

*Hợp đồng số: [SoDC]*

# **HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở**

Giữa

**CÔNG TY CỔ PHẦN NNH MIZUKI**

Và

Khách hàng [QDBM] **[HoTenBM]**

[QDBM2] **[HoTenBM2]**

Căn nhà số : **[MaLo]**

(Mẫu nhà: [Tang])

**DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ (The MIZUKI)**

**Giai đoạn 3 – Khu nhà ở Nguyễn Sơn**

**Bình Hưng, Bình Chánh, Tp.HCM**

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày ...../...../202...*

Hợp đồng số: [SoDC]

# **HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở**

## **DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ (The MIZUKI) Giai đoạn 3 – Khu nhà ở Nguyễn Sơn Bình Hưng, Bình Chánh, Tp.HCM**

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005;
- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Căn cứ vào hồ sơ pháp lý dự án Khu Biệt Thự (The MIZUKI) thuộc Giai đoạn 3 – Khu nhà ở Nguyễn Sơn Bình Hưng, Bình Chánh, Tp.HCM:
  - o Quyết định phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 số 7106/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân Huyện Bình Chánh cấp ngày 15 tháng 08 năm 2019;
  - o Quyết định chấp thuận đầu tư số 770/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08 tháng 03 năm 2021;
  - o Văn bản đồng ý cấp bảo lãnh số 0691-02/2022/WB-TCB do Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ban hành ngày 15 tháng 09 năm 2022;
  - o Văn bản đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai số 12984/SXD-PTN&TTBĐS do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22 tháng 09 năm 2022.

Hợp đồng mua bán Nhà ở này (sau đây gọi là “**Hợp Đồng**”) được lập tại văn phòng Công Ty Cổ Phần NNH Mizuki, giữa các Bên sau đây:

**BÊN A: CÔNG TY CỔ PHẦN NNH MIZUKI**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0314264268 do Sở KH&ĐT Tp.HCM cấp
- Người đại diện : Ông **Nguyễn Thanh Quang**  
(Giấy ủy quyền số 06/2022/UQ/MIZUKI do Ông Cao Tấn Thạch - Người đại diện theo pháp luật của Công ty lập ngày 11/05/2022)
- Địa chỉ : Lầu 5B, số 6 Nguyễn Khắc Viện, P.Tân Phú, Q.7, Tp.HCM
- Điện thoại : (028) 54 16 17 18
- Mã số thuế : 0314264268
- Số tài khoản :

Khoản thanh toán	Thanh toán phần giá trị Hợp đồng <b>không bao gồm Tiền quỹ bảo trì</b>	Thanh toán <b>Tiền quỹ bảo trì</b>
Số tài khoản	<b>19031601279014</b>	<b>1026700262</b>
Tại Ngân hàng	Ngân Hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) - CN HCM	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) - CN HCM

(Sau đây gọi là “**Bên Bán**”)

**BÊN B:**

[QDBM]	[HoTenBM]	Ngày sinh: [NgaySinhBM]
CCCD/CMND/PP	[CMNDBM]	Cấp ngày: [NgayCapBM]
Nơi cấp	[NoiCapBM]	
Nơi đăng ký cư trú	[DCTTBM]	
Địa chỉ liên hệ	[DCLLBM]	
Điện thoại	[DTDDBM] [DTCDBM]	
Địa chỉ Email	[EmailBM]	
Và [QDBM2]	[HoTenBM2]	Ngày sinh: [NgaySinhBM2]
CMND/PP/CCCD	[CMNDBM2]	Cấp ngày: [NgayCapBM2]
Nơi cấp	[NoiCapBM2]	
Địa chỉ HKTT	[DCTTBM2]	

(Sau đây gọi là “**Bên Mua**”)

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua bao gồm nhiều hơn một người, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ có nghĩa là mỗi người trong số đó và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua trong Hợp Đồng này là liên đới và riêng rẽ và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua nhưng có quyền theo sát mỗi người trong số đó một cách riêng rẽ. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua đồng ý ủy quyền cho người có tên đầu tiên thuộc Bên Mua làm người đại diện của mình để làm việc với Bên Bán liên quan đến Bất Động Sản (“**Người Được Ủy Quyền**”) và mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua và Bên Bán không cần phải có bất kỳ sự chấp thuận riêng nào khác từ mỗi người trong số những người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, bất kể việc ủy quyền này, mọi văn bản giấy tờ cần có chữ ký của Bên Mua đều phải được ký bởi từng người thuộc Bên Mua.

(Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**hai Bên**” hoặc “**các Bên**”)

**XÉT RẰNG :**

- Công Ty Cổ Phần NNH Mizuki có chức năng đầu tư, kinh doanh, tiếp thị, bán sản phẩm của dự án Khu Biệt Thự (The MIZUKI) thuộc Giai đoạn 3 – Khu nhà ở Nguyễn Sơn Bình Hưng, Bình Chánh, Tp.HCM (“**Dự án**”);
- Dự án đã tiến hành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, đang được triển khai xây dựng hoàn thiện các căn Nhà ở;
- Bên Mua có nhu cầu mua nhà, sở hữu Nhà ở tại Dự án;
- Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Nhà ở theo các điều khoản và điều kiện nêu tại Hợp Đồng này và pháp luật Việt Nam hiện hành.

**NỘI DUNG HỢP ĐỒNG**

**ĐIỀU 1. ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG**

**1.1.** Bên Mua có nhu cầu mua một căn nhà trong dự án Khu Biệt Thự (The MIZUKI) thuộc Giai đoạn 3 – Khu nhà ở Nguyễn Sơn Bình Hưng, Bình Chánh, Tp.HCM (“**Nhà ở**”), chi tiết như sau:

- Mã căn : [MaLo]
- Mẫu nhà : [Tang]  
(nhà hoàn thiện mặt ngoài, phía trong bàn giao thô)
- Diện tích khuôn viên : [DienTichKV]
- Diện tích sàn xây dựng : [DienTichCH]

Mô tả quy cách xây dựng, vật liệu sử dụng căn Nhà được quy định như sau:

Áp dụng cho mẫu:		<b>GARDEN VILLA (Không có cổng)</b>
<b>TT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Diễn giải</b>
1	Mái	Mái Bê tông cốt thép
2	Tường ngoại thất	Sơn nước, sơn gai, sơn giả đá, JOTUN, NIPPON hoặc tương đương, màu sắc theo thiết kế
3	Đá ốp tường ngoại thất	Đá tự nhiên, màu sắc theo thiết kế (ốp ở vị trí phù hợp)
4	Bậc cấp lối vào chính, gạch cửa	Đá Granite khô mặt, màu sắc theo thiết kế
5	Gạch lát ban công và sân thượng (ở vị trí phù hợp)	Gạch Porcelain chống trượt SOLUS, CMC, TAICERA hoặc tương đương, màu sắc theo thiết kế

TT	Hạng mục	Diễn giải
6	Cửa chính	Cửa gỗ hoặc cửa thép Galaxy, Vina Sanwa hoặc tương đương, màu sắc theo thiết kế Khóa từ DTHOME hoặc tương đương
7	Cửa đi, cửa sổ, phụ kiện cửa	Cửa khung nhôm, kính cường lực CND hoặc tương đương, phụ kiện đi kèm
8	Lan can	Lan can nhôm – kính cường lực. CND hoặc tương đương, chủng loại và quy cách theo thiết kế
9	Mái nhà xe	Khung thép sơn tĩnh điện, lợp tấm lợp sáng, vật liệu và màu sắc theo thiết kế
10	Hàng rào	* Hàng rào ở vị trí phù hợp * Cây xanh: chỉ cung cấp cho hàng rào trước

*Trong trường hợp phải thay đổi, vật liệu xây dựng sẽ được thay thế cùng loại với chất lượng tương đương hoặc tốt hơn.*

- 1.2.** Các Bên đồng ý và chấp nhận là Diện Tích Khuôn Viên và/hoặc Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế của Nhà ở bàn giao cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn diện tích của Nhà ở như nêu trên và cả hai Bên đồng ý và chấp nhận là hai Bên sẽ không có bất kỳ khiếu nại gì nếu chênh lệch diện tích nằm trong giới hạn  $\pm 3\%$  (cộng trừ ba phần trăm). Nếu phần chênh lệch thực tế vượt quá mức  $\pm 3\%$  (cộng trừ ba phần trăm) so với diện tích nêu trên, phần chênh lệch đó sẽ được tính toán lại trên cơ sở Giá bán Nhà ở quy định tại Hợp đồng này. Phần tính toán lại trong Giá Bán và các khoản thuế, phí liên quan sẽ được tính vào phần Giá Bán chưa thanh toán mà Bên Mua sẽ phải thanh toán như là một phần trong Số Tiền Thanh Toán Khi Bàn Giao Chủ Quyền Nhà. Việc điều chỉnh này sẽ là biện pháp chế tài duy nhất của các Bên liên quan đến bất kỳ chênh lệch nào trong diện tích của Nhà ở, thay cho mọi quyền và biện pháp chế tài trao cho các Bên theo quy định pháp luật và bất kỳ việc thay đổi nào trong diện tích của Nhà ở như nêu trên sẽ không cho phép bất kỳ Bên nào được quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở, PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN**

Giá bán Nhà ở, phương thức và thời hạn thanh toán của Nhà ở được quy định chi tiết như sau:

### **2.1. GIÁ BÁN NHÀ Ở**

- a. Giá bán Nhà ở (đã bao gồm VAT) [**TongGiaBanSauCKCoVAT**]đồng  
(Bằng chữ: [**TongGiaBanSauCKCoVATBC**])  
(Thuế giá trị gia tăng: Theo Luật thuế Giá trị gia tăng hiện hành).
- b. Giá bán Nhà ở đã bao gồm:
  - Giá trị quyền sử dụng đất ở đã đầu tư hạ tầng hoàn chỉnh;
  - Chi phí xây dựng Nhà ở với quy cách theo quy định tại khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng này.
- c. Giá bán Nhà ở chưa bao gồm các hạng mục chi phí sau:
  - Lệ phí trước bạ, lệ phí đăng ký để xác lập quyền sở hữu Nhà ở sang tên Bên Mua.
  - Các khoản thuế, lệ phí, phí và các chi phí phát sinh (nếu có) do Nhà nước quy định thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua.
  - Tiền quỹ bảo trì 1,5% (một phẩy năm phần trăm) trên giá bán Nhà ở. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán tiền quỹ bảo trì trước khi nhận bàn giao nhà.
  - Phí quản lý nội khu để quản lý vận hành Khu Nhà Ở.
  - Phí quản lý ngoại vi để duy trì các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và cảnh quan ngoại vi của Dự án.

- Các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp v.v... sẽ được Bên B thanh toán trực tiếp cho nhà cung cấp dịch vụ. Bên Mua sẽ thanh toán các chi phí này cho Bên Bán ngay khi có thông báo của Bên Bán.

## 2.2. PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

- Việc thanh toán được thực hiện bằng chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán (“Tài Khoản Ngân Hàng”) theo các đợt sau:
  - Đợt 1: Ngày [NgàyTT1], Bên Mua thanh toán [TyLeTT1] Giá bán Nhà ở tương ứng với số tiền là: **[TuongUngTT1]đ** (Bằng chữ: [TuongUngTTBC1]) (“**Tiền Đặt Cọc**”).
  - Đợt 2: Chậm nhất ngày [NgàyTT2], Bên Mua thanh toán [TyLeTT2] Giá bán Nhà ở, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT2]đ** (Bằng chữ: [TuongUngTTBC2]).
  - Đợt 3: Chậm nhất ngày [NgàyTT3], Bên Mua thanh toán [TyLeTT3] Giá bán Nhà ở, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT3]đ** (Bằng chữ: [TuongUngTTBC3]).
  - Đợt 4: Chậm nhất ngày [NgàyTT4], Bên Mua thanh toán [TyLeTT4] Giá bán Nhà ở, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT4]đ** (Bằng chữ: [TuongUngTTBC4]).
  - Đợt 5: Chậm nhất ngày [NgàyTT5], Bên Mua thanh toán [TyLeTT5] Giá bán Nhà ở, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT5]đ** (Bằng chữ: [TuongUngTTBC5]).
  - Đợt 6: Chậm nhất ngày [NgàyTT6], Bên Mua thanh toán [TyLeTT6] Giá bán Nhà ở, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT6]đ** (Bằng chữ: [TuongUngTTBC6]).
  - Đợt 7: Trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán có thông báo bàn giao Nhà ở cho Bên Mua, Bên Mua thanh toán [TyLeTT7] Giá bán Nhà ở, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT7]đ** (Bằng chữ: [TuongUngTTBC7]), đồng thời Bên Mua thanh toán tiền quỹ bảo trì; sau đó hai Bên tiến hành bàn giao Nhà ở.
  - Đợt 8: Trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán về việc nộp tiền đợt cuối, Bên Mua thanh toán hết [TyLeTT9] Giá bán Nhà ở còn lại, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT9]đ** (Bằng chữ: [TuongUngTTBC9]) và các khoản phải thanh toán phát sinh khác (nếu có), đồng thời hai Bên tiến hành bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với Nhà ở (“**Giấy Chứng nhận**”).
- Phiếu thu tiền thanh toán**

Khi Bên Mua thanh toán cho Bên Bán thì Bên Bán sẽ xuất xác nhận chuyển tiền cho Bên Mua (bằng tin nhắn và/hoặc bằng văn bản). Phiếu thu tiền hoặc giấy xác nhận chuyển tiền phải có chữ ký của Đại diện pháp luật/Tổng Giám đốc Công ty hoặc người được Đại diện pháp luật/Tổng Giám đốc ủy quyền hợp pháp và phải được đóng dấu của công ty.
- Mọi khoản tiền mà Bên Mua thanh toán theo Hợp đồng này bằng điện chuyển tiền sẽ chỉ được xem là được nhận của Bên Bán sau khi số tiền chuyển khoản đã được ghi có vào Tài Khoản Ngân Hàng và đã sẵn sàng để cho Bên Bán sử dụng. Mọi phí ngân hàng phải trả liên quan đến việc thanh toán trên sẽ do Bên Mua tự chịu và Bên Mua bảo đảm rằng Bên Bán vào mọi thời điểm sẽ nhận được đầy đủ mọi số tiền mà Bên Mua phải thanh toán theo Hợp Đồng này.

## ĐIỀU 3. BÀN GIAO NHÀ Ở - TRÁCH NHIỆM VỀ QUẢN LÝ NHÀ Ở:

- Bên Bán sẽ tiến hành bàn giao Nhà ở cho Bên Mua sau khi đã hoàn tất việc đầu tư xây dựng và Nhà ở có thể đưa vào khai thác sử dụng. Thời gian Bên Bán dự kiến hoàn tất việc đầu tư xây

dựng và Nhà ở có thể đưa vào khai thác sử dụng vào Quý 3/2023 (“**Ngày Bàn Giao**”). Việc bàn giao Nhà ở chỉ được thực hiện đồng thời khi Bên Mua đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3.2 Điều này.

**3.2.** Bên Bán chỉ bàn giao Nhà ở khi Bên Mua đáp ứng các điều kiện sau:

- i. Đã hoàn tất nghĩa vụ tại các đợt thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này, giá trị phân chênh lệch (nếu có) giữa diện tích Nhà ở nêu tại Biên bản bàn giao Nhà ở và Diện tích Nhà ở nêu tại Hợp đồng này và các khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại cho Bên Bán (nếu có);
- ii. Hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các khoản phí thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua theo quy định hiện hành của Nhà nước và theo quy định của Hợp đồng này (nếu đã đến thời hạn phải nộp);
- iii. Đã nộp Quỹ Bảo Trì và Phí Quản lý theo quy định của Nội quy, Quy định Quản lý Khu dân cư do Bên Bán ban hành.

Các nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này sẽ không bị ảnh hưởng hay thay đổi do bất kỳ sai sót nào của Bên Bán trong việc thông báo bất kỳ khoản nào trong Số Tiền Thanh Toán Khi Bàn Giao được ghi trong Thông Báo Nhận Bàn Giao. Nếu Bên Mua không thanh toán Số Tiền Thanh Toán Khi Bàn Giao cho Bên Bán vào ngày đến hạn thanh toán thì sẽ áp dụng theo quy định tại Điều 7.

Các Bên công nhận và đồng ý rằng Ngày Bàn Giao Thực Tế có thể sớm hơn Ngày Bàn Giao hoặc nằm trong thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày sau Ngày Bàn Giao theo thông báo bằng văn bản của Bên Bán hoặc theo văn bản thỏa thuận giữa các Bên. Thông báo bằng văn bản của Bên Bán sẽ được gửi và chuyển theo Điều 10 của Hợp Đồng này. Các Bên công nhận và đồng ý thêm rằng Bên Bán không phải chịu tiền phạt gì nếu Ngày Bàn Giao Thực Tế đến trong thời hạn không quá 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao.

**3.3.** Bên Bán sẽ thông báo bàn giao Nhà ở cho Bên Mua bằng văn bản. Nếu Bên Mua không thanh toán và/hoặc không tiến hành nhận Nhà ở trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày thông báo thì mặc nhiên xem như Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà ở và nghĩa vụ bàn giao Nhà ở của Bên Bán được xem như hoàn tất.

Trong vòng 30 ngày kể từ ngày bàn giao Nhà ở theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua có trách nhiệm liên hệ Bên Bán để hoàn tất thủ tục ký biên bản bàn giao Nhà ở chính thức, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do nào để không ký biên bản bàn giao Nhà ở; việc không liên hệ Bên Bán để hoàn tất thủ tục và/hoặc từ chối ký nhận bàn giao Nhà ở như vậy sẽ được coi là Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại điểm 7.2.1 Khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng này. Thời điểm bàn giao Nhà ở được xác định theo thông báo của Bên Bán. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán Phí quản lý hàng tháng, Phí quản lý nội khu và phí quản lý hạ tầng đô thị trong khoảng thời gian kể từ ngày đủ điều kiện nhận bàn giao Nhà ở cho đến ngày Bên Mua nhận bàn giao Nhà ở theo thực tế.

**3.4.** Kể từ ngày bàn giao Nhà ở, Bên Mua sẽ tiếp nhận mọi nghĩa vụ và trách nhiệm áp đặt cho chủ sở hữu, người chiếm hữu và/hoặc người sử dụng Nhà ở (bao gồm nhưng không giới hạn ở việc thanh toán phí quản lý hạ tầng kỹ thuật, phí duy tu bảo trì, phí an ninh, chiếu sáng công cộng, vệ sinh hàng tháng, và mọi khoản thuế và phí nhà ở, đất ở và tiền kết nối và sử dụng nước, khí, điện, viễn thông và các tiện ích và dịch vụ khác cung cấp cho Nhà ở) vào đầu mỗi tháng cho Bên Bán (hoặc đơn vị dịch vụ do Bên Bán ủy quyền) theo Quy chế quản lý do Bên Bán (hoặc đơn vị dịch

vụ chuyên nghiệp do Bên Bán giao quyền) ban hành tùy từng thời điểm, bất kể là Bên Mua trên thực tế đã nhận bàn giao Nhà ở hay chưa hoặc đang sử dụng hay cư ngụ trong Nhà ở hoặc quyền sở hữu Nhà ở và các quyền khác đã được chuyển qua cho Bên Mua hay chưa. Trước khi bàn giao Nhà ở cho Bên Mua theo Điều 3 này, Bên Mua không có quyền ra vào hoặc chiếm hữu hoặc sử dụng Nhà ở nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Bán. Khi Bên Bán bàn giao Nhà ở cho Bên Mua, các Bên sẽ ký Biên Bản Bàn Giao.

**3.5.** Mọi trường hợp khiếu nại (nếu có) sẽ được Bên Bán sửa chữa theo điều kiện bảo hành và không được xem là cơ sở để từ chối chấp nhận việc nhận bàn giao Nhà ở.

## **ĐIỀU 4. BẢO HÀNH – SỬA CHỮA NHÀ Ở:**

### **4.1. Bảo hành Nhà ở:**

#### **4.1.1. Bên Bán có trách nhiệm**

- Bảo hành trong vòng 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng đối với các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, 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.
- Bảo hành theo thời hạn bảo hành của nhà cung cấp kể từ ngày hoàn thành việc xây dựng và lắp đặt đối với các hạng mục nội thất trong nhà (nếu có).

4.1.2. Trong thời hạn bảo hành còn hiệu lực, khi xảy ra sự cố cần bảo hành, Bên Mua phải báo ngay cho Bên Bán bằng văn bản gửi đến Bên Bán (hoặc đơn vị dịch vụ do Bên Bán ủy quyền) và hợp tác cùng Bên Bán nhằm hạn chế các thiệt hại xảy ra. Nếu Bên Mua 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. Trong thời hạn 20 (hai mươi) 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.

4.1.3. Trong thời hạn bảo hành còn hiệu lực, tùy theo quyết định của Bên Bán việc bảo hành sẽ được thực hiện bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các sự cố để trở lại nguyên trạng như thời điểm bàn giao Nhà ở; hoặc thay thế bằng trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn.

4.1.4. Việc bảo hành sẽ được thực hiện bởi Bên Bán hoặc đơn vị do Bên Bán ủy quyền. Bên Mua và Cư dân khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản trị và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị hoặc Bên Bán chỉ định được phép vào Nhà ở và cho phép họ đưa vào Nhà ở những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên.

4.1.5. Bên Bán không bảo hành đối với những phần xây dựng thêm hoặc hao mòn, khấu hao bình thường hoặc các thiệt hại phát sinh do:

- Lỗi không phải do Bên Bán gây ra;

- Do bất cẩn, sử dụng sai hoặc do lỗi khác của Bên Mua và/hoặc do việc tự ý sửa chữa của Bên Mua hoặc những người cư ngụ khác hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác;
- Bên Mua không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ hoặc cam kết được quy định tại Điều này, hoặc 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;
- Thiệt hại gây ra cho người khác hoặc tài sản khác không phải là một bộ phận kiến trúc của Nhà ở; hoặc
- Trường hợp bất khả kháng được quy định tại khoản 8.1 và 8.2 Điều 8 của Hợp đồng này.

4.1.6. Trong Thời Hạn Bảo Hành, khi có bất kỳ hư hỏng nào đối với Nhà ở (kể cả hư hỏng đối với các Khu Vực Chung và Tiện Ích) thuộc các nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán:

- i. Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Nhà ở sẽ thông báo cho Bên Bán ngay lập tức và sẽ nỗ lực hết mức hoặc tiến hành mọi biện pháp cho là cần thiết và hợp lý để giảm thiểu hư hỏng. Trong trường hợp hư hỏng là do hành động hoặc sơ sót của Bên Mua và/hoặc người cư ngụ và/hoặc người sử dụng (“**Vi Phạm**”), Bên Mua và/hoặc người cư ngụ và/hoặc người sử dụng sẽ chịu toàn bộ hoặc một phần mọi chi phí cho việc sửa chữa, thay thế và khắc phục các hư hỏng và tổn thất phát sinh;
- ii. Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Nhà ở sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi vào thời điểm hợp lý trong giờ làm việc để các nhân viên của Bên Bán hoặc các đại diện của Bên Bán hoặc các công ty chuyên nghiệp được thuê mượn được ra vào Nhà ở và cho phép họ mang máy móc và trang thiết bị cần thiết vào để thực hiện công việc bảo hành cho Nhà ở. Trong thời gian tiến hành công việc bảo hành, các nhân viên của Bên Bán hoặc các đại diện của Bên Bán hoặc các công ty chuyên nghiệp được thuê mượn sẽ giảm thiểu mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Nhà ở và sẽ nỗ lực không gây ra thêm bất kỳ hư hỏng nào cho Nhà ở và/hoặc những người cư ngụ và cho tài sản của họ trong Nhà ở trừ khi những hư hỏng thêm đó là tuyệt đối cần thiết để hoàn tất công việc bảo hành. Hư hỏng thêm sẽ được khắc phục với chi phí của Bên Bán ngoại trừ trong trường hợp Vi Phạm gây ra bởi Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Nhà ở;
- iii. 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:
  - (a) Bên Mua không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ hoặc cam kết được quy định tại Điều 4 này, hoặc
  - (b) Bên Mua không tuân thủ các quy định liên quan đến việc sử dụng Khu Nhà ở và/hoặc các thiết bị khác được Ban Quản Trị ban hành theo quy định của pháp luật;
- iv. Sau thời hạn bảo hành được quy định ở trên, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua hoặc Người Sử Dụng Nhà ở.

4.1.7. Trong thời hạn bảo hành, trường hợp Bên Bán có phát hiện các hư hỏng thuộc diện bảo hành, Bên Bán được quyền chủ động thực hiện việc bảo hành và Bên Mua có trách nhiệm

hỗ trợ Bên Bán thực hiện quyền này. Nếu Bên Mua không hỗ trợ hoặc không đồng ý cho Bên Bán thực hiện quyền này trong thời hạn Bên Bán đã thông báo (thời hạn tối thiểu không ít hơn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày thông báo), Bên Bán được miễn trừ hoàn toàn trách nhiệm đối với các hư hỏng này, đồng thời Bên Mua không được quyền khiếu nại, thắc mắc gì với Bên Bán trong trường hợp này.

4.1.8. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua không thống nhất được phương án sửa chữa các hư hỏng thuộc diện bảo hành trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ thời điểm Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua về các hư hỏng, khuyết tật của Nhà ở, đồng thời theo đánh giá của Bên Bán, các hư hỏng, khuyết tật của Nhà ở là khó sửa chữa và/hoặc có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Bên Mua, thì tùy theo quyết định của Bên Bán, các Bên thanh lý Hợp đồng này và Bên Mua được quyền lựa chọn một trong hai phương án sau:

- Lựa chọn và ký kết Hợp Đồng Mua Bán Nhà ở với căn nhà khác theo đề xuất của Bên Bán; hoặc
- Bên Bán sẽ thu hồi lại Nhà ở và hoàn trả cho Bên Mua số tiền mà Bên Bán đã nhận (không bao gồm khoản lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có) cộng với tiền phạt tính trên số tiền Bên Mua đã thanh toán theo mức lãi suất 0,03%/ngày tính từ thời điểm Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua về các hư hỏng, khuyết tật của Nhà ở bằng văn bản (có xác nhận của hai Bên về các hư hỏng, khuyết tật này) đến thời điểm Bên Bán thông báo thu hồi lại Nhà ở.

## **4.2. Sửa chữa Nhà ở:**

4.2.1. Nếu Bên Mua có nhu cầu sửa chữa Nhà ở khác với thiết kế, Bên Mua phải được sự chấp thuận của Bên Bán bằng văn bản. Nếu Bên Mua tự ý sửa chữa Nhà ở khác với thiết kế, Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua chấm dứt việc sửa chữa vi phạm này và Bên Mua phải khắc phục lại hiện trạng ban đầu.

4.2.2. Trường hợp sau khi Bên Mua đã nhận Giấy Chứng nhận và hai Bên tiến hành thanh lý Hợp Đồng này, việc sửa chữa Nhà ở của Bên Mua sẽ tuân thủ theo các quy định tại Quy định quản lý và sử dụng nhà (hoặc văn bản tương đương) do Bên Bán (hoặc đơn vị dịch vụ do Bên Bán giao quyền) ban hành và/hoặc quy định của Nhà nước.

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

### **5.1. Quyền :**

5.1.1. Nhận tiền thanh toán tiền mua nhà và yêu cầu Bên Mua thực hiện thanh toán đúng tiến độ đã thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 7 của Hợp đồng này;

5.1.2. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao nhà theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;

5.1.3. Đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 8, Điều 9 của Hợp đồng này;

- 5.1.4. Được quyền từ chối bàn giao Nhà ở và/hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng nhận cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán và các khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại cho Bên Bán (nếu có) theo quy định trong Hợp Đồng này;
- 5.1.5. Bên Bán sẽ ban hành Nội Quy và bảo lưu quyền điều chỉnh Nội Quy tùy từng thời điểm và, kể từ Ngày Bàn Giao, sẽ cung cấp các dịch vụ quản lý và bảo trì theo Hợp Đồng Quản Lý và Bảo Trì;
- 5.1.6. Yêu cầu Bên Mua tuân thủ các quy định của Quy chế quản lý và sử dụng nhà do Bên Bán (hoặc đơn vị dịch vụ do Bên Bán giao quyền) ban hành tùy từng thời điểm;
- 5.1.7. Bên Mua công nhận rằng Bên Bán có thể bị buộc phải thực hiện các thay đổi đối với Nhà ở và/hoặc Khu Nhà ở theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền. Bên Mua sẽ không có bất kỳ khiếu nại nào đối với Bên Bán đối với những thay đổi này, và các nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này vẫn không thay đổi;
- 5.1.8. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng Nhà ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng mà không cần sự chấp thuận của Bên Mua trước khi thực hiện, nhưng phải đảm bảo rằng việc thay đổi sẽ không làm giảm sút giá trị Nhà ở đã công bố bán cho Bên Mua; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Nhà ở thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- 5.1.9. Bảo lưu quyền sở hữu Nhà ở và mọi quyền mà Bên Bán có được đối với Nhà ở theo quy định của pháp luật cho đến khi Bên Mua thanh toán đủ Giá bán Nhà ở và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ được nêu trong Hợp Đồng;
- 5.1.10. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích liên quan đến Khu Nhà ở nếu Bên Mua vi phạm Hợp đồng này và/hoặc Nội quy do Bên Bán (hoặc đơn vị dịch vụ do Bên Bán giao quyền) ban hành tùy từng thời điểm và/hoặc vi phạm quy định của pháp luật, sau khi Bên Bán đã thông báo bằng văn bản về hình thức xử lý cho Bên vi phạm biết phải khắc phục mà không khắc phục theo thời hạn yêu cầu;
- 5.1.11. 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 phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ các thiệt hại trực tiếp và gián tiếp phát sinh cho Bên Bán do tranh chấp này;
- 5.1.12. Được treo miễn phí và vĩnh viễn biển tên của Nhà ở, tên của Bên Bán và các biển tên khác theo lựa chọn tùy ý của Bên Bán tại Phần Sở Hữu Chung và Tiện Ích, mặt ngoài Nhà ở; với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Nhà ở của Bên Mua;
- 5.1.13. Được quyền bàn giao Giấy Chứng nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Nhà ở cho tổ chức tín dụng và chưa được tổ chức tín dụng xác nhận với Chủ đầu tư về việc Bên Mua đã hoàn tất toàn bộ mọi nghĩa vụ với tổ chức tín dụng;
- 5.1.14. Bên Bán vào bất kỳ thời điểm nào đều có quyền chuyển nhượng, chuyển giao hoặc xác lập bảo đảm đối với bất kỳ quyền và/hoặc nghĩa vụ nào của mình theo Hợp Đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không cần có sự chấp thuận của Bên Mua, với điều kiện là việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc biện pháp bảo đảm đó sẽ không ảnh hưởng bất lợi đến

các quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp Đồng này và Bên Mua có nghĩa vụ ký mọi văn bản mà Bên Bán yêu cầu để thực hiện việc chuyển nhượng và theo quy định tại Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn ở Hợp Đồng Quản Lý và Bảo Trì và Nội Quy;

5.1.15. Các quyền khác nêu tại Hợp đồng này hoặc do pháp luật có quy định.

## **5.2. Nghĩa vụ:**

5.2.1. Tiến hành đầu tư hạ tầng đúng quy hoạch được duyệt, xây dựng nhà theo đúng quy cách được quy định tại khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng này;

5.2.2. Thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định của Nhà nước để Bên Mua đứng (ghi) tên trên các Giấy Chứng nhận, với điều kiện là Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ, trách nhiệm của mình theo Hợp Đồng. 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. 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 cho Bên Mua. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng nhận và Bên Mua xem như tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng nhận. Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua các hồ sơ, giấy tờ theo quy định của pháp luật liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng nhận sau khi Bên Bán đã nhận được đầy đủ toàn bộ Giá bán nhà ở và các khoản thanh toán khác theo quy định tại Hợp Đồng.

Hai Bên đồng ý và thừa nhận rằng thời điểm hoàn tất thủ tục cấp Giấy Chứng nhận phụ thuộc vào tiến độ cung cấp hồ sơ cá nhân của Bên Mua và thủ tục giải quyết công việc của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

5.2.3. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong toàn Khu Nhà ở theo đúng như thiết kế quy hoạch (xây dựng đường, hệ thống cấp nước, công thoát nước, cây xanh...);

5.2.4. Không được tự ý chấm dứt Hợp đồng không có căn cứ pháp luật;

5.2.5. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

5.2.6. Thực hiện các quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai cho Bên Mua theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật về tín dụng;

5.2.7. Thực hiện các nghĩa vụ khác nêu tại Hợp đồng này hoặc do pháp luật quy định.

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

### **6.1. Quyền của Bên Mua:**

6.1.1. Yêu cầu Bên Bán hoàn tất đầu tư xây dựng dự án và bàn giao Nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết.

6.1.2. Yêu cầu Bên Bán cung cấp các thông tin về tình trạng pháp lý, kỹ thuật và tiến độ thực hiện dự án.

6.1.3. Được quyền sở hữu Nhà ở sau khi hoàn thành các nghĩa vụ, trách nhiệm được quy định trong Hợp Đồng cũng như quy định trong các phụ lục hợp đồng kèm theo.

6.1.4. Được quyền sử dụng các phần diện tích sử dụng chung được nêu trong Quy chế quản lý và sử dụng do Bên Bán (hoặc đơn vị dịch vụ do Bên Bán giao quyền) ban hành.

- 6.1.5. Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán toàn bộ Giá bán Nhà ở, các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà ở, các khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có) và các khoản phải thanh toán khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- 6.1.6. Trước khi Giấy Chứng nhận được cấp cho Bên Mua, trong trường hợp Bên Mua nếu là cá nhân qua đời, (những) người kế thừa quyền lợi của Bên Mua đã qua đời có thể kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua đã qua đời tùy thuộc vào quy định của pháp luật áp dụng, với điều kiện là (những) người kế thừa đó đã nộp cho Bên Bán mọi tài liệu đáp ứng yêu cầu của Bên Bán, chứng minh là Bên Mua đã qua đời cũng như tư cách pháp lý của (những) người kế thừa là những người thừa kế của Bên Mua đã qua đời và là người quản lý tài sản đối với tài sản của Bên Mua đã qua đời trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo về việc Bên Mua qua đời;
- 6.1.7. Sau khi Giấy Chứng nhận được cấp cho Bên Mua, Bên Mua sẽ được tự do chuyển nhượng Nhà ở cho bất kỳ bên thứ ba nào được phép theo quy định của pháp luật áp dụng, với điều kiện là phải thông báo cho bên thứ ba hoặc người mua Nhà ở tiếp tục tuân thủ Hợp Đồng Quản Lý và Bảo Trì, Nội Quy;
- 6.1.8. Trường hợp Bên Mua cho bất kỳ bên thứ ba nào cư ngụ hoặc thuê ở, Bên Mua có trách nhiệm thông báo cho bên thứ ba đó tuân thủ Hợp Đồng Quản Lý và Bảo Trì, Nội Quy.
- 6.1.9. Đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 8, Điều 9 của Hợp đồng này;
- 6.1.10. Các quyền khác nêu tại Hợp đồng này hoặc do pháp luật quy định.

## **6.2. Nghĩa vụ:**

- 6.2.1. Thanh toán đầy đủ và đúng tiến độ theo cam kết tại Hợp đồng này và các phụ lục của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán.
- 6.2.2. Nhận bàn giao Nhà ở theo thỏa thuận trong Hợp đồng này. Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua đồng ý là Nhà ở và các Khu Vực Chung và Tiện Ích sẽ được quản lý và bảo trì theo Hợp Đồng Quản Lý và Bảo Trì và Bên Mua phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về Nhà ở và các Khu Vực Chung và Tiện Ích và phải tuân thủ, chấp hành đúng Hợp Đồng Quản Lý và Bảo Trì cũng như Nội Quy, và hai văn bản này có thể thay đổi vào từng thời điểm.
- 6.2.3. Thanh toán phí dịch vụ quản lý hàng tháng và tuân thủ các quy định tại Quy chế quản lý và sử dụng nhà do Bên Bán (hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ do Bên Bán giao quyền) ban hành tùy từng thời điểm.
- 6.2.4. Cung cấp các giấy tờ nhân thân liên quan theo yêu cầu và/hoặc quy định của các cơ quan chức năng cho Bên Bán để Bên Bán tiến hành các thủ tục pháp lý xin cấp Giấy Chứng nhận đối với Nhà ở cho Bên Mua. Bên Mua cũng sẽ hợp tác với Bên Bán để đích thân tham dự hoặc tham dự thông qua người đại diện hoặc người được ủy quyền của mình tại các cuộc họp với các cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu, cũng như sẽ hợp tác với Bên Bán trong việc cung cấp các chứng nhận, tài liệu và giấy tờ cần thiết và ký thêm các tài liệu và hợp đồng mà Bên Bán yêu cầu một cách hợp lý hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

Bên mua xác nhận và cam kết đảm bảo đã đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm trong việc xin cấp Giấy chứng nhận nếu Bên Mua chưa đủ điều kiện hoặc bị hạn chế quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành;

- 6.2.5. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán lệ phí trước bạ, lệ phí đăng bộ và các chi phí phát sinh khác (nếu có) mà Nhà nước quy định thuộc về trách nhiệm của Bên Mua trong quá trình Bên Bán làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng nhận cho Bên Mua hoặc nộp thuế và các loại lệ

- phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước và/hoặc cho Bên Bán khi thực hiện bán, chuyển nhượng Nhà ở cho người khác.
- 6.2.6. Bên Mua tự thực hiện ký kết hợp đồng với các nhà cung cấp dịch vụ tiện ích như điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, internet...
- 6.2.7. Không được tự ý chấm dứt Hợp đồng không có căn cứ pháp luật.
- 6.2.8. Trường hợp Bên Mua có vay tiền ngân hàng để mua nhà thì phải tuân thủ các quy định về thủ tục vay vốn, thế chấp theo các yêu cầu của Bên Bán và chính sách cho vay của ngân hàng; đồng ý không hủy ngang và vô điều kiện cho Bên Bán bàn giao Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Nhà ở tại tổ chức tín dụng.
- 6.2.9. Nhận bàn giao Nhà ở theo đúng thời hạn bàn giao đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- 6.2.10. Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua phải trả đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán hoặc bất kỳ người hoặc công ty nào khác do Bên Bán chỉ định Phí Quản Lý và Bảo Trì, các khoản thanh toán và đóng góp khác (nếu có) theo xác định của Bên Bán theo Hợp Đồng này, Hợp Đồng Quản Lý và Bảo Trì và Nội Quy.
- 6.2.11. Sử dụng Nhà ở đúng mục đích theo Hợp Đồng này và pháp luật về nhà ở.
- 6.2.12. Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán hoặc Ban Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý vận hành Khu Nhà ở.
- 6.2.13. Tuân thủ bản Nội quy, Quy định Quản lý Khu dân cư do chủ đầu tư ban hành, nhà cung cấp dịch vụ quản lý hạ tầng kỹ thuật ban hành tùy từng thời điểm.
- 6.2.14. Tuân thủ các quy định về bảo hành, bảo trì đối với phần sở hữu chung, phần sở hữu riêng cho các căn nhà trong toàn khu.
- 6.2.15. Nếu phải nộp bất kỳ khoản thuế nhà đất nào liên quan đến Nhà ở và các Khu Vực Chung và Tiện Ích vào hoặc sau Ngày Bàn Giao thì Bên Mua có trách nhiệm nộp khoản thuế đó khi Bên Bán và/hoặc Cơ quan Nhà nước có yêu cầu.
- 6.2.16. 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.
- 6.2.17. Cam kết rằng:
- a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà ở;
  - b. Có đầy đủ năng lực pháp lý, có toàn bộ thẩm quyền và khả năng tài chính để ký kết và thực hiện Hợp đồng theo quy định của pháp luật;
  - c. 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;
  - d. Số tiền mua Nhà ở theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không 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 bán Nhà ở này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai Bên; Bên Mua tự giải quyết với bên thứ ba về các tranh chấp phát sinh từ và/hoặc có liên quan đến việc ký kết Hợp đồng này.
  - e. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối;

6.2.18. Trước khi Giấy Chứng nhận được cấp cho Bên Mua, Bên Mua không được chuyển giao hoặc chuyển nhượng bất kỳ quyền hoặc nghĩa vụ nào của mình theo Hợp Đồng này cho bên thứ ba, trừ khi Bên Mua trước tiên đã có được chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Bán và với điều kiện là các quy định sau đây sẽ được áp dụng:

- a. Bên Mua đã hoàn tất thanh toán các khoản thanh toán đến hạn và/hoặc quá hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng này, các khoản lãi phạt chậm thanh toán và bồi thường thiệt hại (nếu có);
- b. Bên Mua và bên thứ ba sẽ ký một hợp đồng chuyển nhượng mà theo đó bên thứ ba sẽ thay Bên Mua gánh vác và thực hiện mọi nghĩa vụ và trách nhiệm trong Hợp Đồng này, kể cả nghĩa vụ thanh toán/nộp bất kỳ số tiền còn tồn đọng nào về Giá bán Nhà ở, thuế, phí và lệ phí theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật Việt Nam ("**Hợp Đồng Chuyển Nhượng**"). Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán không có trách nhiệm trả lại cho Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ số tiền nào liên quan đến khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán do đây là vấn đề nội bộ giữa Bên Mua và bên thứ ba;
- c. Bên Mua chịu trách nhiệm có được mọi văn bản cần thiết và tham gia mọi thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng; Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng.
- d. Trách nhiệm duy nhất của Bên Bán liên quan đến việc chuyển nhượng là tiến hành xác nhận hoàn tất việc chuyển nhượng khi Bên Mua đã tuân thủ mọi điều kiện chuyển nhượng nêu tại Hợp Đồng này và pháp luật Việt Nam, được xác định theo toàn quyền quyết định của Bên Bán và quy định của Nhà nước; Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký vào Văn bản xác nhận hoàn tất chuyển nhượng Hợp đồng Mua bán Nhà ở;
- e. Nếu có khoản cấp vốn được cung cấp liên quan đến Nhà ở/Hợp đồng mua bán nhà ở, Bên Mua sẽ xuất trình cho Bên Bán văn bản của bên cấp vốn chấp thuận việc chuyển nhượng này;
- f. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.
- g. Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sẽ chịu trách nhiệm về mọi khoản phí và chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng;
- h. Bất kể bất kỳ quy định nào khác trong Hợp Đồng này, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có thể từ chối việc chuyển nhượng nếu:
  - Bên Mua chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo Hợp Đồng tính tới thời điểm yêu cầu chuyển nhượng hoặc thời điểm chuyển nhượng;
  - Có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng từ một bên mà Bên Bán xét thấy có liên quan;
  - Bên Bán đã nộp hồ sơ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp Giấy Chứng nhận cho Bên Mua;

- Bên Bán có lý do để xác nhận rằng bên thứ ba nhận chuyển nhượng có thể không có đủ khả năng tài chính để thanh toán toàn bộ hoặc một phần số tiền phải trả tiếp cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (nếu có);
- Nhà ở và/hoặc Hợp Đồng đang bị Bên Mua cầm cố, thế chấp, bảo lãnh; hoặc
- Việc chuyển nhượng Hợp Đồng bị ngăn cấm bởi các quy định của pháp luật.

6.2.19. Các nghĩa vụ khác nêu tại Hợp đồng này hoặc do pháp luật quy định.

## **ĐIỀU 7. PHẠT VI PHẠM – BỒI THƯỜNG THIỆT HẠI:**

### **7.1. Trường hợp Bên Bán vi phạm các nghĩa vụ nêu tại Hợp đồng này:**

7.1.1. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt hợp đồng trái với các quy định tại Hợp Đồng này, với điều kiện là Bên Mua đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ, trách nhiệm của mình theo Hợp đồng này, thì Bên Bán phải hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền thanh toán mà Bên Bán đã nhận (không bao gồm lãi suất chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán - nếu có). Ngoài ra Bên Bán còn phải bồi thường cho Bên Mua số tiền bồi thường là 08% (tám phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này.

7.1.2. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Nhà ở quá 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao, đồng thời Bên Mua đã tuân thủ đúng và đầy đủ các nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm mới bàn giao Nhà ở và lãi phạt chậm bàn giao Nhà ở hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 9 của Hợp đồng này.

Theo đó, trường hợp lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên Mua có quyền yêu cầu Ngân hàng bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua theo điểm c Khoản 2 Điều 9 của Hợp đồng này.

Các quy định tại điểm 7.1.2 trên đây không được áp dụng nếu việc Bên Bán không giao Nhà ở đúng hạn là do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, trong trường hợp đó Ngày Bàn giao nhà ở sẽ được dời lại đến thời điểm mà Sự Kiện Bất Khả Kháng đã chấm dứt hoặc Bên Bán đã khắc phục được các hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng. Thời gian dời lại Ngày Bàn giao nhà ở do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng không được vượt quá 18 (mười tám) tháng.

7.1.3. Trường hợp Bên Bán vi phạm những nghĩa vụ khác nêu tại Hợp đồng này thì Bên Bán phải bị phạt vi phạm hợp đồng 08% (tám phần trăm) tính trên giá trị phần nghĩa vụ vi phạm. Nếu việc vi phạm trực tiếp dẫn đến thiệt hại cho Bên Mua thì Bên Bán phải bồi thường thiệt hại.

### **7.2. Trường hợp Bên Mua vi phạm các nghĩa vụ nêu tại Hợp đồng này:**

7.2.1. Trường hợp Bên Mua tự ý chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp Đồng này thì Bên Bán hoàn trả lại tiền cho Bên Mua theo điểm 7.2.7 Điều này.

7.2.2. Trường hợp Bên Mua vi phạm các nghĩa vụ khác nêu tại Hợp đồng này thì Bên Mua phải chịu phạt vi phạm 08% (tám phần trăm) phần giá trị nghĩa vụ bị vi phạm.

7.2.3. Nếu quá 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Nhà ở các đợt theo thỏa thuận tại Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ phải trả lãi đối với số tiền chậm thanh toán theo lãi suất bằng 0,03%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán và trên thời gian chậm thanh toán kể từ ngày thứ 21 đến ngày thanh toán thực tế. Thời gian vi phạm chậm thanh toán không được quá 30 (ba mươi) ngày tính từ ngày đến hạn thanh toán theo từng đợt quy định tại Hợp đồng này, nếu chậm thanh toán quá 30

(ba mươi) ngày của 01 (một) đợt thanh toán hoặc trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 2, điểm 7.2.8 Điều 7 Hợp đồng này và tiền quỹ bảo trì cộng dồn vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì xem như Bên Mua tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng. Trường hợp này Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng với Bên Mua và đồng thời được quyền lấy lại Nhà ở và mời gọi khách hàng khác mua Nhà ở. Bên Bán hoàn trả lại tiền cho Bên Mua theo điểm 7.2.7 điều này.

7.2.4. Trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà ở nhưng Hợp Đồng bị chấm dứt, Bên Mua phải bàn giao lại Nhà ở cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ thời điểm Hợp đồng bị chấm dứt và Nhà ở phải được bàn giao theo nguyên trạng ban đầu hoặc 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 nguyên trạng ban đầu hoặc theo tình trạng mô tả trong Biên bản bàn giao Nhà ở, Bên Mua phải tự phục hồi Nhà ở hoặc thanh toán cho Bên Bán mọi chi phí mà Bên Bán phải thanh toán để phục hồi Nhà ở về nguyên trạng ban đầu hoặc theo tình trạng mô tả trong Biên bản bàn giao Nhà ở.

Trường hợp Hợp đồng bị chấm dứt vì nguyên nhân duy nhất do lỗi cố ý của Bên Bán, đồng thời Bên Mua đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ, trách nhiệm của mình theo Hợp đồng này, thì hai Bên sẽ cùng thương lượng phương thức để phục hồi Nhà ở về tình trạng như được mô tả trong Biên bản bàn giao Nhà ở.

7.2.5. Không phương hại đến các quyền và biện pháp chế tài khác trao cho Bên Bán theo Hợp Đồng này và luật áp dụng, Bên Mua phải bồi hoàn và vào mọi thời điểm sau khi ký Hợp Đồng này phải giữ cho Bên Bán (cùng với các nhân viên, người lao động, đại diện và những người có liên quan của Bên Bán) được bồi hoàn đối với bất kỳ và tất cả tổn thất, thiệt hại, vụ kiện, thủ tục tố tụng, khiếu nại, yêu cầu, trách nhiệm, phí tổn và chi phí (kể cả toàn bộ chi phí pháp lý) mà Bên Bán có thể phải chịu hoặc phát sinh cho Bên Bán hoặc được đặt ra đối với Bên Bán bởi bất kỳ người, công ty hoặc đơn vị nào liên quan đến bất kỳ vấn đề hoặc sự kiện nào phát sinh từ, trong quá trình, có lý do bởi, hoặc đối với:

- i. bất kỳ vi phạm nào của Bên Mua đối với Hợp Đồng này;
- ii. bất kỳ hành vi vi phạm trách nhiệm nào (kể cả các trách nhiệm theo luật định) hoặc vi phạm pháp luật của Bên Mua; hoặc
- iii. bất kỳ hành vi cố ý hoặc hành động cố ý nào, hoặc bất kỳ sự bất cẩn hay sơ sót nào, hoặc bất kỳ hành động sai trái hoặc sơ suất nào khác của Bên Mua.

7.2.6. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng do vi phạm của Bên Mua theo Hợp đồng này, Bên Bán sẽ có quyền ký kết hợp đồng mua bán khác hoặc bất kỳ hợp đồng nào khác, hoặc bằng cách khác để thực hiện quyền bán hoặc cho thuê hoặc định đoạt Nhà ở như thể Hợp Đồng này chưa từng được ký kết và, Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua bàn giao lại Nhà ở theo quy định tại điểm 7.2.4 Điều này. Trường hợp Bên Mua không bàn giao lại Nhà ở theo yêu cầu của Bên Bán, Bên Bán sẽ có quyền trục xuất Bên Mua ra khỏi Nhà ở và lấy lại Nhà ở, và Bên Bán sẽ không có bất kỳ trách nhiệm hay bổn phận gì về bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào gây ra đối với đồ đạc, đồ dùng, trang thiết bị và tài sản khác của Bên Mua do Bên Bán vào và lấy lại Nhà ở như nói trên.

7.2.7. Trường hợp Bên Bán trả lại tiền cho Bên Mua theo quy định tại điểm 7.2.1 và 7.2.3 Điều này thì Hợp đồng đương nhiên bị thanh lý kể từ ngày hai Bên ký biên bản thanh lý Hợp đồng hoặc thời điểm hết thời hạn ký Biên bản thanh lý Hợp đồng theo văn bản thông báo của Bên Bán cho Bên Mua nhưng Bên Mua không đến ký Biên bản thanh lý Hợp đồng tùy theo thời điểm nào đến trước. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh

toán (không tính lãi suất và không bao gồm lãi suất chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có) sau khi đã khấu trừ khoản lãi suất chậm thanh toán theo điểm 7.2.3 Điều 7, Tiền Đặt cọc, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) và khoản phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 08% (tám phần trăm) Giá bán Nhà ở. Việc hoàn trả lại tiền cho Bên Mua chỉ được thực hiện sau khi Bên Bán đã bán được Nhà ở cho khách hàng khác và nhận số tiền thanh toán từ khách hàng này đến mức đủ để chi trả cho Bên Mua.

7.2.8. Trường hợp Bên Bán đã gửi thông báo cho Bên Mua về việc cung cấp hồ sơ cá nhân để xin cấp Giấy chứng nhận mà Bên Mua vẫn chưa cung cấp theo yêu cầu của Bên Bán phù hợp quy định pháp luật, thì trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày nhận thông báo, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền còn lại của Hợp Đồng bao gồm cả các khoản tiền phát sinh do chênh lệch diện tích, khoản phạt chậm thanh toán, khoản bồi thường thiệt hại (nếu có), ...; Việc Bên Mua chậm trễ thanh toán các khoản phải thanh toán trên sẽ được xử lý tương tự điểm 7.2.3 Điều này.

## **ĐIỀU 8. BẤT KHẢ KHÁNG – RỦI RO**

- 8.1.** Bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết mà khả năng cho phép.
- 8.2.** Bên Bán và Bên Mua cùng thống nhất các sự kiện về thiên tai, chiến tranh, sự thay đổi của luật pháp, mệnh lệnh hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là những sự kiện bất khả kháng.
- 8.3.** Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần của cả Hai Bên sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 8.4.** Trong trường hợp một Bên vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng này do Sự Kiện Bất Khả Kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự trước Bên kia.
- 8.5.** Khi sự kiện bất khả kháng xảy ra thì trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên bị ảnh hưởng trong việc thực hiện nghĩa vụ phải thông báo bằng văn bản cho Bên kia để tìm biện pháp khắc phục, hạn chế thiệt hại.
- 8.6.** Trường hợp sự kiện bất khả kháng xảy ra dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được thì hai Bên tiến hành thanh lý Hợp đồng.
- 8.7.** Những rủi ro, thiệt hại xảy ra không thuộc trường hợp bất khả kháng thì được thỏa thuận như sau:
  - Trước khi bàn giao Nhà ở thì thiệt hại về Nhà ở do Bên Bán gánh chịu.
  - Sau khi bàn giao Nhà ở thì các thiệt hại về Nhà ở do Bên Mua gánh chịu.

## **ĐIỀU 9. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

- 9.1.** Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
  - a. Hai Bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản.
  - b. Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng do Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà ở theo Điều 7 của Hợp đồng này;
  - c. Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng do Bên Bán chậm bàn giao Nhà ở theo Điều 7 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 270 (hai trăm bảy mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai

Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

- 9.2.** Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:
- a. Chấm dứt Hợp đồng theo điểm a khoản 9.1 Điều này: Hai Bên sẽ cùng thỏa thuận và thống nhất bằng văn bản về các điều kiện và việc xử lý hậu quả khi chấm dứt Hợp đồng.
  - b. Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo điểm b khoản 9.1 Điều này: Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua trước ít nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt. Theo đó, Bên Bán được quyền lấy lại Nhà ở và bán Nhà ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo điểm 7.2.7 Điều 7 Hợp đồng này.
  - c. Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo điểm c khoản 9.1 Điều này: Bên Mua sẽ (phải) gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên Bán trước ít nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt. Theo đó, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất và không bao gồm lãi suất chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương 08% (tám phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này. Việc hoàn trả lại tiền cho Bên Mua sẽ do Ngân hàng bảo lãnh thay mặt Bên Bán thực hiện.
  - d. Chấm dứt Hợp đồng theo điểm d khoản 1 điều này: Bên yêu cầu chấm dứt phải gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên còn lại trước ít nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt. Trong trường hợp này, các Bên sẽ thỏa thuận với nhau về việc xử lý hậu quả khi chấm dứt Hợp đồng.
- 9.3.** Sau khi Hợp đồng chấm dứt, mỗi Bên vẫn phải giải quyết những nghĩa vụ còn tồn đọng với Bên kia theo quy định tại Hợp đồng này và các quy định của pháp luật có liên quan.

## **ĐIỀU 10. THÔNG BÁO**

**10.1.** Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của Bên kia:

- Đối với Bên Bán: Công Ty Cổ Phần NNH Mizuki – Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp.HCM.
- Đối với Bên Mua (nếu Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 (một) người đại diện theo đây để nhận thông báo): [QDBM] [HoTenBM] - theo địa chỉ liên hệ của Bên Mua đã ghi nhận tại phần đầu của Hợp đồng.

**10.2.** Hình thức thông báo giữa các Bên thông qua thư.

**10.3.** Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 10.1, khoản 10.2 và khoản 10.3 điều này và trong thời gian như sau:

- Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- Vào ngày làm việc thứ 05 (năm), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

**10.4.** Các Bên tự chịu trách nhiệm trong trường hợp không nhận được thông báo của Bên còn lại do cung cấp không đúng hoặc không đầy đủ thông tin liên lạc của mình hoặc các Bên thường xuyên

không hiện diện tại địa chỉ liên hệ của mình. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận) mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

**10.5.** Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên theo Khoản 10.1 Điều này là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 11. ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

**11.1.** Trong thời hạn của Hợp Đồng này và trong vòng 36 (ba mươi sáu) tháng kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt, các Bên không được tiết lộ bất kỳ thông tin nào liên quan đến Hợp Đồng này và bất kỳ thông tin nào của Bên kia cho bất kỳ bên thứ ba nào nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên đó, trừ trường hợp theo yêu cầu của pháp luật Việt Nam.

**11.2.** Mọi vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng do hai Bên thương lượng giải quyết trên tinh thần hợp tác.

Trường hợp hai Bên không tự giải quyết thì sự việc sẽ do Toà án có thẩm quyền tại thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết.

**11.3.** Các phụ lục, các văn bản bổ sung, sửa đổi nội dung hợp đồng được các bên ký kết là các phần không tách rời của hợp đồng, có giá trị như hợp đồng. Khi có những vướng mắc phát sinh thì hai Bên bàn bạc và thể hiện bằng phụ lục hợp đồng để bổ sung, sửa đổi.

**11.4.** Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Hai Bên trong Hợp Đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Bên kế nhiệm và Bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Khách Hàng chết hoặc bị tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Khách Hàng được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Khách Hàng theo Hợp Đồng này.

**11.5.** Trong trường hợp theo quy định của pháp luật hai Bên phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc cơ quan công chứng chứng thực hợp đồng theo mẫu do các cơ quan chức năng ban hành thì hai Bên sẽ ký kết theo hợp đồng mẫu do cơ quan chức năng ban hành. Các điều khoản của Hợp đồng này vẫn còn nguyên giá trị hiệu lực, trừ những điều khoản trái luật phải chỉnh sửa theo quy định và theo thỏa thuận của hai Bên bằng văn bản.

**11.6.** Hợp đồng này được diễn giải và điều chỉnh theo luật pháp của nhà nước Việt Nam. Trong trường hợp, nội dung điều khoản của quy định pháp luật mới được dẫn chiếu làm vô hiệu một phần hoặc toàn bộ Hợp đồng thì Hợp đồng sẽ được xem xét tính hiệu lực tại thời điểm ký kết Hợp đồng, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

**11.7.** Từ bỏ quyền: Việc Một Bên không áp dụng, thực hiện một biện pháp xử lý đối với một vi phạm của Bên còn lại trong quá trình thực hiện Hợp Đồng sẽ không được diễn giải và/hoặc được xem là Một Bên đồng ý với vi phạm đó và miễn cho Bên còn lại thực hiện nghĩa vụ, hoặc từ bỏ quyền thực hiện xử lý của Một Bên đối với vi phạm đó, và/hoặc nghĩa vụ của Bên còn lại tương tự tiếp theo hay làm căn cứ để tính thời hiệu xử lý. Một Bên 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 trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

**11.8.** Hai Bên cam kết tôn trọng, thực hiện đúng các thỏa thuận tại Hợp đồng này. Bên Mua công nhận rằng Bên Mua hoàn toàn tự nguyện ký kết Hợp Đồng này và Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm về bất

kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào (dù là trực tiếp hoặc gián tiếp) mà Bên Mua có thể phải chịu do Bên Mua ký kết hoặc thực hiện Hợp Đồng này.

**11.9.** Hợp đồng này được lập thành 05 (năm) bản giống nhau, có giá trị như nhau, Bên Bán giữ 04 (bốn) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản, có hiệu lực kể từ ngày ký.

Hai Bên đã xem kỹ nội dung từng điều khoản của Hợp đồng chính, các phụ lục hợp đồng và đồng ý ký tên.

**BÊN BÁN**

**Ông Nguyễn Thanh Quang**

**BÊN MUA**

(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức  
mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)

..... - .....