
HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
Số: «MÃ_CĂN»/2024/HĐMBN/TPCP
MÃ SẢN PHẨM: «MÃ_CĂN»
DỰ ÁN: ĐÔ THỊ SINH THÁI VĂN HÓA CÀ PHÊ SUỐI XANH
(ĐÔ THỊ SUỐI XANH)

GIỮA

BÊN BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TRUNG NGUYÊN

VÀ

BÊN MUA
ÔNG/BÀ: «HỌ_TÊN»

Nhà ở ký hiệu: «MÃ_CĂN»
Địa chỉ: Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Lợi,
Thành phố Buon Ma Thuật, Tỉnh Đắk Lắk

Ký «Ngày_tháng»

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

....., ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
Số: [Mã căn]/[năm ký]/HĐMBN/TPCP

Căn cứ:

- (1) Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015; Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023; Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; 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 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; và các văn bản pháp luật có liên quan.
- (2) Hồ sơ pháp lý của Dự án Đô thị Sinh thái Văn hóa Cà Phê Suối Xanh tại Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (Tên thương mại: Thành phố Cà Phê) (sau đây gọi là “**Dự Án**”), gồm:
 - (i) Quyết định số 3665/QĐ-UBND ngày 09/12/2016, Quyết định số 2655/QĐ-UBND ngày 26/9/2017, Quyết định số 3289/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 và Quyết định số 2048/QĐ-UBND ngày 30/7/2021 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Đắk Lắk về việc chấp thuận đầu tư Dự án Đô thị Sinh thái Văn hóa Cà Phê Suối Xanh tại Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.
 - (ii) Quyết định số: 3549/QĐ-UBND ngày 04/12/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu vực suối xanh Thành phố Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk; và các Quyết định số: 2366/QĐ-UBND ngày 11/8/2016, Quyết định số 1865/QĐ-UBND ngày 14/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Dự án: Đô thị Sinh thái Văn hóa Cà Phê Suối Xanh tại Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.
 - (iii) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số _____, vào sổ cấp GCN số _____, ngày _____.
 - (iv) Thông báo khởi công xây dựng nhà ở số ____ ngày ____ [áp dụng từ ngày 01/8/2024].
 - (v) Biên bản nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật ngày ____ [trương ứng tiến độ dự án được duyệt].
 - (vi) Văn bản số ____ ngày _____ của Sở Xây dựng ____ về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

- (3) Cam kết của Bên Mua về việc đáp ứng đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành; đã tìm hiểu và hiểu rõ các vấn đề liên quan đến nhà ở, Dự Án cũng như việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng; mong muốn ký Hợp Đồng với Bên Bán để mua nhà ở như được mô tả dưới đây;
- (4) Mong muốn của Hai Bên về việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng, tôn trọng quyền, lợi ích hợp pháp của nhau và cùng có lợi.

Hợp đồng mua bán nhà ở (sau đây gọi là “Hợp Đồng”) này được lập và ký kết ngày _____ tháng _____ năm _____, giữa Hai Bên dưới đây gồm:

1. BÊN BÁN:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TRUNG NGUYÊN

Giấy CNĐKDN : 0309613403 đăng ký lần đầu ngày và đăng ký thay đổi lần thứ ngày tại Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh

Địa chỉ : 82-84 Bùi Thị Xuân, phường Bến Thành, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại : 0899355268

Tài khoản :

Mã số thuế : 0309613403

Đại diện : Chức vụ:

2. BÊN MUA:

Ông/Bà : _____ Năm sinh: _____

CCCD/Hộ chiếu: _____ Ngày cấp: _____ Nơi cấp: _____

Địa chỉ thường trú: _____

Địa chỉ liên hệ : _____

Điện thoại : _____ Email _____

Tài khoản : _____ tại ngân hàng _____ chi nhánh _____

Và Ông/Bà : _____ Năm sinh: _____

CCCD/Hộ chiếu: _____ Ngày cấp: _____ Nơi cấp: _____

Địa chỉ thường trú: _____

Địa chỉ liên hệ : _____

Điện thoại : _____ Email _____

Hoặc

CÔNG TY _____

Mã số doanh nghiệp: _____

Địa chỉ : _____

Điện thoại : _____ Fax: _____

Tài khoản : _____ tại Ngân hàng _____ – Chi nhánh _____

Đại diện : Ông/Bà _____ Chức vụ: _____

Sau khi thương lượng, Hai Bên thống nhất ký kết Hợp Đồng với các điều khoản sau đây:

ĐIỀU 1: CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

1.1. Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua 01 (một) nhà ở thuộc Dự Án có các thông tin mô tả chi tiết tại Phụ lục số 01_[Thông Tin Nhà Ở].

1.2. Định nghĩa và diễn giải: Cho mục đích của Hợp Đồng, Hai Bên cùng thừa nhận các từ và cụm từ dưới đây định nghĩa, diễn giải như sau:

1.2.1. **“Ban QLVH”** : là đơn vị do Bên Bán lập đại diện Bên Bán kiểm tra, giám sát việc thực hiện dịch vụ quản lý vận hành, giải quyết các vấn đề liên quan đến quản lý, vận hành Khu Nhà Ở, Dự Án.

1.2.2. **“Ban Quản/Ban Quản trị” TỰ** : là đơn vị được thành lập theo quy định pháp luật (nếu có); hoặc được Hội Nghị Cư Dân bầu ra khi xét thấy cần thiết để thay mặt cư dân tại Dự Án thực hiện kiểm tra, giám sát các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng Khu Nhà Ở với điều kiện Bên Bán toàn quyền quyết định chuyển giao công tác quản lý vận hành Khu Nhà Ở cho cư dân tự quản lý. Ban Tự Quản gồm đại diện chủ sở hữu Nhà Ở sinh sống tại Dự Án và phải có ít nhất 01 (một) phó Ban là thành viên đại diện Bên Bán cử ra. Số lượng thành viên Ban Tự Quản theo quyết định của Hội Nghị Cư Dân.

1.2.3. **“Bên”** : là Bên Bán hoặc Bên Mua tùy theo ngữ cảnh; **“Hai Bên” hoặc “Các Bên”** được hiểu là Bên Bán và Bên Mua.

1.2.4. **“Biên Bản Bàn Giao”** : là Biên bản bàn giao Nhà Ở theo mẫu do Bên Bán soạn thảo phù hợp quy định pháp luật, được ký kết

giữa Hai Bên để xác nhận hoàn thành việc giao nhận Nhà Ở.

- 1.2.5. **“Đơn Vị Vận Hành”** : là Ban QLVH hoặc đơn vị khác do Bên Bán thuê hoặc thành lập để thực hiện công tác quản lý, vận hành Khu Nhà Ở, Dự Án khi Nhà Ở được hoàn tất xây dựng, bàn giao, đưa vào sử dụng.
- 1.2.6. **“Dự Án”** : là Dự án Đô thị sinh thái văn hóa cà phê Suối Xanh, tọa lạc tại phường Tân Lợi, Thành phố Buon Ma Thuật, Tỉnh Đắk Lắk do Bên Bán làm Chủ đầu tư theo quyết định phê duyệt của cơ quan Nhà nước và có thể được điều chỉnh/thay đổi theo quyết định/chủ trương của Nhà nước; có tên thương mại là Thành Phố Cà Phê hoặc tên gọi khác theo thay đổi của Bên Bán hoặc đơn vị chức năng tại từng thời điểm.
- 1.2.7. **“Điều”** : là dẫn chiếu đến điều, khoản, điểm tương ứng theo quy định tại Hợp Đồng.
- 1.2.8. **“Giá Bán”** : là tổng số tiền bán Nhà Ở được xác định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng.
- 1.2.9. **“Giấy Chứng Nhận”** : là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua đối với Nhà Ở theo quy định của pháp luật.
- 1.2.10. **“Giao Nhận Nhà Ở”** : được hiểu là việc Bên Bán thực hiện bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua.
- 1.2.11. **“Hội Nghị Cư Dân”** : là cuộc họp do Bên Bán tổ chức với sự tham dự của đa số người mua nhà ở tại Khu Nhà Ở để bầu ra Ban Tự Quản trong trường hợp Bên Bán chuyển giao hoạt động quản lý vận hành Khu Nhà Ở cho Ban Tự Quản/Ban Quản Trị. Quy chế tổ chức và bầu Ban Tự Quản/Ban Quản Trị do pháp luật quy định (nếu có) hoặc do Bên Bán ban hành vào thời điểm tổ chức Hội Nghị Cư Dân.
- 1.2.12. **“Hợp Đồng”** : là Hợp đồng mua bán nhà ở này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng do Hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng (nếu có).
- 1.2.13. **“Khu Nhà Ở”** : là toàn bộ khu vực (bao gồm diện tích khuôn viên) được đầu tư, xây dựng công trình nhà ở theo quy hoạch chi tiết được duyệt của Dự Án, trong đó có

Nhà Ở được mua bán theo Hợp Đồng này và Khu Vực Công Cộng.

- 1.2.14. **“Khu Vực Công Cộng”** : là bao gồm các công trình công cộng thuộc Dự Án mà Bên Bán, Bên Mua, cộng đồng được sử dụng chung với cư dân Dự Án không phải trả phí sử dụng như: đường nội bộ, lối đi chung, vỉa hè, điện chiếu sáng, khu vực sinh hoạt cộng đồng, công viên cây xanh, sân bãi, đường đi dạo, khu vực đổ rác, ...
- 1.2.15. **“Khu Vực Tiện Ích”** : là bao gồm các công trình xây dựng/khuôn viên quyền sử dụng đất thuộc Dự Án có mục đích khai thác, kinh doanh dịch vụ thương mại/công cộng/thể thao/văn hóa du lịch như: khu thương mại dịch vụ, nhà hàng khách sạn, trường học, bảo tàng, sân chơi/thể thao, (kể cả các máy móc, thiết bị, tài sản,... được Bên Bán đầu tư đặt tại Dự Án phục vụ cho nhu cầu sử dụng tiện ích, văn hóa, du lịch của người dân),... thuộc quyền sở hữu, sử dụng riêng và/hoặc thuộc quyền quản lý, khai thác của Bên Bán. Các khu vực này cư dân được sử dụng và được miễn phí hoặc phải trả phí theo quyết định của Bên Bán tại từng thời điểm. Sau khi hoàn thành Khu Nhà Ở, Bên Bán sẽ cung cấp văn bản/thông tin hướng dẫn rõ các Khu Vực Công Cộng và Khu Vực Tiện Ích.
- 1.2.16. **“Ngày Định Giao”** **Án Bàn** : là ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua đến kiểm tra, nhận bàn giao Nhà Ở được ghi nhận cụ thể trong Thông báo bàn giao Nhà Ở gửi lần đầu cho Bên Mua.
- 1.2.17. **“Ngày Bàn Giao”** **Bàn** : là ngày Bên Mua được xem là đã nhận bàn giao Nhà Ở theo các trường hợp quy định tại Điều 5.4 và Điều 5.7 Hợp Đồng hoặc ngày bàn giao thực tế theo Biên Bản Bàn Giao, tùy ngày nào đến sớm hơn.
- 1.2.18. **“Nhà Ở”** : là căn nhà riêng lẻ (gồm công trình xây dựng nhà ở và quyền sử dụng đất ở gắn liền) được mua bán theo Hợp Đồng này và có chi tiết được mô tả tại Phụ lục số 01 đính kèm.
- 1.2.19. **“Nội Quy”** : là Nội quy, quy định, quy chế, sổ tay, hoặc hình thức văn bản khác nhằm quy định, hướng dẫn việc quản lý sử dụng nhà ở trong Khu Nhà Ở, Dự Án (và tất cả các sửa đổi, bổ sung, nếu có) được Bên Bán/Đơn Vị Vận Hành, Ban QLVH ban hành tại từng thời điểm

thông qua hình thức văn bản (kể cả văn bản điện tử) được gửi đến cư dân/chủ sở hữu Nhà Ở tại Dự Án. Khi Ban Tự Quản/Ban Quản Trị được thành lập, Ban Tự Quản/Ban Quản Trị ban hành nội quy/quy chế mới thay thế.

- 1.2.20. **“Quy Chế Thi Công”** là bản Quy chế quản lý xây dựng và thi công hoàn thiện nhà ở (và tất cả các sửa đổi, bổ sung, nếu có) do Bên Bán ban hành được đính kèm theo Hợp Đồng này.
- 1.2.21. **“Phí Bảo Trì”** : là khoản tiền mà Bên Mua phải đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì, duy tu các Khu Vực Công Cộng, Phần sở hữu chung (nếu có) được quy định chi tiết tại Phụ lục số 02 đính kèm, Nội Quy (nếu có).
- 1.2.22. **“Phí Quản Lý”** : là khoản phí quản lý, vận hành Khu Nhà Ở được quy định chi tiết tại Phụ lục số 02 đính kèm.
- 1.2.23. **“GTGT”** : là thuế giá trị gia tăng theo quy định pháp luật.
- 1.2.24. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** : là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm nhưng không giới hạn các sự kiện như: Chiến tranh (có tuyên bố hay không), đình công, bạo loạn, khủng bố; thiên tai, dịch bệnh đã được công bố tại nơi có Dự Án; sự thay đổi trong chủ trương, chính sách, quy hoạch, pháp luật của Nhà nước; sự chậm trễ của cơ quan, cán bộ Nhà nước có thẩm quyền; tai nạn ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần không được xem là sự kiện bất khả kháng.
- 1.2.25. **Các diễn giải khác** : - Các đầu mục hoặc tiêu đề chỉ để tham khảo và không nhằm để diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này.
- Mọi tham chiếu đến các Điều và các Phụ lục là các tham chiếu đến các Điều và các Phụ lục của Hợp Đồng này.
- Các tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập hợp pháp theo quy định pháp luật, cũng như những người kế

nhiệm hoặc những người thay thế các cá nhân và pháp nhân đó.

- Không có nội dung nào trong Hợp Đồng này được hiểu chống lại một Bên chỉ trên cơ sở rằng Bên đó soạn thảo, góp ý, đề xuất Hợp Đồng này hoặc bất kỳ phần nào của Hợp Đồng này do Hai Bên đã nghiên cứu, tìm hiểu kỹ nội dung Hợp Đồng, cùng đàm phán, thương thảo đi đến thống nhất và ký kết Hợp Đồng.
- Bất kỳ tham chiếu nào trong Hợp Đồng đến thời gian hoặc ngày được hiểu là một tham chiếu đến thời gian tại Việt Nam, “ngày” được hiểu là dẫn chiếu đến lịch ngày Dương lịch, “năm” được hiểu là năm Dương lịch (có 365 ngày).

ĐIỀU 2: GIÁ BÁN NHÀ Ở

Giá Bán Nhà Ở thực hiện theo Phụ lục số 02_ [Giá Bán, Các Khoản Phí Và Thanh Toán].

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

Phương thức và thời hạn thanh toán: Thực hiện theo Phụ lục số 02 [Giá Bán, Các Khoản Phí Và Thanh Toán].

ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

- 4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Ở theo đúng thiết kế đã được duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Nhà Ở mà Hai Bên thống nhất theo Hợp Đồng.
- 4.2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện xây dựng Nhà Ở theo đúng tiến độ thỏa thuận tại Điều 4.3 và Điều 4.4 Hợp Đồng để bàn giao Nhà Ở đúng quy định tại Điều 5 Hợp Đồng.
- 4.3. Bên Bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu vực có 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 cam kết hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu vực có Nhà Ở theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày 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, thoát nước thải; hệ thống công trình hạ tầng xã hội là các công trình du lịch, văn hóa, xã hội góp phần nâng cao chất lượng đời sống văn hóa - tinh thần cho cư dân theo phê duyệt của Dự Án gồm: Công trình Cổng chào; Công trình Bảo tàng Thế giới Cà phê và khu phụ trợ; Công trình Công viên thể thao và Công viên CX 06.

- 4.5. Trường hợp cần thiết, Bên Bán được quyền thay đổi các công trình hạ tầng của Dự Án, với điều kiện các điều chỉnh, thay đổi này thỏa mãn các điều kiện sau: (i) theo quyết định, yêu cầu của cơ quan Nhà nước hoặc do sự thay đổi của các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng tùy từng thời điểm mà trong mọi trường hợp đều không phải do lỗi của Bên Bán; (ii) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu bắt buộc phải được phê duyệt theo quy định pháp luật hiện hành), và (iii) không làm thay đổi công năng, kết cấu của các hạng mục chính phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Dự Án.

ĐIỀU 5. GIAO NHẬN NHÀ Ở

5.1. Điều kiện giao nhận Nhà Ở:

Với điều kiện Bên Mua đã đáp ứng điều kiện nhận Nhà Ở theo Điều 5.1.1 dưới đây; Khi đó, Bên Bán sẽ bàn giao Nhà Ở đáp ứng điều kiện bàn giao theo Điều 5.1.2 cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao.

Để làm rõ, trường hợp trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, Bên Mua chưa thanh toán đủ các khoản đến hạn/quá hạn đối với các đợt thanh toán trước đợt nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Phụ lục số 02 (bao gồm cả các khoản lãi, phạt phát sinh tương ứng) thì bên cạnh thời gian dao động bàn giao được quy định tại Điều 5.2 Hợp Đồng, Bên Bán có quyền (nhưng không bắt buộc áp dụng) kéo dài thời gian hoàn thành xây dựng Nhà Ở và/hoặc kéo dài thời hạn bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua bằng với khoảng thời gian chậm thanh toán, khi đó không được xem là Bên Bán vi phạm thời hạn bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng.

5.1.1. Trước Ngày Ấn Định Bàn Giao, Bên Mua phải hoàn tất nghĩa vụ:

- (i) thanh toán các khoản đến hạn, quá hạn gồm: Giá Bán, Phí Quản Lý, Phí Bảo Trì (bao gồm thuế GTGT) cùng các khoản tiền lãi, phạt vi phạm, các khoản khác phát sinh theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có); và
- (ii) nộp cho Bên Bán đầy đủ các hồ sơ có liên quan theo thông báo của Bên Bán.

5.1.2. Nhà Ở đủ điều kiện bàn giao phải được xây dựng đúng thiết kế đã được duyệt, sử dụng đúng các vật liệu, thiết bị xây dựng mà Hai Bên đã thỏa thuận, đã nghiệm thu hoàn thành, đưa vào sử dụng theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng.

5.2. Thời hạn bàn giao Nhà Ở:

5.2.1. Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo thời hạn được quy định chi tiết tại Phụ lục số 01.

5.2.2. Việc bàn giao Nhà Ở (Ngày Ấn Định Bàn Giao) có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian dự kiến bàn giao Điều này mà không bị xem là vi phạm Hợp Đồng nhưng không chậm quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua. Trường hợp muộn hơn, Bên Bán thông báo cho Bên Mua về lý do thay đổi và thời điểm cụ thể bàn giao Nhà Ở.

- 5.2.3. Trước Ngày Ấn Định Bàn Giao ít nhất 10 (mười) ngày, Bên Bán gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở (“Thông báo bàn giao”). Trường hợp khi nhận được Thông báo bàn giao, Bên Mua có nhu cầu nhận bàn giao Nhà Ở sớm hơn Ngày Ấn Định Bàn Giao thì Bên Mua chủ động liên hệ yêu cầu và Bên Bán sẽ hỗ trợ để Hai Bên có thể thống nhất được ngày thực hiện việc giao nhận Nhà Ở theo nhu cầu nhận Nhà Ở sớm của Bên Bán, trong trường hợp này Ngày Bàn Giao được xác định là ngày ký Biên Bản Bàn Giao. Trường hợp Bên Mua đề nghị được kiểm tra Nhà Ở, ký Biên Bản Bàn Giao muộn hơn Ngày Ấn Định Bàn Giao và được Bên Bán chấp thuận thì Ngày Bàn Giao được xác định là Ngày Ấn Định Bàn Giao không phụ thuộc vào ngày ký Biên Bản Bàn Giao và/hoặc Bên Mua sau đó có kiểm tra Nhà Ở, ký Biên Bản Bàn Giao hay không (áp dụng tương tự quy định tại Điều 5.4 Hợp Đồng).
- 5.3. Nhà Ở bàn giao cho Bên Mua phải đáp ứng đúng quy định tại Điều 5.1.2 Hợp Đồng.
- 5.4. Vào Ngày Ấn Định Bàn Giao, 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 thực tế của Nhà Ở và ký vào Biên Bản Bàn Giao. Trường hợp Bên Mua đã thanh toán đủ các khoản đến hạn mà không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp quy định tại Điều 10.1.7 Hợp Đồng), thì được xem như Bên Bán đã thực hiện xong nghĩa vụ bàn giao Nhà Ở và Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo hiện trạng thực tế của Nhà Ở vào Ngày Ấn Định Bàn Giao (không phụ thuộc vào việc Bên Mua có ký Biên Bản Bàn Giao hay không). 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 được xem là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và được xử lý theo Điều 11.1.2 Hợp Đồng.
- 5.5. Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi nghĩa vụ, trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở (bao gồm nhưng không giới hạn việc: chịu các rủi ro về Nhà Ở; thanh toán Phí Quản Lý, Phí Bảo Trì và mọi chi phí, thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở) kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Nhà Ở và/hoặc chưa ký Biên Bản Bàn Giao. Quyền sở hữu đối với Nhà Ở được chuyển giao cho Bên Mua từ thời điểm Bên Mua thanh toán đủ Giá Bán và đã nhận bàn giao Nhà Ở hoặc được xem là đã nhận bàn giao Nhà Ở.
- 5.6. Bên Mua đồng ý rằng khi Nhà Ở đã đáp ứng điều kiện bàn giao quy định tại Điều 5.1.2 thì các khiếm khuyết, sai sót của Nhà Ở tại thời điểm bàn giao không được coi là lý do chính đáng để Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Bên Bán có nghĩa vụ sửa chữa các hư hỏng, khiếm khuyết đối với Nhà Ở theo quy định bảo hành Nhà Ở.
- 5.7. Vào Ngày Ấn Định Bàn Giao mà Bên Mua không đáp ứng điều kiện nhận Nhà Ở theo Điều 5.1.1 Hợp Đồng thì xem như Bên Mua đã vi phạm Hợp Đồng và Bên Bán

có quyền cho phép Bên Mua khắc phục vi phạm hoặc không cho phép Bên Mua khắc phục vi phạm để xử lý theo quy định tại Điều 11.1.2 Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua vi phạm và được Bên Bán cho phép khắc phục, Bên Mua đã chủ động tự khắc phục để đáp ứng đủ điều kiện được nhận bàn giao Nhà Ở và/hoặc Hai Bên không có tranh chấp, khiếu nại hoặc bất kỳ yêu cầu, kiến nghị nào liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng thì Hai Bên mặc nhiên thừa nhận Nhà Ở đã được bàn giao cho Bên Mua theo hiện trạng thực tế vào Ngày Ấn Định Bàn Giao (không phụ thuộc vào việc Bên Mua có ký Biên Bản Bàn Giao hay không).

5.8. Trường hợp diện tích khuôn viên quyền sử dụng đất và/hoặc diện tích sàn theo quy định tại Phụ lục số 01 có chênh lệch (tăng/giảm) so với diện tích thực tế được đo đạc tại thời điểm giao Nhà Ở, Hai Bên đồng ý xử lý như sau:

5.8.1. Nếu diện tích khuôn viên quyền sử dụng đất và diện tích sàn chênh lệch trong phạm vi ($\pm 2\%$) thì không điều chỉnh Giá Bán;

5.8.2. Nếu diện tích khuôn viên quyền sử dụng đất và/hoặc diện tích sàn chênh lệch vượt quá phạm vi ($\pm 2\%$) thì Giá Bán được điều chỉnh dựa trên tỷ lệ phần trăm (%) chênh lệch, cụ thể như sau:

Giá trị chênh lệch thanh toán/giảm trừ = [tỷ lệ phần trăm (%) chênh lệch của diện tích khuôn viên quyền sử dụng đất (x) với giá trị quyền sử dụng đất quy định tại Phụ lục số 02] + [tỷ lệ phần trăm (%) chênh lệch diện tích sàn (x) với giá trị xây dựng quy định tại Phụ lục số 02].

Giá trị này được tính chưa bao gồm thuế GTGT. Thuế GTGT sẽ được điều chỉnh tương ứng với việc điều chỉnh Giá Bán theo quy định pháp luật thuế tại thời điểm điều chỉnh Giá Bán.

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở

6.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định 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 01 (một) 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.

6.3. Nội dung bảo hành Nhà Ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Nhà Ở (khung, dầm, cột, trần, sàn, mái, tường, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Nhà Ở như đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, hệ thống thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, 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. Phạm vi hạng mục, thiết bị Bên Bán thực hiện bảo hành cho Nhà Ở phải thuộc phạm vi công việc mà Bên Bán đã thi công xây dựng theo mô tả trong [Danh sách vật tư, thiết bị cung cấp cho Nhà Ở] nêu tại Phụ lục số 01.

6.4. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở bằng cách 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 chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền, chỉ định thực hiện. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục, sửa chữa, trừ trường hợp Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bảo hành dẫn đến Bên Mua phải tự thực hiện bảo hành.

- 6.5. 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 và nỗ lực thực hiện mọi biện pháp cần thiết để hạn chế các thiệt hại do hư hỏng gây ra. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Bên Mua phải tạo điều kiện, cho phép tiếp cận, ra vào Nhà Ở, thiết bị và các khu vực lân cận 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.
- 6.6. Nhà Ở được bảo hành trong thời hạn 24 (hai mươi bốn) tháng, kể từ thời điểm có Biên bản nghiệm thu đưa Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; hoặc theo thời hạn bảo hành được quy định tại Mục 1.5.4 Phụ lục số 01, tùy thời điểm nào đến muộn hơn, bất kể Bên Mua có thực tế sử dụng Nhà Ở hay không.
- 6.7. Bên Bán không có nghĩa vụ bảo hành trong các trường hợp sau:
 - 6.7.1. Hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - 6.7.2. Hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - 6.7.3. Hư hỏng là hậu quả của hao mòn tự nhiên;
 - 6.7.4. Các thay đổi, hư hỏng, xuống cấp do Bên Mua đã không thực hiện việc bảo trì, bảo dưỡng, hoàn thiện, bảo vệ cần thiết cho Nhà Ở;
 - 6.7.5. Hư hỏng phần xây dựng, hoàn thiện, thiết bị gắn liền với Nhà Ở do Bên Mua tự thi công, lắp đặt;
 - 6.7.6. Hết thời hạn bảo hành;
 - 6.7.7. Không thuộc phạm vi bảo hành nêu tại Điều 6.3, hoặc Bên Mua không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình trong công tác bảo hành nêu tại Điều 6.5, hoặc Bên Mua, người sử dụng Nhà Ở không tuân thủ quy định sử dụng Nhà Ở, điều kiện bảo hành theo hướng dẫn của Bên Bán, nhà sản xuất.
- 6.8. Bên Mua tự thực hiện bảo trì, sửa chữa Nhà Ở bằng chi phí của mình đối với các trường hợp mà Bên Bán không có nghĩa vụ bảo hành.

ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 7.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng. Để tránh hiểu nhầm, thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng phải đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và đảm bảo

quyền lợi của Bên Bán theo quy định Hợp Đồng này, trường hợp tổ chức tín dụng yêu cầu Bên Bán ký kết các văn bản, cam kết về hỗ trợ xử lý tài sản thế chấp nhưng nguyên tắc xử lý tài sản thế chấp không được làm rõ và/hoặc không đảm bảo quyền lợi của Bên Bán theo Hợp Đồng này thì Bên Bán có quyền từ chối ký kết các văn bản/cam kết thỏa thuận này.

- 7.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán cho Bên Mua hoặc Bên Bán chưa nộp hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác) mà Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng các 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 phải thực hiện, tuân thủ đầy đủ các quy định tại Điều 7 này và quy trình chuyển nhượng do Bên Bán quy định tại từng thời điểm (nếu có) phù hợp quy định pháp luật. Bên Bán không thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 7.3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:
 - 7.3.1. Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán các khoản đến hạn theo quy định Hợp Đồng (kể cả các khoản lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, phí, lệ phí,...).
 - 7.3.2. Hợp Đồng, Nhà Ở không bị phong tỏa/ngăn chặn/cấm giao dịch bởi quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; hoặc không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật; hoặc có tranh chấp về Hợp Đồng, Nhà Ở nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật.
 - 7.3.3. Hợp Đồng, Nhà Ở không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý.
 - 7.3.4. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải có đủ điều kiện mua Nhà Ở và năng lực ký kết, thực hiện Hợp Đồng theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng.
- 7.4. Trước khi công chứng chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Mua liên hệ Bên Bán để thực hiện quy trình chuyển nhượng Hợp Đồng. Theo đó, Bên Mua gửi cho Bên Bán đơn đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng cùng tài liệu liên quan theo mẫu do Bên Bán ban hành phù hợp quy định pháp luật, kèm theo bản sao y có chứng thực giấy tờ chứng thực cá nhân và hộ khẩu của Bên nhận chuyển nhượng nếu bên nhận chuyển nhượng là cá nhân; hoặc Bản sao y có chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy tờ khác có giá trị tương đương nếu bên nhận chuyển nhượng là tổ chức (hoặc các giấy tờ khác theo quy định pháp luật tại từng thời điểm). Bên Bán chấp

thuận/ban hành văn bản xác nhận các nội dung thuộc về trách nhiệm xác nhận/cung cấp của Bên Bán theo quy định pháp luật để Bên Mua thực hiện thủ tục chuyển nhượng với điều kiện Bên Mua phải đáp ứng các điều kiện chuyển nhượng Hợp Đồng quy định tại Điều 7.3 trên đây.

- 7.5. Sau khi có ý kiến văn bản xác nhận của Bên Bán, Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng thực hiện công chứng Hợp đồng/văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng (trường hợp Bên Mua là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản thì có thể công chứng theo thỏa thuận), kê khai, nộp thuế, phí và lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định pháp luật về thuế, và cung cấp cho Bên Bán đầy đủ hồ sơ chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Bên Bán tại thời điểm chuyển nhượng.
- 7.6. Trong vòng 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Bán có trách nhiệm xác nhận vào Hợp đồng/văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng và bàn giao cho bên nhận chuyển nhượng 02 (hai) bản chính Hợp đồng/văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng đã xác nhận cùng các tài liệu còn lại trong hồ sơ chuyển nhượng Hợp Đồng đã nhận. Bên Mua tự chịu trách nhiệm bàn giao cho bên nhận chuyển nhượng các tài liệu khác liên quan đến việc mua bán, xây dựng Nhà Ở, nếu có.
- 7.7. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng được hưởng các quyền, quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua quy định tại Hợp Đồng (kể cả các phụ lục, cam kết, thỏa thuận khác phát sinh từ và/hoặc có liên quan đến Hợp Đồng đã được Bên Mua ký kết, xác lập trước khi ký Hợp đồng/văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng) kể từ thời điểm Bên Bán xác nhận vào Hợp đồng/văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng. Để làm rõ, Bên Bán không có trách nhiệm:
- (i) Trả lại cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng bất kỳ số tiền nào đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng;
 - (ii) Giải quyết, tham gia, hỗ trợ giải quyết các tranh chấp, khiếu nại, yêu cầu về thỏa thuận, xác lập giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng (các vấn đề nằm ngoài nghĩa vụ xác nhận chuyển nhượng Hợp Đồng của Bên Bán theo quy định pháp luật) như: việc thanh toán giá trị chuyển nhượng, thuế phí, lệ phí, chi phí và các vấn đề liên quan trong giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng. Các vấn đề này nằm ngoài sự chứng kiến và trách nhiệm của Bên Bán, Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng tự chịu trách nhiệm và tự giải quyết.

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

8.1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:

- 8.1.1. Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với nhà ở và có quyền sở hữu riêng đối với nhà ở đã mua có các thông tin tại Phụ lục 01 [Thông Tin Nhà Ở].

- 8.1.2. Bên Bán được quyền quản lý, sử dụng riêng đối với diện tích đất và quyền sở hữu riêng đối với các nhà, phần diện tích, 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 quản lý, kinh doanh hoặc được giữ lại không bán/chưa bán.
- 8.1.3. Các phần diện tích, nhà ở, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng khác trong Dự Án: Không có.
- 8.1.4. Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Bên Bán nhưng được dành để sử dụng chung: Không có.
- 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, bao gồm: Khu Vực Tiện Ích và Khu Vực Công Cộng. Bên Mua và các chủ sở hữu khác trong Dự Án có nghĩa vụ trả chi phí để sử dụng (đối với Khu Vực Tiện Ích), và Phí Bảo Trì để bảo dưỡng, bảo trì, duy trì hoạt động đối với Khu Vực Công Cộng trong Dự Án theo Hợp Đồng, Nội Quy.
- 8.3.** Quản lý vận hành Khu Nhà Ở, Dự Án: Bên Mua đồng ý việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở, Dự Án kể từ ngày Nhà Ở trong Dự Án được bàn giao đưa vào sử dụng sẽ do Bên Bán thực hiện nhằm đảm bảo Dự Án được hoạt động liên tục, ổn định, an ninh, văn minh, sạch đẹp trên cơ sở có thu Phí Quản Lý theo quy định Phụ lục số 02 hoặc Nội Quy. Bên Bán được toàn quyền chỉ định, lựa chọn Đơn Vị Vận Hành để thực hiện hoạt động quản lý vận hành Khu Nhà Ở, Dự Án. Sau khi Ban Quản Trị/Ban Tự Quản được thành lập theo quyết định của Bên Bán hoặc theo quy định pháp luật thì công tác quản lý vận hành Khu Nhà Ở và một phần Khu Vực Công Cộng thuộc khuôn viên Khu Nhà Ở (không thuộc hạng mục phải bàn giao cho Nhà Nước theo phê duyệt Dự Án) sẽ được Bên Bán chuyển giao cho Ban Quản Trị/Ban Tự Quản bằng quyết định/văn bản chuyển giao; các khu vực khác còn lại của Dự Án, Bên Bán có quyền tiếp tục quản lý vận hành hoặc chuyển giao cho bên thứ ba quản lý vận hành một phần hoặc toàn bộ theo quyết định của Bên Bán hoặc Nhà nước theo phê duyệt Dự Án. Để làm rõ, việc chuyển giao quyền quản lý vận hành, bảo trì một phần hoặc toàn bộ Khu Vực Công Cộng không làm ảnh hưởng, mất đi các quyền của Bên Bán trong sử dụng Khu Vực Công Cộng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- 8.4.** Việc bảo trì đối với hạ tầng, Khu Vực Công Cộng và các thiết bị, máy móc cung cấp các dịch vụ công cộng dùng chung của Dự Án do Bên Bán thực hiện. Bên Bán có trách nhiệm quản lý quỹ Phí Bảo Trì và thực hiện chi tiền bảo trì phù hợp với hoạt động bảo trì các hạng mục nêu tại Điều này và Phụ lục số 02. Sau khi Ban Quản Trị/Ban Tự Quản thành lập và tiếp nhận việc quản lý vận hành Dự Án (hoặc một phần Dự Án có Nhà Ở), nếu có, Bên Bán có trách nhiệm bàn giao số tiền còn lại của quỹ Phí Bảo Trì tương ứng với phần diện tích Khu Vực Công Cộng bàn giao

cho Ban Quản Trị/Ban Tự Quản, sau khi khấu trừ các khoản chi phí bảo trì đã được Bên Bán thực hiện công tác bảo trì Khu Vực Công Cộng.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

9.1. Quyền của Bên Bán

- 9.1.1. Yêu cầu Bên Mua thanh toán đủ Giá Bán và các khoản thuộc nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua theo thời hạn và phương thức thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- 9.1.2. Yêu cầu Bên Mua nhận Nhà Ở theo thời hạn đã thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- 9.1.3. Được quyền từ chối bàn giao Nhà Ở hoặc bản chính Giấy Chứng Nhận cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán đến hạn (cùng tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại, nếu có) theo Hợp Đồng;
- 9.1.4. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng Nhà Ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- 9.1.5. 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;
- 9.1.6. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- 9.1.7. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại hoặc sửa chữa, khắc phục các hư hỏng trong Dự Án do lỗi của Bên Mua hoặc người có liên quan của Bên Mua gây ra;
- 9.1.8. Yêu cầu Bên Mua hoàn tất các thủ tục cần thiết và nộp các khoản thuế, phí, lệ phí theo yêu cầu của Bên Bán để cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật;
- 9.1.9. Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng cũng như liên quan đến việc Bên Mua sử dụng và định đoạt Nhà Ở;
- 9.1.10. Tạm ngừng việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình đối với Bên Mua mà không phải chịu bất cứ trách nhiệm nào, bao gồm nhưng không giới hạn việc ngừng thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, ngừng cung cấp các dịch vụ điện, nước, dịch vụ quản lý vận hành, áp dụng các biện pháp ngăn chặn giao dịch đối với Hợp Đồng, Nhà Ở, ngăn chặn Bên Mua, đơn vị thi công, vận chuyển vật tư tiếp cận Nhà Ở hoặc các dịch vụ tiện ích của Dự Án trong trường hợp Bên Mua vi phạm bất kỳ nghĩa vụ, trách nhiệm được quy định tại Hợp Đồng mà không khắc phục triệt để theo thông báo của Bên Bán;
- 9.1.11. Yêu cầu Bên Mua thực hiện đúng các nghĩa vụ, trách nhiệm khác được thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- 9.1.12. Được quyền sử dụng chung đối với Khu Vực Công Cộng và cho phép/mời bên thứ ba vào Khu Tiềm Ích Chung, Khu Vực Công Cộng và Dự Án (trừ phần sở hữu riêng của Bên Mua) để tham quan, giới thiệu, quảng bá hình ảnh du lịch, văn hóa,... của Dự Án mà không cần phải thông báo hay được sự chấp thuận của Bên Mua; được

- quyền treo biển hiệu, biển quảng cáo của Bên Bán hoặc bằng cách khác thể hiện thông tin Bên Bán tại Khu Nhà Ở, Dự Án phù hợp với quy định của pháp luật;
- 9.1.13.Được trực tiếp hoặc hợp tác với bên thứ ba để khai thác Khu Vực Tiềm Ích và quyết định đối tượng được sử dụng dịch vụ tại Khu Vực Tiềm Ích phù hợp quy định pháp luật mà không cần thông báo hay được sự chấp thuận của Bên Mua;
- 9.1.14.Được quyền bàn giao cho tổ chức tín dụng Giấy Chứng Nhận trong trường hợp Bên Mua có vay của tại tổ chức tín dụng và chưa giải chấp tại thời điểm Bên Bán thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận mà không cần phải có sự chấp thuận của Bên Mua;
- 9.1.15.Có quyền sử dụng bất kỳ quyền nào của mình theo Hợp Đồng này như một biện pháp bảo đảm cho bên thứ ba mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua, vào bất kỳ thời điểm nào trước khi bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, với điều kiện biện pháp bảo đảm đó không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp Đồng và Bên Bán cam kết bên nhận bảo đảm của mình ký tất cả các văn bản do Bên Bán yêu cầu nhằm thực hiện được việc mua bán Nhà Ở theo Hợp Đồng này;
- 9.1.16.Được chuyển giao quyền thu nợ của mình theo Hợp Đồng cho bên thứ ba bằng các hình thức hợp pháp mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;
- 9.1.17.Các quyền khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

9.2. Nghĩa vụ của Bên Bán

- 9.2.1. 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;
- 9.2.2. 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 theo như thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- 9.2.3. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Ở phù hợp các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành cũng như nội dung tại Hợp Đồng.
- 9.2.4. Bảo quản Nhà Ở trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành nhà ở theo quy định tại của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- 9.2.5. Bàn giao Nhà Ở và các giấy tờ pháp lý liên quan cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- 9.2.6. 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, ...trong trường hợp nhà cung cấp trực tiếp ký hợp đồng dịch vụ với Bên Mua; hoặc hỗ trợ làm đơn vị trung gian ký hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp và thực hiện công tác cung cấp lại các dịch vụ này cho Bên Mua trong trường hợp nhà cung cấp chưa/không ký hợp đồng dịch vụ với Bên Mua;
- 9.2.7. Nộp tiền sử dụng đất, các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh từ việc bán Nhà Ở theo quy định của pháp luật Bên Bán phải thanh toán;
- 9.2.8. 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. Để làm rõ, Bên Bán có nghĩa vụ làm thủ tục nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, thời gian cơ quan chức năng tiếp nhận, giải quyết hồ sơ phụ thuộc vào sự xem xét, giải quyết của cơ quan chức năng và nằm ngoài tầm kiểm soát, tác động của Bên Bán;

Trong thời hạn 15 (mười lăm) 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 với điều kiện Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 10.2.11 Hợp Đồng;

9.2.9. Hỗ trợ Bên Mua thực hiện thủ tục thế chấp Nhà Ở tại các tổ chức tín dụng theo yêu cầu của Bên Mua. Để làm rõ, Bên Bán không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên Mua không đáp ứng được các điều kiện cấp tín dụng theo yêu cầu của tổ chức tín dụng;

9.2.10. 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;

9.2.11. Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

10.1. Quyền của Bên Mua

10.1.1. Nhận bàn giao Nhà Ở có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại [Danh sách vật tư, thiết bị cung cấp cho Nhà Ở] theo Phụ lục số 01 và hồ sơ liên quan theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;

10.1.2. Được sử dụng khu vực đỗ xe của Dự Án để xe ô tô/xe máy (nếu có) nhưng phải trả phí sử dụng cho đơn vị cung cấp dịch vụ (nếu có);

10.1.3. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Hợp Đồng, trừ trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục theo thỏa thuận tại Điều 9.2.8 và Điều 10.2.11 Hợp Đồng;

10.1.4. Toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở theo quy định của pháp luật từ thời điểm thanh toán đủ Giá Bán; 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;

10.1.5. Nhận Giấy Chứng Nhận theo thông báo của Bên Bán với điều kiện đã thanh toán đủ 100% Giá Bán và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng (bao gồm cả các khoản thanh toán đến hạn/quá hạn, các khoản lãi, phạt, bồi thường thiệt hại, ... thuộc về nghĩa vụ, trách nhiệm Bên Mua) và quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận;

- 10.1.6. 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;
- 10.1.7. Từ chối nhận bàn giao Nhà Ở nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4; hoặc diện tích khuôn viên quyền sử dụng đất đo đạc thực tế chênh lệch quá (± 10)% (cộng trừ mười phần trăm) và diện tích sàn đo đạc thực tế chênh lệch quá (± 10)% (cộng trừ mười phần trăm) so với diện tích tương ứng ghi trong Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được quyền chấm dứt Hợp Đồng mà không bị xem là vi phạm Hợp Đồng sau khi đã thông báo cho Bên Bán trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ấn Định Bàn Giao. Khi đó, Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền của Giá Bán đã nhận (không tính lãi). Quá thời hạn này mà Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua thì được xem là Bên Mua chấp nhận nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế và Giá Bán sẽ được điều chỉnh theo quy định tại Hợp Đồng;
- 10.1.8. Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà Ở, quyền, quyền lợi của mình theo Hợp Đồng để vay vốn tại các tổ chức tín dụng;
- 10.1.9. Yêu cầu Bên Bán bảo hành Nhà Ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật;
- 10.1.10. Các quyền khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng và quy định pháp luật.

10.2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- 10.2.1. Thanh toán các khoản đến hạn theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng không phụ thuộc vào việc có hoặc không có thông báo thanh toán của Bên Bán;
- 10.2.2. Nhận bàn giao Nhà Ở, nhận Giấy Chứng Nhận theo thông báo của Bên Bán;
- 10.2.3. Kể từ thời điểm bàn giao Nhà Ở, Bên Mua chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành nhà ở của Bên Bán theo Hợp Đồng) 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;
- 10.2.4. 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;
- 10.2.5. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua cho đơn vị cung cấp dịch vụ trong trường hợp nhà cung cấp trực tiếp ký hợp đồng dịch vụ với Bên Mua; hoặc thanh toán cho Bên Bán (hoặc Đơn Vị Vận Hành được Bên Bán chỉ định) theo thông báo của Bên Bán trong trường hợp đơn vị cung cấp dịch vụ chưa/không ký hợp đồng dịch vụ với Bên Mua. Trong trường hợp Bên Mua thanh toán phí cho Bên Bán, Đơn Vị Vận Hành thì các Bên không phải ký thêm chứng từ, giao dịch nào liên quan; và Bên Mua bằng quy định này cam kết, thừa nhận rằng: Bên Bán, Đơn Vị Vận Hành làm đơn

vị trung gian cung cấp dịch vụ theo hình thức thu hộ/chi hộ, thu chi bù trừ đối với các dịch vụ này; đồng thời, Bên Bán, Đơn Vị Vận Hành có quyền ngưng cung cấp điện, nước, dịch vụ tiện ích liên quan khi Bên Mua không thanh toán phí phát sinh theo thông báo của Bên Bán, Đơn Vị Vận Hành.

- 10.2.6. Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận tại Hợp Đồng; thực hiện các quy định của pháp luật trong việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, an ninh, trật tự an toàn xã hội;
- 10.2.7. 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;
- 10.2.8. Tuân thủ các Nội Quy, Quy Chế Thi Công, các quy định liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Ở do Đơn Vị Vận Hành, cơ quan có thẩm quyền ban hành (nếu có). Trường hợp vi phạm, Bên Mua chịu mọi trách nhiệm liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn việc xử lý vi phạm của cơ quan nhà nước, việc cơ quan chức năng từ chối cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, việc chịu phạt vi phạm và bồi thường cho Bên Bán và các cá nhân, tổ chức có liên quan do vi phạm của Bên Mua hoặc cá nhân, tổ chức được Bên Mua cho phép ra vào, sử dụng Nhà Ở gây ra;
- 10.2.9. Tạo điều kiện thuận lợi, hỗ trợ cho Bên Bán, Đơn Vị Vận Hành trong việc quản lý vận hành Khu Nhà Ở, Dự Án và bảo trì sửa, bảo trì Khu Vực Công Cộng;
- 10.2.10. Hỗ trợ và tạo điều kiện để Bên Bán, đơn vị, cá nhân liên quan thực hiện việc kiểm tra, bảo hành, bảo trì Nhà Ở và trong trường hợp cần thiết phải kiểm tra, bảo hành, bảo trì hạ tầng kỹ thuật Dự Án được chôn lấp hoặc nằm trong khuôn viên đất xây dựng Nhà Ở sau khi Bên Bán đã thông báo cho Bên Mua. Trường hợp khẩn cấp, Bên Bán được thực hiện ngay các biện pháp cần thiết để đảm bảo an toàn Nhà Ở, hạ tầng Dự Án nhưng phải đảm bảo hạn chế gây thiệt hại cho Bên Mua. Bên Mua chịu trách nhiệm đối với các thiệt hại do việc Bên Mua không hỗ trợ Bên Bán thực hiện bảo hành, bảo trì theo Điều này;
- 10.2.11. Cung cấp các giấy tờ, tạm ứng các khoản thuế, phí, lệ phí và thực hiện các hành vi theo quy định của pháp luật và thông báo của Bên Bán để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua có văn bản đề nghị tự thực hiện hoặc được xem là tự thực hiện thủ tục này theo quy định tại Điều 9.2.8 Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua tự thực hiện hoặc được xem là tự thực hiện thủ tục này thì Bên Mua phải thanh toán đủ 100% Giá Bán và các nghĩa vụ tài chính đến hạn theo thỏa thuận tại Hợp Đồng trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày hết thời hạn cung cấp hồ sơ theo thông báo của Bên Bán, hoặc kể từ ngày Bên Mua gửi văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, tùy trường hợp nào đến sớm hơn;
- 10.2.12. Bảo trì, cải tạo, sửa chữa, phá dỡ, xây dựng lại Nhà Ở theo quy định Nội Quy, Quy Chế Thi Công, quy định pháp luật và không được làm ảnh hưởng hoặc gây

thiệt hại đến lợi ích của Nhà nước, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác;

10.2.13. Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ phát sinh từ 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. Trường hợp tranh chấp, khiếu kiện này làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán, Bên Mua liên đới với bên thứ ba để bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;

10.2.14. Không được can thiệp vào việc kinh doanh, sử dụng, định đoạt hoặc chuyển giao đối với phần sở quản lý, sử dụng, hữu riêng của Bên Bán và Khu Vực Tiệm Ích.

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

11.1. Trách nhiệm của Bên Mua do vi phạm Hợp Đồng

11.1.1. Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán bất cứ nghĩa vụ nào và/hoặc bất cứ đợt thanh toán nào quá 07 (bảy) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, thì Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán khoản tiền lãi với mức lãi suất bằng 0,05% (không phải không năm phần trăm) cho mỗi ngày chậm thanh toán tính trên số tiền chậm thanh toán, được tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên Mua đã thanh toán đủ khoản tiền vi phạm thanh toán (bao gồm cả khoản lãi chậm thanh toán). Trường hợp thời gian chậm thanh toán quá 60 (sáu mươi) ngày (tính cộng dồn các đợt), Bên Bán có quyền (nhưng không buộc áp dụng) chấm dứt Hợp Đồng sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua và áp dụng Điều 11.1.4 để xử lý

11.1.2. Trường hợp đến Ngày Ấn Định Bàn Giao và Nhà Ở đáp ứng điều kiện bàn giao: (i) mà Bên Mua không đáp ứng điều kiện nhận bàn giao nhưng không được Bên Bán cho phép khắc phục vi phạm; (ii) hoặc Bên Mua từ chối nhận bàn giao mà không có lý do chính đáng được Bên Bán chấp thuận thì Bên Bán có quyền (nhưng không bắt buộc áp dụng) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua và áp dụng Điều 11.1.4 để xử lý.

11.1.3. Trường hợp Bên Mua vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào khác của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này vì bất cứ lý do gì mà Bên Mua không khắc phục vi phạm theo thông báo của Bên Bán thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng sau khi gửi thông báo cho Bên Mua trước ít nhất 07 (bảy) ngày. Khi đó, Bên Bán không phải bồi thường bất cứ chi phí, thiệt hại nào và áp dụng Điều 11.1.4 để xử lý.

11.1.4. Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo thỏa thuận tại Điều 11.1.1 hoặc Điều 11.1.2 hoặc Điều 11.1.3 hoặc do Bên Mua đơn phương chấm dứt trái quy định Hợp Đồng thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua phần còn lại của Giá Bán mà Bên Bán đã nhận sau khi: (i) Bên Mua đã hoàn thành thủ tục thanh lý Hợp Đồng; (ii) Bên Bán đã bán Nhà Ở và nhận được khoản thanh toán tương ứng từ người mua khác; và (iii) Bên Bán đã khấu trừ các khoản Bên Mua phải chịu, gồm:

a) Khoản lãi chậm thanh toán như quy định tại Điều 11.1.1, nếu có;

b) Khoản phạt tương ứng 20% (hai mươi phần trăm) Giá Bán.

11.2. Trách nhiệm của Bên Bán do vi phạm Hợp Đồng

11.2.1. Trường hợp Bên Bán có lỗi chậm bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo thời hạn quy định tại Hợp Đồng quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao (tức là ngày thứ 121 kể từ ngày cuối của thời hạn bàn giao quy định tại Mục 1.5.3 Phụ lục số 01) khi Bên Mua đã thực hiện đúng quy định tại Hợp Đồng, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi với mức lãi suất bằng 0,05% (không phải không năm phần trăm) cho mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền Bên Mua đã thanh toán (chưa bao gồm thuế GTGT) cho Bên Bán đối với thời gian chậm bàn giao Nhà Ở tính từ ngày thứ 121 kể từ ngày cuối của thời hạn bàn giao quy định tại Mục 1.5.3 Phụ lục số 01.

11.2.2. Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày cuối của thời hạn bàn giao quy định tại Mục 1.5.3 Phụ lục số 01 (để làm rõ là ngày thứ 181 của hạn bàn giao), Bên Mua được quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận gia hạn thời gian bàn giao Nhà Ở hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà không bị xem là vi phạm Hợp Đồng sau khi đã thông báo cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Quá thời hạn này mà Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua thì được xem là Bên Mua chấp nhận nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế, Hai Bên tiếp tục Hợp Đồng với thời hạn bàn giao Nhà Ở mới do Hai Bên thỏa thuận hoặc theo thời hạn do Bên Bán thông báo. Trong trường hợp này, Bên Bán trả lãi chậm bàn giao cho Bên Mua đến ngày Ấn Định Bàn Giao.

11.2.3. Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo thỏa thuận tại Điều 11.2.2 hoặc do Bên Bán đơn phương chấm dứt trái quy định Hợp Đồng, thì Bên Bán sẽ:

- (i) Hoàn trả lại cho Bên Mua khoản tiền của Giá Bán mà Bên Bán đã nhận trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Mua đã hoàn tất thủ tục thanh lý Hợp Đồng;
- (ii) Thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Điều 11.2.1, nếu có;
- (iii) Thanh toán cho Bên Mua khoản phạt tương ứng 20% (hai mươi phần trăm) Giá Bán.

11.3. Thủ tục thanh lý Hợp Đồng: Hợp Đồng chấm dứt, Bên Mua liên hệ Bên Bán để hoàn tất ký hồ sơ thanh lý, xác nhận các khoản nhận hoàn trả/thanh toán theo quy định nêu trên và xác nhận miễn trừ các trách nhiệm cho nhau, cam kết bảo mật khi chấm dứt kèm với việc Bên Bán đã nhận lại Nhà Ở (nếu trước đó Nhà Ở đã bàn giao cho Bên Mua)

Phương thức hoàn trả: Giá Bán được hoàn trả cho Bên Mua theo Điều 11 này không bao gồm tiền lãi, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng, nếu có; trường hợp Bên Mua chưa thanh toán nhưng có phát sinh trách nhiệm phải thanh toán các khoản này theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Bán sẽ được căn trừ số tiền này vào phần Giá Bán phải hoàn trả trước khi

thực hiện hoàn trả cho Bên Mua. Trường hợp Bên Bán chậm hoàn trả Giá Bán cho Bên Mua khi Bên Mua đã đáp ứng điều kiện được hoàn trả theo quy định tại Điều 11.1.4 và Điều 11.2.3 Hợp Đồng thì Bên Bán bị phạt bằng 0,02% (không phải không hai phần trăm) cho mỗi ngày trễ hạn trên số tiền phải hoàn trả cho Bên Mua. Bên Bán không phải thanh toán lãi chậm hoàn trả theo quy định này nếu trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc Bên Mua không đáp ứng đầy đủ điều kiện được hoàn trả theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

- 11.4.** Khi Hợp Đồng chấm dứt trong mọi trường hợp, (i) nếu đã nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua có trách nhiệm bàn giao lại Nhà Ở cho Bên Bán theo nguyên trạng sẵn có, sau khi di dời thiết bị, tài sản gắn liền với Nhà Ở do Bên Mua lắp đặt trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày chấm dứt; và (ii) Bên Bán có toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt Nhà Ở mà không phải thông báo hoặc được sự đồng ý của Bên Mua (kể cả trường hợp áp dụng biện pháp cưỡng chế cần thiết để thu hồi Nhà Ở như: ngưng cung cấp điện, nước, dịch vụ tiện ích, buộc rời khỏi/di dời tài sản ra khỏi Nhà Ở, áp dụng mọi biện pháp khác để ngăn chặn/phong tỏa không cho Bên Mua và người có liên quan Bên Mua tiếp cận Nhà Ở; khi này không được xem là Bên Bán xâm phạm quyền sở hữu Nhà Ở, quyền cư trú, tài sản khác của Bên Mua và người có liên quan của Bên Mua).

Trường hợp Bên Mua không bàn giao lại Nhà Ở theo thời hạn này thì Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán tiền thuê Nhà Ở bằng 03 (ba) lần giá thuê nhà ở theo thị trường tại thời điểm phải bàn giao Nhà Ở.

- 11.5.** Ngoài các khoản tiền lãi, tiền phạt, bồi thường được nêu rõ tại Hợp Đồng, Bên có lỗi/Bên vi phạm không phải thanh toán cho Bên còn lại bất cứ khoản tiền lãi, tiền phạt và bồi thường thiệt hại nào (dù là trực tiếp hay gián tiếp) mà Bên còn lại phải chịu, nếu có.

ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CỬA HAI BÊN

12.1. Bên Bán cam kết:

- 12.1.1. Nhà Ở không thuộc diện đã bán/cho thuê mua cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán/cho thuê mua theo quy định của pháp luật.
- 12.1.2. Nhà Ở 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 tại Hợp Đồng và thỏa thuận khác, nếu có.
- 12.1.3. Bên Bán đủ điều kiện và thẩm quyền để ký kết và thực hiện Hợp Đồng.

12.2. Bên Mua cam kết:

- 12.2.1. Bên Mua thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật, có đủ thẩm quyền và năng lực để ký kết, thực hiện Hợp Đồng và các giao dịch phát sinh từ Hợp Đồng.
- 12.2.2. Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin, tình trạng Nhà Ở, Dự Án. Bên Mua đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần

thiết liên quan đến Nhà Ở, đã đọc cẩn thận và hiểu các thỏa thuận tại Hợp Đồng cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.

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

12.3. Hai Bên cam kết những thông tin liên quan đến mỗi Bên ghi trong Hợp Đồng là chính xác. Việc ký kết Hợp Đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.

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 và phù hợp với ý chí của Hai Bên.

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

ĐIỀU 13: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

13.1. Hai Bên nhất trí các trường hợp được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng được nêu chi tiết tại Điều 1.2.24 Hợp Đồng.

13.2. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 13.1 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 7 (bảy) 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, trừ trường hợp quy định tại Điều 14.1.4 Hợp Đồng.

13.3. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d Điều 14.1 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

14.1 Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:

14.1.1. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản (thỏa thuận chấm dứt). Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng, việc hoàn trả Giá Bán Nhà Ở, hoàn trả lại

Nhà Ở sẽ do hai bên thỏa thuận hoặc áp dụng Điều 14.2 của Hợp Đồng này cho các vấn đề đã được quy định trong đó.

- 14.1.2. Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Mua vi phạm thỏa thuận tại Điều 11.1 Hợp Đồng này;
 - 14.1.3. Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Bán vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận tại Điều 11.2 Hợp Đồng này;
 - 14.1.4. 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 90 (chín 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. Theo đó, Hai Bên sẽ áp dụng tương tự các quy định tại Điều 14.1.1 trên đây để xử lý.
- 14.2 Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo mỗi trường hợp cụ thể được quy định tại Điều 14.1 trên đây được xử lý theo thỏa thuận của Hai Bên trong Hợp Đồng này (Điều 14.1 và Điều 11 Hợp Đồng và các điều khoản khác, nếu có).
- 14.3 Bên Bán đã hoàn thành việc xin cấp Giấy chứng nhận và đã bàn giao cho Bên Mua Giấy chứng nhận hoặc biên nhận để nhận Giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, Hợp Đồng này mặc nhiên được thanh lý mà không cần phải có Biên bản thanh lý được ký kết bởi Hai Bên. Tuy vậy, Bên Bán sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bảo hành theo quy định tại Hợp Đồng này (nếu vẫn còn thời hạn bảo hành); Bên Mua sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán Phí Quản Lý, Phí Bảo Trì theo quy định tại Hợp Đồng này, các dịch vụ, tiện ích sử dụng tại Nhà Ở và các khoản chưa thanh toán (nếu có), thực hiện Nội Quy, Quy Chế Thi Công.

ĐIỀU 15. THÔNG BÁO

- 15.1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia được xác định như sau:
- a) Đối với Bên Mua: là theo địa chỉ của mỗi Bên được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này. Trường hợp Bên Mua có từ 02 người trở lên thì áp dụng Điều 15.3 dưới đây.
 - b) Đối với Bên Bán: là địa chỉ Bên Bán bố trí nhân sự phụ trách công tác tư vấn, quản lý, chăm sóc khách hàng tại Dự Án (có thể được thay đổi theo thông báo của Bên Bán) như sau:
 - Phòng Dịch vụ Khách hàng Công ty Cổ phần Đầu tư Trung Nguyên;
 - Điện thoại: 0899 355 268;
 - Email: dvkh.thanhphocaphe@trungnguyenlegend.com;
 - Địa chỉ: Văn phòng Karesansui, đường Nguyễn Đình Chiểu, phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.
- 15.2 Hình thức thông báo giữa các bên: fax, thư, thư điện tử hoặc giao trực tiếp tùy từng trường hợp. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại theo một trong các hình thức nêu tại điều này và gửi đến địa chỉ liên hệ đã nêu tại Điều 15.1 của Hợp Đồng này.
- 15.3 Bên nhận thông báo: Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của

Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên sau đây thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này:

- **Họ và tên:** «HỌ_TÊN»
- **Địa chỉ thường trú:** «THƯỜNG_TRÚ»
- **Địa chỉ liên lạc:** «LIÊN_LẠC»
- **Email:** «EMAIL»
- **Điện thoại:** «ĐIỆN_THOẠI»

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 các Điều 15.1, 15.2 và 15.3 trên đây và trong thời gian như sau:

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc
- b) Vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax; hoặc
- c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.
- d) Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận: Trong các hình thức thông báo nêu trên, nếu ngày tương ứng nhằm ngày chủ nhật, ngày nghỉ Lễ, Tết thì mọi thông báo, yêu cầu, thư từ, giao dịch,... sẽ được tính ngày nhận được là ngày làm việc kế tiếp.

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 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. Trường hợp một Bên có bằng chứng đã gửi thông báo đến đúng địa chỉ liên hệ như nêu tại Hợp Đồng này cho Bên còn lại thì xem như Bên đó đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ thông báo của mình;

ĐIỀU 16. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

16.1. Chỉ áp dụng cho trường hợp Bên Mua có từ hai (02) cá nhân trở lên: Các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua được quy định trong Hợp Đồng này là nghĩa vụ và trách nhiệm chung liên đới của tất cả cá nhân thuộc Bên Mua. Bên Bán có quyền yêu cầu bất kỳ cá nhân nào thuộc Bên Mua thực hiện tất cả các nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này (kể cả trường hợp là vợ hoặc chồng không trực tiếp ký trên Hợp Đồng này).

Để thuận tiện, các thông báo hoặc thư từ giao dịch của Bên Bán gửi cho Bên Mua liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được hiểu là gửi chung cho tất cả cá nhân thuộc Bên Mua về địa chỉ được nêu tại Hợp Đồng; Bên Bán không có nghĩa vụ phải gửi thông báo đến từng cá nhân thuộc Bên Mua.

16.2. Việc Bên Bán không áp dụng hay trì hoãn thực hiện một biện pháp xử lý đối với một, một số vi phạm của Bên Mua trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này sẽ không được diễn giải và/hoặc xem là Bên Bán đồng ý với vi phạm đó, hoặc là miễn cho Bên Mua thực hiện nghĩa vụ, hoặc từ bỏ quyền thực hiện xử lý của Bên Bán đối với

vi phạm đó, và/hoặc nghĩa vụ của Bên Mua tương tự tiếp theo hay làm căn cứ để tính thời hiệu xử lý. Bên Bán được quyền bảo lưu áp dụng biện pháp xử lý (theo cho phép trong Hợp Đồng hoặc quy định của pháp luật hiện hành) đối với vi phạm đó bất kỳ thời điểm nào trong thời gian thực hiện Hợp Đồng.

- 16.3. 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 chính hai Bên đó và cả (những) người kế nhiệm hoặc (những) người nhận chuyển nhượng lại tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, hoặc giải thể hoặc bị Tòa án tuyên bố là phá sản (những) người thừa kế hợp pháp của Bên Mua được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này theo đúng các quy định của pháp luật về thừa kế.

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp Hai Bên không thương lượng được thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 18. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 18.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Trong vòng 03 (ba) ngày tính từ ngày đến hạn thanh toán đợt 1 theo quy định tại Phụ lục số 02 mà Bên Mua không thanh toán đủ đợt 1 thì Hợp Đồng này mặc nhiên chấm dứt hiệu lực và tự động thanh lý mà không phải ký hồ sơ thanh lý, Bên Bán có quyền không hoàn trả lại các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán (nếu có). Tuy nhiên, nếu Bên Bán chấp thuận cho Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì hiệu lực của Hợp Đồng này được khôi phục kể từ ngày Bên Bán phát hành thư thông báo khôi phục hiệu lực Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 18.2. Hợp Đồng này, được lập thành được lập thành 03 (ba) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 18.3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở, Phụ lục số 01 (kèm theo bảng [Danh sách vật tư, thiết bị cung cấp cho Nhà Ở]); Phụ lục số 02 và Nội Quy, Quy Chế Thi Công đính kèm theo Hợp Đồng này. Hợp Đồng này và tất cả các Phụ lục của Hợp đồng này (nếu có) cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa hai Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói bằng văn bản, hay bằng bất cứ phương thức nào khác giữa Hai Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này.
- 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 sửa đổi, bổ sung, thay thế nội dung của Hợp Đồng này và các Phụ lục đính kèm thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên. Các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của các bên về nội dung của Hợp Đồng và các Phụ lục đính kèm Hợp Đồng này là phần không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với các Bên.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 01: THÔNG TIN NHÀ Ở

- 1.1. **Vị trí Nhà Ở:** Nhà Ở có ký hiệu số «**MÃ_CĂN**» thuộc khu «**PHÂN_KHU**» tại Dự án Đô thị Sinh Thái Văn hóa Cà phê Suối Xanh, tại Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Tân Lợi, Thành phố Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk (địa chỉ số nhà, tên đường có thể thay đổi khi cơ quan có thẩm quyền cấp số nhà) với các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm như được quy định tại Điều này.
- 1.2. **Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở:** Theo các Quyết định số: 3549/QĐ-UBND ngày 04/12/2009 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu vực suối xanh Thành phố Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk và các Quyết định số: 2366/QĐ-UBND ngày 11/8/2016, 1865/QĐ-UBND ngày 14/8/2018 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 dự án: Đô Thị Sinh Thái Văn Hóa Cà Phê Suối Xanh tại Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và các quyết định sửa đổi, bổ sung, thay thế các Quyết định trên đây được UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành sau ngày ký Hợp Đồng này.
- 1.3. **Quy mô của Nhà Ở:** Là nhà ở riêng lẻ được xây dựng trên diện tích quyền sử dụng đất như được mô tả tại dưới đây:
 - 1.3.1. **Thông tin về Nhà Ở:**
 - Loại Nhà ở: «**LOẠI_NHÀ_Ở**»
 - Mục đích sử dụng Nhà Ở: ODT.
 - Tổng diện tích sàn Nhà Ở: «**SÀN**» m², là tổng diện tích các sàn (không tính diện tích sàn mái) bao gồm các phần căn cứ theo bản vẽ sơ đồ mặt bằng Nhà Ở (tính đo từ mép ngoài của sàn hoặc tường bao xung quanh mỗi tầng, không trừ diện tích thông tầng của lỗ mở, cầu thang bên trong nhà). Diện tích nêu trên là diện tích tạm tính và sẽ được xác định chính xác khi tiến hành đo đạc thực tế theo Biên Bản Bàn Giao.
 - Quy mô Nhà ở: «**QUY_MÔ_NHÀ_Ở**»
 - Chi tiết Nhà ở và tiêu chuẩn bàn giao Nhà Ở: Nhà Ở được xây thô và hoàn thiện mặt ngoài theo [Danh sách vật tư, thiết bị cung cấp cho Nhà Ở] được đính kèm dưới Phụ lục này.

Hai Bên thống nhất rằng, trường hợp vì các lý do khó khăn khách quan như khan hiếm thiết bị, vật tư, hoặc để đáp ứng tính thẩm mỹ, tính năng kỹ thuật của toàn Dự Án, Bên Bán được quyền thay đổi thiết bị, vật tư có giá trị tương đương để khắc phục các khó khăn khách quan trong việc xây dựng Nhà Ở.
 - 1.3.2. **Đặc điểm về Quyền sử dụng đất xây dựng Nhà Ở:**
 - Tổng diện tích đất ở: «**DIỆN_TÍCH**» m², được tính phủ bì bao gồm cả tường bao phía ngoài (nếu có) (diện tích khuôn viên quyền sử dụng đất). Trong đó:
 - + Diện tích sử dụng riêng là «**DIỆN_TÍCH**» m²;
 - + Diện tích sử dụng chung (nếu có): **0** m²;
 - + Mục đích sử dụng đất: Đất ở Đô thị;
 - + Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): Được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
 - Mã nền: «**MÃ_CĂN**»
 - Khu: «**PHÂN_KHU**»
 - Vị trí: theo Mục 1.1 Phụ lục này.
 - Diện tích đất nêu trên là diện tích tạm tính và sẽ được xác định chính xác khi tiến hành đo đạc thực tế theo Biên Bản Bàn Giao.

- 1.4. **Thông tin pháp lý dự án:** Dự án được triển khai thực hiện theo các Quyết định số: 3665/QĐ-UBND ngày 09/12/2016, 2655/QĐ-UBND ngày 26/9/2017, 3289/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 và 2048/QĐ-UBND ngày 30/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc chấp thuận đầu tư dự án: Đô Thị Sinh Thái Văn Hóa Cà Phê Suối Xanh tại Thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và các quyết định sửa đổi, bổ sung, thay thế các Quyết định trên đây được UBND Tỉnh Đắk Lắk ban hành sau ngày ký Hợp Đồng này.
- 1.5. **Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà ở**
- 1.5.1. Mục đích sử dụng: ODT.
- 1.5.2. Năm hoàn thành việc xây dựng (ghi năm hoàn thành việc xây dựng nhà ở):
năm _____ [hoặc dự kiến _____]
- 1.5.3. Thời hạn bàn giao Nhà Ở: Tháng ____; hoặc Quý _____. [đối với Nhà Ở chưa hoàn thành xây dựng thì quy định dự kiến Quý /năm].
- 1.5.4. Thời hạn bảo hành Nhà Ở: 24 tháng kể từ Ngày Bàn Giao.
- 1.6. **Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà Ở:** Dự án đã thực hiện thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật chung liên quan đến Khu Nhà Ở có Nhà Ở được thỏa thuận mua bán theo Hợp Đồng này.
- 1.7. **Bên Bán được phép bán theo Văn bản số:** ngày của Sở Xây dựng Tỉnh Đắk Lắk về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Nhà Ở đã hoàn thành xây dựng nghiệm thu đưa vào sử dụng trước ngày Hai Bên ký Hợp Đồng này nên Hai Bên xác nhận Bên Bán không có nghĩa vụ cung cấp Thỏa thuận bảo lãnh và phát hành chứng thư bảo lãnh về bảo đảm nghĩa vụ cho nghĩa vụ bàn giao Nhà Ở.
- 1.8. **Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Nhà Ở (nếu có):** Nhà Ở được Bên Bán xây dựng theo các Quyết định UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt quy hoạch và chấp thuận dự án đầu tư như đã đề cập ở phần đầu của Hợp Đồng. Bên Mua không được phép thay đổi kết cấu, kiến trúc, quy mô, mục đích sử dụng Nhà Ở cũng như bất kỳ thay đổi nào khác (nếu có) cho đến khi được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận cho phép thay đổi.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

[DANH SÁCH VẬT TƯ, THIẾT BỊ CUNG CẤP CHO NHÀ Ở]

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 02: GIÁ BÁN, CÁC KHOẢN PHÍ VÀ THANH TOÁN

1. GIÁ BÁN NHÀ Ở

- 1.1. Giá Bán (tạm tính): _____ VNĐ (bằng chữ: _____ đồng).
- 1.2. Giá Bán đã bao gồm:
 - 1.2.1. Giá trị quyền sử dụng đất: _____ VNĐ (bằng chữ: _____ đồng) (tính trên diện tích khuôn viên quyền sử dụng đất).
 - 1.2.2. Giá trị xây dựng là: _____ VNĐ (bằng chữ: _____ đồng) (tính trên diện tích sàn).
 - 1.2.3. Thuế giá trị gia tăng (GTGT): _____ VNĐ (không tính phần tiền sử dụng đất nộp cho Nhà Nước theo quy định pháp luật thuế).
- 1.3. Giá Bán chưa bao gồm: các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí khác nêu tại Mục 3 Phụ lục này.
- 1.4. Điều chỉnh Giá Bán: Giá Bán sẽ được điều chỉnh nếu thuộc trường hợp quy định tại Điều 5.8 Hợp Đồng.

2. THỜI HẠN THANH TOÁN GIÁ BÁN

- 2.1. Giá Bán nêu tại Hợp Đồng được Bên Mua thanh toán theo tiến độ sau:

| Đợt thanh toán | Thời hạn thanh toán | Tỷ lệ thanh toán (%) | Giá trị thanh toán (VNĐ) | Ghi chú |
|-----------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--|
| 1 | | | | Ngay khi ký Hợp Đồng trong trường hợp Bên Bán không phát hành chứng thư bảo lãnh theo Hợp Đồng này [hoặc ngay sau khi Bên Bán thông báo đã phát hành chứng thư bảo lãnh cho Bên Mua trong trường hợp phải phát hành chứng thư bảo lãnh]. Số tiền này đã bao gồm số tiền Bên Mua đã giữ chỗ/đặt cọc trước có, nếu có. |
| 2 | | | | |
| 2 | | | | Trong vòng ____ (____) ngày kể từ ngày ký nhận được Thông báo bàn giao và chậm nhất đến hết Ngày Ấn Định Bàn Giao. |
| n | | | | Trong vòng ____ (____) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua nhận Giấy Chứng Nhận hoặc theo thỏa thuận tại Điều 10.2.11 Hợp Đồng. |
| Cộng | 100% | | | |

2.2. Giá trị chênh lệch theo Mục 1.4 Phụ lục này, nếu có: Tùy từng trường hợp, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán giá trị chênh lệch tăng, Bên Bán có nghĩa vụ thanh toán giá trị chênh lệch giảm theo thỏa thuận tại Mục 1.4 Phụ lục này vào Ngày Bàn Giao. Bên Bán được thanh toán bằng hình thức cản trừ vào số tiền Bên Mua còn phải thanh toán cho Bên Bán. Trường hợp số tiền Bên Bán phải thanh toán lớn hơn số tiền Bên Mua còn phải thanh toán thì Bên Bán thanh toán cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao.

3. CÁC KHOẢN THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ VÀ CHI PHÍ KHÁC

3.1. Lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua; thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế tài sản và các khoản thuế, phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật phát sinh trong quá trình sở hữu, sử dụng, định đoạt Nhà Ở của Bên Mua tính

từ Ngày Bàn Giao: Bên Mua có nghĩa vụ nộp theo thông báo của Bên Bán hoặc cơ quan nhà nước, kể cả khi Bên Mua chưa sử dụng Nhà Ở.

- 3.2. Chi phí sử dụng điện, nước; chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cung cấp khí đốt, bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Nhà Ở: Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ hoặc Bên Bán, Đơn Vị Vận Hành theo quy định tại Điều 10.2.5 Hợp Đồng.
- 3.3. Phí quản lý vận hành Dự Án (sau đây gọi là **Phí Quản Lý** - chưa bao gồm thuế GTGT) là **12.000 đồng/m² diện tích khuôn viên quyền sử dụng đất/tháng** (bằng chữ: Mười hai ngàn đồng đối với một mét vuông diện tích khuôn viên quyền sử dụng đất một tháng), được tính từ Ngày Bàn Giao. Bên Mua thanh toán Phí Quản Lý cho Bên Bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành do Bên Bán chỉ định trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi quý, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Nhà Ở. Riêng Phí Quản Lý của năm đầu tiên, Bên Mua thanh toán một lần cho Bên Bán trước Ngày Bàn Giao. Phí Quản Lý có thể được thay đổi theo thực tế quản lý vận hành Dự Án theo thông báo của Bên Bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành.

Phí Quản Lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Khu Nhà Ở, Khu Vực Công Cộng mà Bên Bán/Đơn Vị Vận Hành cung cấp bao gồm: dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, diệt côn trùng, làm vườn, trồng bổ sung/chăm sóc cây xanh, vệ sinh khu công cộng, thiết bị chữa cháy, hệ thống an ninh, chi phí điện, nước và chi phí khác cho Khu Vực Công Cộng.

- 3.4. Phí bảo trì đối với hạ tầng và các thiết bị, máy móc dùng chung tại Khu Vực Công Cộng của Dự Án (không bao gồm các hạng mục, máy móc được cá nhân, tổ chức đầu tư để kinh doanh tại các Khu Vực Tiện Ích, Khu Vực Công Cộng được phép kinh doanh, nếu có) sẽ được thu theo quyết định của Bên Bán, Đơn Vị Vận Hành hoặc Ban Quản Trị/Ban Tự Quản sau khi được thành lập. Bên Mua, Chủ sở hữu Nhà Ở thanh toán Phí Bảo Trì theo thời hạn và mức phí được quy định trong thông báo. Trường hợp Bên Mua, Chủ sở hữu Nhà Ở không thanh toán phí này thì Bên Bán, Đơn Vị Vận Hành hoặc Ban Quản Trị/Ban Tự Quản không có nghĩa vụ phải bảo trì, sửa chữa, nâng cấp thiết bị, hạ tầng chung tại Khu Vực Công Cộng.

4. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

Bên Mua thanh toán Giá Bán, Phí Bảo Trì (nếu có), Phí Quản Lý cho Bên Bán bằng tiền Việt Nam, theo phương thức thanh toán bằng chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán như được nêu dưới đây, với chi phí chuyển khoản do Bên Mua chịu:

Chủ tài khoản:

Số tài khoản:

Ngân hàng:

Nội dung: Thanh toán [ghi nội dung khoản thanh toán] [ký hiệu Nhà Ở] [tên Dự Án]

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

[ĐÍNH KÈM QUY CHẾ THI CÔNG, NỘI QUY (NẾU CÓ)]