy định của Điều này, Bên B có B có nghĩa vụ phải:

a) Thông báo bằng văn bản thông qua hình thức gửi trực tiếp hoặc thông qua hình thức gửi thư bảo đảm cho Bên A về các khiếm khuyết, hư hỏng đó chậm nhất là trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày phát hiện ra khiếm khuyết, hư hỏng; và

b) Áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên B không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên B phải gánh chịu toàn bộ hay một phần chi phí sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục khiếm khuyết, hư hỏng và thiệt hại phát sinh tùy theo mức độ vi phạm.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên B, Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên B phải tạo điều kiện để Bên A thực hiện bảo hành Nhà Ở và cho phép Bên A đưa vào khu vực Nhà Ở những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành. Nếu Bên B không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên A trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành, Bên A không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh do hành vi của Bên B. Nếu Bên A chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên B thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên B 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 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 A 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 B 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 đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 6.5 của Hợp Đồng;

e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 6.3 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Nhà Ở do Bên B tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên A;

f) Bên A không nhận được thông báo của Bên B theo đúng hình thức, thời hạn quy định tại Điều 6.4 (a) của Hợp Đồng này và trong thời hạn quy định tại Điều 6.5 của Hợp Đồng này.

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 6.5 của Hợp Đồng, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên B.

Điều 7. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

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

2. Trong trường hợp Bên B chưa nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên A mà Bên B 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 A 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 B.

3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên B 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 bao gồm:

a) Đáp ứng đầy đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng;

b) Nhà Ở không đang trong tình trạng thế chấp tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý để Bên B chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;

c) Hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B chưa được nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đáp ứng đủ các điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

e) Bên B đã hoàn tất thanh toán cho Bên A các khoản thanh toán đến hạn, các khoản tiền lãi, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có); và

f) Bên B và Bên nhận chuyển nhượng sẽ chịu trách nhiệm liên đới trong việc thanh toán bất kỳ khoản phí và chi phí nào phát sinh từ và/hoặc liên quan tới việc chuyển nhượng Hợp Đồng.

4. Trong cả hai trường hợp quy định tại Điều 7.1 và Điều 7.2 của Hợp Đồng 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 B theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Bên

B có nghĩa vụ thông báo việc chuyển nhượng cho Bên A và người nhận chuyển nhượng Nhà Ở hoặc người nhận chuyển nhượng Hợp Đồng được hưởng quyền lợi cũng như các nghĩa vụ của Bên B quy định trong Hợp Đồng này, Nội Quy, các phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm (nếu có).

5. Bên B đồng ý rằng Bên A được quyền chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này 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 A theo Hợp Đồng này; và (ii) Bên A thông báo trước 10 (mười) ngày cho Bên B.

Điều 8. Các thỏa thuận về phần sở hữu chung trong Dự Án và sở hữu riêng, quản lý vận hành Dự Án

1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:

a) Bên B 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 có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng;

b) Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên A: 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 A giữ lại không bán.

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

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 (nếu có):

Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Dự án sẽ bao gồm các công trình, hệ thống sau:

- Hệ thống đường giao thông nội bộ;
- Hệ thống cấp điện bao gồm lưới trung thế, lưới hạ thế, trạm máy phát (nếu có);
- Hệ thống cấp nước sinh hoạt;
- Hệ thống thoát nước mưa;
- Hệ thống thu gom rác;
- Hệ thống xử lý nước thải;
- Hệ thống chiếu sáng;
- Hệ thống thông tin liên lạc;
- Các công trình biểu tượng, cảnh quan, các công trình chức năng phục vụ tiện ích chung khác theo thiết kế được Bên A phê duyệt và triển khai tại Dự án;
- Các công trình và hệ thống phục vụ tiện ích chung khác (nếu có) theo thông báo của Bên A vào từng thời điểm.

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 (nếu có): Không có.

Chủ Đầu Tư, Bên B, 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 A, Bên B 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 Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung.

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 A, Bên B và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án theo Nội Quy và Quy chế quản lý vận hành Dự Án (nếu có).

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Quyền của Bên A

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

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

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

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

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

f) Yêu cầu Bên B 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) Từ chối thực hiện thủ tục cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên B nếu Bên B vi phạm các quy định của Hợp Đồng và không dừng, khắc phục các vi phạm đó.

h) Được miễn trừ mọi nghĩa vụ, trách nhiệm trong trường hợp Bên B không được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật hoặc ý kiến và/hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp do lỗi của Bên A;

i) Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên B có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên B quản lý, sử dụng Nhà Ở, trừ trường hợp do lỗi của Bên A. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên B làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên A hoặc làm ảnh hưởng tới tiến độ thi công của Dự Án thì Bên B được coi là vi phạm Hợp Đồng và phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên A trừ trường

hợp do lỗi của Bên A. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A mà Bên A không nhận được Văn bản xác nhận kết thúc tranh chấp giữa Bên B và bên thứ ba (có xác nhận của bên thứ ba), Bên A được quyền áp dụng các biện pháp tương tự trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại Điều 11.1 (b) của Hợp Đồng này.

j) Yêu cầu Bên B cung cấp đầy đủ toàn bộ các hồ sơ, giấy tờ cần thiết, nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định của pháp luật để đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận;

k) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên A (nếu có);

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

2. Nghĩa vụ của Bên A:

a) Cung cấp cho Bên B 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 B 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 B; thực hiện bảo hành Nhà Ở theo quy định tại của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

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

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

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 B. Trong trường hợp này, Bên A sẽ có văn bản thông báo cho Bên B về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B.

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A hoặc tính từ ngày hết hạn theo thông báo của Bên A tùy thời điểm nào đến sau mà Bên B không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo và/hoặc hết thời hạn nêu trong thông báo của Bên A mà Bên B không nộp giấy tờ chứng minh Bên B đã hoàn thành việc nộp đầy đủ lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận dẫn tới Cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận trả lại hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận thì coi như Bên B tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.

Khi Bên B tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên A phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà Ở đã bán cho Bên B. Trường hợp này, Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này tại thời điểm: (i) Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết của Nhà

Ở để Bên B tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc (ii) hết thời hạn 15 (mười lăm) ngày nêu trên và Bên A đã thông báo cho Bên B đến hoàn thiện hoặc nhận hồ sơ để làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận nhưng quá 05 (năm) ngày theo thời hạn của thông báo mà Bên B không thực hiện, tùy thời điểm nào đến trước. Nếu Bên B chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại khoản này thì phải chịu chế tài theo quy định Điều 11.1 (b) của Hợp Đồng;

i) Hỗ trợ Bên B làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên B;

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

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

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

1. Quyền của Bên B:

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

b) Bên B đỗ xe ôtô/xe máy tại khu vực thuộc quyền sở hữu/sử dụng riêng của Bên B.

c) Yêu cầu Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên B tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 9.2 (h) của Hợp Đồng này);

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 A 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% Giá Bán Nhà Ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật. Để làm rõ, tiền mua Nhà Ở gồm: (i) 100% Giá Bán Nhà Ở (ii) các khoản tiền lãi, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng (nếu có);

f) Yêu cầu Bên A 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 A 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 B theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 05% (năm phần trăm) so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng nêu tại Phụ Lục I 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 B đối với Bên A.

h) Yêu cầu Bên A hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng trong trường hợp

Bên B 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) Trường hợp Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế chênh lệch vượt quá tỷ lệ như quy định tại Điều 10.1 (g) của Hợp Đồng này, Bên B được quyền lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo diện tích thực tế theo quy định tại Điều 2.4 (a) của Hợp Đồng; hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo cho Bên A.

j) Trường hợp Bên B chấm dứt Hợp Đồng như quy định nêu tại Điều 10.1 (i) này, Bên A sẽ hoàn trả lại Giá Bán Nhà Ở mà Bên B đã thực tế thanh toán theo Hợp Đồng này. Trường hợp Bên B không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên A trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như quy định tại Điều này, thì được xem như Bên B đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và đồng ý thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo diện tích thực tế.

k) Trong suốt thời hạn thực hiện Hợp Đồng này, Bên B đồng ý ủy quyền cho một người đại diện là Ông/Bà [...] cung cấp thông tin cá nhân cho Bên A để xuất hóa đơn. Hành vi/giao dịch của Ông/Bà [...] được xem là hành vi/giao dịch của Bên B[5].

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

2. Nghĩa vụ của Bên B:

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

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

c) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên B 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 A) 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 B chưa vào sử dụng Nhà Ở thì Nhà Ở sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Nhà Ở **("Nội Quy")** và Bên B phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy. Để làm rõ, kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên B sẽ chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở, có trách nhiệm thanh toán phí quản lý hàng tháng (nếu có) và tất cả các khoản thuế và phí liên quan đến Nhà Ở phù hợp với quy định trong Nội Quy. Trước khi Nhà Ở được bàn giao cho Bên B, Bên B sẽ không có quyền ra vào, cư trú và sử dụng Nhà Ở nếu không được Bên A đồng ý trước bằng văn bản;

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

f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: Điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình

[5] Trường hợp Bên B có từ 02 (hai) người trở lên thì ghi nội dung này, nếu Bên B chỉ có 1 người thì bỏ.

vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên B theo quy định;

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

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

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

j) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung;

k) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên A trong khu vực sở hữu riêng của Bên A;

l) Bên B tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện không phát sinh từ và/hoặc không liên quan tới trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên A theo Hợp Đồng;

m) Cung cấp chính xác và đầy đủ các tài liệu giấy tờ liên quan và thực hiện thanh toán mọi khoản thuế, phí và lệ phí theo yêu cầu của Bên A khi Bên A thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B theo quy định của Hợp Đồng này.

n) Đến nhận Giấy Chứng Nhận theo thông báo của Bên A sau khi Giấy Chứng Nhận đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên B. Trường hợp Bên B không đến hoặc đến nhưng không nhận Giấy Chứng Nhận sẽ bị coi là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng do làm ảnh hưởng đến việc nhận thanh toán Đợt cuối của Bên A và sẽ bị xử lý theo Điều 11.1.(b) của Hợp Đồng. Thời điểm tính chậm thanh toán là từ ngày đến hạn nhận Giấy Chứng Nhận theo thông báo của Bên A;

o) 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 cho Bên A khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì. Để làm rõ, việc Bên B từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên A và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên A 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;

p) 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;

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

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

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

a) Trường hợp Bên B chậm thanh toán Giá Bán Nhà Ở và/hoặc các khoản phải thanh

toán khác (nếu có) kể từ ngày đến hạn thanh toán theo Hợp Đồng, Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A khoản tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất 0,03%/ngày (không phẩy không ba phần trăm trên một ngày) **("Lãi Suất Quá Hạn")** trên tổng số tiền Bên B chậm thanh toán đó tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên A thực nhận được khoản thanh toán đó.

b) Trong mọi trường hợp, nếu Bên B (i) trễ hạn bất kỳ một đợt thanh toán nào theo Hợp Đồng vượt quá 15 (mười lăm) ngày hoặc (ii) tổng thời gian Bên B chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày và/hoặc (iii) Bên B vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này thì các Bên đồng ý rằng, tùy theo quyết định của mình, Bên A có quyền lựa chọn áp dụng các biện pháp xử lý sau:

(i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo cho Bên B trước trước tối thiểu 10 (mười) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**") 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), tuỳ thời điểm nào muộn hơn ("**Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng**"); theo đó, Bên A có quyền:

- Bán Nhà Ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B. Trường hợp này, Bên B sẽ không còn bất kỳ quyền nào liên quan tới Hợp Đồng và cam kết không có bất kỳ khiếu kiện/khiếu nại nào đối với Bên A;
- Phạt Bên B một khoản tiền vi phạm Hợp Đồng bằng 8% (tám phần trăm) Giá Bán Nhà Ở;
- Yêu cầu Bên B thanh toán khoản tiền lãi quá hạn do chậm thanh toán theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt (trừ tiền lãi chậm thanh toán);
- Yêu cầu Bên B bồi thường toàn bộ thiệt hại theo thực tế phát sinh (bao gồm nhưng không giới hạn bởi khoản chi phí môi giới, chi phí marketing, chênh lệch giá chuyển nhượng nếu giá chuyển nhượng cho bên thứ ba thấp hơn giá chuyển nhượng cho Bên B...);

(ii) Có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến tương ứng với số ngày chậm thanh toán và việc lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến này không ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên A có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng. Để làm rõ, việc lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến không áp dụng đối với khoảng thời gian mà Bên B đã thanh toán lãi chậm thanh toán.

c) Bên B thừa nhận, đồng ý rằng Bên A sẽ chỉ hoàn trả lại số tiền mà Bên B đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi): (i) trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên A ký kết hợp đồng mua bán Nhà Ở và thu được đầy đủ giá bán Nhà Ở từ người mua mới và (ii) sau khi đã khấu trừ các khoản tiền nêu tại mục (i) của Điểm b Khoản này và các khoản tiền khác (nếu có) mà Bên B có trách nhiệm chi trả theo Hợp Đồng (nếu có). Bên B đồng ý và cam kết không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện

nào đối với Bên A trong trường hợp Bên A xử lý Nhà Ở, tài sản của Bên B theo quy định tại Điểm này.

d) Trường hợp các khoản khấu trừ mà Bên B phải thanh toán theo quy định tại Điểm c, Khoản này lớn hơn số tiền mà Bên A đã nhận từ Bên B thì Bên B có trách nhiệm thanh toán khoản thiếu hụt cho Bên A trong thời hạn do Bên A yêu cầu. Bên A có quyền yêu cầu Bên B phải thanh toán lãi suất chậm trả tính trên tổng số tiền chậm trả cho đến thời điểm Bên A nhận được đầy đủ khoản tiền chậm trả từ Bên B.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên A chậm trễ bàn giao Nhà Ở cho Bên B:

a) Nếu Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng (bao gồm cả các khoản tiền lãi chậm thanh toán (nếu có)) nhưng quá thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên A vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên B thì Bên A phải thanh toán cho Bên B khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất 0,03%/ngày (không phẩy không ba phần trăm trên một ngày) ("Lãi Suất Quá Hạn") trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên B phải thanh toán cho Bên A nhưng chưa thanh toán và được tính từ ngày thứ 181 (một trăm tám mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế. Khoản tiền lãi này (nếu có) sẽ được Bên A đối trừ vào nghĩa vụ của Bên B tại đợt thanh toán cuối cùng.

b) Nếu Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng (bao gồm cả các khoản tiền lãi chậm thanh toán (nếu có)) nhưng quá thời hạn 240 (hai trăm bốn mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên A vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên B **("Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt"),** Bên B có quyền 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.

Trường hợp Bên B đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp quy định tại Điểm b này, Bên A phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền sau trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Hai Bên chấm dứt Hợp Đồng:

i) Mọi khoản tiền đã được Bên B thanh toán cho Bên A trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên B phải thanh toán cho Bên A (khoản thanh toán này không tính lãi);

ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 8% (tám phần trăm) Giá Bán Nhà Ở mà Bên B đã thanh toán cho Bên A tính đến thời điểm chấm dứt;

iii) Yêu cầu Bên A thanh toán khoản tiền lãi phạt quá hạn được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A tính từ ngày thứ 181 (một trăm tám mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên B phải thanh toán cho Bên A;

iv) Yêu cầu Bên A bồi thường toàn bộ thiệt hại theo thực tế phát sinh (không bao gồm khoản chi phí cơ hội).

Các Bên tại đây đồng ý rằng, ngoài khoản phạt quy định cụ thể tại Điểm này, Bên A sẽ không có trách nhiệm thanh toán thêm cho Bên B bất kỳ khoản bồi thường, khoản phạt vi phạm Hợp Đồng, tiền lãi, tổn thất, thiệt hại, chi phí hoặc phí tổn nào.

c) Trường hợp Bên A không nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Điểm b Khoản này trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt (ngày thứ 241 (hai trăm bốn mươi mốt) từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến) sẽ được hiểu là Bên B đã đồng ý: (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Nhà Ở theo đề xuất của Bên A bằng văn bản, và (iii) sẽ nhận bàn giao Nhà Ở khi Bên A gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên B sẽ nhận bàn giao Nhà Ở và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của Hợp Đồng.

Trong trường hợp này, Bên A phải trả cho Bên B khoản tiền lãi được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên tổng số tiền Bên B đã thanh toán cho Bên A tính từ ngày thứ 181 (một trăm tám mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế Căn Hộ cho Bên B trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên B phải thanh toán cho Bên A nhưng chưa thanh toán. Quy định nêu tại điểm này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Nhà Ở tiếp theo (nếu có).

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên A và Nhà Ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên B không nhận bàn giao thì Bên A có quyền áp dụng quy định tại Điều 11.1 (b) Hợp Đồng này.

4. Các thỏa thuận khác:

a) Nếu Bên B bằng cách khác vi phạm bất cứ quy định nào tại Hợp Đồng mà không khắc phục đầy đủ tất cả vi phạm đó trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày vi phạm hoặc Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng không thuộc các trường hợp quy định tại Hợp đồng, thì, Hai Bên đồng ý rằng Bên A có quyền áp dụng bất kỳ một, một số hoặc toàn bộ các chế tài quy định tại Điều 11.1 (b) của Hợp Đồng này.

b) Trường hợp Bên B chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ và/hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên A hoặc cơ quan có thẩm quyền dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở bị kéo dài thì Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A một khoản lãi trên số tiền đợt cuối của Giá Bán Nhà Ở với lãi suất là 0,03%/ngày (không phẩy không ba phần trăm một ngày) (**"Lãi Suất Quá Hạn")** tính từ ngày đến hạn nộp hồ sơ/thanh toán thuế, phí lệ phí trước bạ theo thông báo của Bên A cho đến ngày hoàn thành. Trường hợp Bên B chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ và/hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên A quá 30 (ba mươi) ngày thì Bên A có quyền áp dụng chế tài theo quy định tại Điều 11.1.(b) của Hợp Đồng này.

Điều 12. Cam kết của các Bên

1. Bên A 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 B, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

2. Bên B cam kết:

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

b) Đã được Bên A cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà Ở, Bên B đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên B đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên B 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 A sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A 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 A yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B;

e) Chịu hoàn toàn trách nhiệm và bồi thường cho Bên A trong trường hợp bất kỳ cam kết, đảm bảo nào của Bên B được nêu trong Hợp Đồng này là không chính xác hoặc không đúng sự thật.

3. Việc ký kết Hợp Đồng này 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 này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.

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

Điều 13. Sự 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 Hai 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 này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Hai Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Hai 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 Điều 14.1 (d) của Hợp Đồng này.

5. Để làm rõ, Hai Bên thống nhất việc miễn trách nhiệm khi xảy ra sự kiện bất khả kháng phải đồng thời thỏa mãn yêu cầu sau: (i) sự kiện bất khả kháng xảy ra khách quan, không thể lường trước được; (ii) sự kiện bất khả kháng làm gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của một Bên và/hoặc Hai Bên; (iii) Bên bị ảnh hưởng không thể khắc phục được ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

Điều 14. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Hợp Đồng sẽ chấm dứt theo một trong các trường hợp sau:

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

b) Bên B chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 11.1 của Hợp Đồng này;

c) Bên A chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này;

d) Trong trường hợp một Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng và không thể khắc phục được ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng 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 này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

e) Các trường hợp khác theo quy định tại Hợp Đồng.

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

a) Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo Điều 14.1 (a) thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;

b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 14.1 (b), (c) và (e) thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 11 của Hợp Đồng;

c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 14.1 (d) thì mỗi Bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận vượt quá lợi ích được hưởng của mình theo Hợp Đồng.

3. Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên B chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên A để đóng dấu hết hiệu lực), Bên B cam kết không sử dụng Hợp Đồng cho bất kỳ giao dịch

nào. Nếu có giao dịch nào được thực hiện (i) trước ngày chấm dứt Hợp Đồng (trừ các giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba đã thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật) sẽ tự động hết hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt; (ii) sau ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có xác nhận của Bên A, thì giao dịch đó sẽ không có hiệu lực.

Bên B có trách nhiệm hoàn tất ngay các thủ tục để đảm bảo việc chấm dứt các giao dịch trên đúng quy định và chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh, bao gồm cả bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan.

Điều 15. Thông báo

1. Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng hoặc theo thông báo của mỗi Bên tại từng thời điểm.

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Gửi trực tiếp hoặc gửi bằng thư điện tử (email) hoặc tin nhắn SMS hoặc Zalo (chỉ áp dụng từ Bên A cho Bên B) hoặc qua đơn vị chuyển phát, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên A có yêu cầu khác.

3. Bên nhận thông báo (*nếu Bên B có nhiều người thì Bên B thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo*) là:

- Ông/Bà: [...];
- Địa chỉ: [...].;
- Số điện thoại (Zalo): [...];
- Email: [...].

Trường hợp Bên B có từ 02 (hai) người trở lên, để thuận tiện trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, Bên B đồng ý rằng mọi hành vi được thực hiện bởi một trong hai người của Bên B, nếu có, được xem là hành vi của Bên B và hoặc mọi thông báo/giao dịch của Bên A với/cho một trong hai người của Bên B được xem là thông báo/giao dịch với Bên B; các hành vi, thông báo/giao dịch này sẽ ràng buộc trách nhiệm của tất cả những người thuộc Bên B.

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 Điều 15.1, 15.2 và 15.3 của Hợp Đồng này và trong thời gian như sau:

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

b) Vào ngày xác nhận đã chuyển thư điện tử (email) thành công vào hệ thống thông tin do Bên A và/hoặc Bên B đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng, trong trường hợp chuyển bằng email;

c) Vào ngày nhận, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

Để làm rõ, trong các trường hợp trên, nếu ngày nhận rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v… nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày làm việc tiếp theo.

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 chậm nhất 02 (hai) ngày kể từ ngày thay đổi; nếu khi đã có thay đổi về *(địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do Các Bên thỏa thuận)* mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 16. Các thỏa thuận khác

1. Bên A có thể sửa đổi các biểu mẫu mà Bên A ban hành hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu sửa đổi, điều chỉnh để đáp ứng việc tuân thủ hoặc quy định của pháp luật thì Các Bên tiến hành điều chỉnh hoặc ký lại Hợp Đồng. Mọi sửa đổi, điều chỉnh Hợp Đồng đều được lập thành văn bản và phải được các bên ký mới có giá trị.

2. Hai Bên xác nhận và đồng ý rằng, 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 A hoặc Bên B 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 Hai Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

3. Bên A được bảo lưu quyền sở hữu trí tuệ đối với mọi đối tượng phát sinh từ, liên quan đến Hợp Đồng, gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo, các tài liệu, ấn bản, thông tin được thể hiện dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không hạn chế ở các nhãn hiệu, tên gọi, khẩu hiệu, logo, biểu ngữ, hình ảnh.

4. Bên A được ban hành/sửa đổi Nội Quy Khu dân cư phù hợp với yêu cầu thực tế để đảm bảo Dự Án là một khu nhà ở văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cũng như đảm bảo việc đáp ứng các yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Việc ghi nhận thông tin thửa đất, Nhà Ở vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên B sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận tại từng thời điểm. Bên B cam kết hiểu và đồng ý rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B là thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thời gian xem xét và chấp thuận hồ sơ nằm ngoài tầm kiểm soát và ý chí chủ quan của Bên A, do đó, Bên A sẽ không phải chịu bất cứ trách nhiệm gì đối với các chậm trễ phát sinh.

6. Bên A có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất 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.

7. Các nội dung của Hợp Đồng này, bao gồm cả nội dung được bổ sung so với hợp đồng mẫu tại Luật Kinh Doanh Bất Động Sản và Nghị Định Số 96, đã được Các Bên trao đổi và thống nhất trên cơ sở hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ theo mẫu tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định Số 96. Các nội dung của Hợp Đồng mà Bên B có ý kiến hoặc cần làm rõ đều đã được Bên A giải thích, làm rõ và thống nhất với Bên B

trước khi ký Hợp Đồng này.

8. Tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Bên B quy định tại Hợp Đồng này sẽ là nghĩa vụ và trách nhiệm liên đới của tất cả các cá nhân/tổ chức được ghi nhận là Bên B trong Hợp Đồng này (tức là cá nhân/tổ chức được đề cập trong phần đầu của Hợp Đồng này và ký tên là Bên B dưới đây). Vì vậy, Bên A có quyền tìm kiếm và thực hiện các biện pháp khắc phục, xử lý vi phạm đối với bất kỳ cá nhân/tổ chức nào được ghi nhận là Bên B trong Hợp Đồng này, dù là riêng rẽ hay cùng nhau, theo thứ tự hoặc cách thức nào mà Bên A cho là phù hợp, đối với các biện pháp khắc phục một phần hoặc toàn bộ, và hoàn toàn thực hiện theo quyết định của Bên A theo quy định pháp luật.

9. Hai Bên cam kết, trong suốt thời gian thực hiện Hợp Đồng và 24 (hai mươi bốn) tháng sau khi Hợp Đồng chấm dứt:

a) Giữ bí mật Hợp Đồng và tất cả các thông tin đã được cung cấp bởi Bên còn lại ("**Bên Tiết Lộ Thông Tin**") cho bên nhận ("**Bên Nhận**") căn cứ vào hoặc liên quan đến Hợp Đồng (cho dù là bằng lời nói hay bằng văn bản và cho dù những thông tin nói trên được đánh dấu là bảo mật hay không) và không được tiết lộ những thông tin như vậy cho bất kỳ ai hoặc bên thứ ba nào khác.

b) Không sử dụng hoặc tiết lộ, ngoại trừ cho mục đích của Hợp Đồng hoặc yêu cầu của pháp luật hoặc có sự đồng ý trước của Bên Tiết Lộ Thông Tin bất cứ thông tin nào trong Hợp Đồng này, các Hợp Đồng và tài liệu khác liên quan đến việc kinh doanh và hoạt động của Bên Tiết Lộ Thông Tin ("**Thông Tin Bảo Mật**"); và

c) Trong trường hợp bất kỳ Thông Tin Bảo Mật được tiết lộ bởi Bên Nhận theo quy định, Bên Nhận phải bảo đảm rằng, trước khi tiết lộ, người được tiết lộ phải có nghĩa vụ ràng buộc về mặt pháp lý đối với Bên Nhận theo quy định tại Khoản này như thể họ là Bên Nhận. Bên Nhận sẽ bắt buộc người được tiết lộ thông tin đó phải thực hiện các nghĩa vụ của họ.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

1. Hợp Đồng này được lập, hiểu, diễn giải và điều chỉnh bởi pháp luật của nước Công Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

2. Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp Đồng trước hết phải được giải quyết thông qua thương lượng giữa Hai Bên theo nguyên tắc tuân thủ quy định của Hợp Đồng và đảm bảo lợi ích cho Các Bên. Trường hợp Các Bên không giải quyết được bằng thương lượng trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp Hợp Đồng thì một trong Các Bên có quyền gửi vụ việc tới Toà án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Án phí và các chi phí liên quan đến việc giải quyết tranh chấp sẽ do Bên thua kiện chịu trách nhiệm chi trả. Quyết định của Tòa án là quyết định cuối cùng ràng buộc Hai Bên.

3. Hợp Đồng bị vô hiệu, chấm dứt không ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản về giải quyết tranh chấp.

Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày được ký kết.

2. Hợp Đồng này có 18 (mười tám) điều, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên B giữ 01 (một) bản, Bên A giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B.

3. Kèm theo Hợp Đồng này là 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.

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 A	**BÊN B**
Đại diện và được ký bởi	*Đại diện và được ký bởi*[6]
[...]	**[...]**

PHỤ LỤC I
THÔNG TIN KỸ THUẬT CHI TIẾT CỦA NHÀ Ở

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số: [...]/202[...]/HĐMBNO/SPHP)

1. Đặc điểm kỹ thuật của lô đất xây dựng Nhà Ở:

[6] Bên B có bao nhiêu người thì yêu cầu ký đầy đủ

Thửa/Lô đất ký hiệu số : [...]

Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất : [...]

Hình thức sử dụng : Sử dụng riêng

Mục đích sử dụng : Đất ở

Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2. Đặc điểm kỹ thuật của Nhà Ở:

Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng : [...] m^2

Mức độ hoàn thiện : Xây thô và hoàn thiện mặt ngoài

Số tầng : [...]

3. Sơ đồ vị trí và bản vẽ mặt bằng Nhà Ở: Xem bản vẽ đính kèm.

4. Tiến độ xây dựng: Với điều kiện Bên B hoàn thành đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Phụ lục II Hợp đồng và các nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng, Bên A có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở chậm nhất theo mốc tiến độ thỏa thuận dưới đây:

a) Giai đoạn 1: [...].

b) Giai đoạn 2: [...].

c) [...]

5. Cách đo Diện tích Nhà Ở cụ thể như sau[7]: ……..

6. Danh mục xây dựng:

Các Bên thống nhất rằng, Nhà Ở được bàn giao cho Bên B là khi đã hoàn thành việc xây thô, hoàn thiện mặt ngoài với các hạng mục, vật liệu được quy định cụ thể trong Hợp Đồng (Theo bảng tiêu chuẩn bàn giao Nhà Ở đính kèm) như sau[8]:

[7] B.KD bổ sung cách đo nhà ở do B.QH-TK cung cấp bản đã được phê duyệt.

[8] B.KD bổ sung Bảng tiêu chuẩn bàn giao nhà ở do B.QH-TK cung cấp bản đã được phê duyệt.

BẢNG TIÊU CHUẨN BÀN GIAO NHÀ Ở

STT	Hạng mục	Quy cách Bên A thực hiện	Quy cách Khách hàng ("KH") tự thực hiện
A	**Xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà (các hạng mục công việc gắn với mặt đứng ngoài nhà)**		
I	**Phần móng**		
1	[...]	[...]	[...]
II	**Phần thân và hoàn thiện**		
1	[...]	[...]	[...]
2	[...]	[...]	[...]
III	**Phần mái**		
1	[...]	[...]	[...]
2	[...]	[...]	[...]
B	**Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà**		
1	[...]	[...]	[...]
2	[...]	[...]	[...]

BÊN A	**BÊN B**
Đại diện và được ký bởi	*Đại diện và được ký bởi*[9]
[...]	**[...]**

[9] Bên B có bao nhiêu người thì yêu cầu ký đầy đủ

PHỤ LỤC II

GIÁ BÁN NHÀ Ở, TIẾN ĐỘ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số: [...]/202[...]/HĐMBNO/SPHP)

1. Giá Bán Nhà Ở:

a) Giá Bán Nhà Ở (chưa bao gồm thuế VAT) là: [...] **VNĐ (***bằng chữ: [...] đồng).*

Giá Bán Nhà Ở (đã bao gồm thuế VAT) là: [...] **VNĐ (***bằng chữ: [...] đồng).* Trong đó:

- Tổng giá trị Quyền sử dụng đất (đã bao gồm thuế VAT) là: [...] đồng/m^2 *(bằng chữ: [...] đồng trên mét vuông diện tích đất).*

  Giá trị Quyền sử dụng đất nêu trên là giá trị cố định, không thay đổi hoặc điều chỉnh trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng.
- Tổng giá trị xây dựng (đã bao gồm thuế VAT) là: [...] đồng *(bằng chữ: [...] đồng)* được tính bằng Đơn giá xây dựng nhân với Tổng diện tích sàn xây dựng, cụ thể:
  - Đơn giá xây dựng là: [...] đồng/m^2 *(bằng chữ: [...] đồng trên mét vuông diện tích sàn xây dựng).*
  - Tổng diện tích sàn xây dựng là: ….. m^2

Đơn giá xây dựng nêu trên áp dụng với điều kiện bắt đầu triển khai xây dựng phần móng và nhà ở trong năm 2026 (không bao gồm công tác thi công ép cọc). Đơn giá xây dựng có thể thay đổi phụ thuộc vào sự thay đổi chỉ số giá xây dựng công trình nhà ở tại thời điểm bắt đầu triển khai xây dựng phần móng và Nhà Ở. Trường hợp thời điểm bắt đầu triển khai xây dựng phần móng và Nhà Ở sau năm 2026 thì Bên B đồng ý rằng Đơn giá xây dựng sẽ được xác định theo Thông báo của Bên A, phù hợp với sự thay đổi chỉ số giá xây dựng công trình Nhà Ở, theo đó:

Đơn giá xây dựng điều chỉnh = Đơn giá xây dựng x (nhân) chỉ số giá xây dựng công trình nhà ở tại tháng liền trước tháng bắt đầu triển khai xây dựng Nhà Ở/ (chia) Chỉ số giá xây dựng công trình Nhà Ở tại tháng ký Hợp đồng này. Trường hợp không có chỉ số giá xây dựng được công bố theo tháng thì sử dụng chỉ số giá xây dựng được công bố theo quý hoặc năm tương ứng tại thời điểm ký Hợp đồng và tại thời điểm quý hoặc năm liền trước quý hoặc năm bắt đầu triển khai xây dựng công trình Nhà Ở. Trong đó:

(i) Chỉ số giá xây dựng công trình nhà ở căn cứ theo công bố của cơ quan có thẩm quyền trên địa bàn thực hiện Dự án, trường hợp không có công bố chỉ số giá xây dựng trên địa bàn thực hiện Dự án thì chỉ số giá xây dựng sẽ áp dụng theo chỉ số giá xây dựng của quốc gia hoặc các tỉnh thành khác; và

(ii) Thời điểm bắt đầu triển khai xây dựng Nhà Ở được căn cứ theo Thông báo xây dựng Nhà Ở của Bên Bán gửi tới Bên Mua.

Tổng giá trị xây dựng theo Hợp đồng này bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) theo mức thuế suất 10% áp dụng tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Trường hợp thời điểm bắt đầu triển khai xây dựng Nhà Ở sau thời điểm ký kết Hợp đồng, nếu Nhà nước có thay đổi về mức thuế suất, chính sách thuế hoặc quy định về thuế giá trị gia tăng làm thay đổi số thuế giá trị gia tăng phải nộp đối với giao dịch theo Hợp đồng này, số tiền

thuế giá trị gia tăng theo Giá trị xây dựng tương ứng sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật tại thời điểm phát sinh nghĩa vụ thuế.

Các Bên có trách nhiệm ký các Phụ lục cần thiết của Hợp đồng để ghi nhận việc xác định Đơn giá xây dựng, giá trị xây dựng, tiến độ thanh toán giá trị chênh lệch theo quy định nêu trên.

b) Giá Bán Nhà Ở đã bao gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất của Nhà Ở;
- Giá trị xây dựng Nhà Ở đã xây dựng;
- Giá trị xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật;
- Giá trị hạ tầng, tiện ích dịch vụ;

Trường hợp thuế GTGT 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 Nhà Ở sẽ được điều chỉnh tương ứng,

2. Tiến độ thanh toán:

Bên B có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo tiến độ sau đây:[10]

Đợt thanh toán	**Tỷ lệ thanh toán**	**Giá trị thanh toán (đã bao gồm thuế VAT)**	**Thời gian thanh toán**
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

3. Phương thức thanh toán:

Chuyển khoản: Bên B phải ghi đầy đủ, chính xác các thông tin với nội dung sau:

- Đơn vị thụ hưởng: [...]
- Tài khoản số: [...] tại Ngân hàng [...]
- Nội dung chuyển tiền: Tên khách hàng nộp tiền lần [...] theo HĐMBNO số: [...]

Bên A có quyền thông báo cho Bên B về một tài khoản nhận thanh toán khác được Bên A chỉ định tại từng thời điểm và thông báo cho Bên B ít nhất 05 (năm) ngày trước ngày đến hạn thanh toán.

BÊN A	**BÊN B**
Đại diện và được ký bởi	*Đại diện và được ký bởi*

[10] Ban Kinh doanh chủ động lắp tiến độ thanh toán cho phù hợp với chính sách bán hàng được phê duyệt với từng nhóm đối tượng, đảm bảo việc thanh toán lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua; không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi chưa được cấp giấy chứng nhận.

[...] **[...]**