

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----o0o-----

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở**

**Số: ...../...../HĐMBNO**

**Căn cứ:**

- Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Hôm nay, ngày ...../...../....., tại ....., chúng tôi gồm:

**I. BÊN BÁN NHÀ Ở (“Bên Bán”):**

**CÔNG TY .....**

Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số ..... do Phòng Đăng ký Kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư ....., cấp lần đầu ngày..... và các lần sửa đổi, bổ sung.

Địa chỉ trụ sở chính: .....

Địa chỉ nhận thông báo : .....

Điện thoại: ..... Fax: .....

Số tài khoản: .....

Đại diện bởi: ..... Chức vụ: .....

(theo giấy ủy quyền của ..... ngày ..... tháng ..... năm .....)

**II. BÊN MUA NHÀ Ở (“Bên Mua”):**

Ông (bà) .....

Số CMND/CCCD (hộ chiếu): ....., cấp ngày: ....., tại: CA .....

Hộ khẩu thường trú: .....

Địa chỉ liên hệ: .....

Điện thoại: ..... Email: .....

Bên Mua và Bên Bán gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”.

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này đều là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Để tránh nhầm lẫn, những người thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho Ông/bà ..... trên đây làm đại diện để giao dịch với Bên Bán liên quan đến việc mua bán nhà ở nêu tại Hợp Đồng này và mọi hành động của người được ủy quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua, và Bên Bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, không phụ thuộc

vào việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của Bên Mua đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ.

Nay, Bên Bán và Bên Mua cùng thống nhất ký kết Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở ("**Hợp Đồng**") với các điều kiện và điều khoản dưới đây :

## **ĐIỀU 1. ĐẶC ĐIỂM CHÍNH CỦA NHÀ Ở MUA BÁN**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Nhà Ở với các chi tiết và đặc điểm như mô tả tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này ("**Nhà Ở**") thuộc Dự án ..... (..... hoặc tên gọi khác theo quyết định của chủ đầu tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền vào từng thời điểm), có địa chỉ tại ..... ("**Dự Án**") do Công ty..... làm chủ đầu tư ("**Chủ Đầu Tư**"). Việc mua bán Nhà Ở được thực hiện theo các điều khoản và điều kiện nêu tại Hợp Đồng này và các quy định của pháp luật Việt Nam.

## **ĐIỀU 2. TỔNG GIÁ BÁN NHÀ Ở VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

- 2.1 Tổng Giá Bán Nhà Ở được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng hoặc các sửa đổi bổ sung tương ứng của Phụ Lục 2 ("**Tổng Giá Bán Nhà Ở**").
- 2.2 Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng nêu tại Phụ Lục 2 hoặc tài khoản ngân hàng khác do Bên Bán thông báo trước .....(.....) ngày làm việc.
- 2.3 Lịch trình thực hiện thanh toán: Tổng Giá Bán Nhà Ở được thanh toán theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.

## **ĐIỀU 3. BÀN GIAO NHÀ Ở**

- 3.1 Bên Bán sẽ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào ngày ..... ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**") với điều kiện là Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tính đến thời điểm bàn giao theo quy định của Hợp Đồng.

Việc bàn giao Nhà Ở thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định tại Điều 3.1 này, nhưng sẽ không sớm hơn 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến.

Trước ngày bàn giao thực tế Nhà Ở, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở ("**Thông Báo Bàn Giao**"). Vào ngày bàn giao Nhà Ở nêu tại Thông Báo Bàn Giao, Bên Bán và Bên Mua thống nhất sẽ ký kết biên bản bàn giao Nhà Ở ("**Biên Bản Bàn Giao**") theo mẫu của Chủ Đầu Tư.

- 3.2 Tại thời điểm bàn giao Nhà Ở, nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao hoặc bằng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày (hoặc thời hạn khác theo thỏa thuận của Các Bên) kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao hoặc bằng đề nghị sửa chữa. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Nhà Ở tại thời điểm bàn giao Nhà Ở sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành.
- 3.3 Trường hợp Bên Mua không có mặt tại địa điểm bàn giao hoặc không nhận bàn giao Nhà Ở trong thời hạn theo Thông Báo Bàn Giao hoặc không ký Biên Bản Bàn Giao mà không có lý do chính đáng được Bên Bán chấp thuận, thì Các Bên đồng ý rằng kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao, thì (i) Bên Mua được xem là 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 và Bên Bán được miễn trừ khỏi mọi trách nhiệm và chế tài quy định tại Điều 7.3, 7.4; và (ii) Nhà Ở đã đáp ứng đầy đủ

chi tiết quy định tại Hợp Đồng và Bên Mua không có quyền yêu cầu Bên Bán sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Nhà Ở.

3.4 Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 3.3 của Hợp Đồng, Bên Mua sẽ (i) đảm nhận tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của một người sở hữu, người ở và/hoặc người sử dụng Nhà Ở (bao gồm nhưng không giới hạn ở việc thanh toán tất cả các khoản thuế và phí liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất/sử dụng đối với lô đất như quy định tại Phụ Lục 1 (“**Diện Tích Đất**”) theo quy định của Hợp Đồng, Nội Quy và các quy định pháp luật; (ii) thực hiện thủ tục đăng ký với các nhà cung cấp dịch vụ để được kết nối và cung cấp các dịch vụ điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình ... và phải tự thanh toán các chi phí liên quan đến việc sử dụng các dịch vụ này; (iii) thanh toán phí dịch vụ (“**Phí Dịch Vụ**”) và các khoản phải trả khác theo quy định của Hợp Đồng, Nội Quy.

3.5 Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng:

(i) Diện Tích Đất, Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở và Diện Tích Sàn Xây Dựng Phụ Trợ được bàn giao trên thực tế cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Diện Tích Đất, Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở và Diện Tích Sàn Xây Dựng Phụ Trợ tương ứng nêu tại Phụ Lục 1.

(ii) Nếu Diện Tích Đất và/hoặc Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở có chênh lệch so với Diện Tích Đất và/hoặc Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở ghi tại Hợp Đồng thì Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh theo công thức nêu dưới đây và Các Bên có nghĩa vụ thanh toán cho nhau giá trị của phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao theo thông báo của Bên Bán. Việc chênh lệch diện tích này không phải là lý do để Bên Mua hoặc Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

$$GDC = GNO + \frac{GNO - (Sxdbd \times HSĐC)}{Sdbd} \times (Sdtt - Sdbd) + HSĐC \times (Sxdtt - Sxdbd)$$

Trong đó:

GDC: Giá Bán Nhà Ở Điều Chỉnh

*Sxdbd*: Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở ban đầu

GNO: Giá Bán Nhà Ở

*Sxdtt*: Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở thực tế

*Sdbd*: Diện Tích Đất ban đầu

HSĐC: Hằng số điều chỉnh là .....

*Sdtt*: Diện Tích Đất thực tế

3.6 Để làm rõ, Các Bên thống nhất rằng Bên Bán được bảo lưu quyền sử dụng Diện Tích Đất và quyền sở hữu Nhà Ở cùng toàn bộ tài sản trên Diện Tích Đất (gọi chung là “**Quyền Sở Hữu Nhà Ở**”) cho tới thời điểm Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng này và Bên Bán đã bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo Điều này.

#### **ĐIỀU 4. BẢO HÀNH NHÀ Ở VÀ PHÍ BẢO TRÌ KHU NHÀ Ở**

4.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà Ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

4.2 Thời hạn bảo hành (“**Thời Hạn Bảo Hành**”) là: (i) 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày Chủ Đầu Tư hoàn thành việc xây dựng Nhà Ở và nghiệm thu đưa Nhà Ở vào sử dụng

đối với các hư hỏng về khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có), hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở; và (ii) thời hạn bảo hành do nhà sản xuất quy định đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở.

- 4.3 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 tối đa 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định.
- 4.4 Sau Thời Hạn Bảo Hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua, trừ những trường hợp được Các Bên thỏa thuận khác.
- 4.5 Để làm rõ, trong Thời Hạn Bảo Hành, Bên Bán không có nghĩa vụ bảo hành đối với các trường hợp sau đây:
  - a) Các hư hỏng do hao mòn và khấu hao thông thường;
  - b) Các hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc người cư ngụ khác hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra;
  - c) Các hư hỏng do một Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra; và
  - d) Các trường hợp không thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán, bao gồm nhưng không giới hạn ở những phần/bộ phận và thiết bị của Nhà Ở do Bên Mua và/hoặc bất kỳ người cư trú nào khác tại Nhà Ở tự lắp đặt, thực hiện và/hoặc sửa chữa.
- 4.6 Trong Thời Hạn Bảo Hành, nếu có bất kỳ hư hỏng nào đối với Nhà Ở thuộc nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán:
  - a) Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Nhà Ở phải ngay lập tức thông báo cho Bên Bán và nỗ lực tối đa hoặc tiến hành mọi biện pháp cần thiết và hợp lý để giảm thiệt hại xuống mức thấp nhất. Trong trường hợp hư hỏng do hành động hoặc sơ suất của Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng, thì Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng sẽ chịu toàn bộ hoặc một phần chi phí để sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và các thiệt hại phát sinh.
  - b) Bên Bán có thể tự mình hoặc thuê một hay nhiều Công ty chuyên nghiệp khác để thực hiện công tác bảo hành Nhà Ở.
  - c) 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 các đại diện hoặc Công ty chuyên nghiệp 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.
- 4.7 Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở:
  - a) Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở là khoản tiền mà các Chủ Sở Hữu Nhà Ở có trách nhiệm đóng góp để phục vụ việc duy tu, bảo dưỡng, bảo trì đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Biệt Thự/Khu Nhà Ở và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Dự Án (nếu có).

- b) Trước ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua sẽ đóng trước một khoản Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở tương ứng với 0,5% Giá Bán Nhà Ở. Thời hạn và số tiền cụ thể sẽ thực hiện theo Thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán.
- c) Bên Bán có trách nhiệm quản lý, sử dụng Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận của Các Bên tại Nội Quy, Hợp Đồng Mua Bán này.

## **ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

### **5.1 Quyền của Bên Bán:**

- a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Tổng Giá Bán Nhà Ở và các khoản liên quan khác theo đúng thỏa thuận nêu tại Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thỏa thuận nêu tại Hợp Đồng này;
- c) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng này và của pháp luật;
- d) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này.

### **5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:**

- a) Xây dựng Nhà Ở theo đúng thiết kế và danh mục vật liệu mà Các Bên đã thỏa thuận tại Phụ Lục 1;
- b) Bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua sau khi Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- c) Bảo quản Nhà Ở cho đến khi Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở;
- d) Nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- e) Có trách nhiệm làm thủ tục với cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Mua liên quan đến Nhà Ở ("**Giấy Chứng Nhận**"); và
- f) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

### **6.1. Quyền của Bên Mua:**

- a) Yêu cầu Bên Bán xây dựng Nhà Ở theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu về Nhà Ở mà Các Bên đã thỏa thuận;
- b) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Nhà Ở theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này; và
- c) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này.

### **6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:**

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Tổng Giá Bán Nhà Ở, các khoản phải trả khác theo quy định tại Hợp Đồng, Nội Quy và các tài liệu đính kèm, các khoản thuế, phí, lệ phí trước bạ và các khoản tiền khác liên quan đến Nhà Ở theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán. Trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản tiền lãi bằng 0,05%/ngày (bằng chữ: không phải không năm phần trăm một ngày) ("**Lãi Suất Quá Hạn**") trên tổng tiền Bên Mua chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế;
- b) Nhận bàn giao Nhà Ở và ký Biên Bản Bàn Giao theo đúng thỏa thuận của Hợp Đồng này;

- c) Nộp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và thông báo của Bên Bán để Bên Bán tiến hành thủ tục xin Cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở. Trường hợp Bên Mua chậm nộp hoặc nộp không đầy đủ hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán một khoản lãi phạt tính trên số tiền tương đương 5% Giá Bán Nhà Ở theo Lãi Suất Quá Hạn tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành;
- d) Tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận nếu không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, thuế, phí theo thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán. Trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này;
- e) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán, Bên Mua bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm theo quy định tại Nội quy;
- f) Tuân thủ tất cả các hạn chế về Quyền Sở Hữu Nhà Ở được nêu tại Hợp Đồng và quy định trong các Phụ Lục đính kèm;
- g) Tuân thủ các quy định trong Nội Quy đính kèm tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung sau này;
- h) Tại mọi thời điểm và không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng này, khi chuyển nhượng lại Nhà Ở cho một bên khác, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Nội Quy và đảm bảo rằng người nhận chuyển nhượng quyền sở hữu Nhà Ở phải có văn bản cam kết về việc sẽ tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy và sẽ kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Bên Mua đã tham gia;
- i) Không thay đổi/điều chỉnh thiết kế mặt ngoài, chiều cao của Nhà Ở khác với tình trạng ban đầu của Nhà Ở; không được tiến hành thi công, hoàn thiện Nhà Ở hoặc các thay đổi/điều chỉnh làm ảnh hưởng tới kiến trúc và quy hoạch chung của Dự Án; và
- j) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 7. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

### **Vi phạm của Bên Mua:**

- 7.1 Trong trường hợp tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng (bao gồm cả khoản tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, thì Bên Bán, theo toàn quyền quyết định của mình, có quyền áp dụng một số hoặc toàn bộ biện pháp xử lý như sau, tại cùng một thời điểm hoặc tại những thời điểm khác nhau:
- a) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua trước tối thiểu 15 (mười lăm) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**"). Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ 15 (mười lăm) kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào muộn hơn; và/hoặc
  - b) Phạt Bên Mua một khoản bằng 10% (mười phần trăm) Tổng Giá Bán Nhà Ở; và/hoặc

- c) Yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản tiền lãi được tính theo Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền chậm thanh toán (nếu có) tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt; và/hoặc
- d) Buộc Bên Mua phải bồi thường cho mọi tổn thất và thiệt hại phát sinh, đồng thời được phép thực hiện các biện pháp như nêu tại Điều 7.2 (b), 7.2 (c), 7.2 (d) dưới đây; và/hoặc
- e) Có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến tương ứng với số ngày chậm thanh toán.

7.2 Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 7.1, Bên Bán có quyền tự do chào bán Nhà Ở với người mua mới và sau khi Bên Bán thu được đủ số tiền từ người mua mới (bao gồm cả tiền thuế GTGT), Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (khoản tiền này không tính lãi) trừ đi những khoản tiền sau:

- a) Tiền phạt theo quy định tại Điều 7.1(b);
- b) Khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 7.1(c); và
- c) Khoản chi phí môi giới bán hàng cho giai đoạn trước khi ký Hợp Đồng này cũng như giai đoạn tìm khách mua mới; và
- d) Khoản tiền khác bù đắp cho mọi tổn thất và thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các điểm (a), (b), (c) và (d) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% Tổng Giá Bán Nhà Ở.

#### **Vi phạm của Bên Bán:**

7.3 Trường hợp Bên Bán không bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến và Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua khoản tiền lãi được tính theo Lãi Suất Quá Hạn trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán cho khoảng thời gian tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.

7.4 Trường hợp sau 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn không bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua như thỏa thuận tại Điều 3 và Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán của mình theo Hợp Đồng này, thì Bên Mua có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán có trách nhiệm trả cho Bên Mua các khoản tiền sau:

- a) Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán;
- b) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 10% (mười phần trăm) Tổng Giá Bán Nhà Ở; và
- c) Khoản tiền lãi được tính theo Lãi Suất Quá Hạn trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt.

7.5 Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 7.4 nêu trên, thì Các Bên đồng ý rằng:

- (i) Bên Mua đã chấp nhận tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và gia hạn thời gian bàn giao Nhà Ở cho Bên Bán cho đến khi Bên Bán đủ điều kiện để bàn giao cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này;
- (ii) Bên Mua sẽ nhận bàn giao Nhà Ở đúng thời hạn nhận bàn giao được Bên Bán nêu trong Thông Báo Bàn Giao và việc bàn giao Nhà Ở được thực hiện theo các quy định về giao nhận Nhà Ở nêu tại Hợp Đồng. Quy định về việc Bên Bán phải trả tiền phạt do chậm bàn giao như quy định tại Điều 7.3 trên vẫn tiếp tục được áp dụng.

7.6 Để làm rõ, các quy định tại Điều 7.3 và Điều 7.4 nêu trên sẽ không được áp dụng nếu Bên Bán không bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Trong trường hợp đó Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được lùi 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 tiêu cực của Sự Kiện Bất Khả Kháng đó.

7.7 Trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, các Bên thống nhất rằng Bên Bán có thể gia hạn thời hạn bàn giao Nhà Ở thêm một khoảng thời gian nhất định (“**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**”) nhưng trong mọi trường hợp Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả hoặc được khấu trừ (nếu Bên Mua đã thanh toán một phần) một khoản lãi quá hạn tương ứng với tỷ lệ của Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao trên tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng theo nguyên tắc tính sau đây:

Khoản tiền lãi quá hạn được hoàn trả/khấu trừ	=	Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao	x	Khoản lãi quá hạn mà Bên Mua phải trả do chậm thanh toán
		Tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng		

## ĐIỀU 8. CÁC TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG

8.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận rằng các 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 sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng (“**Sự Kiện Bất Khả Kháng**”) ví dụ như: chiến tranh, bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện qui tắc, qui định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.

8.2 Khi xuất hiện Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời gian sớm nhất có thể, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ. 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, trừ trường hợp quy định tại Điều 11.1 (d) của Hợp Đồng.



- 8.3 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng sẽ được kéo dài thêm một khoảng thời gian tương ứng với thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng và thời gian hợp lý để khắc phục hậu quả của sự kiện bất khả kháng.

## **ĐIỀU 9. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

- 9.1 Trong trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở chưa được nộp cho Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật.
- 9.2 Trong trường hợp chuyển nhượng Hợp Đồng/Nhà Ở cho bên thứ ba ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**"), Bên Mua có nghĩa vụ thông báo việc chuyển nhượng này cho Bên Bán. Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng này, Nội Quy, các Phụ Lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm (nếu có). Trong mọi trường hợp, Bên Nhận Chuyển Nhượng phải có văn bản gửi Bên Bán cam kết về việc tuân thủ Nội Quy (theo nội dung bản Thỏa thuận tuân thủ Nội Quy do Chủ Đầu Tư cung cấp) cũng như kế thừa mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên Bán theo Nội Quy kể từ ngày nhận chuyển nhượng. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng không có văn bản cam kết nêu trên, Bên Bán có quyền từ chối xác nhận giao dịch chuyển nhượng và Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm liên đới với Bên Nhận Chuyển Nhượng về các vấn đề sau:
- (i) Về các nghĩa vụ của Bên Mua/bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Nội Quy; và
  - (ii) Các vấn đề phát sinh do từ việc thực hiện hoặc không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Bên Mua/ Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định tại Nội Quy.
- 9.3 Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp Đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại Điều 9.1 và Điều 9.2. Bên Bán cũng sẽ không chịu trách nhiệm liên quan đến việc bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này không được cấp Giấy Chứng Nhận do hồ sơ chuyển nhượng với Bên Mua không hợp lệ hoặc không đầy đủ.
- 9.4 Vào bất kỳ thời điểm nào trước khi tiến hành bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua như quy định tại Điều 3, Bên Bán có thể 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, với điều kiện là biện pháp bảo đảm đó không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp Đồng này.
- 9.5 Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được quyền chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này thông qua việc chuyển nhượng Dự Án hoặc trên cơ sở tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật với điều kiện (i) Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này; và (ii) Bên Bán thông báo trước một khoảng thời gian hợp lý cho Bên Mua.

## **ĐIỀU 10. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 10.1 Trường hợp Các Bên có tranh chấp về nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Thời hạn thương lượng để giải quyết tranh chấp là sáu mươi (60) ngày kể từ ngày một Bên nhận được thông báo yêu cầu giải quyết của Bên kia. Quá thời hạn này nếu tranh chấp không giải quyết được sẽ được coi là Các Bên không thương lượng được.

10.2 Trong trường hợp Các Bên không thương lượng được thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu toà án có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 11. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

11.1 Hợp Đồng này có thể chấm dứt trong các trường hợp sau:

- a) Các Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt.
- b) Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 7.1 của Hợp Đồng này.
- c) Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 7.4 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 06 (sáu) tháng, 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. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 11.1 (d) này thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Tổng Giá Bán Nhà Ở đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi.

11.2 Các thỏa thuận khác liên quan đến chấm dứt Hợp Đồng:

- a) Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp Đồng này, các Bên thống nhất rằng Bên Mua không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này vì bất cứ lý do gì ngoại trừ trường hợp được nêu tại Điều 7.4 của Hợp Đồng.
- b) Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp Đồng này, nếu Bên Bán chấp thuận cho Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng này trong bất kỳ trường hợp nào khác thì Bên Bán có quyền phạt và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 7.2 của Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 12. GIẤY CHỨNG NHẬN**

12.1 Sau khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng (bao gồm số tiền gốc phải thanh toán, tiền lãi phát sinh và các khoản phải thanh toán khác theo quy định của Hợp Đồng (nếu có)) và Bên Bán đã bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng, Bên Bán có trách nhiệm tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật.

12.2 Bên Mua có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán bao gồm cả việc đích thân có mặt tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nếu cần thiết hoặc cử người đại diện hoặc người được ủy quyền của mình tham gia trong các cuộc họp với các cơ quan có thẩm quyền, cung cấp các giấy chứng nhận, văn bản và giấy tờ cần thiết khi được yêu cầu, và phải ký và hoàn tất và/hoặc có được mọi văn bản giấy tờ cũng như thực hiện bất kỳ và tất cả các công việc mà Bên Bán cho là cần thiết hoặc nên thực hiện để Bên Bán tiến hành thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.

12.3 Nếu Bên Mua không có mặt trong khoảng thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên Bán hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán thì Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài và Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các chi phí, phí tổn và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục nêu trên. Bên Mua công nhận rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và thời gian cấp sẽ thuộc quyền quyết định của các cơ quan có thẩm quyền, và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm gì nếu việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị chậm trễ do cơ quan hữu quan hoặc bên thứ ba gây ra mà không phải lỗi của Bên Bán.

### **ĐIỀU 13. THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH**

- 13.1 Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng và hình thức gửi thông báo như quy định tại Điều 13.2. Nếu Bên nào có thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo mà 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.
- 13.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên: gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.
- 13.3 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản. Các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu được gửi theo chi tiết nêu tại Điều 13.1 và trong thời gian như sau (nếu ngày là ngày nghỉ theo quy định của pháp luật thì được tính là ngày liền kề sau đó):
- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo; hoặc ngày thư từ giao dịch được nhập thành công vào hệ thống thông tin do Bên Mua và/hoặc Bên Bán đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng trong trường hợp gửi bằng thư điện tử; hoặc ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
  - b) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát).

### **ĐIỀU 14. PHỤ LỤC VÀ TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM**

- 14.1 Các Bên đồng ý rằng Bên Bán có quyền sửa đổi các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng (trừ Phụ Lục 1, 2 của Hợp Đồng này) khi đã hoàn tất xây dựng Nhà Ở phù hợp với yêu cầu thực tế để đảm bảo Dự Án là một khu biệt thự/nhà ở văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cũng như đảm bảo việc đáp ứng các yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 14.2 Các Bên cùng đồng ý rằng Hợp Đồng này cùng với các Phụ Lục, Nội Quy, và các tài liệu khác đính kèm Hợp Đồng tạo thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên và thay thế toàn bộ các thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đó liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp Đồng này.
- 14.3 Bên Mua xác nhận rằng, bằng việc ký kết Hợp Đồng này, Bên Mua đã nghiên cứu kỹ, hiểu và hoàn toàn đồng ý với các quy định trong Nội Quy đính kèm tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng. Ngoài ra, Bên Mua chấp thuận và sẵn sàng ký kết bất kỳ cam kết, xác nhận nào theo yêu cầu của Bên Bán đối với Nội Quy và tuân thủ hoặc buộc người sử dụng Nhà Ở khác tuân thủ nghiêm túc các quy định trong Nội Quy.
- 14.4 Nếu có điều khoản hoặc quy định nào trong Hợp Đồng này được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định là không phù hợp với pháp luật, Các Bên sẽ cố gắng thỏa thuận để thay đổi điều khoản hoặc quy định đó cho phù hợp với pháp luật trong thời gian sớm nhất. Những điều khoản, quy định khác vẫn có giá trị thực hiện với Các Bên.
- 14.5 Mọi thay đổi bổ sung Hợp Đồng, tài liệu kèm Hợp Đồng này đều được lập thành văn bản và phải được Các Bên ký mới có giá trị, trừ những tài liệu theo quy định của Điều 14.1.

### **ĐIỀU 15. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

- 15.1 Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn

bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin được điều chỉnh lại.

15.2 Việc ký kết Hợp Đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

**ĐIỀU 16. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

16.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

16.2 Hợp Đồng này được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau. Bên Bán giữ 01 (một) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản, 01 (một) bản lưu tại cơ quan thuế, 01 (một) bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở.

**BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

DRAFT

## PHỤ LỤC 1

### CHI TIẾT VÀ THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA NHÀ Ở

#### 1. Đặc điểm của Nhà Ở cụ thể như sau:

- a) Loại Nhà Ở: Biệt thự đơn lập/song lập/nhà liên kế
- b) Địa chỉ Nhà Ở: .....
- c) Nhà Ở số: ..... Để làm rõ, số Nhà Ở tại Phụ Lục 1 này có thể được điều chỉnh theo yêu cầu, quyết định của Cơ quan có thẩm quyền và/hoặc thông báo, quyết định của Bên Bán và việc điều chỉnh này không ảnh hưởng tới các nội dung khác của Hợp Đồng hoặc/và các thỏa thuận liên quan khác (nếu có).
- d) Diện Tích Xây Dựng Chiếm Đất ("**Diện Tích Xây Dựng**") : [ ... ] m<sup>2</sup> là toàn bộ diện tích tiếp xúc với mặt đất của sàn tầng 1 của Nhà Ở theo mép ngoài tường bao của Nhà Ở (bao gồm cả phần sân có mái che, hiên có mái che của tầng 1 được chống đỡ bởi cột hoặc tường chịu lực và không bao gồm diện tích ban công và phần sân/hiên được che bởi ban công) tính theo đơn vị đơn vị mét vuông (m<sup>2</sup>) và được làm tròn số đến một chữ số thập phân. Trường hợp Nhà Ở có tường chung thì tính theo tim tường chung.
- e) **Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở** (tạm tính): [ ... ] m<sup>2</sup> và được tính là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tất cả các tầng của Nhà Ở bao gồm cả diện tích tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng áp mái, tầng mái tum và diện tích lỗ thang (nếu có). Trong đó:
  - **Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng hầm, tầng nửa hầm:** được đo từ mép ngoài tường xây của tầng hầm, tầng nửa hầm bao gồm cả phần diện tích ram dốc của tầng hầm (nếu có);
  - **Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng 1:** được đo từ mép ngoài tường xây (không bao gồm cổ móng) hoặc tính từ tim tường ngăn chia các nhà ở bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có) và phần sân có mái che, phần hiên có mái che của tầng 1;
  - **Diện tích mặt bằng sàn xây dựng từ tầng 2 trở lên (bao gồm cả diện tích tầng tum, tầng áp mái):** được đo từ mép ngoài của tường xây (hoặc tính từ tim tường ngăn chia các nhà ở) bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có) và phần sân có mái che hoặc hiên có mái che (chỉ tính khi mái che liền tầng hoặc mái đua, sê nô, diềm mái của tầng áp mái nằm liền ngay phía trên của phần sân, hiên đó).
  - **Diện tích sàn lỗ thang:** được tính vào diện tích sàn xây dựng (không tính tiền diện tích này nếu không xây thang).
- f) **Diện Tích Sàn Xây Dựng Phụ Trợ:** là .... m<sup>2</sup> được tính theo đơn vị mét vuông (m<sup>2</sup>) và được làm tròn số đến một chữ số thập phân, bao gồm cả diện tích bể bơi, bể cảnh, nhà chòi câu cá và sân, hiên không tính trong Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở (nếu có), trong đó:
  - **Bể bơi:** Tính theo diện tích bể bơi tính từ mép bao ngoài của thành bể bơi và diện tích terrace xung quanh bể bơi (bao gồm cả nắp bể kỹ thuật).
  - **Bể cảnh:** Tính từ mép bao ngoài tường bao;
  - **Nhà chòi câu cá:** Tính từ mép bao ngoài của vách/tường bao nhà chòi;
  - **Sân, hiên không tính trong Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở:** Là toàn bộ diện tích hiên (không mái che), sân (không mái che) của các tầng.

### **Để làm rõ:**

- **Tầng tum:** không tính vào số tầng của công trình khi có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái.
  - **Tầng áp mái:** Tầng nằm trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5m (không tính phần đổ bê tông không có mái).
  - **Tầng nửa hầm:** Tầng mà một nửa chiều cao của nó nằm trên hoặc ngang cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.
  - **Tầng hầm:** Là tầng mà quá một nửa chiều cao của nó nằm dưới cốt mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt.
  - **Tầng lửng:** Không tính vào số tầng của công trình chỉ áp dụng đối với nhà ở riêng lẻ khi diện tích sàn lửng không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng ngay dưới sàn tầng lửng.
  - **Lỗ thông tầng trong Nhà Ở:** không tính vào Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở và Diện Tích Sàn Xây Dựng Phụ Trợ.
  - **Ban công:** là phần không gian có lan can bảo vệ và nhô ra khỏi mặt đứng của tường bao che công trình (không phân biệt có mái che hay không có mái che).
  - **Lô gia:** là phần không gian có lan can bảo vệ và lùi vào so với mặt đứng công trình có ba mặt được tường/vách bao che (không phân biệt có mái che hay không có mái che)
- g) Việc ghi nhận Diện Tích Sàn Xây Dựng Phụ Trợ vào Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu của Nhà Ở (nếu có) được thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Cơ quan có thẩm quyền tại từng địa phương vào từng thời điểm.

### **2. Đặc điểm về lô đất xây dựng Nhà Ở như sau:**

- a) Lô đất số: .....
- b) Bản đồ số: .....
- c) Tổng diện tích: ..... m<sup>2</sup> ("**Diện Tích Đất**") là phần diện tích đất được cấp sổ đỏ sử dụng riêng cho Nhà Ở (theo quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500, tổng mặt bằng phương án kiến trúc hoặc phương án chia lô cuối cùng được duyệt) được tính là toàn bộ Diện tích đất nằm phía trong mép ngoài của các tường bao ngoài của đất ở (tường rào). Để làm rõ, đối với phần tường chung giữa hai nhà ở thì tính từ tim tường chung. Đối với nhà ven sông không có tường rào phân định thì tính đến đỉnh ta – luy của bờ sông, đối với nhà không có tường rào hoặc một phần/toàn bộ tường rào nằm trong ranh đất ở thì tính toàn bộ diện tích đất nằm phía trong ranh giới lô đất, trong đó:
  - (i) Sử dụng riêng: ..... m<sup>2</sup>;
  - (ii) Sử dụng chung: 0 m<sup>2</sup>, tuy nhiên Bên Mua được sử dụng các khu vực chung và các công trình tiện ích chung theo quy định tại Nội Quy.
- d) Mục đích: đất ở
- e) Thời hạn sử dụng: lâu dài
- f) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

### **3. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ**

*Xem bản vẽ đính kèm*

### **4. ĐIỀU KIỆN XÂY DỰNG VÀ HOÀN THIỆN MẶT NGOÀI CỦA NHÀ Ở**

*(Theo Bảng tiêu chuẩn bàn giao Nhà Ở (đính kèm))*

**GHI CHÚ:**

Các Bên bằng Hợp Đồng này xác nhận và đồng ý rằng:

- Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp Đồng, Bên Bán, theo toàn quyền quyết định của mình hoặc theo yêu cầu của cơ quan địa phương hoặc cơ quan khác có thẩm quyền, có thể thực hiện các thay đổi trong thiết kế của Nhà Ở khác với các chi tiết quy định tại Hợp Đồng này cũng như trong bất kỳ tài liệu tiếp thị và Nhà ở trưng bày mẫu nhằm đảm bảo tính đồng bộ của quy hoạch chung của Dự Án nhưng có trách nhiệm thông báo tới Bên Mua về sự thay đổi này; và
- Bên Bán có quyền thay thế những vật liệu khác có chất lượng và tiêu chuẩn tương tự thay cho các vật liệu dự định nêu trên.

**BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

DRAFT

## PHU LUC 2

### **TỔNG GIÁ BÁN NHÀ Ở VÀ THANH TOÁN TỔNG GIÁ BÁN NHÀ Ở**

#### **A. Tổng Giá Bán Nhà Ở và tiến độ thanh toán**

##### **1. Tổng Giá Bán Nhà Ở**

Tổng Giá Bán Nhà Ở là: ..... VND (Bằng chữ: .....).

Tổng Giá Bán Nhà Ở này đã bao gồm:

(i) Giá Bán Nhà Ở là: .....VND;

Trong đó gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất của Nhà Ở;
- Giá trị công trình xây dựng và tài sản gắn liền trên đất của Nhà Ở;
- Quyền sử dụng đối với phần cơ sở hạ tầng chung tại Nhà Ở;
- Các tiện ích thương mại khác được quy định sử dụng chung trong Dự Án

(ii) Thuế GTGT là: ..... VND.

Trường hợp thuế GTGT có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền thì các bên đồng ý rằng Tổng Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh tương ứng.

Tổng Giá Bán Nhà Ở nêu trên chưa bao gồm:

- (i) Phí Dịch Vụ, Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và Nội Quy; và
- (ii) Lệ phí và chi phí trước bạ, phí công chứng và các chi phí khác liên quan đến việc mua bán Nhà Ở, việc chuyển nhượng Quyền Sở Hữu Nhà Ở cho Bên Mua và việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua liên quan đến Nhà Ở; và
- (iii) Các khoản khác mà Bên Mua phải trả theo quy định tại Hợp Đồng.

##### **2. Tiến Độ Thanh Toán**

**2.1** Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Tổng Giá Bán Nhà Ở theo tiến độ sau đây:

- *Đợt 1: thanh toán .....% Giá Bán Nhà Ở và thuế GTGT ngay khi ký Hợp Đồng;*
- *Đợt 2: thanh toán .....% Giá Bán Nhà Ở và thuế GTGT không chậm hơn ngày .....*;
- *Đợt 3: thanh toán .....% Giá Bán Nhà Ở và toàn bộ thuế GTGT còn lại của Giá Bán Nhà Ở và Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán;*
- *Đợt 4: thanh toán .....% Giá Bán Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán khi Nhà Ở được cấp Giấy Chứng Nhận hoặc khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng.*

**2.2** Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản Phí Dịch Vụ của 06 tháng đầu tiên kể từ thời điểm phát sinh Phí Dịch Vụ theo quy định của Hợp Đồng cùng với đợt



thanh toán Tổng Giá Bán Nhà Ở theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán như quy định tại Mục 2.1 Phụ lục này (bao gồm cả các bản sửa đổi, bổ sung).

**B. Tài khoản thanh toán**

Tên tài khoản : .....

Số tài khoản: .....

Ngân hàng: .....

**BÊN MUA**

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

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

DRAFT

**PHỤ LỤC 3**

**NỘI QUY KHU NHÀ Ở/KHU BIỆT THỰ**

(Bản rời đính kèm)

DRAFT

#### **PHỤ LỤC 4**

##### **TÀI LIỆU CÁC HẠN CHẾ VỀ QUYỀN SỞ HỮU ĐỐI VỚI NHÀ Ở**

1. Bên Mua, bên nhận chuyển nhượng Quyền Sở Hữu Nhà Ở và/hoặc bất kỳ bên nào khác nhận chuyển giao quyền sử dụng Nhà Ở có trách nhiệm tuân thủ các hạn chế về quyền sở hữu và quyền sử dụng Nhà Ở như quy định tại Nội Quy.
2. Bên Mua khi chuyển nhượng có trách nhiệm thông báo về việc này cho Bên Bán và phải cho người nhận chuyển nhượng biết về Các Hạn Chế Về Quyền Sở Hữu Nhà Ở và yêu cầu người nhận chuyển nhượng ký cam kết theo quy định tại Nội Quy.
3. Bên Mua khi duy trì sở hữu Nhà Ở và sử dụng Nhà Ở phải tuân theo Nội Quy (được Chủ Đầu Tư ban hành, có thể được sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh cho thích hợp theo quyết định của Chủ Đầu Tư ).

DRAFT