

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH  
BẤT ĐỘNG SẢN THUẬN PHÁT**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở**

**Ông/Bà: \_\_\_\_\_**

**Số: \_\_\_\_\_/2017/HĐMB\_.....**

**Ký hiệu: \_\_\_\_\_**

**DỰ ÁN .....**

**Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, TP.Hồ Chí Minh**

**TP. Hồ Chí Minh, ngày    tháng    năm 2017**

## MỤC LỤC

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA. ....	4
ĐIỀU 2: ĐẶC ĐIỂM CHÍNH CỦA CĂN NHÀ MUA BÁN.....	5
ĐIỀU 3: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG, THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ.....	6
ĐIỀU 4: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN. ....	6
ĐIỀU 5: THỜI HẠN BÀN GIAO NHÀ Ở. ....	7
ĐIỀU 6: PHẠT VI PHẠM THỜI HẠN THANH TOÁN, THỜI HẠN GIAO NHẬN NHÀ Ở. ..	8
ĐIỀU 7: BẢO HÀNH NHÀ Ở.....	10
ĐIỀU 8: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.....	11
ĐIỀU 9: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.....	13
ĐIỀU 10: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....	14
ĐIỀU 11: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ.....	15
ĐIỀU 12: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.....	16
ĐIỀU 13: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	16
ĐIỀU 14: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG.....	16
ĐIỀU 15: CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG.....	17
ĐIỀU 16: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG.....	18
PHỤ LỤC 1: DANH MỤC VẬT LIỆU CỦA NHÀ Ở	
PHỤ LỤC 2: BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN NHÀ	

## **HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở**

Số: \_\_\_\_\_/2017/HĐMB\_.....

Hôm nay, ngày \_\_\_\_ tháng \_\_\_\_ năm 2017, tại trụ sở CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THUẬN PHÁT, chúng tôi, những người ký tên dưới đây, xác nhận có đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hành vi dân sự của mình, gồm:

**BÊN BÁN NHÀ Ở :**

Tên doanh nghiệp : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THUẬN PHÁT**

Giấy CNĐKDN số : 0314094827 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03 tháng 11 năm 2016;

Địa chỉ trụ sở : Tầng 46, Tòa tháp Tài chính Bitexco, số 2 Hải Triều, phường Bến Nghé, quận 1, TP.HCM, Việt Nam;

Địa chỉ liên hệ : 131 đường số 9, Khu định cư số 4, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, TP.HCM, Việt Nam.

Điện thoại : 028 22537529

Đại diện : Ông **PHAN NGỌC HẠ** Chức vụ: **Giám Đốc**

(Dưới đây gọi tắt là “**Bên Bán**”)

**BÊN MUA NHÀ Ở :**

Họ và tên : Ông \_\_\_\_\_ Sinh năm: \_\_\_\_\_

CMND/Hộ chiếu số : \_\_\_\_\_, cấp ngày: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, nơi cấp: \_\_\_\_\_

Địa chỉ thường trú : \_\_\_\_\_

Địa chỉ liên hệ : \_\_\_\_\_

Điện thoại : \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_\_

**Và**

Họ và tên : Bà \_\_\_\_\_ Sinh năm: \_\_\_\_\_

CMND/Hộ chiếu số : \_\_\_\_\_, cấp ngày: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, nơi cấp: \_\_\_\_\_

Địa chỉ thường trú : \_\_\_\_\_

Địa chỉ liên hệ : \_\_\_\_\_

Điện thoại : \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_\_

(Dưới đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)

Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này tùy theo ngữ cảnh được hiểu như sau: “**Bên**” là Bên Bán hoặc Bên Mua, “**Các Bên, Hai Bên**” là Bên Bán và Bên Mua;

#### **XÉT RẰNG:**

- (I) Bên Bán là một doanh nghiệp được thành lập hợp pháp theo pháp luật Việt Nam, có chức năng đầu tư và kinh doanh bất động sản. Hiện tại, Bên Bán là chủ đầu tư một phần dự án Khu nhà ở thuộc Khu định cư số 4, quy mô 75.414,2m<sup>2</sup> tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 3595/QĐ-UBND ngày 10/07/2017 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án;
- (II) Bên Mua là cá nhân, tổ chức có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, được thành lập và hoạt động theo quy định pháp luật và thuộc đối tượng được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo pháp luật Việt Nam, có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thuộc Dự Án.

**Do vậy**, nay Các Bên đồng ý ký kết hợp đồng mua bán nhà ở (“**Hợp Đồng**”) này với những điều khoản và điều kiện như sau:

#### **ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA.**

Trong Hợp Đồng này (bao gồm các Phụ lục, biểu mẫu của Hợp Đồng), trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác, những từ, cụm từ sau đây sẽ được hiểu như sau:

- 1.1 “**Hợp Đồng**” là Hợp đồng mua bán nhà ở này cùng các Phụ Lục đính kèm và tất cả các văn bản sửa đổi, bổ sung vào bất kỳ thời điểm nào;
- 1.2 “**Chủ Đầu Tư**” hoặc “**Bên Bán**” là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Thuận Phát;
- 1.3 “**Dự Án**” hoặc “.....” hoặc “**Khu Nhà Ở**” là một phần khu nhà ở quy mô 75.414,2m<sup>2</sup> tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 110/QĐ-BQLKN ngày 29/12/2016 của Ban Quản Lý Khu Nam về duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết Khu định cư số 4 tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh;
- 1.4 “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua;
- 1.5 “**Ngày Bàn Giao Nhà Ở**” là ngày Bên Bán bàn giao nhà ở cho Bên Mua được xác định theo Hợp Đồng này;
- 1.6 “**Ban Quản Trị**” hoặc “**Ban Tự Quản**” là cơ quan được thành lập để quản lý và điều hành Khu Nhà Ở, bao gồm đại diện được chỉ định bởi chủ sở hữu là cá nhân, tổ chức mua Nhà Ở tại Khu Nhà Ở và/ hoặc Bên Bán hoặc đơn vị quản lý Khu Nhà Ở.
- 1.7 “**Quỹ Bảo Trì**” là kinh phí bảo trì phần hạ tầng, tiện ích chung của Khu Nhà Ở mà chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng Nhà Ở phải nộp và do Ban Quản Trị quản lý để phục vụ cho công tác bảo trì phần hạ tầng và tiện ích chung theo quy định về quản lý và sử dụng Khu Nhà Ở;
- 1.8 “**Phí Dịch Vụ**” hoặc “**Phí Quản Lý**” là các khoản phí, chi phí cho các dịch vụ quản lý và vận hành Khu Nhà Ở do Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị áp dụng phù hợp với mức phí do

Nhà nước quy định (nếu có) và tình hình thực tế mà chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng Nhà Ở có nghĩa vụ thanh toán.

## **ĐIỀU 2: ĐẶC ĐIỂM CHÍNH CỦA CĂN NHÀ MUA BÁN**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua nhà ở thuộc một phần dự án Khu nhà ở thuộc Khu định cursó 4 tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh với đặc điểm chính sau đây:

### 2.1 Đặc điểm nhà ở:

- Loại nhà ở : \_\_\_\_\_
- Diện tích xây dựng : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- Diện tích sàn xây dựng : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- Kết cấu nhà : \_\_\_\_\_
- Số tầng : \_\_\_\_\_

Các Bên theo đây thống nhất rằng, diện tích xây dựng và/hoặc diện tích sàn xây dựng nêu tại Điều 2.1 này và diện tích xây dựng và/hoặc diện tích sàn xây dựng khi cấp Giấy Chứng Nhận có thể chênh lệch nhau tùy theo cách tính của cơ quan cấp có thẩm quyền khi cấp Giấy Chứng Nhận và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện Bên còn lại do có sự chênh lệch diện tích này.

Các trang thiết bị gắn liền với nhà ở và vật liệu xây dựng bên trong, bên ngoài nhà ở được mô tả chi tiết trong phần Danh Mục Vật Liệu Của Nhà Ở đính kèm Phụ Lục 1 Hợp Đồng này.

### 2.2 Đặc điểm thửa đất xây dựng nhà ở:

- Ký hiệu thửa đất : \_\_\_\_\_
- Thửa đất số : \_\_\_\_\_
- Tờ bản đồ số : \_\_\_\_\_
- Diện tích : \_\_\_\_\_m<sup>2</sup>
- Vị trí thửa đất có Nhà Ở : Theo bản đồ hiện trạng vị trí phân lô tổng thể số 39291-1/CN-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh kiểm duyệt ngày 10/03/2017.

(Dưới đây gọi tắt là “**Nhà Ở**”).

2.3 Hai Bên đồng ý diện tích xây dựng và/hoặc diện tích sàn xây dựng được nêu tại Điều 2.1 trên có thể tăng hoặc giảm trong biên độ  $\pm 3\%$  (ba phần trăm) và không yêu cầu Bên còn lại phải thanh toán thêm hoặc hoàn trả lại tiền đã thanh toán do chênh lệch diện tích xây dựng và/hoặc diện tích sàn xây dựng được nêu trong Hợp Đồng và diện tích xây dựng và/hoặc diện tích sàn xây dựng thực tế khi Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở và được cấp Giấy Chứng Nhận.

2.4 Hai Bên đồng ý có sai số trong biên độ  $\pm 1\%$  (một phần trăm) giữa diện tích đất, diện tích xây dựng và/hoặc diện tích xây dựng Nhà Ở trên thực tế so với diện tích đất, diện tích

xây dựng và/hoặc diện tích xây dựng Nhà Ở thể hiện trên Giấy Chứng Nhận và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện Bên còn lại do có sự chênh lệch diện tích nêu trên.

### **ĐIỀU 3: GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG, THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ**

3.1 Tổng giá trị Hợp Đồng (“**Giá Bán Nhà Ở**”) đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (“**VAT**”) là: \_\_\_\_\_ **đồng (Bằng chữ: \_\_\_\_\_)**. Trong đó:

3.1.1 Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất: \_\_\_\_\_ **đồng (Bằng chữ: \_\_\_\_\_)**;

3.1.2 Giá trị xây dựng Nhà Ở và cơ sở hạ tầng trên đất: \_\_\_\_\_ **đồng (Bằng chữ: \_\_\_\_\_)**;

3.1.3 VAT là: \_\_\_\_\_ **đồng (Bằng chữ: \_\_\_\_\_)**;

3.2 Thuế và các khoản phí:

Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ các khoản thuế, phí liên quan đến việc chuyển giao quyền sở hữu Nhà Ở, bao gồm nhưng không giới hạn các khoản dưới đây, trực tiếp cho các cơ quan liên quan hoặc cho Bên Bán (trường hợp cơ quan liên quan yêu cầu Bên Bán nộp hộ Bên Mua) hoặc bên thứ ba (trường hợp Bên Bán chỉ định bên thứ ba thu hộ):

3.2.1 Mức đóng góp vào Quỹ Bảo Trì là: \_\_\_\_\_ **đồng (Bằng chữ: \_\_\_\_\_)**; (được xác định bằng **2%** (hai phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng chưa bao gồm VAT) sẽ được Bên Mua thanh toán một lần cho Bên Bán ngay khi nhận bàn giao Nhà Ở. Quỹ Bảo Trì sẽ được Bên Bán kết chuyển cho Ban Quản Trị ngay khi thành lập Ban Quản Trị;

3.2.2 Mức Phí Dịch Vụ năm đầu tiên đã bao gồm VAT là: \_\_\_\_\_ đồng/tháng (\_\_\_\_\_ một tháng) cho mỗi mét vuông diện tích khuôn viên đất sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở (*như được định nghĩa tại Điều 5.2 Hợp Đồng*). Mức Phí Dịch Vụ này có thể điều chỉnh trên cơ sở tính toán của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị cho phù hợp với tình hình thực tế;

3.2.3 Các loại chi phí liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận, bao gồm: lệ phí công chứng, lệ phí trước bạ về việc chuyển giao quyền sở hữu Nhà Ở, phí đăng ký nhà ở (*nếu có*), các loại phí, lệ phí và chi phí khác có thể phải trả khi xin cấp và/hoặc sang tên Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của Nhà nước.

### **ĐIỀU 4: PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

4.1 Phương thức thanh toán:

Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này phải trả tiền mặt bằng đồng Việt Nam hoặc chuyển khoản theo thông tin tài khoản chi tiết như sau:

- **Chủ tài khoản** : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THUẬN PHÁT**
- **Số tài khoản** : \_\_\_\_\_
- **Tại Ngân hàng** : \_\_\_\_\_

4.2 Tiến độ thanh toán Giá Bán Nhà Ở được chia thành các đợt chi tiết như sau:

- 4.2.1 **Đợt 1:** Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền: \_\_\_\_\_ **đồng** (\_\_\_\_\_), tương ứng với **30% (ba mươi phần trăm)** Giá Bán Nhà Ở ngay khi ký kết Hợp Đồng. Khoản tiền đặt cọc của Bên Mua (nếu có) sẽ được căn trừ vào giá trị thanh toán Đợt 1 này;
- 4.2.2 **Đợt 2:** Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền: \_\_\_\_\_ **đồng** (\_\_\_\_\_), tương ứng với **10% (mười phần trăm)** Giá Bán Nhà Ở trong thời hạn **60 (sáu mươi)** ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng;
- 4.2.3 **Đợt 3:** Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền: \_\_\_\_\_ **đồng** (\_\_\_\_\_), tương ứng với **10% (mười phần trăm)** Giá Bán Nhà Ở trong thời hạn **105 (một trăm lẻ năm)** ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng;
- 4.2.4 **Đợt 4:** Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền: \_\_\_\_\_ **đồng** (\_\_\_\_\_), tương ứng với **10% (mười phần trăm)** Giá Bán Nhà Ở trong thời hạn **150 (một trăm năm mươi)** ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng;
- 4.2.5 **Đợt 5:** Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền: \_\_\_\_\_ **đồng** (\_\_\_\_\_), tương ứng với **10% (mười phần trăm)** Giá Bán Nhà Ở trong thời hạn **195 (một trăm chín mươi lăm)** ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng;
- 4.2.6 **Đợt 6:** Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền: \_\_\_\_\_ **đồng** (\_\_\_\_\_), tương ứng với **25% (hai mươi lăm phần trăm)** Giá Bán Nhà Ở trong thời hạn **300 (ba trăm)** ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng hoặc theo thời hạn nêu trong thông báo bàn giao Nhà ở do Bên Bán phát hành, ngay sau đó, Các Bên tiến hành bàn giao Nhà Ở;
- 4.2.7 **Đợt 7:** Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền: \_\_\_\_\_ **đồng** (\_\_\_\_\_), tương ứng với **5% (năm phần trăm)** Giá Bán Nhà Ở trong thời hạn **07 (bảy)** ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 4.3 Trường hợp ngày thanh toán cuối cùng tại mỗi đợt thanh toán trùng với ngày nghỉ và/hoặc ngày lễ, thì ngày thanh toán cuối cùng được tính sang ngày làm việc kế tiếp. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản Ngân hàng của Bên Bán.

## **ĐIỀU 5: THỜI HẠN BÀN GIAO NHÀ Ở**

- 5.1 Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 2 , Phụ Lục 1 và Phụ lục 2 đính kèm Hợp Đồng này cho Bên Mua. Việc bàn giao Nhà Ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của Hai Bên.
- 5.2 Thời hạn bàn giao Nhà Ở dự kiến là ..... tháng nhưng tối đa không quá ..... tháng kể từ ngày ký kết Hợp Đồng (sau đây gọi là “**Ngày Bàn Giao Nhà Ở**”). Trước 15 (mười lăm) ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo tính toán của Bên Bán, Bên Bán sẽ gửi thông báo cho Bên Mua bằng văn bản về thời gian, địa điểm, phương thức để tiến hành bàn giao Nhà Ở.

- 5.3 Vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở, Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp phải có mặt cùng với đại diện của Bên Bán để tiến hành kiểm tra tình trạng thực tế của Nhà Ở và cùng ký xác nhận vào Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở;
- 5.4 Bên Mua đồng ý rằng, Bên Bán chỉ bàn giao Nhà Ở khi Bên Mua đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:
- 5.4.1 Đã hoàn tất nghĩa vụ tại các đợt thanh toán theo quy định tại Điều 4.2 của Hợp Đồng này và các khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại cho Bên Bán (nếu có);
- 5.4.2 Hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các khoản phí, lệ phí theo quy định hiện hành của Nhà nước và theo quy định của Hợp Đồng này;
- 5.4.3 Đã nộp Quỹ Bảo Trì và Phí Dịch Vụ cho năm đầu tiên (tính từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở).
- 5.5 Mọi trường hợp khiếm khuyết (nếu có) của Nhà Ở sẽ được Bên Bán sửa chữa theo điều kiện bảo hành và không được xem là cơ sở để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng này. Việc bảo hành Nhà Ở và nghĩa vụ thanh toán liên quan đến sở hữu, sử dụng Nhà Ở của Bên Mua cũng phát sinh tính từ thời điểm này.
- 5.6 Các Bên đồng ý rằng, thời điểm quyền sở hữu Nhà Ở được chuyển cho Bên Mua là thời điểm Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ quy định tại Điều 5.4 của Hợp Đồng này và Bên Mua đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định.
- 5.7 Trường hợp Bên Mua Nhà Ở là tổ chức, cá nhân nước ngoài, thì thời hạn sở hữu Nhà Ở của Bên Mua được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài và các quy định của pháp luật có liên quan.
- 5.8 Kể từ thời điểm Nhà Ở được bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm phát sinh liên quan đến việc sử dụng Nhà Ở, bao gồm cả trường hợp chưa đưa Nhà Ở vào sử dụng trên thực tế. Trường hợp vi phạm pháp luật liên quan đến Nhà Ở như: sử dụng Nhà Ở không đúng mục đích, coi nới, sửa chữa, cải tạo, làm thay đổi thiết kế, kiến trúc Nhà Ở..., Bên Mua độc lập chịu trách nhiệm đối với các vi phạm nêu trên, bao gồm cả việc nộp phạt vi phạm, tháo dỡ, di dời, khôi phục lại hiện trạng ban đầu của Nhà Ở theo yêu cầu của Bên Bán và/hoặc Cơ quan có thẩm quyền và Bên Bán không chịu trách nhiệm cho việc xin cấp Giấy Chứng Nhận khi Bên Mua vi phạm pháp luật về xây dựng liên quan đến Nhà Ở.

## **ĐIỀU 6: PHẠT VI PHẠM THỜI HẠN THANH TOÁN, THỜI HẠN GIAO NHẬN NHÀ Ở**

### **6.1 Phạt vi phạm thời hạn thanh toán:**

Trường hợp chậm thanh toán khi tới hạn tại mỗi đợt thanh toán quy định tại Điều 4.2 của Hợp Đồng, thì Bên Mua đồng ý chịu phạt 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) tính trên tổng số tiền trễ hạn. Tuy vậy, việc trễ hạn của bất kỳ đợt thanh toán nào cũng không được quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán của mỗi đợt. Sau thời gian trễ hạn này mà Bên Mua không hoàn tất nghĩa vụ thanh toán (bao gồm cả tiền phạt chậm thanh toán) thì Bên Mua đồng ý rằng, Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Khi đó, Bên Mua phải chịu một khoản phạt do vi phạm Hợp Đồng với mức phạt bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng. Sau khi trừ khoản phạt và các chi phí khác có liên quan (nếu có), Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền còn



lại cho Bên Mua với điều kiện Nhà Ở đã được bán cho bên thứ ba, đồng thời tổng các đợt đã thanh toán của bên thứ ba đạt mức để trả cho Bên Mua.

#### 6.2 Phạt vi phạm thời hạn bàn giao Nhà Ở:

Trường hợp Bên Bán chậm trễ thực hiện việc bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 5.2 khi Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán và đủ điều kiện nhận Nhà Ở vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở, thì Bên Bán phải chịu một khoản phạt do vi phạm Hợp Đồng với mức phạt 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) cho mỗi ngày chậm bàn giao tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thực thanh toán, nhưng trong mọi trường hợp tổng số tiền phạt và bồi thường không vượt quá 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng. Các Bên thống nhất rằng, khoản phạt và bồi thường này là chế tài duy nhất đối với vi phạm Hợp Đồng của Bên Bán.

Thời hạn chậm bàn giao Nhà Ở của Bên Bán không được vượt quá 180 (một trăm tám mươi) ngày tính từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 5.2 Hợp Đồng. Sau thời hạn này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở, Bên Mua được quyền chấm dứt Hợp Đồng và trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền đã nhận và khoản tiền phạt (nếu có).

#### 6.3 Trường hợp chậm nhận bàn giao Nhà Ở:

Nếu quá thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán phát hành thông báo bàn giao Nhà Ở mà Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng, thì Bên Mua theo đây đồng ý rằng đã mặc nhiên nhận bàn giao Nhà Ở và Bên Mua không có quyền khiếu nại, khiếu kiện hay tranh chấp với Bên Bán về bất kỳ vấn đề nào liên quan đến nhận bàn giao Nhà Ở, bao gồm cả chất lượng Nhà Ở hoặc mọi rủi ro, tổn thất xảy ra đối với Nhà Ở từ thời điểm bàn giao theo thông báo.

#### 6.4 Hết thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo về việc cung cấp hồ sơ và thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận mà Bên Mua không liên hệ Bên Bán để ký kết và/hoặc nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo, Bên Mua chịu phạt chậm thực hiện là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền tương ứng 5% (năm phần trăm) Giá Bán Nhà Ở tính từ ngày quá hạn cho đến ngày Bên Mua hoàn tất việc ký kết và/hoặc nộp đầy đủ các giấy tờ (bao gồm cả trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận) để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.

#### 6.5 Quá thời hạn thanh toán Phí Quản Lý theo quy định tại Hợp Đồng hoặc theo quy định tại Nội quy Khu Nhà Ở do Chủ đầu tư hoặc Hội Nghị Cư dân Khu Nhà Ở ban hành hoặc theo thời hạn khác mà chủ sở hữu/người sử dụng Nhà Ở chưa thanh toán đủ, chủ sở hữu/người sử dụng Nhà Ở chịu phạt 0,05%/ngày trên số tiền chậm thanh toán. Quá thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán Phí Quản Lý mà chủ sở hữu/người sử dụng Nhà Ở chưa thanh toán đủ hoặc chủ sở hữu/người sử dụng Nhà ở vi phạm Nội quy Khu Nhà Ở mà không khắc phục, thì Bên Bán, Bản Quản Trị có quyền ngừng cung cấp dịch vụ, tiện ích cho Nhà Ở của chủ sở hữu/người sử dụng vi phạm.

## **ĐIỀU 7: BẢO HÀNH NHÀ Ở**

- 7.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành kết cấu chính Nhà Ở (bao gồm dầm, sàn bê tông, đà, cột, trần, mái, các phần tường, và cầu thang theo Mục Phần thô, Phụ lục 1) là 24 (hai mươi bốn) tháng theo quy định của pháp luật về nhà ở kể từ Nhà ở được nghiệm thu hoàn thành theo pháp luật xây dựng. Các thiết bị lắp đặt theo Nhà Ở liệt kê tại Phụ Lục 1 được bảo hành theo thời hạn bảo hành còn lại của Nhà cung cấp.
- 7.2 Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng, bất kỳ công việc bảo hành, sửa chữa nào đối với Nhà Ở sẽ chỉ được thực hiện bởi Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền, chỉ định hoặc cho phép. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết trong trường hợp Nhà Ở còn trong thời hạn bảo hành, trừ khi Hai Bên có thỏa thuận bằng văn bản;
- 7.3 Ngoài việc bảo hành Nhà Ở theo thỏa thuận đã quy định, Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ bảo hành đối với bất kỳ hư hỏng, thiệt hại nào đối với Nhà Ở, nếu:
  - 7.3.1 Là hậu quả của hao mòn tự nhiên;
  - 7.3.2 Do lỗi bất cẩn, sử dụng sai hoặc do việc tự ý sửa chữa của Bên Mua và/hoặc người sử dụng Nhà Ở;
  - 7.3.3 Do sự kiện bất khả kháng;
  - 7.3.4 Gây ra cho người khác hoặc tài sản khác không phải là một bộ phận kiến trúc của Nhà Ở và/hoặc không phải là đối tượng bảo hành theo quy định tại Điều 7.1 của Hợp đồng; hoặc
  - 7.3.5 Sử dụng thiết bị và công trình xây dựng sai quy trình vận hành.
- 7.4 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 và thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì việc bảo hành sẽ bị mất hiệu lực toàn phần hoặc từng phần tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở. Trong thời hạn 7 (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. Nếu Bên Bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường;
- 7.5 Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng, Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ bảo hành theo quy định của Điều này và do đó sẽ được miễn trừ hoàn toàn nghĩa vụ bảo hành đối với Nhà Ở nếu: (i) Bên Mua không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ hoặc cam kết được quy định tại Điều 7 này, hoặc (ii) không tuân thủ các quy định về sửa chữa Nhà Ở theo Điều 7.4 của Hợp Đồng này, hoặc (iii) không tuân thủ các quy định liên quan đến việc sử dụng Nhà Ở và/hoặc các thiết bị khác được Ban Quản Trị ban hành theo quy định của pháp luật;
- 7.6 Bên Bán, tùy theo từng trường hợp hư hỏng xảy ra, mà tự quyết định là sẽ thực hiện sửa chữa hạng mục hư hỏng đó (nếu có thể thực hiện được) hoặc thay thế hạng mục hư hỏng đó bằng vật dụng mới cùng loại hay chất lượng tương đương;

- 7.7 Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở đồng ý và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán hay bên thứ ba do Bên Bán chỉ định được phép vào Nhà Ở và được mang theo những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên; và
- 7.8 Sau thời hạn bảo hành được quy định ở trên, việc sửa chữa những hư hỏng về Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở.

## **ĐIỀU 8: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

### **8.1 Quyền của Bên Bán:**

- 8.1.1 Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ Giá Bán Nhà Ở đúng thời hạn như quy định tại Điều 4.2 Hợp Đồng;
- 8.1.2 Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở đúng thời hạn quy định tại Điều 5 Hợp Đồng;
- 8.1.3 Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo Hợp Đồng và/hoặc theo quy định của pháp luật;
- 8.1.4 Yêu cầu Bên Mua cung cấp thông tin và các tài liệu có liên quan để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị xin cấp và/hoặc sang tên Giấy Chứng Nhận theo quy định;
- 8.1.5 Bảo lưu mọi quyền mà Bên Bán có được đối với Nhà Ở theo quy định của pháp luật cho đến khi Bên Mua thanh toán đầy đủ Giá Bán Nhà Ở, thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ được nêu trong Hợp Đồng;
- 8.1.6 Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Nhà Ở. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán, thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- 8.1.7 Được toàn quyền quản lý và quyết định việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phần diện tích tiện ích, công trình tiện ích của Dự Án, Khu Nhà Ở (phần diện tích, công trình tiện ích không thuộc Nhà Ở) theo Hợp Đồng này (nếu có) và phù hợp với quy định pháp luật. Bên Bán có quyền chuyển giao cho bất kỳ bên thứ ba nào quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, phần diện tích tiện ích, công trình tiện ích của Dự Án, Khu Nhà Ở mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua và/hoặc Ban Quản Trị;
- 8.1.8 Có quyền lắp đặt, tháo dỡ, thay thế các logo, biển hiệu, hình ảnh, tranh vẽ... hoặc các hình thức khác tương tự của Bên Bán, Công ty mẹ của Bên Bán và/hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào khác mà Bên Bán xét thấy cần thiết tại những khu vực, phần diện tích không thuộc Nhà Ở mà không cần có sự chấp thuận của Bên Mua và/hoặc Ban Tự Quản;
- 8.1.9 Bên Bán được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Nhà Ở cho Ngân hàng và chưa hoàn tất thanh toán cho Ngân hàng (nếu có).

- 8.1.10 Các quyền khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật với tư cách là Chủ Đầu Tư của Dự Án.
- 8.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:
- 8.2.1 Xây dựng Nhà Ở theo đúng thiết kế và theo Danh Mục Vật Liệu xây dựng Nhà Ở theo thỏa thuận tại Phụ lục 1 Hợp Đồng;
- 8.2.2 Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch đã được phê duyệt, đảm bảo khi được bàn giao Nhà Ở, Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- 8.2.3 Bảo đảm có nguồn cung cấp điện, nước sinh hoạt cho Bên Mua khi bàn giao Nhà Ở;
- 8.2.4 Kiểm tra, giám sát việc xây dựng Nhà Ở để đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- 8.2.5 Bảo quản Nhà Ở trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua. Thực hiện bảo hành đối với Nhà Ở theo quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng;
- 8.2.6 Bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng;
- 8.2.7 Nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- 8.2.8 Có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và bàn giao cho Bên Mua các giấy tờ có liên quan đến Nhà Ở. Tuy nhiên, việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua tùy thuộc vào quyết định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền (*bao gồm cả sự chậm trễ của Bên Mua trong việc cung cấp, ký kết hồ sơ, chậm nộp các khoản thuế, phí, lệ phí...*) nhưng dự kiến là 12 (mười hai) tháng kể từ ngày Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ quy định tại Điều 5.4 của Hợp Đồng và cung cấp đầy đủ hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định;
- 8.2.9 Có trách nhiệm tổ chức hội nghị Khu Nhà Ở lần đầu để thành lập Ban Quản Trị, thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị khi Ban Quản Trị chưa được thành lập; và;
- 8.2.10 Có trách nhiệm thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan với các tổ chức tín dụng trong việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán khi Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua không đúng thời hạn quy định tại Hợp Đồng này.
- 8.3 Ngoại trừ các quy định tại Điều 6.1 nếu Bên Mua vi phạm bất cứ điều khoản nào của Hợp Đồng này mà không khắc phục theo thời hạn thông báo của Bên Bán thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và yêu cầu Bên Mua bồi thường thiệt hại (nếu có);
- 8.4 Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được quyền (i) chuyển quyền sở hữu đối với toàn bộ hoặc một phần Dự Án cho bên thứ ba ("**Chủ Sở Hữu Mới**") theo bất kỳ cách thức nào phù hợp với quy định của pháp luật; (ii) cầm cố, thế chấp một phần hoặc toàn bộ Dự Án, các quyền và lợi ích của Bên Bán theo Hợp Đồng này để bảo đảm cho nghĩa vụ của Bên Bán hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào; hoặc (iii) chuyển nhượng, chuyển giao các quyền và

nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này cho bên thứ ba, với điều kiện là Bên Mua vẫn được tiếp tục mua và sở hữu Nhà Ở theo các điều kiện quy định tại Hợp Đồng này.

Để làm rõ, Các Bên thống nhất rằng Bên Bán, tại đây, đã được Bên Mua chấp thuận và không phải xin thêm bất kỳ chấp thuận nào của Bên Mua khi Bên Bán thực hiện một/một số giao dịch nêu tại mục (i), (ii) và (iii) của Điều này. Theo đó Bên nhận chuyển nhượng, chuyển giao sẽ đương nhiên trở thành Bên Bán/ Chủ đầu tư theo quy định tại Hợp Đồng này và sẽ thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo quy định Hợp Đồng này kể từ thời điểm chuyển giao, chuyển nhượng quyền sở hữu phù hợp với quy định pháp luật.

## **ĐIỀU 9: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

### **9.1 Quyền của Bên Mua:**

- 9.1.1 Yêu cầu Bên Bán bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn được nêu tại Điều 5 của Hợp Đồng;
- 9.1.2 Yêu cầu Bên Bán hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo nội dung đã được phê duyệt;
- 9.1.3 Sử dụng các dịch vụ và tiện ích do các nhà cung cấp cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Nhà Ở; và
- 9.1.4 Các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng, phù hợp với quy định của pháp luật.

### **9.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:**

- 9.2.1 Nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn bàn giao Nhà Ở được nêu tại Điều 5 của Hợp Đồng;
- 9.2.2 Thanh toán đầy đủ cho Bên Bán Giá Bán Nhà Ở theo đúng thời hạn thanh toán được nêu tại Điều 4.2 Hợp Đồng;
- 9.2.3 Thanh toán đầy đủ các khoản thuế, phí liên quan đến Nhà Ở theo quy định của pháp luật được nêu tại Điều 3 Hợp Đồng;
- 9.2.4 Chịu trách nhiệm nộp tất cả các khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng cho bên thứ ba theo quy định;
- 9.2.5 Thanh toán Quỹ Bảo Trì và Phí Dịch Vụ vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở. Từ năm thứ hai trở đi, Phí Dịch Vụ sẽ được thu theo quyết định của Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Quản Trị trên cơ sở phù hợp với nhu cầu chi phí quản lý vận hành cho Khu Nhà Ở;
- 9.2.6 Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán hoặc Ban Quản Trị trong việc bảo trì, quản lý vận hành Khu Nhà Ở;
- 9.2.7 Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích theo Hợp Đồng này và pháp luật về nhà ở;
- 9.2.8 Hợp tác với Bên Bán, cung cấp và ký tất cả các tài liệu cần thiết theo yêu cầu của Bên Bán hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua;

- 9.2.9 Tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các hồ sơ pháp lý, các giấy tờ liên quan đến thông tin cung cấp cho Bên Bán để thực hiện Hợp Đồng này, thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sở hữu;
- 9.2.10 Trong quá trình thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua phải lập, ký kết, kê khai, cung cấp các giấy tờ cần thiết đúng theo hướng dẫn của Bên Bán để tránh chậm trễ tiến độ cấp Giấy Chứng Nhận. Bên Bán không chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại nào do sự chậm trễ của Bên Mua gây ra trong việc thực hiện ký kết, kê khai, cung cấp các giấy tờ cần thiết sau khi đã được Bên Bán yêu cầu;
- 9.2.11 Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo về việc cung cấp hồ sơ và thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận mà Bên Mua không liên hệ Bên Bán để ký kết và/hoặc nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì xem như Bên Mua từ bỏ quyền yêu cầu Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận và tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận và Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán 5% Giá bán Nhà ở còn lại cho Bên Bán trong thời hạn này. Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp hồ sơ pháp lý cần thiết về Dự Án, Nhà Ở để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận khi Bên Mua hoàn tất toàn bộ các nghĩa vụ quy định tại Điều 4.2 và Điều 5.4 của Hợp Đồng;
- 9.2.12 Trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở, Bên Mua có trách nhiệm hoàn tất việc thi công nội thất Nhà Ở để đưa vào sử dụng
- 9.2.13 Chấp hành các quy định của Nội quy Khu Nhà Ở do Chủ Đầu Tư hoặc Hội nghị cư dân Khu Nhà Ở ban hành, sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm;
- 9.2.14 Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và các Phụ lục của Hợp Đồng.

## **ĐIỀU 10: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

### **10.1 Bên Bán cam kết rằng:**

- 10.1.1 Bên Bán là một công ty được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- 10.1.2 Bên Bán có đủ tư cách theo quy định của pháp luật hiện hành để bán Nhà Ở cho Bên Mua;
- 10.1.3 Bên Bán cam kết Nhà Ở nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- 10.1.4 Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả những thỏa thuận với Bên Mua đã ghi trong Hợp Đồng;

### **10.2 Bên Mua cam kết rằng:**

- 10.2.1 Nếu Bên Mua là một cá nhân: Bên Mua có đủ năng lực hành vi dân sự và được phép mua Nhà Ở theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- 10.2.2 Nếu Bên Mua là một tổ chức: (i) Bên Mua được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam; (ii) Bên Mua đã đạt được mọi sự chấp thuận cần thiết theo điều lệ tổ chức hoạt động và theo quy định pháp luật, có đủ năng lực tài chính để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này; (iii) việc Bên Mua ký

kết và thực hiện Hợp Đồng này không dẫn đến sự vi phạm đối với bất kỳ văn kiện, thỏa thuận, hợp đồng, bản án nào mà Bên Mua có nghĩa vụ bị ràng buộc;

- 10.2.3 Bên Mua có đủ thẩm quyền và quyền hạn để ký kết Hợp Đồng và thực hiện mọi nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng phù hợp với các điều khoản của Hợp Đồng và pháp luật hiện hành;
- 10.2.4 Bên Mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì Bên Mua thuộc đối tượng được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở và các quy định của pháp luật có liên quan;
- 10.2.5 Các khoản tiền thanh toán mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này là hợp pháp và không có bất kỳ tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ được miễn trừ trách nhiệm đối với mọi tranh chấp liên quan khoản tiền thanh toán để mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Nhà Ở này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với các Bên;
- 10.2.6 Bên Mua đã xem xét kỹ, biết rõ về thực trạng pháp lý của Dự Án, của Nhà Ở, kể cả các giấy tờ pháp lý liên quan đến Dự Án, đến Nhà Ở, đồng ý mua và không có ý kiến nào khác liên quan đến việc mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này;
- 10.2.7 Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả những thỏa thuận với Bên Bán đã ghi trong Hợp Đồng; và
- 10.2.8 Việc giao kết Hợp Đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.

## **ĐIỀU 11: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

- 11.1 Bên Mua chỉ được chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng hoặc thực hiện các giao dịch khác liên quan đến Nhà Ở cho bên thứ ba kể từ khi: (i) Bên Mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Đợt 1 nêu tại Điều 4.2.1 Hợp đồng này; (ii) nghĩa vụ của Bên Mua tương ứng theo Hợp Đồng này với thời điểm yêu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng; và (iii) Chủ đầu tư chưa có thông báo về việc nộp hồ sơ xin cấp giấy Chứng Nhận. Việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này sẽ được Bên Mua và bên thứ Ba thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.
- 11.2 Bên Mua cam kết rằng, khi thực hiện các giao dịch nêu tại Điều 11 này với bên thứ ba, Bên Mua phải tuân theo quy định tại Hợp Đồng này và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm thực hiện giao dịch. Trong tất cả các trường hợp nêu tại Điều này, người nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng sẽ kế thừa tất cả các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng mà Bên Mua đã ký với Bên Bán.
- 11.3 Bên Bán có quyền từ chối xác nhận việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Bên Mua (bao gồm cả các giao dịch cầm cố, thế chấp, tặng cho, góp vốn...) nếu:
  - 11.3.1 Bên Mua chưa thực hiện đủ nghĩa vụ theo Hợp Đồng tính tới thời điểm yêu cầu chuyển nhượng hoặc tại thời điểm chuyển nhượng;
  - 11.3.2 Chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn (bao gồm cả khoản phạt và bồi thường thiệt hại, nếu có) liên quan đến Nhà Ở cho Bên Bán;
  - 11.3.3 Có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng từ một bên mà Bên Bán xét thấy có liên quan;

- 11.3.4 Bên Bán đang thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua theo quy định;
- 11.3.5 Nhà Ở và/hoặc Hợp Đồng đang bị cầm cố, thế chấp;
- 11.3.6 Việc chuyển nhượng Hợp Đồng bị ngăn cấm bởi các quy định của pháp luật;
- 11.3.7 Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng lại và/hoặc bên thứ ba phát sinh tranh chấp mà Các Bên chưa thống nhất được.

## **ĐIỀU 12: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

- 12.1 Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:
  - 12.1.1 Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
  - 12.1.2 Bên Mua chậm trễ trong việc thanh toán theo quy định tại Điều 6.1 Hợp Đồng;
  - 12.1.3 Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở và Giấy Chứng Nhận đứng tên Bên Mua và Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ quy định tại Điều 5.4 của Hợp Đồng. Tuy nhiên, hai Bên vẫn tiếp tục các quyền và nghĩa vụ được quy định hoặc liên quan đến Hợp Đồng này mà theo Hợp Đồng này, các quyền và nghĩa vụ đó vẫn còn tồn tại giữa Các Bên; và
  - 12.1.4 Bên Bán chậm trễ trong việc bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 6.2 của Hợp Đồng;
  - 12.1.5 Trường hợp sự kiện bất khả kháng kéo dài liên tục đến hơn 120 (một trăm hai mươi) ngày theo quy định của Hợp Đồng này.
- 12.2 Trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở nhưng Hợp Đồng bị chấm dứt do lỗi của Bên Mua và Bên Mua phải bàn giao lại Nhà Ở cho Bên Bán thì Nhà Ở phải được bàn giao theo tình trạng như được mô tả trong Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở cho Bên Bán vào ngày chấm dứt Hợp Đồng. Nếu Nhà Ở không còn được như trong tình trạng mô tả trong Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán mọi chi phí mà Bên Bán phải chịu để phục hồi Nhà Ở về tình trạng như được mô tả trong Biên bản nghiệm thu và bàn giao Nhà Ở.

## **ĐIỀU 13: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Tranh chấp giữa Các Bên hoặc tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp Đồng sẽ được Các Bên ưu tiên giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải trên tinh thần hợp tác và cùng có lợi. Trong trường hợp Các Bên không thể giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp, thì một trong Các Bên có quyền đưa tranh chấp ra Tòa án có thẩm quyền tại thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 14: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

- 14.1 Các trường hợp sau đây được gọi là sự kiện bất khả kháng: Các sự kiện mà pháp luật quy định hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định ngăn cấm hoặc hạn chế không xuất phát từ hành vi có lỗi của Bên liên quan (bạo loạn, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp quốc gia dù được tuyên bố hay không được tuyên bố, khủng bố); phá rối trật tự công cộng, đình công, tẩy chay, trừng phạt, cấm vận giao thông hoặc các tiện ích công cộng



khác bị đình trệ, gián đoạn; dịch bệnh; hỏa hoạn; lũ lụt; động đất; bão hoặc các trường hợp thiên tai khác hoặc các trường hợp khác nằm ngoài khả năng kiểm soát hợp lý của con người;

- 14.2 Nếu một trong Các Bên không thể thực hiện nghĩa vụ của mình quy định tại Hợp Đồng này do ảnh hưởng trực tiếp từ sự kiện bất khả kháng thì Bên đó phải thông báo cho Bên còn lại bằng văn bản trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ khi xảy ra sự kiện bất khả kháng đó và phải áp dụng những biện pháp hợp lý để giảm thiểu thiệt hại. Nếu xảy ra sự kiện bất khả kháng thì Bên bị ảnh hưởng trực tiếp không chịu ảnh hưởng đối với bất kỳ thiệt hại, tổn thất mà Bên còn lại phải chịu do không thực hiện hay chậm trễ thực hiện nghĩa vụ của Bên bị ảnh hưởng gây ra. Để tránh gây tranh cãi, việc mất hoặc không có khả năng thanh toán không được xem là sự kiện bất khả kháng;
- 14.3 Trong trường hợp Các Bên đồng ý bằng văn bản, việc thực hiện nghĩa vụ của Bên bị ảnh hưởng trực tiếp có thể được trì hoãn tạm thời trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng với điều kiện là các Bên phải nỗ lực để bảo vệ tài sản có liên quan và quyền lợi của Bên còn lại cũng như việc khắc phục hậu quả của sự kiện bất khả kháng.

## **ĐIỀU 15: CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

- 15.1 Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng là phần không thể tách rời của Hợp Đồng này và có giá trị pháp lý tương trợ nhau và tạo thành một thỏa thuận toàn vẹn, thay thế cho toàn bộ các thỏa thuận, cam kết giữa hai bên dù là dưới hình thức thỏa thuận bằng lời nói hay bằng văn bản;
- 15.2 Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của Hợp Đồng thì Các Bên thỏa thuận lập thêm phụ lục bổ sung, sửa đổi hợp đồng có chữ ký của hai bên và phụ lục bổ sung, sửa đổi Hợp Đồng là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng và có giá trị pháp lý như Hợp Đồng này;
- 15.3 Nếu bất kỳ phần hay điều khoản nào của Hợp Đồng bị coi là trái pháp luật, vô hiệu hoặc không thực hiện được, thì điều khoản đó không ảnh hưởng đến nội dung Hợp Đồng. Các điều khoản còn lại của Hợp Đồng vẫn có đầy đủ hiệu lực thi hành. Các Bên sẽ lập văn bản thay thế điều khoản vô hiệu đó theo thỏa thuận và phù hợp với theo quy định pháp luật.
- 15.4 Việc Hợp Đồng bị chấm dứt sẽ không giải phóng Bên Mua hay Bên Bán khỏi bất cứ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào phát sinh trước ngày chấm dứt Hợp Đồng trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản;
- 15.5 Hợp đồng khác: Nếu Pháp luật quy định, trong quá trình xin cấp và/hoặc sang tên Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, hay cơ quan chức năng yêu cầu Các Bên phải ký một hợp đồng mua bán khác theo mẫu do cơ quan chức năng ban hành, thì trong trường hợp đó Các Bên tại đây đồng ý rằng, trong mọi trường hợp, hợp đồng mẫu đó sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực của tất cả các điều khoản trong Hợp Đồng này cũng như các Phụ Lục, tài liệu đính kèm theo Hợp Đồng.
- 15.6 Từ bỏ quyền: Việc Bên Bán không áp dụng, thực hiện một biện pháp xử lý đối với một vi phạm của Bên Mua trong quá trình thực hiện Hợp Đồng sẽ không được diễn giải và/hoặc được xem là Bên Bán đồng ý với vi phạm đó và miễn cho Bên Mua thực hiện nghĩa vụ, hoặc từ bỏ quyền thực hiện xử lý của Bên Bán đối với vi phạm đó, và/hoặc nghĩa vụ của

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

- 15.7 Hợp Đồng này có tính kế thừa và có hiệu lực pháp lý ràng buộc chủ thể kế thừa Hợp Đồng. Trong trường hợp Bên Mua là tổ chức có sự thay đổi tên doanh nghiệp, thay đổi cổ đông/thành viên góp vốn, thay đổi người đại diện pháp luật hoặc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, khi đó, chủ thể kế thừa Hợp Đồng có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với Bên còn lại theo nội dung đã ký kết.
- 15.8 Luật điều chỉnh và giải quyết tranh chấp: Hợp Đồng này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
- 15.9 Liên lạc: Các trao đổi, yêu cầu, thông tin phát sinh từ hoặc có liên quan đến Hợp Đồng được Các Bên thực hiện thông qua điện thoại, thư điện tử (email) hoặc lập thành văn bản (“Thông Báo”). Thông Báo được coi là đã được nhận nếu gửi theo địa chỉ của Các Bên như nêu trong Hợp Đồng này theo phương thức điện thoại, thư điện tử (email), thư bảo đảm hoặc giao trực tiếp có ký xác nhận. Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán biết về thay đổi địa chỉ liên lạc (nếu có).

#### **ĐIỀU 16: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

- 16.1 Hợp Đồng này là văn bản duy nhất quy định quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Các Bên liên quan đến việc mua bán Nhà Ở. Hợp Đồng này sẽ thay thế, làm chấm dứt hiệu lực các văn bản đặt cọc giữ chỗ mua Nhà Ở, các thỏa thuận, cam kết trước đó liên quan đến Nhà Ở mà Các Bên đã ký kết.
- 16.2 Hợp Đồng này được lập thành 03 (ba) bản gốc, Bên Bán giữ 02 (hai) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản để thực hiện. Các bản Hợp Đồng có nội dung và giá trị pháp lý như nhau và có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**  
**TM. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH**  
**BẤT ĐỘNG SẢN THUẬN PHÁT**  
Giám Đốc

**PHAN NGỌC HẠ**

**PHỤ LỤC 1**  
**DANH MỤC VẬT LIỆU CỦA NHÀ Ở**

**PHỤ LỤC 2**  
**BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN NHÀ**