

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

....., ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số/HĐ-.....

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 ;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án

Các Bên dưới đây gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- Địa chỉ: Số 230 Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: số 3700805566
- Người đại diện theo pháp luật: Chức danh:
- Số điện thoại liên hệ: 0274. 3848789
- Số tài khoản: Tại ngân hàng:
- Mã số thuế: 3700805566

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

- Tên tổ chức, cá nhân:
- CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày:/...../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):
- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế (nếu có):

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở với các nội dung sau đây:



Điều 1. Các thông tin về nhà ở

1. Vị trí Nhà Ở:

- (a) Khu nhà ở (“**Khu Nhà Ở**”) thuộc dự án
- (b) Lô đất số: theo bản đồ phân lô đính kèm Hợp Đồng này (“**Lô Đất**”).
- (c) Thửa đất số:; Tờ bản đồ số:

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

3. Quy mô của Nhà Ở:

- (a) Tổng diện tích sử dụng đất:m², trong đó:
 - Sử dụng riêng: m²
 - Sử dụng chung (nếu có):m²
- (b) Tổng diện tích sàn xây dựng: m², trong đó:
 - Tầng 1: ... m²
 - Tầng 2: m²
 - Tầng 3: m²
 -
- (c) Mục đích sử dụng đất:
- (d) Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê):

4. Thông tin pháp lý Dự Án:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp ngày đối với Lô Đất.

- Quyết định số ngày của UBND tỉnh Bình Dương về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500

- Công văn số ngày của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận Chủ đầu tư dự án

- Công văn số ngày của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận đầu tư dự án

- Quyết định số ngày của UBND tỉnh Bình Dương về quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án

- Công văn số ngày của Sở xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án

- Công văn số ngày của phòng quản lý đô thị về việc thông báo kết quả thẩm định điều chỉnh thiết kế cơ sở các công trình nhà ở liên kế thuộc dự án

- Căn cứ biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng ngày........

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

- (a) Mục đích sử dụng:
- (b) Năm hoàn thành việc xây dựng Nhà Ở:



(c) **Đặc điểm Nhà Ở bàn giao:** Nhà đã xây dựng (có hồ sơ nghiệm thu hoàn công đưa vào sử dụng).

6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà Ở: Hạ tầng kỹ thuật xung quanh vị trí đã được đầu tư các hạng mục, gồm: đường giao thông nội bộ đã được thảm nhựa, bó vỉa; hệ thống cống thoát nước mưa, nước thải riêng biệt, hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống cấp điện, cấp nước sinh hoạt đã kéo ống chờ; chưa đầu tư vỉa hè, cây xanh ven đường, công viên.

7.

Điều 2. Giá bán nhà ở

1. Giá trị hợp đồng của Nhà ở nêu tại Điều 1 là: đồng (Bằng chữ:), trong đó:
 - a) Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở:đồng (Bằng chữ:.....),
 - b) **Giá bán nhà: đồng (Bằng chữ:) theo mẫu nhà đã được phê duyệt.**
2. Giá mua bán, chuyển nhượng nói trên đã bao gồm thuế GTGT và sẽ không bao gồm các khoản quy định tại khoản 3 điều này.
3. Giá mua bán, chuyển nhượng quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:
 - Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Nhà Ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Nhà Ở. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.
 - Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở hàng tháng nếu pháp luật quy định; kể từ ngày bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
 - Tất cả các khoản thuế (bao gồm nhưng không giới hạn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp từ sau ngày bàn giao: theo thông báo của cơ quan Nhà nước), phí và chi phí khác liên quan đến việc mua bán Nhà Ở theo Hợp Đồng này và việc sở hữu, sử dụng Nhà Ở của Bên Mua theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm.
 - Phí Quản Lý, Phí Dịch Vụ, các chi phí khác do Các Bên thỏa thuận theo quy định của Hợp Đồng (nếu có).
4. Các Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở (nếu pháp luật có quy định), Phí Quản Lý, Phí Dịch Vụ (nếu có) và các chi phí khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, v.v cho nhà cung cấp dịch vụ.

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 pháp luật.



2. Thời hạn thanh toán:

Bên Mua thanh toán cho Bên Bán giá trị chuyển nhượng nhà ở quy định tại Điều 2 của hợp đồng này theo các đợt sau:

(Theo chủ trương bán hàng được phê duyệt; Tiến độ thanh toán dự kiến dưới đây có thể được điều chỉnh theo thỏa thuận giữa Các Bên nhưng phải đảm bảo tuân thủ quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở)

3. Trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Nhà Ở cao hơn hoặc thấp hơn so với diện tích ghi tại Điều 1 của Hợp Đồng này:

- Các Bên nhất trí ghi rõ trong biên bản bàn giao Nhà Ở và phụ lục của Hợp Đồng: diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Nhà Ở, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi tại Điều 1 của Hợp Đồng này (“**Phần Diện Tích Chênh Lệch**”). Biên bản bàn giao Nhà Ở và phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Nhà Ở được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Nhà Ở; và
- Nếu diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Nhà Ở chênh lệch (cao hơn hoặc thấp hơn) **không vượt quá 02%** (hai phần trăm) so với diện tích ghi tại Điều 1 của Hợp Đồng này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Nhà Ở; hoặc
- Nếu diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Nhà Ở chênh lệch (cao hơn hoặc thấp hơn) **vượt quá 02%** (hai phần trăm) so với diện tích ghi tại Điều 1 của Hợp Đồng này thì Các Bên phải điều chỉnh lại Giá Bán Nhà Ở theo diện tích đo đạc thực tế. Theo đó, giá trị của Phần Diện Tích Chênh Lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² diện tích đất tại Điều 2 của Hợp Đồng (x) với Phần Diện Tích Chênh Lệch ghi nhận trong biên bản bàn giao Nhà Ở/phụ lục Hợp Đồng:
 - i. Trong trường hợp diện tích sử dụng Nhà Ở thực tế lớn hơn diện tích sử dụng Nhà Ở ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán thêm giá trị của Phần Diện Tích Chênh Lệch cho Bên Bán trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày Các Bên ký biên bản bàn giao Nhà Ở/phụ lục Hợp Đồng.
 - ii. Trong trường hợp diện tích sử dụng Nhà Ở thực tế nhỏ hơn diện tích sử dụng Nhà Ở ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ được trừ giá trị của Phần Diện Tích Chênh Lệch khi thực hiện nghĩa vụ thanh toán trước khi nhận bàn giao Nhà Ở theo Đề Nghị Thanh Toán của Bên Bán.

4. Các nội dung thỏa thuận khác:

- (a) Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán bằng chuyển khoản ngân hàng vào tài khoản sau đây của Bên Bán:

Tên tài khoản ngân hàng: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Tên ngân hàng:

Địa chỉ ngân hàng:

Số tài khoản ngân hàng:

Bên Bán chỉ được coi là đã nhận khoản tiền nào đó được Bên Mua thanh toán theo Hợp Đồng qua tài khoản ngân hàng vào thời điểm khoản tiền thanh toán được ghi “Có” vào tài khoản của Bên Bán.



- (b) Tất cả chi phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc chi phí tương tự liên quan đến việc thanh toán và các khoản phí, lệ phí khác phát sinh theo Hợp Đồng này sẽ do Bên Mua chịu.
- (c) Trước mỗi đợt thanh toán, Bên Bán sẽ phát hành cho Bên Mua một thư thông báo thanh toán cho đợt thanh toán tiếp theo, trong đó nêu rõ thời hạn thực hiện đợt thanh toán và số tiền cụ thể của mỗi đợt thanh toán (“**Đề Nghị Thanh Toán**”). Tuy nhiên, để tránh nhầm lẫn, việc phát hành Đề Nghị Thanh Toán không phải là nghĩa vụ của Bên Bán. Trong trường hợp Bên Mua không nhận được Đề Nghị Thanh Toán này vì bất cứ lý do gì, Bên Mua vẫn có nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo đúng thời hạn, số tiền và tiến độ như quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- (d) Trong thời hạn mười lăm (15) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận đủ số tiền của từng đợt thanh toán Bên Bán sẽ xuất hoá đơn hợp pháp cho Bên Mua theo từng đợt thanh toán.
(Để làm rõ, “**Ngày Làm Việc**” có nghĩa là một ngày không phải là ngày thứ Bảy, Chủ Nhật hoặc ngày nghỉ Lễ, Tết theo quy định của pháp luật lao động)
- (e) Các Bên đồng ý rằng tiến độ hoàn thành việc xây dựng và bàn giao quy định tại Điều 4 và Điều 5 chỉ có ý nghĩa dự kiến và không phải là căn cứ để Bên Mua trì hoãn hay vi phạm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà ở nêu tại Điều 1 hợp đồng 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. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại dự án của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
3. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại dự án theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao nhà ở cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc;...

Điều 5. Giao nhận nhà ở

1. Điều kiện giao nhận nhà ở: Vào ngày ký hợp đồng, căn nhà nêu tại Điều 1 đã được Bên bán xây dựng xong, có hồ sơ hoàn công nghiệm thu và đang được Bên bán khai thác cho thuê. Do đó hai bên thống nhất việc bàn giao nhà khi Bên mua thanh toán đủ giá trị Hợp đồng, nhận bàn giao nhà để sử dụng (theo quy định tại tờ trình được HĐQT duyệt số ngày.....) quy định khoản 2 Điều 3 của hợp đồng này như sau:
 - Trong vòng 30-40 ngày kể từ ngày thanh toán đủ% với điều kiện Bên mua chấp nhận khách hàng đang thuê nhà của Bên bán và tiếp tục quyền và nghĩa vụ của Bên bán đối với khách hàng Bên bán đang cho thuê. Khi đó các bên sẽ lập phụ lục hợp đồng cho thuê và Bên mua sẽ thay Bên bán tiếp nhận tiền cọc và tiền thuê của tháng kế tiếp từ khách hàng thuê.
 - Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Bên mua thanh toán đủ% khi Bên mua không chấp nhận khách hàng đang thuê nhà của Bên bán, thì Bên bán sẽ thực hiện thanh lý hợp đồng với khách hàng thuê và bàn giao nhà trống cho Bên mua.
 - Trong vòng 30 ngày đối với nhà trống, sẵn sàng bàn giao.



- Bên bán và Bên mua thống nhất bàn giao nhà theo hiện trạng. Trường hợp vào ngày nhận bàn giao, nếu thiết bị vệ sinh (vòi xịt, sen tắm), thiết bị điện (bóng đèn, ổ cắm, phích cắm), khóa cửa chính bị hư hỏng, thì Bên bán phải thay mới trước khi bàn giao cho Bên mua.
- 2. Bên bán bàn giao nhà ở cho Bên mua theo quy định tại khoản 1 điều này.

Việc bàn giao nhà ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản 1 điều này, nhưng không được chậm quá 15 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao nhà ở cho Bên mua; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao nhà ở.

Trước ngày bàn giao nhà ở, Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao nhà ở.
- 3. Nhà ở được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng.
- 4. Vào ngày bàn giao nhà ở theo thông báo, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế nhà ở so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế nhà ở và ký vào biên bản bàn giao nhà ở.

Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên bán trong thời hạn 07 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao nhà ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm f khoản 1 Điều 10 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao nhà ở theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao nhà ở theo hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao nhà ở; việc từ chối nhận bàn giao nhà ở như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của hợp đồng này.
- 5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao nhà ở, Bên mua được toàn quyền sử dụng nhà ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến nhà ở đã mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng nhà ở này.

Điều 6. Bảo hành nhà ở

- 1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở đã bán theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung, thay thế của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 2. Khi bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua một (01) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Nhà Ở.
- 3. Nội dung bảo hành Nhà Ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Nhà Ở (khung, cột, dầm, mái) và các hạng mục thuộc phạm vi bảo hành của Bên Bán, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Nhà Ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

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



4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Nhà Ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Nhà Ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Nhà Ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn tối thiểu là hai mươi bốn (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. Thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành Nhà Ở:
Bên Bán sẽ không cung cấp bảo hành cho Nhà Ở trong các trường hợp sau:
 - (a) Thiệt hại và hư hỏng do hao mòn tự nhiên;
 - (b) Thiệt hại hoặc hư hỏng do trộm cắp hoặc do sửa chữa, bất cẩn hay việc sử dụng không đúng Nhà Ở bởi Bên Mua, hoặc bất kỳ người sử dụng nào khác của Nhà Ở hoặc bên thứ ba;
 - (c) Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - (d) Thời hạn bảo hành chấm dứt theo khoản 5 và khoản 8 của Điều này;
 - (e) Các trường hợp không thuộc phạm vi bảo hành như được quy định tại khoản 3 Điều này hoặc các thiết bị/các bộ phận của Nhà Ở được Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác tự sửa chữa, lắp đặt hoặc thực hiện; các hạng mục mà không phải do Bên Bán hoàn thành xây dựng và bàn giao cho Bên Mua;
 - (f) Trường hợp quy định tại khoản 8 (b) Điều này; và
 - (g) Các trường hợp khác như được quy định bởi pháp luật hoặc được thỏa thuận bởi Các Bên.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 và khoản 8 của Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
8. Các thỏa thuận khác của Các Bên:
 - (a) Để làm rõ, phù hợp với quy định tại khoản 5 điều này, thời hạn bảo hành được Các Bên xác định là hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng Nhà Ở. Trong trường hợp Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở mà thời hạn bảo hành ít hơn hai mươi bốn (24) tháng nêu trên hoặc đã hết, thì thời hạn bảo hành sẽ được tính là hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày bàn giao Nhà Ở thực tế;
 - (b) Bên Mua có trách nhiệm nhanh chóng thông báo kịp thời cho Bên Bán bằng văn bản về bất kỳ hư hỏng nào trong phạm vi bảo hành. Nếu Bên Mua không thực hiện việc thông báo trong thời hạn năm (05) ngày kể từ ngày có bất kỳ sự cố, hỏng hóc nào thuộc phạm vi bảo hành, Bên Mua phải tự chịu trách nhiệm thay thế, sửa chữa bằng chi phí riêng của mình và phải chịu bồi thường mọi thiệt hại trực tiếp hoặc gián tiếp (nếu có) gây ra cho Bên Bán hoặc bên thứ ba nào khác từ việc chậm hoặc không thông báo đó;
 - (c) Để làm rõ khoản 4 điều này, Bên Bán có thể tự mình hoặc yêu cầu bên cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc thuê một bên thứ ba để thực hiện công tác bảo hành Nhà Ở. Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Nhà Ở phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi để nhân viên của Bên Bán hoặc đại diện của bên cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc bên thứ ba được Bên Bán thuê để vào Nhà Ở và cho phép những người này mang máy móc



và thiết bị cần thiết nhằm tiến hành công tác bảo hành Nhà Ở. Trường hợp Bên Mua không tạo điều kiện cho Bên Bán hoặc đại diện của bên cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc bên thứ ba thực hiện việc bảo hành này thì Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm về các thiệt hại, hỏng hóc do không được bảo hành đó gây ra; và

- (d) Để làm rõ khoản 3 Điều này, phạm vi bảo hành không bao gồm các hư hỏng sau khi Bên Mua tác động đến kết cấu của Nhà Ở hoặc những hạng mục bàn giao khác khi thực hiện các công việc hoàn thiện bên trong Nhà Ở.

Điều 7. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thuê chấp nhà ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao nhà ở từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản .
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

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

1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:

- (a) Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Nhà Ở và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà Ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng;
- (b) Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán: theo hồ sơ pháp lý của Dự Án và Khu Nhà Ở;
- (c) Bên Bán có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán;
- (d) 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: Không có.

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: theo hồ sơ pháp lý của Dự Án và Khu Nhà Ở.

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



3. Quản lý vận hành Khu Nhà Ở: sẽ được Bên Bán và/hoặc đơn vị quản lý thông báo cho Bên Mua khi Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở bằng hình thức phù hợp.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

- (a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất theo quy định của Điều 11.1 trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên Mua 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 Cho Nhà Ở của Bên Mua cho đến khi Bên Mua 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 Mua;
- (e) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- (f) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- (g) Các quyền khác do Các Bên thỏa thuận:
 - (i) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ các khoản tiền khác ngoài Giá Bán Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng này. Trong trường hợp Bên Mua thanh toán trễ hạn, Bên Bán có quyền tính lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này;
 - (ii) Yêu cầu Bên Mua phối hợp thực hiện các thủ tục và các tài liệu liên quan trong thời hạn như thỏa thuận tại Hợp Đồng, bao gồm nhưng không giới hạn thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Cho Nhà Ở;
 - (iii) Bên Bán có quyền bảo lưu quyền sở hữu Nhà Ở cho đến khi Bên Mua hoàn tất tất cả các nghĩa vụ thanh toán của mình theo tiến độ tương ứng như được thỏa thuận theo Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn việc thanh toán lãi, phạt, bồi thường và các khoản thanh toán liên quan khác nếu có;
 - (iv) Ra vào khu vực Nhà Ở vì mục đích kiểm tra an ninh, an toàn, kiểm tra tiến độ hoàn thiện Nhà Ở, bảo hành, bảo trì và các mục đích hợp pháp khác;
 - (v) Kiểm tra, giám sát việc thi công hoàn thiện Nhà Ở của Bên Mua đảm bảo đáp ứng tiến độ theo quy định và đảm bảo không làm ảnh hưởng đến công trình lân cận, các công trình hạ tầng kỹ thuật chung, các yêu cầu về kiến trúc, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
 - (vi) Được miễn trừ trách nhiệm đối với các khiếu kiện, thiệt hại của Bên Mua trong trường hợp các dịch vụ tiện ích do Bên Bán cung cấp bị ngừng cung cấp do Bên Mua vi phạm Nội Quy Khu Nhà Ở, hoặc do hoạt động duy tu, bảo trì, bảo dưỡng hệ thống hoặc do Sự Kiện Bất Khả Khắc;



- (vii) Yêu cầu Bên Mua thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các nội dung trong Nội Quy Khu Nhà Ở cùng các quy định liên quan khác do Bên Bán và/hoặc các cơ quan Nhà nước quy định tại từng thời điểm;
- (viii) Có quyền lùi ngày bàn giao dự kiến tương ứng với số ngày chậm thanh toán bất kỳ khoản thanh toán nào theo Hợp Đồng này của Bên Mua;
- (ix) Trong trường hợp Bên Mua không nhận bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao (trừ trường hợp thỏa thuận khoản 1 (f) Điều 10 của Hợp Đồng này), Bên Bán có quyền giữ lại các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán để xử lý theo khoản 1 (b) Điều 11 sau khi Bên Bán đã gửi văn bản nhắc nhở Bên Mua nhận bàn giao nhà hai lần;
- (x) Ngừng cung cấp các dịch vụ tiện ích trong trường hợp Bên Mua không thanh toán Phí Dịch Vụ đúng hạn;
- (xi) Các quyền và lợi ích khác theo Hợp Đồng này và theo pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- (a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết Dự Án, quy hoạch và thiết kế Nhà Ở đã được phê duyệt;
- (b) Xây dựng Nhà Ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- (c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- (d) Bảo quản Nhà Ở trong thời gian chưa giao Nhà Ở cho Bên Mua; 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 cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp, v.v;
- (g) Thanh toán tiền sử dụng đất, thuế đất và các khoản phí khác đối với Dự Án mà do Bên Bán phải chịu cho đến Ngày Bàn Giao;
- (h) Làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận của Nhà Ở 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 Nhà Ở cho Bên Mua;

Trong thời hạn bảy (07) 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 cho Nhà Ở. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận của Nhà Ở thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà Ở đã bán cho Bên Mua;

- (i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- (j) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;



- (k) Ban hành Những Quy Định và Nội Quy Chung và cung cấp dịch vụ quản lý và bảo trì theo Những Quy Định và Nội Quy Chung kể từ Ngày Bàn Giao;
- (l) Các nghĩa vụ khác do Các Bên thỏa thuận:
- (i.) Trong điều kiện và khả năng cho phép cung cấp thông tin liên quan đến tiến độ hoàn thành nếu được Bên Mua yêu cầu; và
 - (ii.) Để làm rõ khoản 2 (h) điều này, việc tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở tại đây sẽ được xác định khi có văn bản của Bên Mua gửi Bên Bán về việc thực hiện thủ tục này và nhận được sự chấp thuận của Bên Bán.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

- (a) Nhận bàn giao Nhà Ở quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng 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) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại khoản 2 (h) Điều 9 của Hợp Đồng này);
- (c) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- (d) Nhận Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở 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;
- (e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo đúng nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt;
- (f) Có quyền từ chối nhận bàn giao Nhà Ở nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại **khoản 3 Điều 4** của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích đất của Nhà Ở, diện tích xây dựng Nhà Ở thực tế nhỏ hơn/lớn hơn năm (05) % so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Nhà Ở của Bên Mua đối với Bên Bán;
- (g) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng;
- (h) Các quyền khác do Các Bên thỏa thuận:
 - (i) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin liên quan đến tiến trình xây dựng trong điều kiện và khả năng cho phép của Bên Bán;
 - (ii) Có quyền tự mình hoặc thuê cá nhân/tổ chức khác thi công, hoàn thiện và/hoặc sửa chữa Nhà Ở sau khi đã nhận bàn giao;
 - (iii) Sau khi nhận được Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở, Bên Mua được quyền điều chỉnh kết cấu căn nhà phù hợp với quy định pháp luật và Nội Quy Khu Nhà Ở với điều kiện:
 - Bên Mua không được xây dựng thêm trên phần diện tích phía sau, phía trước Nhà Ở hiện tại trừ khi có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán;



- Bên Mua không được thay đổi mặt tiền của Nhà Ở bao gồm nhưng không giới hạn thay đổi về màu sơn, kết cấu và màu ngói của căn nhà, trừ khi có chấp thuận khác bằng văn bản của Bên Bán.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua của Bên Bán;
- (b) Nhận bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (c) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Nhà Ở của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp Đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- (d) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Nhà Ở thì Nhà Ở sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Khu Nhà Ở và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản Nội Quy Khu Nhà Ở;
- (e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- (f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc,... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- (g) Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (h) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- (i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Ở;
- (j) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của Các Bên:
 - (i) Trong bất kỳ trường hợp nào, Bên Mua sẽ có nghĩa vụ thanh toán tất cả phí và thuế theo quy định của pháp luật liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở;
 - (ii) Bên Mua thanh toán đầy đủ và nhanh chóng cho Bên Bán tất cả lãi suất, tiền phạt và tiền bồi thường (nếu có) theo các quy định của Hợp Đồng này;
 - (iii) Để tránh nhầm lẫn, kể từ ngày bàn giao Nhà Ở, Bên Bán sẽ không có bất kỳ nghĩa vụ nào đối với Bên Mua liên quan đến Nhà Ở trừ nghĩa vụ bảo hành theo quy định tại Hợp Đồng này;
 - (iv) Bên Mua không được coi nói, sửa chữa thay đổi thiết kế Nhà Ở sau khi nhận bàn giao cho đến khi được cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở. Việc sửa chữa Nhà Ở sau thời điểm nhận được Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở này sẽ theo quy định tại điểm (iii) khoản 1 (h) Điều 10. Bên Mua tự chịu trách nhiệm trong trường hợp tiến hành sửa chữa, cải biến, xây dựng thêm công trình phát sinh dẫn đến việc Nhà Ở không được nghiệm thu và cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở;



- (v) Bên Mua thực hiện việc đặt cọc để thi công, hoàn thiện Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng và Nội Quy Khu Nhà Ở, đồng thời hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với mọi thiệt hại gây ra cho Bên Bán và/hoặc bên thứ ba trong quá trình thi công, hoàn thiện Nhà Ở, kể cả sau thời điểm bàn giao Giấy Chứng Nhận Nhà Ở cho Bên Mua;
- (vi) Bên Mua tuân thủ nội dung trong Nội Quy Khu Nhà Ở cùng các quy định liên quan khác trong quá trình thi công, hoàn thiện và sử dụng Nhà Ở;
- (vii) Trong trường hợp sửa chữa, cải tạo Nhà Ở và hoàn thiện Nhà Ở, Bên Mua phải gửi thông báo về việc sửa chữa, cải tạo và hoàn thiện Nhà Ở (theo mẫu do Bên Bán hoặc Ban quản lý Khu Nhà Ở phát hành) cho Bên Bán trước ngày dự kiến thi công ít nhất 10 (mười) Ngày Làm Việc và phải có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán, để thi công hoàn thiện và/hoặc sửa chữa Nhà Ở, với điều kiện tuân thủ Nội Quy Khu Nhà Ở và các quy định và yêu cầu của Bên Bán về quản lý thi công xây dựng tại Khu Nhà Ở;
- (viii) Bên Mua đảm bảo tư cách pháp lý để ký kết và thực hiện Hợp Đồng theo quy định của pháp luật;
- (ix) Bên Mua cho phép Bên Bán (hoặc người khác được Bên Bán ủy quyền) ra vào Nhà Ở vì mục đích kiểm tra an ninh, an toàn, kiểm tra tiến độ hoàn thiện Nhà Ở, bảo hành, bảo trì và các mục đích hợp pháp khác;
- (x) Bên Mua tạo điều kiện thuận lợi để Bên Bán và/hoặc doanh nghiệp dịch vụ thực hiện việc bảo trì, quản lý, vận hành nhà ở trong Khu Nhà Ở;
- (xi) Bên Mua thanh toán chi phí liên quan đến việc lắp đặt đồng hồ điện, nước cho bên cung cấp dịch vụ ngay sau khi được lắp đặt xong;
- (xii) Bên Mua thông báo kịp thời và cung cấp đầy đủ cho Bên Bán các thông tin liên quan đến Bên Mua khi có thay đổi bao gồm nhưng không giới hạn thông tin về số CMND/căn cước công dân, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc chỗ ở hiện tại, email, số điện thoại, người đại diện theo ủy quyền, mã số thuế và các thông tin khác liên quan đến Bên Mua để đảm bảo việc liên hệ thông tin giữa Các Bên. Bên Mua phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh do không thông báo về các thay đổi này; Bên mua sẽ ký hợp đồng theo mẫu của cơ quan nhà nước để Bên Bán thực hiện đăng ký cấp Giấy Chứng Nhận của Nhà Ở (nếu có).
- (xiii) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Phí Dịch Vụ, Phí Quản Lý và các loại phí khác (nếu có) như được thỏa thuận tại Hợp Đồng này, bất kể Bên Mua có sử dụng Nhà Ở hay không; và
- (xiv) Bên Mua tuân thủ các nghĩa vụ và trách nhiệm khác theo Hợp Đồng này và theo pháp luật.

Điều 11. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng

1. Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán Nhà Ở:
 - (a) Nếu Bên Mua chậm thực hiện thanh toán Giá Bán Nhà Ở đến hạn thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này cho Bên Bán thì Bên Mua sẽ phải thanh toán cho Bên Bán tiền lãi chậm thanh toán với mức lãi suất là 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày); 1,5%/tháng (một phẩy năm phần trăm một tháng) trên số tiền chậm thanh toán cho khoảng thời gian kể từ ngày Bên Mua bắt đầu vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho đến ngày thực tế thanh toán đầy đủ số tiền chậm thanh toán.



- (b) Nếu tổng số ngày chậm thanh toán của tất cả đợt thanh toán quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này vượt quá ba mươi (30) ngày, Bên Bán sẽ có quyền (nhưng không phải nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Trong trường hợp chấm dứt này:
- (i) Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản tới Bên Mua về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, trong đó có nêu việc Bên Mua chậm thanh toán vượt quá thời gian quy định tại Hợp Đồng này và Bên Bán được quyền bán Nhà Ở cho bên thứ ba khác theo như quy định tại điểm (iv) khoản 1 (b) Điều 11 dưới đây; và
 - (ii) Tuỳ vào quyết định của Bên Bán mà Bên Mua phải thanh toán một khoản tiền phạt do vi phạm Hợp Đồng này với tỷ lệ mười phần trăm (10%) trên tổng giá trị hợp đồng; và
 - (iii) Bên Mua phải bồi thường cho Bên Bán mọi thiệt hại phát sinh do sự vi phạm dẫn đến việc chấm dứt Hợp Đồng; và
 - (iv) Bên Bán có toàn quyền đối với Nhà Ở kể cả các hạng mục, phần việc đã được Bên Mua hoàn thiện bên trong Nhà Ở và được quyền bán Nhà Ở cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.
 - (v) Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng nguyên tắc mua bán Nhà Ở với bên thứ ba khác, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi khấu trừ tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi chậm thanh toán và các khoản tiền khác mà Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Điều này và Hợp Đồng này. Đồng thời, chi phí cho các hạng mục, phần việc đã được Bên Mua hoàn thiện bên trong Nhà Ở nêu tại điểm (iv) trên đây sẽ được Bên Bán xem xét và hoàn trả cho Bên Mua, với điều kiện là Bên Mua phải cung cấp được hóa đơn tài chính hợp lệ phản ánh được chính xác chi phí hợp lý đã đầu tư vào hiện trạng Nhà Ở.
2. Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua:
- (a) Nếu Bên Mua đã đáp ứng đúng và đầy đủ điều kiện bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này nhưng Bên Bán không bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua quá sáu mươi (60) Ngày Làm Việc kể từ ngày bàn giao dự kiến quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này hoặc một thời hạn khác dài hơn theo thỏa thuận bằng văn bản của Các Bên, Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt bằng 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm cho mỗi ngày) trên khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho khoảng thời gian tính từ ngày Bên Bán phải bàn giao Nhà Ở cho đến ngày bàn giao thực tế Nhà Ở. Tổng số tiền phạt Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua không vượt quá tám phần trăm (08%) khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán.
 - (b) Nếu Bên Bán không bàn giao Nhà Ở trong thời hạn chín mươi (90) ngày kể từ thời điểm hết thời hạn bàn giao theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này hoặc một thời hạn khác dài hơn theo thỏa thuận bằng văn bản của Các Bên, Bên Mua có quyền gia hạn thời gian bàn giao Nhà Ở hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Trong trường hợp Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng nêu tại khoản này, Bên Mua sẽ hoàn trả lại tất cả các tài liệu liên quan đến Nhà Ở bao gồm những không giới hạn Hợp Đồng này, các biên nhận liên quan cho Bên Bán vào ngày chấm dứt và Bên Bán sẽ:
 - (i) Trong thời hạn ba mươi (30) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua, hoàn trả toàn bộ khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán; và



- (ii) Thanh toán 0,05%/ngày trên khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán tính từ ngày Bên Bán phải bàn giao Nhà Ở như thỏa thuận đến ngày Bên Bán nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua. Tổng số lãi phạt Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua không vượt quá tám phần trăm (08%) trên khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán.

Kể từ ngày Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng, Bên Mua chính thức từ bỏ các quyền liên quan đến Nhà Ở (trừ quyền được nhận các khoản tiền mà Bên Bán phải hoàn trả theo quy định tại Điều này), đồng thời, Bên Bán có quyền chào bán Nhà Ở cho bất cứ bên thứ ba nào khác.

Để làm rõ, các quy định tại khoản 2 Điều này sẽ không được áp dụng nếu Bên Bán không bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo tiến độ thỏa thuận do ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng. Trong trường hợp đó, thời hạn bàn giao Nhà Ở sẽ được gia hạn thêm một khoảng thời gian bằng thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và một khoảng thời gian hợp lý theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán khắc phục các hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng đó. Thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng đến khi khắc phục xong hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng không được tính vào thời hạn bàn giao Nhà Ở.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán và Nhà Ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Các Bên đồng ý như sau:

Trong trường hợp đã quá mười lăm (15) ngày kể từ ngày bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao mà Bên Mua không đến nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng bằng văn bản được Bên Bán chấp thuận hoặc thuộc các trường hợp được từ chối nhận bàn giao theo quy định của Hợp Đồng này thì Bên Bán (tùy thuộc vào quyết định của mình, nhưng không phải nghĩa vụ) có thể đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và Các Bên sẽ xử lý theo quy định tại khoản 1 (b) Điều 11 của Hợp Đồng này.

4. Trường hợp Bên Mua vi phạm bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này (ngoại trừ các vi phạm nêu tại khoản 1 (b) Điều 11, và khoản 3 Điều 11 trên đây), Bên Mua có nghĩa vụ:
- (a) Khắc phục vi phạm đó trong một khoảng thời gian cụ thể hợp lý theo yêu cầu của Bên Bán hoặc Bên Bán sẽ tự sửa chữa vi phạm đó và Bên Mua phải trả cho Bên Bán tất cả các chi phí và phí tổn liên quan đến việc sửa chữa này ngay khi được yêu cầu.
 - (b) Tùy vào quyết định của Bên Bán mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán khoản tiền phạt bằng tám phần trăm (08%) Giá Bán Nhà Ở; và
 - (c) Bồi thường cho Bên Bán mọi thiệt hại, tổn thất phát sinh do hành vi vi phạm gây ra.
 - (d) Trong trường hợp Bên Mua không thực hiện đúng các nghĩa vụ nêu trên, Bên Bán có quyền ngừng toàn bộ hay một phần việc sử dụng của Bên Mua đối với các công trình tiện ích chung và các cơ sở hạ tầng trong Khu Nhà Ở được dùng để cung cấp các tiện ích và dịch vụ liên quan do Bên Bán cung cấp và/hoặc chấm dứt Hợp Đồng mà không phải bồi thường hay trả lại bất kỳ khoản thanh toán nào cho Bên Mua.
5. Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc hoàn thiện, sửa chữa hoặc nâng cấp cải tạo Nhà Ở do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện gây ra.



Điều 12. Cam kết của các bên

1. Bên Bán cam kết:

- (a) Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
- (b) Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

2. Bên Mua cam kết:

- (a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà Ở mua;
- (b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà Ở, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- (c) Số tiền Bên Mua thanh toán Giá Bán Nhà Ở và các khoản phải trả khác theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Nhà Ở này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;
- (d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Cho Nhà Ở cho Bên Mua;
- (e) Bên Mua là bên có quyền được mua Nhà Ở theo quy định của pháp luật.

3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các 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 Các Bên. Các 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 Các Bên.

5. Các 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 và cung cấp giấy xác nhận hợp pháp, hợp lệ của cơ sở y tế về tai nạn, ốm đau cần phải cấp cứu đó trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày vào cấp cứu tại cơ sở y tế; và
- (d) Tình trạng khẩn cấp quốc gia, bạo động, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão, sóng thần và thiên tai khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.



2. Để làm rõ, các quy định về Sự Kiện Bất Khả Kháng theo Hợp Đồng này chỉ được áp dụng khi các điều kiện sau được đáp ứng:
 - (a) Các trường hợp tại khoản 1 Điều 13 nêu trên xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù Các Bên đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép; và
 - (b) Sự Kiện Bất Khả Kháng trực tiếp khiến cho một Bên chậm trễ trong việc thực hiện nghĩa vụ được quy định tại Hợp Đồng này.
3. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
4. 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 Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn bảy (07) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
5. 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 và thời gian khắc phục hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng nêu tại khoản 2 (b) Điều 11 (nếu có). 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 khoản 1 (d) Điều 14 của Hợp Đồng này.
6. Để làm rõ khoản 4 điều này, thông báo bằng văn bản phải nêu ra các chi tiết của sự cố đã ngăn cản việc thực hiện Hợp Đồng này, các biện pháp khắc phục được thực hiện, cùng với các tài liệu chứng minh việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có). Việc xác định Bên bị tác động theo khoản 4 điều này sẽ căn cứ thêm vào việc Bên đó đã tiến hành mọi hành động và biện pháp cần thiết để giảm thiểu ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng.

Điều 14. Chấm dứt hợp đồng

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:
 - (a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản;
 - (b) Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này;
 - (c) Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này;
 - (d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn sáu mươi (60) Ngày Làm Việc, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các 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 chấm dứt Hợp Đồng khác theo quy định của pháp luật.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 điều này như sau:

Không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền và biện pháp khắc phục nào của Các Bên liên quan theo Hợp Đồng, trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo:

 - (a) Khoản 1 (a) Điều 14: Các Bên sẽ thỏa thuận cụ thể điều kiện và thời hạn chấm dứt;



- (b) Khoản 1 (b) Điều 14: Giải quyết theo quy định tại khoản 1 (b) Điều 11 của Hợp Đồng;
- (c) Khoản 1 (c) Điều 14: Giải quyết theo quy định tại khoản 2 (b) Điều 11 của Hợp Đồng;
- (d) Khoản 1 (d) Điều 14:
 - (i) Bên Mua sẽ trả lại Nhà Ở với tình trạng ban đầu ngay khi có yêu cầu của Bên Bán (nếu Nhà Ở đã được bàn giao cho Bên Mua) và bồi thường cho Bên Bán toàn bộ thiệt hại hoặc hư hỏng nào đối với Nhà Ở;
 - (ii) Bên Mua sẽ hoàn trả lại tất cả các tài liệu liên quan đến Nhà Ở bao gồm nhưng không giới hạn Hợp Đồng này, các biên nhận liên quan cho Bên Bán vào ngày chấm dứt; và
 - (iii) Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền đã nhận và không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại thực tế nào.
- (e) Khoản 1 (d) Điều 14: Giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Các thỏa thuận khác:

Như bổ sung cho khoản 1 điều này, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định bao gồm nhưng không giới hạn khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này. Khi đó, Hợp Đồng chấm dứt vào thời điểm ghi nhận trong thông báo bằng văn bản về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Mua, trừ khi Các Bên thống nhất khác đi.

Điều 15. Thông báo

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia (ghi rõ đối với Bên Bán, đối với Bên Mua):

Địa chỉ của Bên Bán: Thông tin như tại phần đầu Hợp Đồng.

Địa chỉ của Bên Mua: Thông tin như tại phần đầu Hợp Đồng.

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Bất kỳ thông báo nào được gửi theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản và có thể được gửi bằng (a) thư điện tử (b) chuyển thư tay trực tiếp, hoặc (c) dịch vụ gửi chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm có báo phát địa chỉ của Bên nhận như ghi nhận tại khoản 1 điều này (hoặc thông tin liên lạc khác như được thông báo bởi mỗi Bên tại từng thời điểm).

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

Đối với Bên Bán: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

Đối với Bên Mua:

3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các 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 này và trong thời gian như sau:

- (a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- (b) Vào Ngày Làm Việc thứ ba kể từ ngày gửi (bao gồm cả ngày gửi), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
- (c) Nếu thông báo hoặc tài liệu đó được gửi bằng thư điện tử: Tại thời điểm gửi;



- (d) Nếu thông báo hoặc tài liệu được gửi thông qua chuyển thư quốc tế: vào ngày thứ mười bốn (14) kể từ ngày gửi (kể cả ngày gửi); với điều kiện là, nếu việc chuyển, nhận hoặc gửi thông báo xảy ra vào một ngày mà không phải là Ngày Làm Việc hoặc sau 05 giờ chiều của một Ngày Làm Việc, thông báo đó sẽ được coi là được chuyển/nhận hoặc gửi vào 09 giờ sáng của Ngày Làm Việc kế tiếp sau ngày chuyển, nhận hoặc gửi đó.
4. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và thông tin của người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, thông tin của người nhận 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. Trong mọi trường hợp, Bên Bán không chịu trách nhiệm bồi thường đối với những thiệt hại hoặc mất mát gián tiếp, hậu quả, hoặc liên quan đến lợi nhuận. Trong trường hợp phải bồi thường do lỗi của Bên Bán và chứng minh được thiệt hại, giá trị bồi thường thiệt hại mà Bên Bán phải chịu không được vượt quá tám (08%) Giá Bán Nhà Ở.

2. Tính toàn bộ của Hợp Đồng

Hợp Đồng này cùng các Phụ Lục, Phụ Kiện kèm theo là toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên về vấn đề chủ đề của Hợp Đồng này và thay thế tất cả các nội dung trao đổi, thỏa thuận, thống nhất, cam kết, cam đoan, lời hứa, tuyên bố, đàm phán và thư từ trước đó giữa Các Bên dưới bất kỳ hình thức nào.

3. Hiệu lực duy trì

Bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này cần được tiếp tục có hiệu lực sau khi Hợp Đồng này kết thúc, nhằm mục đích tạo hiệu lực đầy đủ cho các quy định đó, thì sẽ tiếp tục tồn tại và duy trì hiệu lực trong thời hạn của các quy định đó.

4. Không từ bỏ

- (a) Việc một bên không yêu cầu Bên kia thực hiện bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này vào bất kỳ thời điểm nào sẽ không ảnh hưởng đến quyền của Bên đó về việc yêu cầu thực hiện vào bất kỳ thời điểm nào;
- (b) Việc một Bên bỏ qua một sự vi phạm bất kỳ điều khoản nào sẽ không được xem là một sự bỏ qua vi phạm quy định sau này hoặc từ bỏ chính điều khoản đó.

5. Bất kỳ sửa đổi, bổ sung quy định nào trong Hợp Đồng này sẽ được thực hiện bằng văn bản và được ký bởi đại diện có thẩm quyền thay mặt cho mỗi Bên.

6. Bảo mật

Mỗi Bên sẽ bảo mật nội dung của Hợp Đồng này và tất cả các vấn đề phát sinh trong quá trình thương thảo cũng như các thông tin liên quan đến Bên kia, mà mình được cung cấp hoặc biết do việc ký và thực hiện Hợp Đồng này và sẽ không được tiết lộ các thông tin đó (nếu không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên kia) cho bất kỳ bên thứ ba nào, trừ khi tiết lộ theo yêu cầu của pháp luật hiện hành hoặc quy định của cơ quan Nhà nước, hoặc theo yêu cầu của tư vấn của mỗi Bên hoặc liên quan đến việc thực thi các quyền của mình chống lại Bên kia.



Điều 17. Giải quyết tranh chấp

Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh giữa Các Bên trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này sẽ được Các Bên giải quyết trên tinh thần thương lượng. Nếu tranh chấp không được giải quyết trong thời hạn ba mươi (30) Ngày Làm Việc kể từ ngày tranh chấp được thông báo bằng văn bản bởi một Bên cho Bên kia, tranh chấp đó sẽ được trình lên Toà án có thẩm quyền tại Tỉnh Bình Dương để giải quyết.

Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày Các Bên ký kết Hợp Đồng.
2. Hợp Đồng này được lập thành bốn (04) bản chính và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ một (01) bản chính, Bên Bán giữ các bản chính còn lại để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận của Nhà Ở cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 bản vẽ Lô Đất, 01 Biên bản bàn giao đất ở,
4. Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
5. 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 Các Bên.

BÊN MUA

*(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức
thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)*

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ
người ký và đóng dấu)*



PHỤ LỤC 01
BIÊN BẢN BÀN GIAO
NHÀ Ở VÀ ĐẤT Ở CÓ ĐẦU TƯ CƠ SỞ HẠ TẦNG

Căn cứ Hợp đồng sốký ngày.....

Hôm nay, ngày tháng năm, tại Lô đất ô số thuộc dự án

BÊN BÁN: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KỸ THUẬT

- Địa chỉ : Số 230 Đại lộ Bình Dương, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
- Điện thoại : 0274.3848789
- Mã số thuế : 3700805566
- Số tài khoản : tại
- Đại diện : Chức vụ :

BÊN MUA:

- Ông/bà :
- CCCD số : Cấp ngày: tại:
- Địa chỉ thường trú:
- Địa chỉ liên lạc :

Hai bên thống nhất các nội dung sau:

1. Bên Bán đã bàn giao đất và căn nhà theo hợp đồng sốký ngày...../...../..... với các đặc điểm như sau:
 - a. Vị trí căn nhà : Lô.....Ô số:
 - b. Diện tích đất ở:m²
 - c. Tổng diện tích sàn xây dựng: m² . Trong đó:
 - Tầng 1: ... m²
 - Tầng 2:m²
 -
2. Bên mua đồng ý nhận bàn giao căn nhà nêu trên theo đúng quy định của Hợp đồng.
3. Bên mua đồng ý nhận bàn giao ô đất nêu trên theo đúng quy định của Hợp đồng.
4. Bên mua đã nhận kèm theo :

Biên bản được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị như nhau, Bên Bán giữ 03 (ba) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN