

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: Mã sản phẩm/2025/HĐMBNO-HLC

Giữa

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG ĐÔ THỊ
VÀ CÔNG NGHIỆP HLC**

Và

Họ và tên khách hàng : _____

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bắc Ninh, ngày [...] tháng [...] năm 2025

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: Mã sản phẩm/2025/HĐMBNO-HLC

- Căn cứ Bộ luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 06 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Quyết định số 1141/QĐ-UBND ngày 09/06/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư mới Bích Sơn, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;
- Quyết định số 611/QĐ-UBND ngày 27/06/2021 của UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bích Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.
- Giấy phép xây dựng số 1006/GPXD ngày 06/06/2025 của UBND thị xã Việt Yên;
- Văn bản số 882/XSD-QLN ngày 12/8/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện bán, cho thuê mua thuộc dự án Khu dân cư mới Bích Sơn.
- Căn cứ Nhu cầu và khả năng của các bên;

Các Bên dưới đây gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG ĐÔ THỊ VÀ CÔNG NGHIỆP HLC

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0109718504 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/7/2021, được sửa đổi bổ sung lần thứ 3 ngày 31/10/2024.
 - Địa chỉ: Tầng 3, Toà nhà Udic complex, Đường Hoàng Đạo Thuý, Phường Yên Hoà, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
 - Địa chỉ liên hệ: Tầng 3, Toà nhà Udic complex, Đường Hoàng Đạo Thuý, Phường Yên Hoà, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
 - Điện thoại liên hệ: 0946 185 566
 - Số tài khoản: 403 124 7979 Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank) - Chi nhánh: Ba Đình, Hà Nội.
 - Mã số thuế: 0109718504
 - Người đại diện theo uỷ quyền: ...
 - Chức vụ:
- Theo uỷ quyền số [...]*

Và

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

- Tên cá nhân: **ÔNG/BÀ [...]**
- Căn cước công dân số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]; hoặc Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]
- Nơi đăng ký cư trú: [...]
- Địa chỉ liên hệ: [...]
- Điện thoại liên hệ: [...]
- Địa chỉ Email: [...]
- Số tài khoản (nếu có): [...] Tại Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh: [...]
- Mã số thuế (nếu có): [...]

và

- Tên cá nhân: **ÔNG/BÀ [...]**
- Căn cước công dân số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]; hoặc

Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]

- Nơi đăng ký cư trú: [...]
- Địa chỉ liên hệ: [...]
- Điện thoại liên hệ: [...]
- Địa chỉ Email: [...]
- Số tài khoản (nếu có): [...] Tại Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh: [...]
- Mã số thuế (nếu có): [...]

hoặc

- Tên tổ chức: [...]
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: [...] do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh/Thành phố [...] cấp lần đầu ngày [...].
- Người đại diện theo pháp luật/ủy quyền: [...]
(Theo Giấy ủy quyền số [...] ngày .../.../... của [...])
- Chức vụ: [...]
- Căn cước công dân: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]; hoặc
Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]
- Địa chỉ: [...]
- Địa chỉ liên hệ: [...]
- Điện thoại liên hệ: [...] Fax (nếu có) : [...]
- Số tài khoản: [...] Tại Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh: [...]
- Mã số thuế: [...]

(Bên Bán và Bên Mua, sau đây được gọi chung là "**Các Bên**" hoặc "**Hai Bên**" và được gọi riêng là "**Bên**").

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng đều là nghĩa vụ liên đới và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Để tránh nhầm lẫn, những người thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho Ông/bà [...] trên đây làm đại diện để giao dịch, tiếp nhận thông tin với Bên Bán liên quan đến việc mua bán Nhà Ở nêu tại Hợp Đồng.

Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ủy quyền trên đây, trong trường hợp mà theo yêu cầu của Pháp luật phải có đầy đủ chữ ký của tất cả những người thuộc Bên Mua, bao gồm cả trường hợp cả vợ và chồng phải ký kết mọi văn bản giấy tờ cần thiết, thì từng người thuộc Bên Mua

ký vào đầy đủ, hoặc phải thực hiện quy trình ủy quyền theo quy định của Pháp luật hiện hành để người được ủy quyền thực hiện việc ký kết.

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

ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

1.1. Vị trí Nhà ở:

- a) Mã Quy hoạch: [...].
- b) Khu: [...].
- c) Lô: [...].
- d) Số thứ tự: [...].
- e) Địa chỉ: Khu dân cư mới Bích Sơn, phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh

Vị trí của Nhà Ở được xác định trên cơ sở Bản vẽ mặt bằng định vị lô của Dự Án đính kèm Hợp Đồng này; tên gọi Khu, Lô, Số thứ tự là tên do Bên Bán đặt và thể hiện trên Bản vẽ nhằm phân biệt các bất động sản/nhà ở với nhau. Trường hợp có sự thay đổi về tên gọi Khu, Lô, Số thứ tự theo quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền thì tên gọi Khu, Lô, Số thứ tự trên sẽ được điều chỉnh lại cho phù hợp.

1.2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở: Được xác định theo Quyết định số 611/QĐ-UBND ngày 18/06/2021 của UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bích Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

1.3. Quy mô Nhà Ở:

- a) Tổng diện tích sàn xây dựng: [...] m².
- b) Tổng diện tích sử dụng đất: [...] m², trong đó:
 - Sử dụng riêng: [...] m².
 - Sử dụng chung (nếu có): 0 m².
 - Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị
 - Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

1.4. Thông tin pháp lý Dự Án:

- a) Tên Dự Án: Khu dân cư mới Bích Sơn (Tên thương mại Dự Án - Bích Sơn Central Point)

Tên Dự án, Tên thương mại Dự án có thể thay đổi theo quy định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc quyết định của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm.

- b) Địa điểm thực hiện Dự Án: Khu dân cư mới Bích Sơn, phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh
- c) Quy mô diện tích Dự Án: 5,25ha.
- d) Giấy tờ pháp lý Dự Án: Được Bên Bán công khai trên cổng thông tin điện tử Bên Bán website: [<https://bichsoncentralpoint.vn>] bao gồm:
 - Giấy tờ về quy hoạch: Quyết định số 611/QĐ-UBND ngày 27/06/2021 của UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Bích Sơn, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;
 - Giấy tờ về đầu tư Dự Án: Quyết định số 1141/QĐ-UBND ngày 09/06/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư mới Bích Sơn, thị trấn Bích Động, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang;
 - Giấy tờ về đất đai: [...]
 - Giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 1006/GPXD ngày 06/06/2025 của UBND thị xã Việt Yên;
 - Các giấy tờ khác: 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở mua bán (bản vẽ thiết kế mặt bằng các tầng của Nhà Ở).

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

- a) Mục đích sử dụng: Để ở
- b) Năm hoàn thành việc xây dựng: Dự kiến năm 2026.
- c) Loại Nhà Ở: Nhà liền kề.
- d) Số tầng: 5 tầng (không bao gồm tum thang lên mái, nếu có).
- e) Kết cấu Nhà Ở: Bê tông cốt thép.
- f) Vật tư/vật liệu xây dựng và trang thiết bị hoàn thiện Nhà Ở: Được quy định tại Phụ lục số 01 của Hợp Đồng này.

1.6. Thực trạng các công trình hạ tầng, tiện ích liên quan đến Nhà Ở: Được xây dựng, hoàn thiện theo hồ sơ pháp lý và tiến độ Dự Án được phê duyệt.

1.7. Hồ sơ về bảo lãnh Nhà Ở, xác định Nhà Ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh kèm theo Hợp Đồng này: Thư xác nhận phát hành bảo lãnh có điều kiện trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu Dân cư mới Bích Sơn số 01/VCB.XNBLC DK.TB ngày 15/08/2025 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình.

1.8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Nhà Ở (nếu có): Bên Mua có nghĩa vụ tuân thủ các quy định hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất đối với Thửa Đất theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của Pháp luật.

1.9. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):

- a) Tuân thủ Nội quy của Khu dân cư, tuân thủ Nội quy xây dựng trong quá trình hoàn thiện Nhà Ở và các quy định của cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương áp dụng chung cho địa giới hành chính.
- b) Khi xây dựng, hoàn thiện Nhà Ở, Bên Mua phải thực hiện đặt cọc cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở

2.1. Giá Bán Nhà Ở là [...] **đồng** (Bằng chữ: ... đồng).

Giá Bán Nhà Ở này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và Thuế VAT trong đó:

- a) Giá trị quyền sử dụng đất: [...] **đồng** (Bằng chữ: ... đồng), tương đương [...] **đồng/m² đất**.
- b) Giá trị Nhà Ở: [...] **đồng** (Bằng chữ: ... đồng), tương đương [...] **đồng/m² xây dựng**. Giá trị Nhà ở bao gồm:
- c) Thuế VAT là: [...] **đồng** (Bằng chữ: ... đồng).

2.2. Giá Bán Nhà Ở quy định tại Khoản 2.1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

- a) 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. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- b) 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;
- c) Các chi phí khác, Hai Bên thống nhất, Bên Mua có trách nhiệm như sau:
 - (i) Nộp/thanh toán Tiền Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm và nghĩa vụ tài chính hàng năm theo thông báo của Cơ Quan Có Thẩm Quyền kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở hoặc ngày Bên Mua được xác định là đã nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng;
 - (ii) Thanh toán toàn bộ các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh phải nộp theo quy định của Pháp luật khi Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc chuyển nhượng (bán) Nhà Ở;
 - (iii) Các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc mua bán Nhà Ở thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua.

2.3. Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Nhà Ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành,

và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, gửi/trông giữ xe, thu gom rác thải, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2.4. Giá Bán Nhà Ở quy định tại Khoản 2.1 Điều này có thể được điều chỉnh, thay đổi trong các trường hợp sau:

a) Khi có sự thay đổi của Pháp luật mà Thuế VAT phải nộp cao hoặc thấp hơn tại thời điểm ký Hợp Đồng hoặc thay đổi thiết kế hoặc thay đổi diện tích Thửa Đất hoặc thay đổi diện tích sàn xây dựng Nhà Ở. Giá Bán Nhà Ở quy định tại Khoản 2.1 Điều này sẽ được điều chỉnh để phù hợp với sự thay đổi đó;

b) Theo quy định của Hợp Đồng này và/hoặc theo sự thỏa thuận giữa Hai Bên như sau:

Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng Tổng diện tích sử dụng đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế được bàn giao cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Tổng diện tích sử dụng đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng quy định tại Điều 1 Hợp Đồng này. Trong trường hợp có sự chênh lệch này, Các Bên đồng ý và xác nhận rằng:

(i) Trường hợp Tổng diện tích sử dụng đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở thực tế tại thời điểm bàn giao có chênh lệch tăng giảm trong giới hạn (+/-) 3% (ba phần trăm) so với Tổng diện tích sử dụng đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng thì Giá Bán Nhà Ở được giữ nguyên không điều chỉnh;

(ii) Nếu tỷ lệ sai lệch Tổng diện tích sử dụng đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở thực tế tại thời điểm bàn giao Nhà Ở vượt quá giới hạn nêu tại mục (i) nêu trên thì Các Bên nhất trí Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh tương ứng với Tổng diện tích sử dụng đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở thực tế theo cách thức tính Giá Bán Nhà Ở như quy định tại Điều 2 (sau đây gọi là “Giá Bán Nhà Ở Điều Chỉnh”). Việc chênh lệch diện tích này không phải là lý do để Bên Mua hoặc Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng;

(iii) Mặc dù có quy định tại mục (ii) nêu trên, trong trường hợp phần sai lệch (tăng/giảm) Tổng diện tích sử dụng đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở lớn hơn 8% (tám phần trăm) thì Các Bên nhất trí Giá Bán Nhà Ở sẽ chỉ điều chỉnh tăng/giảm như sau:

➤ Nếu phần Tổng diện tích sử dụng đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở thực tế tăng giảm lớn hơn giới hạn 8% (tám phần trăm) thì Giá Bán Nhà Ở sẽ điều chỉnh tăng/giảm trong phạm vi 8% (tám phần trăm) theo cách thức tính Giá Bán Nhà Ở như quy định tại Điều

2 (sau đây gọi là “**Giá Bán Nhà Ở Điều Chỉnh**”); Phần tăng vượt quá 8% (tám phần trăm) sẽ không tính giá điều chỉnh;

- Việc chênh lệch diện tích tại mục này, không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Nhà Ở của Bên Bán đối với Bên Mua.

- 2.5. Bên Mua uỷ quyền và Bên Bán thay mặt Bên Mua nộp cho Nhà nước 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 thì Bên Bán sẽ tạm tính toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật liên quan đến Nhà Ở và chi phí dịch vụ mà Bên Mua sử dụng được cung cấp thông qua Bên Bán (hoặc đơn vị được Bên Bán chỉ định) và thông báo cho Bên Mua tại Thông báo bàn giao Nhà Ở hoặc thông báo khác để Bên Mua biết và thực hiện thanh toán cho Bên Bán trước khi Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp, Cơ quan nhà nước thông báo chính thức các khoản thuế, phí, lệ phí đến Bên Mua mà lớn hơn các khoản thuế, phí, lệ phí Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đủ phần chênh lệch cho Bên Bán trước khi nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận.

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

- 3.1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua chuyển khoản ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật. Bên Mua chuyển khoản qua ngân hàng vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin Thông tin về tài khoản Ngân hàng của Bên Bán được nêu tại phần đầu Hợp Đồng hoặc tại một thông báo bằng văn bản của Bên Bán về một tài khoản khác được chỉ định tại từng thời điểm gửi cho Bên Mua ít nhất bảy (07) ngày trước ngày đến hạn thanh toán.
- 3.2. Thời hạn thanh toán: Bên Mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền mua Nhà Ở cho Bên Bán theo tiến độ, thời hạn quy định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng này.
- 3.3. Các nội dung thoả thuận khác:
- a) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản của Bên Mua đã được ghi có vào tài khoản của Bên Bán.
 - b) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Khoản 3.2 trên ngay cả khi nhận hoặc không nhận được thông báo yêu cầu thanh toán của Bên Bán. Bên Mua không được coi việc nhận hoặc không nhận được hoặc chậm nhận được thông báo thanh toán là lý do để trì hoãn/chậm hoặc không hoàn thành việc thanh toán đúng, đủ Giá Bán Nhà Ở cho Mua theo quy định tại Khoản 3.2 Điều này.
 - c) Trong trường hợp ngày thanh toán cuối cùng trùng vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ theo quy định của Pháp luật hiện hành, ngày thanh toán được tính vào ngày làm việc kế tiếp của ngày nghỉ hoặc ngày lễ đó.

- d) Tất cả các khoản thuế, phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí tương tự phải trả hoặc được tính liên quan đến khoản thanh toán nói trên hoàn toàn do Bên Mua chịu. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ bất kỳ số tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này.

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 Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
- 4.2. Tiến độ xây dựng dự kiến: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Ở để bàn giao Nhà Ở (xây thô và hoàn thiện mặt ngoài) cho Bên Mua vào ngày dự kiến sau: **Quý 1/2026**.
- 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 cung cấp chất đốt (nếu có); hệ thống thông tin liên lạc/truyền hình (nếu có).

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 các điều kiện sau được đáp ứng đầy đủ:
- a) Bên Bán hoàn thành xây dựng Nhà Ở (xây thô và hoàn thiện mặt ngoài Nhà Ở) theo quy định của Hợp Đồng này;
- b) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định tại Điều 2, Điều 3 và các điều khoản khác của Hợp Đồng này với Bên Bán (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Giá Bán Nhà Ở; tiền phạt; tiền lãi chậm thanh toán; tiền bồi thường thiệt hại,...); đồng thời các điều kiện để bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng này đã được đáp ứng.

Việc bàn giao Nhà Ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của Bên Mua và đại diện có thẩm quyền của Bên Bán.

- 5.2. Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua dự kiến vào **Quý 1/2026 ("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 **90 (chín mươi) ngày**, kể từ thời điểm đến hạn bàn

giao Nhà Ở cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở.

Trước ngày bàn giao thực tế Nhà Ở tối thiểu là 07 (bảy) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở.

- 5.3. Nhà Ở được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng.
- 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 sử dụng thực tế Nhà Ở và ký vào Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn tại thông báo hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Nhà Ở; việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này.

- 5.5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở này.
- 5.6. Tại thời điểm (ngày) 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 và không phải là lý do để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở.
- 5.7. Quyền sở hữu Nhà Ở sẽ được tự động chuyển giao cho Bên Mua ngay khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng bao gồm thanh toán 100% Giá bán Nhà Ở và Bên Mua đã nhận bàn giao hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại Khoản 5.4 Điều này. 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 khi đủ điều kiện coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Nhà Ở và Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản thanh toán cuối cùng và các khoản tài chính khác còn nợ theo quy định Hợp Đồng này trong thời hạn quy định, đồng thời yêu cầu Bên Mua ký Biên bản bàn giao và nhận toàn bộ hồ sơ để tự đi làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, trường hợp chậm trả dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán 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 Khoản 11.1(a) Điều 11 của Hợp Đồng.

- 5.8. Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng: Diện tích Thửa Đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng của Nhà Ở được Bên Bán bàn giao thực tế cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn diện tích Thửa Đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Giá Bán Nhà Ở nêu tại Điều 3 của Hợp Đồng này sẽ được điều chỉnh tương ứng với diện tích Thửa Đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng bàn giao thực tế theo quy định tại Điểm (b) Khoản 2.4 Điều 2. Hai Bên có trách nhiệm ký Phụ lục để điều chỉnh Tổng diện tích sàn xây dựng, diện tích Thửa Đất và Giá Bán Nhà Ở theo diện tích bàn giao thực tế. Việc chênh lệch diện tích này sẽ không phải là lý do để Bên Mua hoặc Bên Bán có quyền yêu cầu bồi thường và/hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.

Một Bên có trách nhiệm thanh toán cho Bên kia khoản tiền chênh lệch giữa Giá Bán Nhà Ở quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng và Giá Bán Nhà Ở Điều Chỉnh theo bàn giao thực tế (nếu có) theo quy định tại Phụ lục điều chỉnh ký giữa Hai Bên.

- 5.9. Bên Mua đồng ý tự chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với Nhà Ở kể từ thời điểm bàn giao hoặc được coi là Bên Mua nhận bàn giao quy định tại Khoản 5.4, Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những hư hỏng, xuống cấp Nhà Ở kể từ thời điểm này và Bên Mua đồng ý từ bỏ mọi khiếu nại, khiếu kiện đối với Bên Bán về chất lượng Nhà Ở kể từ thời điểm được coi là Bên Mua đã nhận bàn giao; đồng thời Bên Mua vẫn có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Nhà Ở và các khoản tiền phải trả khác theo quy định của Hợp Đồng này cho Bên Bán. Trường hợp Bên Mua thanh toán không đầy đủ và/hoặc không đúng hạn các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán theo Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua sẽ phải trả thêm tiền lãi với lãi suất **0,05%/ngày** (không phẩy không năm phần trăm trên một ngày) trên số tiền thanh toán chậm tính từ ngày đến hạn thanh toán (được nêu trên Thông Báo Bàn Giao) đến ngày thanh toán thực tế.

- 5.10. Thông Báo Nhận Bàn Giao phải ghi rõ các nội dung sau :

- a) Thời gian, địa điểm, thủ tục bàn giao và đầu mối liên hệ;
- b) Khoản tiền phải trả trước Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc Ngày Bàn Giao Thực Tế, tùy từng trường hợp, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:
 - Tất cả các khoản tiền đến hạn mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo

Hợp Đồng này tính đến Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc Ngày Bàn Giao Thực Tế, tùy từng trường hợp;

- Các Khoản Lãi Quá Hạn (nếu có);
- Dự tính khoản thuế, phí, lệ phí xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua phù hợp quy định pháp luật và phí thủ tục theo quy định pháp luật.

Các nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này sẽ không bị ảnh hưởng hoặc thay đổi do bất kỳ sai sót nào của Bên Bán trong khi ước tính bất kỳ phần nào của khoản tiền phải trả khi bàn giao được nêu trong Thông Báo Nhận Bàn Giao.

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở

- 6.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở đã bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này 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 (một) 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 về kết cấu chính của Nhà Ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường); các phần ốp, lát, trát; các thiết bị gắn liền với Nhà Ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Nhà Ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

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

- 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 **15 (mười lăm) 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 (hai mươi bốn) 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. Thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành Nhà Ở:
- a) Các hư hỏng do hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Các hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc bất kỳ Bên Thứ Ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ Bên Thứ Ba nào khác gây ra;
 - c) Các hư hỏng do một Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 6.5 Điều này; và
 - e) Các trường hợp không thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán, bao gồm nhưng không giới hạn ở những phần thi công, bộ phận và thiết bị của Nhà Ở do Bên Mua và/hoặc bất kỳ Bên Thứ Ba khác tự thi công, lắp đặt, thực hiện và/hoặc sửa chữa.
- 6.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 6.5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
- 6.8. Các Bên thống nhất:
- a) Thời hạn hoàn thành việc thực hiện bảo hành Nhà Ở được thực hiện theo thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại từng thời điểm, tùy thực tế phát sinh;
 - b) Nếu Bên Mua chậm thông báo, không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên Bán (hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền/chỉ định thực hiện bảo hành) trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành thì Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh liên quan đến việc bảo hành Nhà Ở do hành vi này của Bên Mua.
 - c) Trong thời gian bảo hành, nếu việc bảo hành được thực hiện bằng cách thay thế thiết bị thì thời hạn bảo hành của thiết bị thay thế mới là thời hạn còn lại của thời gian bảo hành quy định tại Khoản 6.5 Điều này.

ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 7.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thuê chấp Nhà Ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được xin 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 chưa nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên Thứ Ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của Pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 7.3. Hai 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 có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Nhà Ở mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền hoặc không có tranh chấp với Bên Thứ Ba, trừ trường hợp được Ngân hàng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Thứ Ba;
 - b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn liên quan đến Nhà Ở đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Điều 2 và các điều khoản khác của Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền phạt, tiền lãi phát sinh);
 - c) 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 này;
 - d) Hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua chưa được nộp cho Cơ Quan Có Thẩm Quyền;
 - e) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ, thực hiện đầy đủ, đúng các nội dung thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
- 7.4. Trong trường hợp Hợp Đồng trở thành di sản thừa kế, người/bên được thừa kế phải xuất trình với Bên Bán văn bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế ghi nhận Hợp Đồng là di sản đã được khai nhận/phân chia hợp pháp hoặc tài liệu pháp lý khác có giá trị tương đương và làm thủ tục chuyển giao Hợp Đồng phù hợp với các quy định của pháp luật và Hợp Đồng này. Các văn bản, tài liệu pháp lý trên phải được các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận hoặc có quyết định công nhận.
- 7.5. Trong các trường hợp nêu tại Khoản 7.1, Khoản 7.2 và Khoản 7.4 Điều này, người mua lại Nhà Ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc người/bên nhận thừa kế đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 7.6. Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại, các nghĩa vụ về thuế và tài chính giữa Bên Mua với Bên Thứ Ba nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng quy định tại Điều này. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm liên quan đến việc Bên Thứ Ba nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này không được cấp Giấy Chứng Nhận do hồ sơ chuyển nhượng với Bên Mua không hợp lệ và/hoặc không đầy đủ.
- 7.7. Bên Mua đồng ý rằng: Vào bất kỳ thời điểm nào trước khi tiến hành bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua như quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán được quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền (và nghĩa vụ) hoặc có thể sử dụng bất kỳ quyền nào của mình theo Hợp Đồng này như một biện pháp bảo đảm cho Bên Thứ Ba khác mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua, với điều kiện là việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc biện pháp bảo đảm đó không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp Đồng này.

Bên Bán đồng thời được quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự Án theo quy định của Pháp luật mà không cần phải có thêm bất kỳ sự chấp thuận nào của Bên Mua với điều kiện việc chuyển nhượng không làm thay đổi quyền và nghĩa vụ của Bên Mua trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 8. THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỬ DỤNG CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG

8.1. Phần sử dụng chung và sở hữu riêng:

- a) Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Nhà Ở và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà Ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng;
- b) Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong Dự Án (nếu có) (sau đây được gọi là **“Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Tích Ích Chung”**): Được quy định tại **Phụ lục số 03** 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): là phần diện tích Chủ Đầu Tư/Bên Bán, Bên Mua Nhà Ở, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong Dự Án có quyền sử dụng chung và Bên Mua thống nhất có nghĩa vụ trả phí/tiền theo quy định của Chủ Đầu Tư/Bên Bán khi sử dụng, đồng thời phải tuân thủ các quy định về sử dụng các phần diện tích, hạng mục công trình này do Bên Bán ban hành. Bên Bán có quyền từ chối không cho Bên Mua (hoặc chủ sở hữu khác thuộc Khu Nhà Ở/Dự Án) sử dụng các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án/Khu Nhà Ở thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư (Bên Bán) nếu Bên Mua (hoặc chủ sở hữu khác thuộc Khu Nhà Ở/Dự Án) không thanh toán phí và/hoặc không tuân thủ các quy định về sử dụng các phần diện tích, hạng mục công trình do Bên Bán ban hành.

- 8.2. Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng (nếu có), 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.
- 8.3. Các Bên thống nhất, trường hợp theo hồ sơ của Dự Án được phê duyệt/chấp thuận bởi Cơ Quan Có Thẩm Quyền và/hoặc quy định của Pháp luật, các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sử dụng chung nêu tại Khoản 8.2 của Hợp Đồng này được bàn giao cho Nhà nước và/hoặc đơn vị quản lý chuyên ngành thì việc sử dụng của Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích, hạng mục công trình này sẽ tuân theo quy định của Pháp luật, quyết định/hướng dẫn của Cơ Quan Có Thẩm Quyền và/hoặc đơn vị quản lý chuyên ngành.

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 2 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 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) Được quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán các khoản tiền thuộc nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Lệ phí trước bạ khi xin cấp Giấy Chứng Nhận; tiền lãi, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại,...);
- h) Được bảo lưu quyền sở hữu Nhà Ở (và Quyền Sử Dụng Đất của Thửa Đất gắn liền với Nhà Ở) cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- i) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp các giấy tờ nhân thân (hoặc giấy tờ khác) cần thiết và hợp lệ theo quy định của Pháp luật và phối hợp với Bên Bán để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận;
- j) Được quyền yêu cầu Bên Mua tuân thủ, thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung quy định của bản nội quy quản lý vận hành Dự Án/Nhà Ở do Bên Bán/Chủ Đầu Tư ban hành (nếu có);
- k) Được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Ngân hàng trong trường hợp Bên Bán, Bên Mua và ngân hàng có thỏa thuận bằng văn bản về việc này;
- l) Được quyền bán Nhà Ở cho Bên Thứ Ba bất kỳ ngay sau khi Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua về việc Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này;

- m) Được quyền sở hữu, quản lý, vận hành các công trình tiện ích (nếu có) nằm ngoài Thửa Đất xây dựng Nhà Ở;
- n) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của Pháp luật.

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 phù hợp Hợp Đồng này và hồ sơ Dự Án;
- 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 bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 6 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 xin 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 xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn **30 (ba 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 coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị xin cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà Ở đã bán cho Bên Mua sau khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này;

- i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- j) Có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) lùi Ngày Bàn Giao tương ứng với số ngày chậm thanh toán.

- k) 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.

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) Được sử dụng chỗ để xe ô tô, xe máy, xe đạp/xe đạp điện, xe cho người khuyết tật trong khu vực đỗ xe chung của Dự Án theo quy hoạch (nếu có) và theo sự bố trí, sắp xếp của Bên Bán hoặc bên được Bên Bán chỉ định. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán phí gửi/trông giữ xe cho Bên Bán hoặc đơn vị được Bên Bán chỉ định quản lý khu đỗ xe, đồng thời phải tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định về đỗ xe do Bên Bán hoặc đơn vị được Bên Bán chỉ định quản lý khu đỗ xe ban hành;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục theo quy định tại Hợp Đồng này);
- d) Được toàn quyền sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở đã mua theo quy định của Pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy Chứng Nhận hoặc yêu cầu Chủ đầu tư cung cấp hồ sơ để Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận sau khi **đã thanh toán đủ: 100% (một trăm phần trăm) tiền mua Nhà Ở, tiền lãi, tiền phạt chậm thanh toán phát sinh và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở** và các khoản khác 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: (i) 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 Khoản 4.4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc (ii) trong trường hợp diện tích đất của Nhà Ở, diện tích xây dựng Nhà Ở thực tế nhỏ hơn/lớn hơn **[8]% (tám phần trăm)** so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Nhà Ở của Bên Mua đối với Bên Bán;

- h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng.
- i) Các bên thống nhất áp dụng điểm (b) Khoản 2.4 Điều 2 Hợp đồng này thì Bên Mua từ bỏ quyền từ chối nhận bàn giao Nhà Ở tại tiết (ii) điểm (g) Khoản 10.1 Điều 10 nêu trên trong mọi trường hợp.

10.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua 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 mọi trách nhiệm về các vấn đề đối với Nhà Ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Nhà Ở của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua/thuê 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 sử dụng và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà ở, quy định pháp luật và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản Nội quy quản lý sử dụng nhà ở do Bên Bán/Chủ Đầu Tư ban hành (nếu có);
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của Pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- h) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Ở;
- j) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- k) Tuân thủ tất cả các hạn chế về quyền sở hữu Nhà Ở (và Quyền Sử Dụng Đất của Thửa Đất gắn liền với Nhà Ở) được nêu tại Hợp Đồng và quy định trong các Phụ

lục đính kèm Hợp Đồng này hoặc văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng tại từng thời điểm;

- l) Không thay đổi/điều chỉnh thiết kế mặt bằng không gian trước và sau của Nhà Ở cũng như mặt ngoài, chiều cao của Nhà Ở khác với tình trạng ban đầu của Nhà Ở; không được tiến hành thi công, hoàn thiện Nhà Ở hoặc các thay đổi/điều chỉnh mà làm ảnh hưởng tới kiến trúc và quy hoạch chung của Nhà Ở/Khu Nhà Ở và Dự Án;
- m) Đảm bảo mục đích sử dụng Nhà Ở, trường hợp Bên Mua sử dụng Nhà Ở cho mục đích kinh doanh cần đáp ứng điều kiện và thủ tục theo quy định pháp luật hiện hành.
- n) Trường hợp Bên Mua yêu cầu Bên Bán cung cấp hồ sơ, tài liệu và thông tin cần thiết để tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán toàn bộ phần còn lại của Giá Bán Nhà Ở và các khoản phải thanh toán khác được thỏa thuận tại Hợp Đồng này (nếu có) trước khi Bên Bán cung cấp các hồ sơ theo quy định để Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận;
- o) Tại mọi thời điểm, khi chuyển nhượng lại Nhà Ở cho một Bên Thứ Ba khác, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho Bên Thứ Ba đó các quy định liên quan đến việc mua bán, sử dụng Nhà Ở theo Hợp Đồng này và đảm bảo rằng Bên Thứ Ba nhận chuyển nhượng phải có văn bản cam kết về việc sẽ tuân thủ đầy đủ các quy định và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Bên Mua đã tham gia (bao gồm cả Hợp Đồng này);
- p) Tự chịu trách nhiệm và đảm bảo về điều kiện của Bên Thứ Ba/Bên Nhận Chuyển Nhượng Hợp Đồng của Bên Mua theo quy định của pháp luật hiện hành về đối tượng được sở hữu Nhà Ở tại Việt Nam và Dự Án, nếu Bên Mua vi phạm nội dung này dẫn đến Bên Thứ Ba không được xin cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải tự xử lý tranh chấp bằng chi phí của mình bao gồm nhưng không giới hạn bồi thường cho Bên Thứ Ba và Bên Bán. Để làm rõ: Bên Bán được miễn mọi trách nhiệm trong trường hợp này.

ĐIỀU 11. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

11.1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Nhà Ở như sau:

- a) Bên Mua vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào kể từ ngày hết hạn thanh toán của bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào theo quy định Hợp Đồng này, nếu quá **15 (mười lăm) ngày** kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc chỉ thanh toán được một phần khoản thanh toán đến hạn phải thanh toán thì Bên Mua phải trả/thanh toán cho Bên Bán thêm tiền lãi phát sinh trên số tiền chậm

thanh toán. Tiền lãi Bên Mua phải trả/thanh toán được tính theo mức lãi suất **0,05%/ngày** (Không phải không năm phần trăm trên một ngày) trên số tiền chậm thanh toán và được tính kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực trả/ngày thanh toán thực tế.

Hai Bên thống nhất: Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn/chậm thanh toán của một đợt hoặc cộng dồn của nhiều lần/nhiều đợt phải thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này vượt quá **30(ba mươi) ngày** thì Bên Bán có quyền/được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua văn bản thông báo chấm dứt Hợp Đồng ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**"); Hợp Đồng này sẽ chấm dứt hiệu lực vào ngày được nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền áp dụng các biện pháp xử lý dưới đây (tại cùng một thời điểm hoặc tại các thời điểm khác nhau) để xử lý vi phạm của Bên Mua:

- (i) Phạt Bên Mua số tiền bằng **8% (Tám phần trăm)** Giá Bán Nhà Ở (chưa tính Thuế VAT); và
 - (ii) Khoản tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Khoản này; và
 - (iii) Khoản tiền bồi thường cho mọi tổn thất và thiệt hại phát sinh mà Bên Bán phải chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: tiền phí môi giới bán hàng của giai đoạn trước khi ký Hợp Đồng; tiền phí môi giới bán hàng của giai đoạn tìm khách mua mới; ...) trong mọi trường hợp không thấp hơn 30% (Ba mươi phần trăm) tổng Giá Bán Nhà Ở (chưa tính Thuế VAT, nếu có).
- b) Khi Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điểm a Khoản 11.1 này, Bên Bán được quyền bán Nhà Ở cho khách hàng khác ("**Bên Mua Mới**") mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất **30(ba mươi) ngày**. Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua số tiền còn lại của khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng (không tính tiền lãi số tiền Bên Mua đã thanh toán) khi và chỉ khi **(i)** việc bán Nhà Ở cho Bên Mua Mới đã hoàn thành và Bên Bán đã nhận đủ số tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở từ Bên Mua Mới; và **(ii)** sau khi trừ đi những khoản tiền và chi phí thuộc trách nhiệm, nghĩa vụ của Bên Mua tại điểm (a) nêu trên.

11.2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua như sau:

- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán đủ và đúng hạn các khoản thanh toán thuộc nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn **90 (chín mươi) ngày** kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua thì Bên

Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Nhà Ở mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.

Nếu Bên Mua lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Mua phải gửi văn bản thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán. Hợp Đồng này sẽ chấm dứt hiệu lực vào ngày theo thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua và Bên Bán phải hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán (hoàn trả nguyên giá trị khoản thanh toán này và không tính lãi) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương ứng với **8% (Tám phần trăm)** số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (chưa tính thuế VAT, nếu có), không bao gồm phần/số tiền được ngân hàng giải ngân theo chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính của Bên Bán).

Bên Mua đồng ý rằng, Bên Bán được quyền thu/khấu trừ và hưởng số tiền phạt, tiền lãi phát sinh do Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở (nếu có), bồi thường thiệt hại (nếu có) theo quy định Hợp Đồng trước khi trả cho Bên Mua số tiền nêu trên.

Hai Bên thống nhất, ngoài số tiền phải trả Bên Mua khi Hợp Đồng bị chấm dứt nêu trên, Bên Bán không phải thanh toán cho Bên Mua thêm bất kỳ tiền nào khác. Và chế tài tại điểm này là chế tài duy nhất được áp dụng cho Bên Bán trong trường hợp này và Bên Mua đồng ý rằng Bên Mua không có quyền nhận bất kỳ khoản thanh toán nào khác.

- b) Trường hợp Bên Mua không gửi văn bản thông báo thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng trong vòng **15 (mười lăm) ngày** kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm a Khoản 11.2 này thì Các Bên đồng ý rằng:
- (i) Bên Mua đã chấp nhận tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và gia hạn thời gian bàn giao Nhà Ở cho Bên Bán cho đến khi Nhà Ở đủ điều kiện để Bên Bán bàn giao cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này. Hai Bên sẽ ký Phụ lục của Hợp Đồng này để xác định Ngày Bàn Giao Dự Kiến mới;
 - (ii) Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao Nhà Ở đúng thời hạn nhận bàn giao được Bên Bán nêu trong Thông Báo Bàn Giao và việc bàn giao Nhà Ở được thực hiện theo các quy định về giao nhận Nhà Ở nêu tại Hợp Đồng này;
 - (iii) Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua khoản tiền tương ứng với lãi suất là **0,05%/ngày** (Không phải năm phần trăm trên một ngày) tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ **91 (chín mươi mốt) ngày** cho đến ngày Bên Bán thực tế bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua.

Quy định nêu tại Điểm (b) này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Nhà Ở tiếp theo (nếu có).

- 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 (hoặc Bên Thứ Ba được Bên Mua ủy quyền) không nhận bàn giao thì ngay sau ngày hết hạn bàn giao theo thông báo của Bên Bán, Bên Bán có quyền:
- a) Xem như Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Khoản 5.4 Điều 5 của Hợp Đồng này và yêu cầu Bên Mua thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua Nhà Ở và mọi khoản tiền đến hạn thanh toán phát sinh; Và
 - b) Bên Mua đồng ý đây là trường hợp Bên Mua tự đi làm Giấy Chứng Nhận và Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán số tiền còn lại của đợt thanh toán cuối cùng tại Phụ lục 02 trong thời gian yêu cầu. Trường hợp chậm thanh toán, Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ bị áp dụng chế tài quy định tại Khoản 11.1 Điều 11.
 - c) Trường hợp Bên Mua phải thực hiện ký kết Biên bản bàn giao Nhà Ở, không thực hiện nộp các hồ sơ liên quan cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận và/hoặc vi phạm các nghĩa vụ khác dẫn đến Bên Bán không nhận được/nhận không đầy đủ/nhận nhưng bị phong tỏa và Bên Bán không sử dụng được các khoản thanh toán theo quy định Hợp Đồng này của Bên Mua thì được coi là Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán và sẽ bị áp dụng chế tài quy định tại Khoản 11.1 Điều 11.
- 11.4. Các Bên thống nhất, quy định tại Khoản 11.2 Điều này sẽ không được áp dụng nếu việc Bên Bán không bàn giao Nhà Ở đúng hạn cho Bên Mua có nguyên nhân do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp phát sinh các Trở Ngại Khách Quan mà Bên Bán không thể lường trước được, với điều kiện Bên Bán đã có văn bản thông báo cho Bên Mua về Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Trở Ngại Khách Quan trước đó. Trong trường hợp này, Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được lùi thêm một khoảng thời gian bằng thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Trở Ngại Khách Quan và một khoảng thời gian hợp lý theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán khắc phục các hậu quả do Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Trở Ngại Khách Quan đó gây ra.

Trở Ngại Khách Quan được hiểu là những trở ngại do hoàn cảnh khách quan tác động mà Bên Bán không thể lường trước được dẫn tới việc Bên Bán không thể thực hiện việc bàn giao Nhà Ở đúng thời gian quy định, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các trở ngại về việc khan hiếm vật tư, nguyên vật liệu, nhân công lao động, thiết bị, máy móc hư hỏng, sự trì trệ của nhà thầu thi công (mà không do lỗi của Bên Bán) và/hoặc do các văn bản do Cơ Quan Có Thẩm Quyền ban hành làm chậm tiến độ mà nội dung chưa xác định được lỗi là của Bên Bán hoặc các khiếu nại của Bên Thứ Ba mà chưa xác định được lỗi là của Bên Bán.

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 mua;
 - b) Đã được Bên Bán giải thích, cung cấp 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 Hai Bên;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của Pháp luật để làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
 - e) Bên Mua cam kết mình có đủ điều kiện sở hữu/nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Nhà Ở theo quy định của pháp luật Việt Nam và thực hiện các hành động cần thiết và ký các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo hiệu lực của Hợp Đồng;
 - f) Trong thời gian hiệu lực và quá trình thực hiện Hợp Đồng, Bên Mua cam kết tự chịu trách nhiệm về mọi khiếu nại, kiện tụng và tranh chấp giữa Bên Mua và bất kỳ một bên nào khác; đồng thời miễn trừ cho Bên Bán mọi trách nhiệm liên quan;
 - g) Bên Mua cam kết bồi thường cho Bên Bán và sẽ không để Bên Bán bị tổn hại bởi những khiếu nại, khiếu kiện, mất mát, tổn thất, ... mà Bên Bán phải gánh chịu do hoặc phát sinh từ việc vi phạm nghĩa vụ, cam kết theo Hợp Đồng của 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 Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị 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 Hai Bên.

12.5. Hai 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 (có tuyên bố hoặc không tuyên bố) hoặc thiên tai (hỏa hoạn, lũ, lụt, bão, động đất,...) 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 y tế (chỉ áp dụng đối với các trường hợp trễ hạn thanh toán, trễ hạn nhận bàn giao và phải cung cấp đầy đủ các giấy tờ xác nhận tình trạng tai nạn, ốm đau do cơ sở y tế nơi Bên Mua điều trị cung cấp);
- d) Do dịch bệnh mà buộc Cơ quan Nhà nước phải ban hành văn bản áp dụng các biện pháp khẩn cấp, hạn chế, giãn cách;
- e) Do bạo loạn, phiến loạn hoặc tình trạng khẩn cấp hoặc phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị theo xác định/quy định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà các sự kiện đó ngăn cản Các Bên thực hiện Hợp Đồng này;
- f) Các trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng khác do Pháp luật quy định hoặc theo xác định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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 Khoản 13.1 Điều này 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 **05 (năm) ngày** (hoặc trong khoảng thời gian khác theo thống nhất của Các Bên), 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 này.

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.

13.5. Khi gặp phải Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên bị ảnh hưởng phải tiến hành các biện pháp hợp lý và/hoặc các biện pháp thay thế cần thiết với nỗ lực cao nhất để hạn chế tối đa ảnh hưởng do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra để tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này. Thời gian thực hiện các nghĩa vụ của Hợp Đồng này của Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất

Khả Kháng được kéo dài bằng thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc bằng khoảng thời gian hợp lý theo thỏa thuận của Các Bên (nếu có).

- 13.6. Nếu một trong Hai Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng làm mất khả năng thực hiện Hợp Đồng hoặc do ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng dẫn đến Dự Án hoặc Nhà Ở bị trưng mua, trưng thu/trưng dụng hoặc không được phép triển khai hoặc không còn tồn tại thì một trong Hai Bên có quyền đề nghị chấm dứt Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng này.

ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

14.1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- b) Bên Mua chậm thanh toán các nghĩa vụ tài chính bao gồm tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và Bên Bán quyết định xử lý theo quy định Khoản 11.1 Điều 11;
- c) Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Khoản 11.2 Điều 11 của Hợp Đồng này;
- d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Trở Ngại Khách Quan 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 hoặc Trở Ngại Khách Quan 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;
- e) Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 11.3 Điều 11 của Hợp Đồng này;
- f) Theo các quyết định/bản án có hiệu lực thi hành của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc của Tòa án Nhân dân;
- g) Các Bên đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ của mình với Bên kia theo quy định của Hợp Đồng này.

14.2. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:

- a) Nếu Hợp Đồng này bị chấm dứt theo Điểm a, g Khoản 14.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo văn bản thỏa thuận ký giữa Hai Bên;

- b) Nếu Hợp Đồng này bị chấm dứt theo Điểm b, c, e Khoản 14.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 11 của Hợp Đồng này;
 - c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm d Khoản 14.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện như sau: Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền còn lại của khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi đối với số tiền Bên Mua đã thanh toán và sau khi đã trừ đi các khoản phạt chậm thanh toán và các khoản tiền khác (nếu có) mà Bên Bán được nhận theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định của Pháp luật tại thời điểm Hợp Đồng bị chấm dứt.
 - d) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm f Khoản 14.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo nội dung của quyết định, bản án do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc Tòa án ban hành.
- 14.3. Các Bên thống nhất: Khi Hợp Đồng này bị chấm dứt, Hai Bên phải lập văn bản (dưới hình thức Biên bản/thỏa thuận thanh lý/chấm dứt hợp đồng) để giải quyết việc chấm dứt Hợp Đồng.

Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký Biên bản/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 (gồm phụ lục và các tài liệu kèm theo) 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 pháp luật và Hợp Đồng này) 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 và Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan.

Bên Mua có nghĩa vụ/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 được ghi chi tiết tại thông tin Các Bên ở phần đầu của Hợp Đồng này hoặc được cập nhật tại từng thời điểm cho Bên còn lại.
- 15.2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm (gửi bưu điện, chuyển phát nhanh), gửi tin SMS, Zalo hoặc gửi bằng thư điện tử (email), trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác.
- 15.3. Bên nhận thông báo (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) theo thông tin Bên Mua.

15.4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại, đề xuất,... 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, đề xuất,... 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 1 và/hoặc Khoản 2, Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- b) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- c) Vào ngày thứ hai kể từ ngày **(i)** đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo qua bưu điện, hoặc **(ii)** gửi bằng thư chuyển phát nhanh theo ghi nhận tại phiếu gửi/tài liệu/văn bản ghi nhận việc nhận chuyển phát của đơn vị chuyển phát (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 Bên gửi gửi thư điện tử (Email); gửi tin SMS và Zalo thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng thư điện tử (Email), gửi tin SMS và Zalo đến địa chỉ thư điện tử (Email) đã được đăng ký;
- e) Vào thời gian khác do Hai Bên thỏa thuận (nếu có).

Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của Pháp luật Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch nói trên sẽ được xem như Bên nhận nhận được vào ngày làm việc kế tiếp.

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/hoặc tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc 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.

15.6. Trường hợp gửi thông báo thông qua chuyển fax hoặc gửi thư điện tử (Email) thì Bên gửi sau đó phải gửi văn bản gốc của thông báo đã gửi cho Bên nhận theo phương thức gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh theo địa chỉ đăng ký.

ĐIỀU 16. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

16.1. Định nghĩa và diễn giải

16.1.1. Định nghĩa

Trong Hợp Đồng này (bao gồm cả các Phụ lục kèm theo và/hoặc các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng tại bất kỳ thời điểm nào), trừ khi ngữ cảnh yêu cầu phải hiểu khác đi, các từ hoặc cụm từ dưới đây sẽ có nghĩa như được định nghĩa dưới đây:

- b) **“Hợp Đồng”** có nghĩa là Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này và toàn bộ các Phụ lục kèm theo cũng như các văn bản sửa đổi, bổ sung đối với Hợp Đồng (hoặc Phụ lục Hợp Đồng) do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng;
- c) **“Dự Án”** có nghĩa là Dự án Khu dân cư mới Bích Sơn (Tên pháp lý) – Dự án Bích Sơn Central Point (Tên thương mại), có địa chỉ tại Khu dân cư mới Bích Sơn, phường Việt Yên, tỉnh Bắc Ninh do Bên Bán là Chủ Đầu Tư;
- d) **“Chủ Đầu Tư”** có nghĩa là CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG ĐÔ THỊ VÀ CÔNG NGHIỆP HLC (mã số doanh nghiệp: 0109718504; địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, Toà nhà Udic complex, Đường Hoàng Đạo Thuý, Phường Yên Hoà, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.) và là Bên Bán trong Hợp Đồng này;
- e) **“Bên Thứ Ba”** có nghĩa là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào không tham gia ký kết Hợp Đồng này nhưng có liên quan trực tiếp/gián tiếp đến việc thực hiện Hợp Đồng này;
- f) **“Cơ Quan Có Thẩm Quyền”** có nghĩa là bất kỳ cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền nào theo quy định của Pháp luật liên quan đến Hai Bên và/hoặc Dự Án trong quá trình ký kết, thực hiện Hợp Đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ, Cơ quan ngang bộ, UBND các cấp, các Sở, Ban, Ngành, ...);
- g) **“Giá Bán Nhà Ở”** có nghĩa là tổng số tiền mua bán Nhà Ở mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán được xác định tại Điều 2 của Hợp Đồng này;
- h) **“Giấy Chứng Nhận”** có nghĩa là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp cho Bên Mua đối với Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất theo quy định của Hợp Đồng này và Pháp luật;
- i) **“Khu Nhà Ở”** có nghĩa là Khu Nhà Ở thấp tầng (gồm nhiều Nhà Ở riêng lẻ) thuộc Dự Án;
- j) **“Quyền Sử Dụng Đất”** có nghĩa là Quyền Sử Dụng Đất của Thửa Đất nơi Nhà Ở được xây dựng, bao gồm cả phần diện tích đất làm sân, vườn, đường đi, ... thuộc Thửa đất xây dựng nhà ở (nếu có), và được Bên Bán chuyển nhượng cho Bên Mua cùng với Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng này;
- k) **“Nhà Ở”** có nghĩa là căn Nhà Ở (công trình xây dựng) gắn liền với Quyền Sử Dụng Đất có công năng sử dụng để ở được xây dựng trên Thửa Đất mà Bên Mua mua từ Bên Bán theo quy định trong Hợp Đồng này. Thông tin và đặc điểm của Nhà Ở được mô tả tại Điều 1 và Phụ lục số 01 của Hợp Đồng này;
- l) **“Thửa Đất”** có nghĩa là Thửa Đất riêng biệt nơi Nhà Ở được xây dựng. Thông tin về Thửa Đất được quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này;

- m) **“Pháp luật”** có nghĩa là toàn bộ các quy định Pháp luật của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam do Cơ Quan Có Thẩm Quyền ban hành và có hiệu lực thi hành (bao gồm các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tại từng thời điểm) liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này;
- n) **“Ngày”** có nghĩa là ngày theo dương lịch (bao gồm cả thứ 7, chủ nhật); **“Ngày Làm Việc”** có nghĩa là ngày theo dương lịch nhưng không bao gồm thứ 7, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của Pháp luật;
- o) **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** có nghĩa như được quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng này;
- p) **“Thuế VAT”** có nghĩa là thuế giá trị gia tăng phải nộp liên quan đến việc mua bán Nhà Ở theo quy định của Pháp luật.

16.1.2. Giải thích

Trong Hợp Đồng, trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác đi:

- a) Bất cứ từ ngữ nào không được định nghĩa riêng, cụ thể trong Hợp Đồng nhưng được định nghĩa bằng cách dẫn chiếu đến các điều khoản của Hợp Đồng thì sẽ được hiểu như được quy định tại các điều khoản đó;
- b) Bất cứ dẫn chiếu nào đến các điều khoản do Pháp luật quy định sẽ bao gồm cả những quy định đó được sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành lại, tùy từng thời điểm;
- c) Bất cứ dẫn chiếu nào đến bất cứ tài liệu nào thuộc Hợp Đồng sẽ bao gồm tài liệu đó được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;
- d) Các tiêu đề chỉ để nhằm cho việc tiện theo dõi và sẽ không ảnh hưởng đến nội dung và ý nghĩa của các điều khoản của Hợp Đồng;
- e) Mọi từ ngữ, thuật ngữ đã được định nghĩa nếu được sử dụng bất cứ khi nào trong bất kỳ ngữ cảnh nào khác của Hợp Đồng sẽ được hiểu theo sự định nghĩa đó;
- f) Trong trường hợp có sự không thống nhất về nội dung và ngôn ngữ sử dụng giữa Hợp Đồng và các Phụ lục của Hợp Đồng (nếu có), thì sẽ được giải thích theo nội dung và ngôn ngữ của Hợp Đồng, trừ các nội dung của Hợp Đồng được sửa đổi, bổ sung bởi chính Phụ lục đó.

16.2. Bảo lãnh: Bên Mua và Bên Bán tự thỏa thuận với nhau.

16.3. Xin cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận:

- a) Sau khi Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền phải thanh toán theo tiến độ thanh toán được quy định tại Hợp Đồng này (bao gồm Giá Bán Nhà Ở phải thanh toán, tiền lãi phát sinh và các khoản phải thanh toán khác theo (nếu có)) và Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng

này, Bên Bán có trách nhiệm hướng dẫn Bên Mua hoàn chỉnh hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua theo quy định của Pháp luật.

- b) Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo hoặc thời hạn khác dài hơn được quy định tại thông báo, Bên Mua có trách nhiệm hoàn chỉnh và nộp hồ sơ liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận nộp cho Bên Bán.
- c) Hai Bên đồng ý rằng, khi Bên Mua hoàn chỉnh và nộp đầy đủ hồ sơ trong thời hạn đã thống nhất tại Điểm (b) Khoản này, Bên Bán sẽ nộp hồ sơ để xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Bên Mua hiểu rằng việc xin cấp Giấy Chứng Nhận sẽ phụ thuộc vào các quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xin cấp Giấy Chứng Nhận và hướng dẫn, quá trình thực hiện thủ tục của Cơ Quan Có Thẩm Quyền nên thủ tục và tiến độ/thời gian xin cấp Giấy Chứng Nhận hoàn toàn phụ thuộc vào Cơ Quan Có Thẩm Quyền, việc chậm trễ trong việc xin cấp Giấy Chứng Nhận không phải do lỗi của Bên Bán.

- d) Bên Mua có nghĩa vụ phối hợp với Bên Bán bao gồm cả việc có mặt tại các Cơ Quan Có Thẩm Quyền (nếu cần thiết) hoặc cử người đại diện hoặc người được ủy quyền của mình tham gia trong các buổi họp, làm việc với các Cơ Quan Có Thẩm Quyền, cung cấp các văn bản và giấy tờ cần thiết khi được yêu cầu, và phải ký và hoàn tất và/hoặc có được mọi văn bản giấy tờ cũng như thực hiện bất kỳ và tất cả các công việc mà Bên Bán cho là cần thiết hoặc nên thực hiện để Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua.
- e) Nếu Bên Mua không có mặt trong khoảng thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên Bán và/hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán thì Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Mua tự mình chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận và Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu việc xin cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ. Đồng thời, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán đã hoàn thành nghĩa vụ thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua và Bên Mua cam kết thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ tài chính còn phải thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này cho Bên Bán (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: 100% Giá Bán Nhà Ở, tiền phạt vi phạm, tiền lãi chậm thanh toán, tiền bồi thường thiệt hại, giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có),...) theo đúng thời hạn quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc thời hạn theo thông báo/đề nghị thanh toán của Bên Bán. Nếu Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điểm này, Bên Mua đồng ý chịu phạt, trả tiền lãi và bồi thường cho Bên Bán theo quy định tại Điều 11 và các điều khoản khác của Hợp Đồng này.

- f) Bên Mua cam kết, nếu Bên Mua có nhu cầu tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp và nhận Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải gửi văn bản đề nghị (theo mẫu do Bên Bán cung cấp) cho Bên Bán, đồng thời Bên Mua có trách nhiệm hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này cho Bên Bán (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: 100% Giá Bán Nhà Ở, tiền phạt vi phạm, tiền lãi chậm thanh toán, tiền bồi thường thiệt hại, giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có),...) trước khi nhận từ Bên Bán các văn bản/hồ sơ cần thiết để tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận.
 - g) Việc ghi nhận thông tin của Thửa 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 xin cấp Giấy Chứng Nhận tại từng thời điểm.
 - h) Việc bàn giao Giấy Chứng Nhận hoặc hồ sơ để Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận giữa Các Bên được thực hiện thông qua việc ký Biên bản bàn giao. Trường hợp giữa Bên Bán, Bên Mua có thỏa thuận việc Bên Bán được bàn giao Giấy Chứng Nhận cho một Bên Thứ Ba khác (như: tổ chức tín dụng nơi Bên Mua thế chấp Nhà Ở) thì việc bàn giao Giấy Chứng Nhận được thực hiện theo thỏa thuận ký giữa Bên Bán, Bên Mua với Bên Thứ Ba.
- 16.4. Các Bên thống nhất, Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa hoặc nâng cấp cải tạo Nhà Ở do Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba thực hiện, gây ra; đồng thời không chịu trách nhiệm với Bên Mua đối với các hành vi hoặc vi phạm của Bên Thứ Ba khác gây ra cho Bên Mua;
- 16.5. Bên Mua đồng ý rằng, việc chậm thanh toán của Bên Mua sẽ cho phép Bên Bán được quyền kéo dài thời hạn bàn giao tương ứng với thời gian Bên Mua chậm thanh toán, trừ trường hợp Bên Bán quyết định chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này. Trong trường hợp này Bên Bán được xem là không vi phạm thời hạn bàn giao Nhà Ở, đồng thời Bên Mua vẫn có nghĩa vụ thực hiện đúng các thỏa thuận tại Hợp Đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc thanh toán số tiền phải trả đến hạn và tiền lãi, tiền phạt phát sinh do chậm thanh toán).
- 16.6. Trừ trường hợp Pháp luật có quy định khác, thời điểm chuyển quyền sử dụng, sở hữu Nhà Ở là thời điểm Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá Bán Nhà Ở và các khoản tiền khác mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này. Trừ trường hợp Pháp luật và Cơ Quan Có Thẩm Quyền có quy định khác, thời hạn sử dụng đất và thời hạn sở hữu Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng này là lâu dài.
- 16.7. Các Bên thống nhất, cho đến trước khi Nhà Ở được chuyển quyền sử dụng, sở hữu cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này và Pháp luật thì Nhà Ở thuộc quyền sở hữu và sử dụng đầy đủ, trọn vẹn của Bên Bán.
- 16.8. Phần tường rào hoặc công trình xây dựng chung (nếu có) của hai hoặc nhiều căn nhà thuộc Khu Nhà Ở/Dự Án thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu của các căn

nhà đó. Việc quản lý, sử dụng tài sản chung của các chủ sở hữu được thực hiện theo quy định của Pháp luật;

- 16.9. Các Bên cùng đồng ý rằng Hợp Đồng này cùng với các Phụ lục và các tài liệu khác đính kèm Hợp Đồng (nếu có) tạo thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên.

Các thư từ, thư giao dịch, cam kết bằng văn bản do một Bên ký và gửi tới Bên còn lại là căn cứ để xác lập, làm rõ, giải thích quyền, nghĩa vụ và cam kết của Bên ký, chứ không làm phát sinh thêm nghĩa vụ của Bên nhận.

- 16.10. Pháp luật của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam được áp dụng để giải thích và điều chỉnh Hợp Đồng này (bao gồm các Phụ lục kèm theo hoặc các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng ký tại từng thời điểm giữa Hai Bên).

- 16.11. Các Bên thống nhất, bất kỳ văn bản/Phụ lục nào (nếu có) được ký kết giữa Bên Bán và Bên Mua làm phát sinh nghĩa vụ thanh toán tiền của Bên Bán cho Bên Mua (kể cả chưa đến hạn) theo Hợp Đồng này thì Bên Bán được quyền khấu trừ/bù trừ phần tiền sẽ thanh toán cho Bên Mua vào/với tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua còn phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này mà không cần thêm bất kỳ sự đồng ý nào khác của Bên Mua.

- 16.12. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc dẫn chiếu, nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán, sai sót chính tả trong quá trình làm Hợp Đồng này mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu hoặc việc dẫn chiếu, sai chính tả đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng này, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Hai Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin được điều chỉnh.

- 16.13. Xây dựng hoàn thiện Nhà Ở

- a) Trường hợp đất và hạ tầng kỹ thuật của Dự án chưa được bàn giao cho Cơ Quan Nhà Nước: Trước khi tiến hành hoàn thiện Nhà Ở, Bên Mua phải đặt cọc cho Bên Bán một khoản tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) để đảm bảo việc hoàn thiện Nhà Ở được thực hiện theo đúng Hợp Đồng và đảm bảo cho việc khắc phục các tổn thất có thể phát sinh. Ngược lại, nếu Bên Mua thực hiện xây dựng sau khi đất và hạ tầng kỹ thuật của Dự án đã được Chủ Đầu Tư bàn giao cho Cơ Quan Nhà Nước thì việc thu tiền đặt cọc theo quy định tại điểm này được thực hiện theo quy định của Cơ Quan Nhà Nước địa phương (nếu có).

Số tiền nêu trên sẽ được Chủ Đầu Tư hoàn trả (không tính lãi) sau khi Bên Mua hoàn thiện xong Nhà Ở và có biên bản xác nhận của Bên Bán về việc Bên Mua thực hiện đúng việc hoàn thiện Nhà Ở và không gây ảnh hưởng, thiệt hại đến các công trình hạ tầng của Dự Án và các công trình lân cận, đúng hồ sơ thiết kế và quy hoạch được duyệt. Trường hợp Bên Mua gây ảnh hưởng, thiệt hại đến các công trình hạ tầng hoặc gây thiệt hại cho Bên Bán hoặc Bên thứ ba, Bên Mua có nghĩa vụ phải khắc phục và/hoặc bồi thường đối với những ảnh hưởng hoặc thiệt

hại đó. Trong thời hạn **07** (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua những ảnh hưởng hay thiệt hại mà Bên Mua không khắc phục/chưa khắc phục xong thì Bên Bán có quyền chủ động tổ chức khắc phục (đối với những ảnh hưởng, thiệt hại của các công trình hạ tầng) và Bên Bán có quyền khấu trừ số tiền tương ứng để khắc phục từ khoản tiền đặt cọc của Bên Mua. Trường hợp số tiền đặt cọc không đủ thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền còn thiếu phát sinh trong thời hạn quy định, trường hợp chậm trả Bên Bán sẽ áp dụng chế tài phạt lãi theo quy định tại Hợp Đồng này.

- b) Bên Mua có nghĩa vụ thực hiện nghiêm túc, đầy đủ Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc và xây dựng do Cơ Quan Có Thẩm Quyền ban hành, và/hoặc các quy định, nội quy về quản lý xây dựng, quản lý Khu dân cư do Bên Bán và/hoặc đơn vị quản lý vận hành ban hành tại từng thời điểm.

Trong suốt quá trình thi công hoàn thiện Nhà Ở, nếu Bên Mua làm hư hỏng, ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật (như: hệ thống điện; hệ thống cấp nước, thoát nước; điện chiếu sáng; đường giao thông, hè đường; cây xanh, thảm cỏ; vệ sinh môi trường,...) và/hoặc công trình lân cận thì Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và Bên Bán, đồng thời chịu mọi chi phí về sửa chữa, khôi phục tình trạng ban đầu, khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại.

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 17.1. Khi có tranh chấp phát sinh về các nội dung của Hợp Đồng này hoặc phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, Các Bên trước hết sẽ giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng, hòa giải. Thời gian để Các Bên giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng, hòa giải không vượt quá **30(ba mươi) Ngày** kể từ ngày phát sinh tranh chấp hoặc ngày một Bên nhận được yêu cầu giải quyết tranh chấp của Bên còn lại.
- 17.2. Hết thời hạn nêu tại Khoản 17.1 Điều này, nếu tranh chấp vẫn chưa được giải quyết thì một trong Các Bên có quyền đưa tranh chấp ra giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của Pháp luật.
- 17.3. Việc Hai Bên giải quyết một hoặc một số nội dung tranh chấp của Hợp Đồng này không làm ảnh hưởng và không giải phóng nghĩa vụ đối với mỗi Bên trong việc thực hiện các nội dung của Hợp Đồng mà Hai Bên không có tranh chấp.

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 được lập thành 04 (bốn) bản bằng Tiếng Việt và có giá trị như nhau. Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

- 18.3. 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 Hai Bên. Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng là một phần không tách rời của Hợp Đồng này.

BÊN MUA

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

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

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

PHỤ LỤC SỐ 01

BẢN VẼ MẶT BẰNG VỊ TRÍ THỬA ĐẤT, GIẤY TỜ VỀ ĐẤT ĐAI VÀ BẢNG TIÊU CHUẨN BÀN GIAO

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số Mã sản phẩm/2025/HĐMBNO-HLC ký ngày [...] giữa Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Đô thị và Công nghiệp HLC và Công ty/Ông/Bà [...])

- Bản vẽ mặt bằng vị trí Thửa Đất:** Bản vẽ đính kèm.
- Giấy tờ về đất đai:** Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số [...] do [...] cấp ngày [...]/.../.....] đính kèm.
- Bảng tiêu chuẩn bàn giao Nhà Ở**

STT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ	TRÁCH NHIỆM HOÀN THIỆN
A	PHẦN NGOÀI NHÀ		
1	Tường nhà	Bê tông cốt thép, bả, sơn màu hoàn thiện theo thiết kế của Chủ đầu Tư	CHỦ ĐẦU TƯ
2	Mái	Mái bê tông, chống thấm, cán nền theo thiết kế của Chủ đầu Tư	
3	Cửa đi	Khung nhôm Xingfa hoặc tương đương theo thiết kế của Chủ đầu tư	
4	Cửa sổ	Khung nhôm Xingfa hoặc tương đương theo thiết kế của Chủ đầu tư	
5	Phào chỉ	Theo thiết kế của Chủ đầu tư	
6	Hiên và tam cấp	Đá Granite Bình Định hoặc tương đương theo thiết kế của Chủ đầu tư	
7	Lan can, Lô gia, ban công	Lan can thép hộp chi tiết theo thiết kế của Chủ đầu tư	
8	Ban công	Lát gạch Porcelain ghi sẫm chống trơn chi tiết theo thiết kế của Chủ đầu tư	
B	PHẦN TRONG NHÀ		
1	Trần nhà	Không trát	Khách hàng hoàn thiện theo thiết kế cơ
2	Sàn nhà	Sàn tầng 1: tôn nền bằng cát Các sàn tầng trên: sàn bê tông cốt thép	

STT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ	TRÁCH NHIỆM HOÀN THIỆN
3	Tường/ vách	Không trát. Không xây tường ngăn phòng	sở đã được phê duyệt
4	Cầu thang	Không thi công	
C	HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT		
1	Các bể công trình	Khách hàng chủ động bố trí các bể nước, bể phốt ngầm	Khách hàng hoàn thiện theo thiết kế cơ sở đã được phê duyệt
2	Hệ thống cấp điện, nước, thoát nước thải, thông tin liên lạc, cùng các tiện ích khác	Cấp điện: Chủ đầu tư cấp đến tủ tổng công tơ đặt ngoài nhà theo vị trí thiết kế (vị trí đầu chờ trước căn hộ); Cấp nước: Chủ đầu tư cấp đến vị trí đồng hồ trước cửa nhà; Thoát nước thải: Chủ đầu tư thi công hệ thống thoát nước thải đặt chờ sau nhà; Thông tin liên lạc: Chủ đầu tư cấp đến vị trí đầu chờ trước căn hộ.	

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

PHỤ LỤC SỐ 02

QUY ĐỊNH THANH TOÁN GIÁ BÁN NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số Mã sản phẩm/2025/HĐMBNO-HLC ký ngày [...] giữa Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Đô thị và Công nghiệp HLC và Công ty/Ông/Bà [...])

1. Thời hạn thanh toán:

Bên Nhận Chuyển Nhượng thanh toán đầy đủ, đúng hạn Giá Chuyển Nhượng cho Bên Chuyển Nhượng theo tiến độ, thời hạn sau đây:

Đợt thanh toán	Thời điểm thanh toán	Tỷ lệ thanh toán	Số tiền (VND)	
			Bảng số	Bảng chữ
Đợt 1	Không muộn hơn ngày ký Hợp Đồng	..% Giá Bán Nhà Ở (Bao gồm thuế GTGT)		
Đợt ..	Không muộn hơn ngày	..% Giá Bán Nhà Ở (Bao gồm thuế GTGT)		
Đợt ..	Không muộn hơn ngày	..% Giá Bán Nhà Ở (Bao gồm thuế GTGT)		
Đợt ..	Theo thông báo của Bên Bán khi Thửa Đất được cấp GCN cho Bên Mua hoặc Ngày yêu cầu của Bên Bán nếu Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp GCN	5% Giá Bán Nhà Ở		

2. Các Bên thống nhất: Trước mỗi đợt thanh toán, Bên Chuyển Nhượng sẽ gửi Thông Báo Thanh Toán cho Bên Nhận Chuyển Nhượng. Tuy nhiên, đây không phải là nghĩa vụ của Bên Bán, Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán đầy đủ, đúng hạn Giá Bán Nhà Ở theo đúng tiến độ được quy định cụ thể tại Mục 2 Phụ lục này cho Bên Bán.

BÊN MUA

BÊN BÁN

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

PHỤ LỤC SỐ 03

KHU VỰC CHUNG VÀ CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số Mã sản phẩm/2025/HĐMBNO-HLC ký ngày [...] giữa Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Đô thị và Công nghiệp HLC và Công ty/Ông/Bà [...])

Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Dự Án sẽ bao gồm các công trình, hệ thống sau:

- Hệ thống đường giao thông nội bộ;
- Hệ thống cấp điện bao gồm lưới trung thế, lưới hạ thế, trạm máy phát (nếu có);
- Hệ thống cấp nước sinh hoạt;
- Hệ thống thoát nước mưa;
- Hệ thống thu gom rác;
- Hệ thống xử lý nước thải;
- Hệ thống chiếu sáng;
- Hệ thống thông tin liên lạc;
- Các công trình biểu tượng, cảnh quan, các công trình chức năng phục vụ tiện ích chung khác theo thiết kế được Chủ Đầu Tư phê duyệt và triển khai tại Dự án;
- Các công trình và hệ thống phục vụ tiện ích chung khác (nếu có) sẽ được đầu tư theo thông báo của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

PHỤ LỤC SỐ 04

MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số Mã sản phẩm/2025/HĐMBNO-HLC ký ngày [...] giữa Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Đô thị và Công nghiệp HLC và Công ty/Ông/Bà [...])

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BIÊN BẢN BÀN GIAO

Số: [...] / 20... / BBBG-HLC

- Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở số Mã sản phẩm/2025/HĐMBNO-HLC] ký ngày [...] và các Phụ lục, văn bản kèm theo (nếu có) giữa Công ty [...] và Ông/Bà/Công ty [...] ("**Hợp Đồng**");
- Căn cứ [...];
- Căn cứ kết quả đo đạc, kiểm tra hiện trạng thực tế và sự thống nhất của Các Bên.

Biên bản bàn giao này ("**Biên Bản**") được lập ngày [...] tháng [...] năm [...] giữa Hai Bên sau đây:

1. **BÊN BÀN GIAO** (sau đây gọi tắt là "**Bên A**"):

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG ĐÔ THỊ VÀ CÔNG NGHIỆP HLC

Giấy CNĐKDN: 0109718504 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh/Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/7/2021, được sửa đổi bổ sung từng thời điểm.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, Tòa nhà Udic complex, Đường Hoàng Đạo Thuý, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Địa chỉ giao dịch (nếu có): [...]

Số điện thoại công ty: [...]

Fax (nếu có): [...]

Email công ty: [...]

Số tài khoản: [...] mở tại Ngân hàng TMCP [...] – Chi nhánh: [...]

Mã số thuế: 0109718504

Người đại diện theo pháp luật:

Chức danh:

Và

2. **BÊN NHẬN BÀN GIAO** (sau đây gọi tắt là "**Bên B**"):

ÔNG/BÀ: [...]

CCCD/Hộ chiếu số^(*): [...] do [...] cấp ngày: [...]

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú^(*): [...]

Địa chỉ liên hệ (giao dịch gửi thư)^(*): [...]

Số điện thoại^(*): [...]

Địa chỉ Email: [...]

Số tài khoản^(*): [...] mở tại Ngân hàng TMCP [...] – Chi nhánh: [...]

hoặc

CÔNG TY [...]

Giấy CNĐKDN/ Giấy CNĐT/ Giấy phép hoạt động số^(*): [...] do [...] cấp ngày [.../.../...],
đăng ký/cấp thay đổi lần thứ [...] ngày [.../.../...]

Địa chỉ trụ sở chính^(*): [...]

Địa chỉ giao dịch (nếu có): [...]

Người đại diện theo pháp luật/ủy quyền^(*): [...]

(Theo Giấy ủy quyền số [...] ngày .../.../... của [...])

Chức danh^(*): [...]

CMND/CCCD/Hộ chiếu số^(*): [...] do [...] cấp ngày: [...]

Số điện thoại^(*): [...] Fax (nếu có) : [...]

Địa chỉ Email: [...]

Số tài khoản^(*): [...] mở tại Ngân hàng TMCP [...] – Chi nhánh: [...]

Mã số thuế^(*): [...]

*(Bên A và Bên B sau đây gọi chung là “**Các Bên**” hoặc “**Hai Bên**”, gọi riêng là “**Bên**”).*

Sau khi cùng tiến hành đo đạc, kiểm tra mốc giới tại Thửa đất số [...] thuộc Dự án [...] có địa chỉ tại [...] (“**Dự án**”), Hai Bên thống nhất ký Biên Bản này với các nội dung dưới đây:

1. Bên A bàn giao và Bên B (sau khi đã tự mình đo đạc và kiểm tra mốc giới tại hiện trường) đồng ý nhận bàn giao từ Bên A Thửa đất (đã được phân lô, cắm mốc rõ ràng) thuộc Dự án phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Chuyển Nhượng. Thông số về Thửa đất nhận bàn giao như sau:
 - a) Thửa đất số: [...], Tờ bản đồ số: [...].
 - b) Địa chỉ: [...].
 - c) Diện tích Thửa đất thực tế: [...] m² (bằng chữ: [...]).

Trong đó: Chiều dài Thửa đất: [...]m; Chiều rộng Thửa đất: [...]m; Vạt góc (nếu có): [...]m.

d) Hình thức sử dụng:

- Sử dụng riêng: [...] m².

- Sử dụng chung: [...] m².

e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại [...].

f) Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

(Sau đây gọi chung là “Thửa đất”)

2. Kể từ ngày nhận bàn giao Thửa đất theo Biên bản này, Bên B cam kết:

a) Khi tiến hành xây dựng nhà ở bắt buộc phải tuân thủ các quy định trong Quy Chế Xây Dựng và các văn bản thay thế, sửa đổi, bổ sung khác (nếu có); đồng thời tuân thủ các quy định của pháp luật, các quy định về quản lý xây dựng, nội quy xây dựng do Bên A ban hành.

b) Tự chịu trách nhiệm quản lý các cột mốc, mốc giới đã cắm theo đúng diện tích, sơ đồ của Thửa đất đã xác nhận tại Mục 1 Biên bản này.

c) Cam kết tự bảo quản/quản lý Thửa đất và chịu trách nhiệm toàn bộ trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ liên quan đối với Thửa đất kể từ ngày nhận bàn giao theo Biên bản này.

d) Có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích, đúng vị trí, diện tích được giao và sử dụng Thửa đất theo đúng quy định pháp luật.

e) Không làm ảnh hưởng tới các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) của toàn bộ Dự án. Nếu làm hỏng thì có trách nhiệm sửa chữa, khắc phục, đền bù.

f) Tự chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục liên quan theo quy định của pháp luật và của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và của Chủ Đầu Tư trước khi và trong quá trình tiến hành thi công xây dựng công trình (nhà ở) trên Thửa đất.

g) Thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng Chuyển Nhượng. Trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng Chuyển Nhượng và/hoặc theo thông báo của Bên A, Bên A có quyền áp dụng các chế tài xử lý vi phạm theo quy định tại Hợp Đồng Chuyển Nhượng và/hoặc các chế tài theo quy định của pháp luật để xử lý việc vi phạm của Bên B.

h) Tuân thủ đầy đủ các quy định tại Nội quy Khu Tái Định Cư/Dự án và các quy định khác áp dụng với Nội quy Khu Tái Định Cư/Dự án do Bên A ban hành tại từng thời điểm kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao này.

3. Biên bản bàn giao này là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng Chuyển Nhượng. Biên Bản này được lập 03 (ba) bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 02 (hai) bản, Bên B giữ 01 (một) bản.

BÊN MUA

*(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức mua
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 SỐ 05

QUY ĐỊNH THI CÔNG, HOÀN THIỆN NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số Mã sản phẩm/2025/HĐMBNO-HLC ký ngày [...] giữa Công ty Cổ phần phát triển xây dựng Đô thị và Công nghiệp HLC và Công ty/Ông/Bà [...])

PHẦN I

THỦ TỤC TRƯỚC KHI THI CÔNG, HOÀN THIỆN

1. Chủ hộ hoặc người do Chủ hộ ủy quyền hợp pháp phải hoàn thiện đầy đủ các thủ tục về bàn giao Thửa đất/Nhà Ở với Chủ đầu tư (“CĐT”) trước khi tiến hành đăng ký thi công, hoàn thiện. Chủ hộ cũng chịu mọi trách nhiệm đối với thiệt hại xảy ra cho các Thửa đất / Nhà Ở xung quanh và các hạng mục khác của Khu Dân Cư (“KDC”) trong quá trình thi công hoàn thiện.
2. Chủ hộ nhận hồ sơ thủ tục hoàn thiện (Theo mẫu) tại CĐT.
3. Chủ hộ phải nộp bản vẽ thiết kế thi công, hoàn thiện chi tiết căn nhà cho CĐT trước ít nhất 07 ngày làm việc kể từ ngày dự kiến thi công để được CĐT phê duyệt. Bản vẽ thiết kế phải được lập thành 2 bộ và tuân thủ thi công theo Mẫu nhà theo quy định và các quy định liên quan khác của Nhà nước. CĐT sẽ kiểm tra và ký đóng dấu vào hồ sơ (nếu hợp lệ) và giao lại 1 bộ cho Chủ căn hộ và lưu giữ 1 bộ làm cơ sở đối chiếu kiểm tra. Sau khi nhận được sự phê duyệt về bản vẽ thiết kế thì Chủ hộ điền đầy đủ thông tin vào hồ sơ thi công hoàn thiện (thời gian khởi công, thời gian hoàn thành, tên công ty hoặc người có trách nhiệm thực việc thi công hoàn thiện, họ tên của nhân viên thi công....), ký tên và nộp lại cho CĐT.
4. Chủ hộ hoặc người có trách nhiệm thực hiện việc hoàn thiện phải nộp tiền đặt cọc/ký quỹ cho CĐT và “Thông báo thi công hoàn thiện” cho CĐT để được hướng dẫn và hỗ trợ trước khi tiến hành thi công, hoàn thiện.

PHẦN II

QUY ĐỊNH THI CÔNG HOÀN THIỆN

1. Mục đích của việc quy định thi công hoàn thiện:

- 1.1. Để đảm bảo không ảnh hưởng đến quy hoạch chung toàn khu, kết cấu chịu lực của căn nhà và đảm bảo tính đồng bộ kiến trúc cảnh quan, quy hoạch, hạ tầng đô thị đã được thiết kế và xây dựng.

- 1.2. Duy trì môi trường cảnh quan, kiến trúc hài hòa tạo môi trường sống văn minh, hiện đại đáp ứng tiện nghi và là không gian sống lý tưởng tạo nét khác biệt trong cuộc sống hiện đại, KDC hiện đại.
- 1.3. Để tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng trong quá trình thi công hoàn thiện đảm bảo vệ sinh an toàn, an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ trong KDC theo quy định của Pháp luật.
- 1.4. Để đảm bảo dân chủ và bình đẳng của các Cư dân trong việc sử dụng và bảo vệ các công trình chung của KDC.

2. Quy định về bản vẽ thiết kế thi công hoàn thiện:

2.1. Đơn vị thiết kế:

- Chủ hộ phải có trách nhiệm thuê tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện năng lực theo quy định của Pháp luật để lập hồ sơ thiết kế thi công (Trong trường hợp bản thân không đủ điều kiện năng lực) và phải nộp cho CĐT bộ bản sao tài liệu chứng minh năng lực của tổ chức – cá nhân đó.

2.2. Yêu cầu của hồ sơ thiết kế:

- Tuân thủ Mẫu Nhà Ở theo hồ sơ pháp lý Dự án.
- Các hạng mục của việc thi công, hoàn thiện phải được thể hiện rõ ràng để thuận tiện cho thi công và theo dõi quản lý.
- Không được coi nói chiếm dụng diện tích không gian thuộc sở hữu chung, không thay đổi mật độ xây dựng, tổng diện tích sàn, chiều cao tầng, tổng chiều cao công trình.
- Không thay đổi khung lực ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực công trình.
- Không ảnh hưởng đến hệ thống kỹ thuật chung và các căn nhà/toà nhà khác.
- Không thay đổi kiến trúc mặt đứng, màu sắc công trình, tường xây mặt ngoài.
- Đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật về xây dựng hiện hành.

3. Quy định về thời gian hoàn thành việc thi công hoàn thiện:

Thời gian thi công hoàn thiện không vượt quá 12 tháng đối với Sản Phẩm đất nền và không vượt quá 06 tháng đối với Nhà Ở bàn giao xây thô, hoàn thiện mặt ngoài. Nếu vượt quá thời gian qui định Chủ hộ hoặc người được uỷ quyền phải làm văn bản xin gia hạn thời gian thi công hoàn thiện trình CĐT xem xét giải quyết. Tùy từng trường hợp cụ thể mà CĐT trả lời bằng văn bản và thời gian gia hạn không quá 03 tháng.

4. Quy định về đảm bảo an toàn cơ sở vật chất hạ tầng và vệ sinh môi trường:

4.1. Quy định về sử dụng đường nội bộ, vỉa hè:

- Nghiêm cấm đổ, để vật liệu xây dựng, dựng lán trại trên vỉa hè, lòng đường gây cản trở giao thông, ảnh hưởng đến mỹ quan KDC.
- Trước khi thi công hoàn thiện CĐT bố trí bàn giao phần mặt bằng hạ tầng vỉa hè, đường nội bộ cho Khách hàng và ghi rõ tình trạng trong biên bản bàn giao giữa hai bên.
- Khách hàng có trách nhiệm hoàn trả nguyên hiện trạng như ban đầu sau khi thi công hoàn thiện xong Nhà Ở (hoặc bồi thường khi làm hư hỏng).

4.2. Quy định về sử dụng hạ tầng thoát nước:

- Nghiêm cấm tự ý sử dụng hệ thống thoát nước của KDC khi chưa có văn bản đồng ý của CĐT.
- CĐT bàn giao chi tiết cho khách hàng hệ thống thoát nước nằm cận kề với căn hộ của khách hàng.
- Khách hàng có trách nhiệm bảo vệ hệ thống ống cống, nắp hố ga, nắp hố thăm, không để đất cát, rác thải tràn lấp làm tắc nghẽn trong quá trình thi công, hoàn thiện Nhà Ở.
- Khách hàng có trách nhiệm bồi thường hoặc hoàn trả nguyên trạng cho CĐT.

4.3. Quy định về hệ thống điện, nước sinh hoạt:

- Nghiêm cấm tự ý sử dụng đấu nối nguồn điện, nước của KDC khi chưa có văn bản đồng ý của CĐT.
- CĐT hướng dẫn cho khách hàng hoàn thiện thủ tục, hợp đồng cấp điện, cấp nước và bàn giao chi tiết cho khách hàng điểm đấu nối trước khi tiến hành hoàn thiện.
- Khách hàng có trách nhiệm phối hợp với CĐT để sử dụng hệ thống điện, nước sinh hoạt đảm bảo hiệu quả, an toàn tránh thất thoát và phòng chống cháy nổ.
- Khách hàng có trách nhiệm quản lý, bảo vệ, bảo trì hệ thống điện, nước sinh hoạt sau khi được bàn giao sử dụng và thông báo với CĐT, cơ quan chức năng khi có sự cố xảy ra.
- Khách hàng hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật cũng như bồi thường mọi thiệt hại gây ra do khách hàng sử dụng điện, nước sinh hoạt không đúng mục đích và yêu cầu kỹ thuật.

4.4. Quy định về hệ thống thông tin liên lạc, điện thoại, điện chiếu sáng, hệ thống năng lượng:

- Nghiêm cấm tự ý sử dụng đấu nối sử dụng các hệ thống thông tin liên lạc, điện thoại, điện chiếu sáng, hệ thống năng lượng của KDC khi chưa có sự đồng ý của CĐT.
- Khách hàng có trách nhiệm quản lý, bảo vệ hệ thống thông tin liên lạc, điện thoại, điện chiếu sáng, hệ thống năng lượng khi được cung cấp sử dụng và phải thông báo với CĐT, cơ quan chức năng khi có sự cố xảy ra.
- Khách hàng hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật cũng như bồi thường mọi thiệt hại gây ra do khách hàng sử dụng không đúng mục đích và yêu cầu kỹ thuật.

4.5. Quy định về quản lý, sử dụng hệ thống cây xanh, cảnh quan đô thị:

- Khách hàng được giao quản lý, sử dụng các công trình cận kề với ranh giới căn hộ, phải tuân thủ các quy hoạch đô thị đã được phê duyệt.
- Khách hàng có trách nhiệm giữ gìn, duy tu bộ mặt kiến trúc công trình đảm bảo mỹ quan đô thị và tuân thủ hồ sơ được phê duyệt. Trồng và bảo vệ cây xanh trong khuôn viên phù hợp với quy hoạch được duyệt.
- Cấm chặt hạ các loại cây xanh chuyên dùng, cây xanh được trồng trên các hè phố và trong khuôn viên KDC.
- CĐT bàn giao tình trạng, chất lượng, số cây, loại cây xanh cụ thể tại khu vực xây dựng và giao cho khách hàng quản lý trong quá trình xây dựng. Nếu do chủ hộ hoặc tổ chức

cá nhân chủ hộ chỉ định xây dựng làm gãy cây, chết cây... khách hàng/chủ hộ phải chịu trách nhiệm bồi thường.

- Cấm các hành vi phá hoại cây, làm chết cây xanh tại công viên, vườn hoa và trên đường phố.

4.6. Quy định về vệ sinh môi trường KDC:

- Có trách nhiệm giữ gìn vệ sinh môi trường tại phạm vi xây dựng công trình và toàn bộ khu vực dân cư cụ thể:
- Có biện pháp chắn bụi, chống ồn ... hạn chế tối đa sự ảnh hưởng đến các hộ dân xung quanh.
- Phải thu gom rác thải và đổ vào đúng nơi quy định, nghiêm cấm không được đổ rác thải xuống lòng đường, vỉa hè, cống thoát nước, ao hồ và các căn lân cận, nếu để xảy ra tình trạng trên, CĐT sẽ lập biên bản và phạt (mức phạt từ **3.000.000 VNĐ-5.000.000 VNĐ**), tùy vào mức độ vi phạm, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường. Ngoài ra sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật Nhà nước hiện hành.
- Trong quá trình vận chuyển nguyên vật liệu, phế thải xây dựng phải có biện pháp che chắn đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường, không được để rơi vãi trong khu vực xung quanh.
- Có trách nhiệm giám sát kiểm tra thực hiện bảo vệ môi trường, đồng thời chịu sự kiểm tra giám sát của CĐT về môi trường.
- Trong quá trình thi công nếu để xảy ra trường hợp làm tổn hại đến môi trường phải chịu trách nhiệm trước CĐT, trước pháp luật và bồi thường thiệt hại gây ra trong quá trình xây dựng.

4.7. Quy định về an toàn lao động, an ninh và phòng chống cháy nổ:

- Hoàn toàn chịu trách nhiệm trước CĐT, Chính quyền địa phương và pháp luật trong việc đảm bảo giữ gìn an ninh trật tự, an toàn lao động và phòng chống cháy nổ trong quá trình xây dựng hoàn thiện.

4.8. Quy định về tuân thủ quy chế Quản lý KDC:

- Nghiêm chỉnh chấp hành Quy chế quản lý KDC do CĐT ban hành và các qui định của UBND các cấp về quản lý đô thị, các qui định của pháp luật về xây dựng cơ bản.

5. **Quy định về xử phạt vi phạm.**

- 5.1. Trong quá trình thi công hoàn thiện, nếu Chủ sở hữu hoặc đơn vị thi công vi phạm “Quy định thi công hoàn thiện” gây thiệt hại về tài sản của mình, của Nhà Ở liền kề, của người khác và của CĐT thì Chủ hộ phải có trách nhiệm bồi thường. Ngoài ra Chủ hộ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.
- 5.2. Trong quá trình thi công hoàn thiện, nếu Chủ hộ hoặc đơn vị thi công vi phạm nội quy, quy định về cấu trúc mặt ngoài Nhà Ở và an toàn cơ sở vật chất cùng tính đồng bộ về kiến trúc của khu vực (đục phá kết cấu chịu lực, thay đổi kiến trúc bên ngoài, coi nới dưới mọi hình thức) thì sẽ bị phạt mức độ phạt tiền từ **5.000.000 VNĐ đến 20.000.000 VNĐ/1lần** vi phạm tùy theo mức độ vi phạm, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường và phải trả lại nguyên trạng các khu vực, ngoài ra sẽ bị xử lý theo pháp luật.

- 5.3. Trong quá trình thi công hoàn thiện, nếu Chủ hộ hoặc đơn vị thi công vi phạm mục 3, mục 4, trong phần II của Quy định thi công hoàn thiện trên sẽ bị phạt từ **1.000.000 VNĐ** đến **10.000.000 VNĐ/1** lần vi phạm tùy theo mức độ vi phạm và phải bồi thường những thiệt hại gây ra.
- 5.4. Trong quá trình thi công hoàn thiện, nếu Chủ hộ hoặc đơn vị thi công vi phạm quy định về an toàn thi công sẽ bị phạt cảnh cáo và mức độ phạt từ **1.000.000 VNĐ** đến **2.000.000 VNĐ/1** lần vi phạm tùy theo mức độ vi phạm, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường. Ngoài ra sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật Nhà nước hiện hành.
- 5.5. Tiền phạt được nộp phạt trực tiếp tại CĐT và nguồn tiền này được dùng để sửa chữa hư hỏng do khách hàng gây nên hoặc đưa vào quỹ sử dụng cho mục đích cộng đồng Cư dân.
- 5.6. Ngoài các biện pháp xử phạt nêu trên, Chủ hộ sẽ bị ngưng cung cấp điện, nước, đình chỉ thi công khi các vi phạm đã bị nhắc nhở lần thứ 3 không được khắc phục. Đối với các trường hợp Chủ hộ không hợp tác, không ký biên bản vi phạm hoặc không có người đại diện làm việc tại hiện trường cũng sẽ xử lý như trên. (Đơn vị thi công được cử làm người đại diện làm việc tại hiện trường, có trách nhiệm phải hợp tác và ghi nhận sự việc, sau đó thông báo và truyền đạt sự việc đến Chủ hộ).

Trên đây là các quy định chung về thi công hoàn thiện giữa CĐT với Chủ hộ .

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)