

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----oOo-----

....., ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số/...../HDMBNO

- ✓ Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (“**Bộ luật dân sự**”);
- ✓ Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 (“**Luật Kinh doanh bất động sản**”);
- ✓ Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (“**Nghị định số 96**”);
- ✓ Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 (“**Luật Nhà ở**”);
- ✓ 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 (“**Nghị định số 95**”);
- ✓ Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý Dự Án: như quy định tại Điều 1.2 và 1.4 của Hợp Đồng này,

Các Bên dưới đây gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN THÀNH PHỐ XANH

- Mã số doanh nghiệp số 0305320043 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08/11/2007
- Địa chỉ trụ sở chính: 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Địa chỉ liên hệ/nhận thông báo: L3-01 (N301) và L4-01 (N401) Tầng 3 Trung tâm thương mại Vincom Mega Mall Thảo Điền, 161 Võ Nguyên Giáp, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại:.....Fax:.....Email:.....
- Số tài khoản:.....
- Mã Swift Code:
- Đại diện bởi:.....Chức vụ:.....
- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu

Theo giấy ủy quyền của.....ngày.....

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

- Ông (bà)/Công ty:.....
 - Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số.... hoặc mã số doanh nghiệp số:.....cấp ngày:...../...../....., tại.....[nếu là tổ chức]
 - Đại diện bởi Ông/Bà [nếu Bên mua là tổ chức] Chức vụ:.....
- Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số.....ngày.....
- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:.....cấp ngày:...../...../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....[nếu là cá nhân]
 - Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:.....cấp ngày:...../...../....., tại..... [nếu là cá nhân]
 - Địa chỉ trụ sở chính [nếu là tổ chức]:.....
 - Địa chỉ liên hệ:
 - Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....
 - Email:.....
 - Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng.....

*Các Bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở này (“**Hợp Đồng**”) với các nội dung sau đây:*

Điều 1. Các thông tin về Nhà Ở

- 1.1 Vị trí Nhà Ở: Nhà ở số:(mã căn thương mại là), có địa chỉ tại.....
(sau đây gọi là "**Nhà Ở**") thuộc Dự Án. Để làm rõ:
- (i) số Nhà Ở như nêu trên có thể được điều chỉnh theo quyết định của Cơ quan có thẩm quyền hoặc Bên Bán tại từng thời điểm nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Nhà Ở); và
 - (ii) Dự Án có nghĩa là Dự án (..... hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại số đường/phố (nếu có), quận/huyện/thị xã....., tỉnh/thành phố do Bên Bán làm Chủ đầu tư.
- 1.2 Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở:
- 1.3 Quy mô của Nhà Ở:
- Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng:m².
 - Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất:m², trong đó:
 - + Sử dụng riêng:m².

- + Sử dụng chung: m2.
- + Mục đích sử dụng đất: đất ở
- + Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê):.....

1.4 Thông tin pháp lý Dự Án:

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

- Mục đích sử dụng: để ở
- Năm hoàn thành việc xây dựng:
- Các nội dung khác: Loại Nhà Ở:..... Các thông tin khác của Nhà Ở được quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.

1.6 Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà Ở:.....

1.7 Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai số ký giữa Bên Bán và Ngân hàng..... ngày

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

kèm theo Hợp Đồng còn có bản sao chứng thực Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai, trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với mình; Thông báo của Sở Xây dựng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

1.8 Nội dung thỏa thuận khác:

- **Thông tin về hình thức sử dụng đất thể hiện trên Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua:** thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận tại từng thời điểm. Tại thời điểm ký Hợp Đồng này, theo Khoản 5, Điều 8 Thông tư 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, thông tin về hình thức sử dụng đất thể hiện trên Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua như sau: “*a) Thông tin về hình thức sử dụng đất gồm hình thức sử dụng chung và hình thức sử dụng riêng: Hình thức sử dụng đất riêng đối với trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của một người sử dụng đất như: một cá nhân, một tổ chức, một cộng đồng dân cư, một người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài; Hình thức sử dụng đất chung đối với trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của từ hai (02) người sử dụng đất trở lên như: nhiều cá nhân hoặc nhiều tổ chức hoặc của cá nhân và tổ chức, quyền sử dụng đất chung của vợ và chồng, quyền sử dụng đất của các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình*”.
- **Thông tin về hình thức sở hữu tài sản (Nhà Ở) thể hiện trên Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua:** thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận tại từng thời điểm. Tại thời điểm ký Hợp Đồng này, theo Khoản 3 Điều 10 Thông tư 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, thông tin về hình thức sở hữu tài sản thể hiện trên Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua như sau: “*Thể hiện hình thức “Sở hữu riêng” đối với trường*

hợp tài sản của một chủ sở hữu; thể hiện hình thức “Sở hữu chung” đối với trường hợp tài sản của từ hai (02) chủ sở hữu trở lên; trường hợp tài sản có phần sở hữu riêng và có phần sở hữu chung thì thể hiện lần lượt từng hình thức sở hữu và diện tích tương ứng với từng hình thức sở hữu đó”.

Điều 2. Giá Bán Nhà Ở

- 2.1 Giá Bán Nhà Ở là:đồng (Bằng chữ:.....). Giá Bán Nhà Ở này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì. Chi tiết Giá Bán Nhà Ở được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.
- 2.2 Giá Bán Nhà Ở quy định tại Điều 2.1 của Hợp Đồng 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 cho Bên Mua (“**Giấy Chứng Nhận**”). 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, khu đô thị hàng tháng; 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, khu đô thị theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
 - Các chi phí khác không được liệt kê tại mục A.1 Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.
- 2.3 Các Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Nhà Ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở 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, khu đô thị và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp,... cho nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

- 3.1 Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.
- 3.2 Thời hạn thanh toán: quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.
- 3.3 Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng:
- (a) Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng được bàn giao trên thực tế cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng tương ứng nêu tại Điều 1 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
 - (b) Nếu Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất và/hoặc Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng có chênh lệch so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất và/hoặc Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi tại Hợp Đồng thì Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh tương ứng sau khi Giá Bán được điều chỉnh theo công thức nêu dưới đây:

$$GĐC = GNO + \frac{\text{Đơn giá đất}}{\text{Đơn giá đất}} \times (\text{Sdtt} - \text{Sdbd}) + \frac{\text{Đơn giá xây dựng}}{\text{Đơn giá xây dựng}} \times (\text{Sxdtt} - \text{Sxdbd}) + \frac{\text{Đơn giá Giá Trị Thương Mại khác}}{\text{Đơn giá Giá Trị Thương Mại khác}} \times (\text{Sdtt} - \text{Sdbd})$$

Trong đó:

GĐC: Giá Bán Điều Chỉnh

GNO: Giá Bán (**)

Sxdbd: Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ban đầu

Sxdtt: Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế

Sdbd: Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất ban đầu

Sdtt: Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất thực tế

Đơn giá đất = Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất/Sdbd (Đơn vị tính: VNĐ/m² diện tích đất).

Đơn giá xây dựng = Giá Trị Xây Dựng/Sxdbd (Đơn vị tính: VNĐ/m² diện tích sàn xây dựng]

Đơn giá Giá Trị Thương Mại khác (*) = Giá Trị Thương Mại Khác/Sdbd (Đơn vị tính: VNĐ/m² diện tích đất].

(*) Giá Trị Thương Mại khác bao gồm giá trị các hạ tầng khu đô thị, hạ tầng tiện ích dịch vụ, giá trị thương hiệu được sử dụng cho Dự Án và các lợi thế thương mại khác.

(**) Giá Bán là Giá Bán Nhà Ở không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì.

Các Bên có trách nhiệm thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán.

Điều 4. Chất lượng công trình Nhà Ở

- 4.1 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 Các Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
- 4.2 Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - Giai đoạn 1:
 - Giai đoạn 2:
 - Giai đoạn 3:
- 4.3 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.
- 4.4 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, hệ thống công trình hạ tầng xã hội như tiện ích cảnh quan, cây xanh nội khu phù hợp với tiến độ Dự Án được duyệt.

Điều 5. Giao nhận Nhà Ở

- 5.1 Điều kiện giao nhận Nhà Ở: Bên Bán sẽ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua sau khi hoàn thành việc xây dựng Nhà Ở như quy định tại Điều 9.2.(b) của Hợp Đồng này và Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng.

Trường hợp bàn giao Nhà Ở xây thô thì Bên Bán hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Nhà Ở.

- 5.2 Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào ngày dự kiến là: ngày(**“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”**).

Việc bàn giao Nhà Ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá hoặc sớm quá 120 (một trăm hai mươi), 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 là 05 (năm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở (**“Thông Báo Bàn Giao”**).

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

- 5.4 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 thực tế của Nhà Ở và ký vào biên bản bàn giao Nhà Ở (**“Biên Bản Bàn Giao”**).

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 05 (năm) 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 Điều 10.1 (g) của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao của Bên 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.

- 5.5 Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở hoặc từ thời điểm quyền sở hữu Nhà Ở được chuyển giao cho Bên Mua như quy định tại Điều 5.7 của Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở này.

- 5.6 Tại thời điểm bàn giao, 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 bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn theo thống nhất của Các Bên. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Nhà Ở tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành.

- 5.7 Quyền sở hữu Nhà Ở sẽ tự động được chuyển giao cho Bên Mua ngay khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán và Bên Mua đã nhận bàn giao hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại Điều 5.4 của Hợp Đồng. Kể từ thời điểm quyền sở hữu Nhà Ở được chuyển giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro, lợi ích liên quan đến Nhà Ở cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Nhà Ở.

Trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Nhà Ở dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Nhà Ở và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm trách nhiệm thanh toán quy định tại Điều 11.1(b) của Hợp Đồng.

Điều 6. Bảo hành Nhà Ở

- 6.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 6.2 Khi bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 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.
- 6.3 Nội dung bảo hành Nhà Ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, 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. Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

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.

- 6.4 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 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Nhà Ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 6.5 Nhà Ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là 24 tháng. Thời gian bảo hành Nhà Ở được tính từ thời điểm Nhà Ở có biên bản nghiệm thu đưa Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- 6.6 Bên Bán không thực hiện bảo hành Nhà Ở trong các trường hợp sau đây:
- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 6.5 của Hợp Đồng;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 6.3 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Nhà Ở do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
- 6.7 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 6.5 của Hợp Đồng, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

Điều 7. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

- 7.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
- 7.2 Trong trường hợp 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 khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 7.3 Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bên Mua đã thanh toán đủ các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Nhà Ở theo Hợp Đồng.
- 7.4 Trong cả hai trường hợp quy định tại Điều 7.1 và Điều 7.2 của Hợp Đồng này, người mua lại Nhà Ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 7.5 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 8. Các thỏa thuận về phần sở hữu chung trong Dự Án và sở hữu riêng, quản lý vận hành Dự Án

- 8.1 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 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: như quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

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.

- c) Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong Dự Án (nếu có): như quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung (nếu có): như quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

Chủ Đầu Tư, Bên Mua, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong Dự Án có quyền sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng khác có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung.

- 8.2 Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của Dự Án và các hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Dự Án 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 Dự Án theo Nội Quy và Quy chế quản lý vận hành Dự Án (nếu có).

- 8.3 Quản lý vận hành Dự Án: quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

9.1 Quyền của Bên Bán:

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

9.2 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 bán 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...;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Nhà Ở theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán hoặc tính từ ngày hết hạn theo thông báo của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo và/hoặc hết thời hạn nêu trong thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp giấy tờ chứng minh Bên Mua đã hoàn thành việc nộp đầy đủ lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận dẫn tới Cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận trả lại hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà Ở đã bán/đã cho thuê mua cho Bên Mua;

- i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở 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) Bên Bán có trách nhiệm quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì phù hợp với quy định của pháp luật và thỏa thuận của Các Bên tại Nội Quy, Hợp Đồng này;
- l) Bên Bán chỉ sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ cho việc thực hiện Hợp Đồng của Các Bên, trừ các trường hợp theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc để thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Việc thu thập, lưu trữ, sử dụng

thông tin của Bên Mua trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo thỏa thuận của Các Bên tại từng thời điểm;

m) Các nghĩa vụ khác do Các Bên thỏa thuận theo Hợp Đồng này.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

10.1 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) Bên Mua đỗ xe ô tô/xe máy tại khu vực thuộc quyền sở hữu/sử dụng riêng của Bên Mua.
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 9.2 (h) của Hợp Đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên 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;
- e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Nhà Ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- g) 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 của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 10% (mười phần trăm) so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng 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.
- h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng;
- i) Trường hợp Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế chênh lệch vượt quá tỷ lệ như quy định tại Điều 10.1.(g) của Hợp Đồng này, Bên Mua được quyền lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo diện tích thực tế theo công thức như quy định tại Điều 3.3 (b) của Hợp Đồng; hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo cho Bên Bán.

Trường hợp Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng như quy định nêu tại Điều 10.1 (i) này, Bên Bán sẽ hoàn trả lại Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua đã thực tế thanh toán theo Hợp Đồng này cùng khoản tiền lãi 10%/năm tính trên Giá Bán Nhà Ở thực tế đóng tính từ ngày Bên Mua thực tế đóng đến ngày Hợp Đồng chấm dứt hoặc ngày Bên Bán hoàn trả, tùy thời điểm nào đến trước. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp

Đồng cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như quy định tại Điều này, thì được xem như Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo diện tích thực tế.

j) Các quyền khác do Các Bên thỏa thuận theo Hợp Đồng này

10.2 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 Nhà Ở 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 (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 và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản Nội Quy;
- 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 pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- h) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên 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) Trường hợp Bên Mua chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán hoặc Cơ quan có thẩm quyền dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán một khoản lãi trên số tiền đợt cuối của Giá Bán Nhà Ở với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành.
- k) Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Điều 9.2 (h) của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối của Giá Bán Nhà Ở trên cơ sở thỏa thuận của Các Bên tại từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì Điều 11.1 của Hợp Đồng sẽ được áp dụng.

- l) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Hợp Đồng và bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng;
- m) Không tự ý thay đổi/điều chỉnh thiết kế mặt ngoài, chiều cao của Nhà Ở khác với tình trạng ban đầu; không tiến hành thi công, hoàn thiện Nhà Ở hoặc các thay đổi/điều chỉnh làm ảnh hưởng tới kiến trúc và quy hoạch chung của Dự Án;
- n) Nộp bổ sung Kinh Phí Bảo Trì trong trường hợp quỹ bảo trì Khu Nhà Ở không đủ để thực hiện việc bảo trì theo thông báo của Bên Bán hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm;
- o) Không làm ảnh hưởng đến cảnh quan, kiến trúc và thẩm mỹ của khu nhà ở, Dự Án; không được lắp đặt hệ thống kỹ thuật (như bồn nước, téc nước...) lên mái Nhà Ở;
- p) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật;

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

11.1 Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Nhà Ở:

- a) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Nhà Ở và/hoặc các khoản phải thanh toán khác (nếu có) theo Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản tiền lãi được tính bằng 0,05%/ngày (không phẩy không năm phần trăm một ngày) trên tổng tiền Bên Mua chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế, trừ trường hợp Nội Quy có quy định mức lãi suất chậm thanh toán khác;
- b) Trong trường hợp tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán cộng dồn cho tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn, thì Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo cho Bên Mua trước tối thiểu 03 (ba) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng Của Bên Bán**"). Hợp Đồng sẽ chấm dứt vào ngày thứ 03 (ba) kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng Của Bên Bán hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng Của Bên Bán (nếu có), tùy thời điểm nào muộn hơn ("**Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng**").

Trường hợp này, kể từ Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng, Bên Mua sẽ không còn bất kỳ quyền nào liên quan tới Hợp Đồng và Bên Bán có quyền tự do chào bán, ký Hợp đồng mua bán Nhà Ở với người mua mới. Sau khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán mới với Bên mua mới và thu được đủ số tiền từ người mua mới (bao gồm cả 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:

- (i) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán Nhà Ở (không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì);

- (ii) Tiền lãi chậm thanh toán như quy định tại Điều 11.1 (a) của Hợp Đồng này;
- (iii) Khoản chi phí môi giới bán Nhà Ở theo xác định của Bên Bán; và
- (iv) Khoản tiền khác bù đắp cho mọi chi phí, 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 (i), (ii), (iii) và (iv) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Nhà Ở (không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì).

- c) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán có thể áp dụng Điều 11.1(a), (b) để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Nhà Ở thêm một khoảng thời gian nhất định theo thông báo của Bên Bán ("**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 cộng dồn cho tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng. Trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả/khấu trừ một khoản lãi quá hạn tương ứng với tỷ lệ Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao trên tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán cộng dồn cho tất cả các đợt phải thanh toán theo nguyên tắc sau:

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

- 11.2 Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua:

- a) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá 120 (một trăm hai mươi) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua khoản tiền lãi được tính bằng 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán cho khoảng thời gian tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.
- b) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá 210 (hai trăm mười) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, thì Bên Mua có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo cho Bên Bán trước tối thiểu 15 (mười lăm) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng Của Bên Mua**"). Hợp Đồng sẽ chấm dứt vào ngày thứ 15 (mười lăm) kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng Của Bên Mua hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng Của Bên Mua (nếu có), tùy thời điểm nào muộn hơn ("**Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng**").

Trường hợp này, kể từ Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng nêu trên, Bên Mua sẽ không còn bất kỳ quyền nào liên quan tới Hợp Đồng và Bên Bán có quyền tự do chào bán, ký Hợp

đồng mua bán Nhà Ở với người mua mới. Bên Bán có trách nhiệm trả cho Bên Mua các khoản tiền sau:

- (i) Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán);
- (ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán Nhà Ở (không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì);
- (iii) Khoản tiền lãi được tính bằng 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt; và
- (iv) Khoản tiền khác bù đắp cho mọi chi phí, tổn thất và thiệt hại mà Bên Mua 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 (i), (ii), (iii) và (iv) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Nhà Ở (không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì).

- c) Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Điều 11.2.(b) của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Điều 11.2 (b) của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Nhà Ở như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Nhà Ở khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi được tính bằng 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.
- 11.3 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 thống nhất xử lý theo quy định tại Điều 5.4 và Điều 5.7 của Hợp Đồng này.

Điều 12. Cam kết của Các Bên

12.1 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;

12.2 Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà Ở;
 - 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 mua Nhà Ở 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 Bên Mua.
- 12.3 Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 12.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với 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.
- 12.5 Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

Điều 13. Sự kiện bất khả kháng

- 13.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d) Do bạo loạn, bệnh dịch (nếu có văn bản, thông báo hoặc hướng dẫn, xác nhận của Cơ quan có thẩm quyền), hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên;
- 13.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 13.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 13.1 thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ

theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.

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

Điều 14. Chấm dứt Hợp Đồng

14.1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:

- a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 11.1 của Hợp Đồng này;
- c) Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 11.2 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 180 (một trăm tám mươi) ngày, 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) Bên Mua chấm dứt theo quy định tại Điều 10.1(i) của Hợp Đồng này;

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

- a) Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo Điều 14.1.(a) thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;
- b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 14.1.(b) và (c) thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 11 của Hợp Đồng;
- c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 14.1.(d) thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá Bán Nhà Ở đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi.
- d) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 14.1.(e) của Hợp Đồng này thì thực hiện theo quy định tại Điều 10.1(i) của Hợp Đồng này.

- 14.3. Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Mua cam kết không sử dụng Hợp Đồng cho bất kỳ giao dịch nào. Nếu có giao dịch nào được thực hiện (i) trước ngày chấm dứt Hợp Đồng (trừ các giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba đã thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật) sẽ tự động hết hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt; (ii) sau ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có xác nhận của Bên Bán, thì giao dịch đó sẽ không có hiệu lực.

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

Điều 15. Thông báo

- 15.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia: Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 15.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên (thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp): 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.
- 15.3 Bên nhận thông báo:
- Đối với Bên Mua: (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là:.....với địa chỉ liên hệ như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.
 - Đối với Bên Bán: theo tên và địa chỉ liên hệ của Bên Bán tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 15.4 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng 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 15.1, 15.2 và 15.3 của Hợp Đồng này và trong thời gian như sau:
- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c) 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);
 - d) Vào 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.
- 15.5 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo*) 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

- 16.1. 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 điều chỉnh.

- 16.2. Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được sửa đổi Nội Quy đính kèm Hợp Đồng này trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật và yêu cầu thực tế để đảm bảo khu nhà ở/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.
- 16.3. Việc ghi nhận thông tin đất, Nhà Ở vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận tại từng thời điểm.
- 16.4. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Nhà Ở với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Nhà Ở theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
- 16.5. Các nội dung của Hợp Đồng này, bao gồm cả nội dung được bổ sung so với hợp đồng mẫu tại Nghị định số 96, đã được Các Bên trao đổi và thống nhất trên cơ sở hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ theo mẫu tại Phụ Lục I ban hành kèm theo Nghị định số 96. Các nội dung của Hợp Đồng mà Bên Mua có ý kiến hoặc cần làm rõ đều đã được Bên Bán giải thích, làm rõ và thống nhất với Bên Mua trước khi ký Hợp Đồng này.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp có tranh chấp về Hợp Đồng này thì Các Bên cùng giải quyết thông qua thương lượng. Trong vòng 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của Hợp Đồng

- 18.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 18.2. Hợp Đồng này có Điều, vớitrang, được lập thành bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ bản, Bên Bán giữbản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 18.3. 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 danh mục vật liệu xây dựng Nhà Ở và các giấy tờ khác (nếu có).

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.

- 18.4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Các Bên.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

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

PHỤ LỤC 1 - CHI TIẾT VÀ THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số)

1. Cách đo Diện tích Nhà Ở cụ thể như sau:

- a) Diện tích xây dựng ("**Diện Tích Xây Dựng**"): [...] m² toàn bộ diện tích tiếp xúc với mặt đất của sàn tầng 1 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 (m²) và được làm tròn số đến một chữ số thập phân. Trường hợp Nhà Ở có tường chung thì tính theo tim tường chung.

Tổng diện tích sàn xây dựng ("**Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng**"): [...] m² là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng tất cả các tầng của Nhà Ở bao gồm cả diện tích tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng tum (NẾU các tầng này **CÓ** thể hiện trong hồ sơ thiết kế cơ sở được duyệt và tầng nửa hầm/tầng kỹ thuật/tầng áp mái/tầng tum **CÓ** nằm trong số tầng theo quy hoạch) và diện tích lô thang (nếu có). Trong đó:

- (i) **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 (nếu là tường chung thì tính từ tim tường) bao gồm cả phần diện tích ram dốc nằm ngoài tường bao của tầng hầm (nếu có);
- (ii) **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), hiên (có mái che) của tầng 1. Trường hợp Nhà Ở có tường chung thì tính theo tim tường chung;
- (iii) **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 hoặc hiên khi có mái che liên tầng của tầng trên cùng (không tính diện tích dưới mái che của mái dốc, tường chắn trang trí).
- (iv) **Diện tích sàn lô thang:** được tính vào diện tích sàn xây dựng

Để làm rõ:

- **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.
- **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 Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở.
- **Ban công:** là không gian có lan can bảo vệ và nhô ra khỏi mặt tường bao công trình (không phân biệt có mái che hay không có mái che).
- **Lô gia:** không gian có lan can bảo vệ và lùi vào so với mặt công trình có ba mặt được tường/vách bao che (không phân biệt có mái che hay không có mái che).
- **Sân, hiên:** là phần diện tích có lan can (áp dụng với sân từ tầng 02 trở lên) và không phải là ban công hay lô gia theo định nghĩa trên. Đối với tầng trên cùng, phần diện tích có lan can thường là sân phơi nên thống nhất sẽ áp dụng cơ chế là “sân”.

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

- a) Lô đất số: XXX
- b) Bản đồ số: XXX
- c) Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất là toàn bộ Diện tích đất nằm phía trong mép ngoài của các tường bao ngoài của đất ở (tường rào). 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 và không vượt quá ranh giới lô đất trên biên bản bàn giao mốc giới của cơ quan nhà nước, 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.

3. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ

[Xem bản vẽ đính kèm]

4. TIÊU CHUẨN BÀN GIAO NHÀ Ở

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

PHỤ LỤC 2 - GIÁ BÁN NHÀ Ở VÀ THANH TOÁN GIÁ BÁN NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số)

A. Giá Bán Nhà Ở và tiến độ thanh toán

1. Giá Bán Nhà Ở

Giá Bán Nhà Ở là: VNĐ (Bằng chữ:) được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện Tích Sàn Xây Dựng là VNĐ/m² nhân (x) với Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng.

Giá Bán Nhà Ở nêu trên đã bao gồm:

(i). Giá Bán là: VNĐ;

Trong đó gồm:

(a) Giá trị quyền sử dụng đất (bao gồm cả các lợi thế vị trí đất) của Nhà Ở (“**Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất**”): VNĐ;

(b) Giá trị xây dựng của Nhà Ở (“**Giá Trị Xây Dựng**”): VNĐ;

(c) Giá Trị Thương Mại khác (“**Giá Trị Thương Mại Khác**”): VNĐ. Bao gồm:

- Giá trị Các Hạ tầng Khu đô thị;
- Giá trị hạ tầng tiện ích, dịch vụ;
- Giá trị thương hiệu được sử dụng cho Dự Án;
- Các lợi thế thương mại khác.

(ii). Thuế GTGT là: VNĐ;

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

(iii). Kinh Phí Bảo Trì: VNĐ

Kinh Phí Bảo Trì 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 Nhà Ở và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Dự Án (nếu có).

2. Tiến Độ Thanh Toán

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

- *Đợt 1: Thanh toán ...% Giá Bán và thuế GTGT ngay khi ký Hợp Đồng Mua Bán;*
- *Đợt 2: Thanh toán ...% Giá Bán và thuế GTGT không chậm hơn ngày;*

- *Đợt 3: Thanh toán ..% Giá Bán và thuế GTGT không chậm hơn ngày ...;*
- *Đợt ...: Thanh toán ...% Giá Bán và thuế GTGT không chậm hơn ngày ...;*
- *Đợt ...: Thanh toán ...% Giá Bán và toàn bộ thuế GTGT còn lại của Giá Bán và Kinh phí bảo trì theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán;*
- *Đợt ...: Thanh toán 05% Giá Bán theo thông báo của Bên Bán khi Nhà Ở được cấp Giấy Chứng Nhận hoặc thời hạn khác theo thỏa thuận của Các Bên (nếu có).*

2.2. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản Phí Dịch Vụ của [...] tháng đầu tiên kể từ thời điểm phát sinh Phí Dịch Vụ theo quy định của Hợp Đồng cùng với đợt thanh toán 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: là tài khoản của Bên Bán như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán (nếu có).