

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN

Số/HĐ

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 23 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án: Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – Giai đoạn 1 như sau:
 - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 2871285733 (số cũ: 50121000347), chứng nhận lần đầu ngày 22/01/2013, chứng nhận thay đổi lần thứ 01 ngày 04/01/2017, chứng nhận thay đổi lần thứ 02 ngày 02/08/2019; chứng nhận thay đổi lần thứ 03 ngày 23/03/2020; chứng nhận thay đổi lần thứ 04 ngày 14/10/2024.
 - Quyết định số 5294/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án – Giai đoạn 1 (20,75ha) ngày 19/09/2019;
 - Giấy phép xây dựng số 598/GPXD của Sở Xây dựng tỉnh Long An cấp cho công trình: Hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa – Giai đoạn 1 ngày 15/9/2020;
 - Thông báo số 536/TB-SXD của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật KDC đô thị huyện Đức Hòa – Giai đoạn 1 ngày 17/02/2022;
 - Thông báo số 3525/TB-SXD của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng (các nội dung còn lại theo Thông báo số 536/TB-SXD của Sở Xây dựng ngày 17/02/2022) công trình hạ tầng kỹ thuật KDC đô thị huyện Đức Hòa – Giai đoạn 1 ngày 30/08/2022;
 - Thông báo số 1469/SXD-NHĐS của Sở Xây dựng về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán của Dự án Khu dân cư đô thị huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh) ngày 25/08/2025.

Các Bên dưới đây gồm:

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

- Tên tổ chức, cá nhân: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ QUỐC TẾ C.S.Q
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 1100711859

- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
- (theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày:/...../....., tại)
- Địa chỉ: 145, tỉnh lộ 322, ấp Chánh, xã Hậu Nghĩa, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ cũ: 145, tỉnh lộ 322, ấp Chánh, xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An)
- Điện thoại liên hệ: Fax:
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế: 1100711859

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

- Tên tổ chức, cá nhân:
- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày:/...../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):
- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế (nếu có):

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà ở (“Hợp đồng”) với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà ở

Các bên thống nhất các thông tin về nhà ở được quy định tại Phụ lục 01 Hợp đồng này.

Điều 2. Giá bán nhà ở

1. Giá bán nhà ở và lịch trình thanh toán được quy định chi tiết tại Phụ Lục 02 Hợp đồng này. Trước mỗi đợt thanh toán, Bên bán sẽ gửi cho Bên mua đề nghị thanh toán. Tuy nhiên, Bên mua đồng ý rằng, Bên mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán quy định tại Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hoặc không có thông báo/đề nghị thanh toán của Bên bán.
2. Giá bán nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:
 - Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và công trình xây dựng gắn liền với đất (“**Giấy chứng nhận**”) cho Bên mua (bao gồm cả phí đo đạc lập bản vẽ sơ đồ hiện trạng). Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho nhà ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng nhà ở. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị hàng tháng kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị theo thỏa thuận tại hợp đồng này;
 - Kinh phí bảo trì.
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, thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: Bên mua (hoặc bên thứ ba thanh toán thay cho Bên mua) thanh toán bằng tiền Việt Nam đồng thông qua hình thức trả bằng tiền mặt tại địa chỉ liên hệ của Bên Bán hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin tài khoản dưới đây:
 - Chủ tài khoản: Công ty [...]
 - Số tài khoản: [...] tại Ngân hàng [...]
 - Nội dung chuyển khoản: [.....]
2. Thời hạn, tiến độ thanh toán: theo quy định tại Phụ lục 02 Hợp đồng này.
3. Thời điểm xác định Bên mua đã thanh toán là thời điểm Bên bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên mua (trong trường hợp thanh toán bằng tiền mặt) hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên bán (trong trường hợp chuyển khoản). Phí chuyển khoản và toàn bộ chi phí khác (nếu có) để Bên mua hoàn tất thanh toán sẽ do Bên mua chịu.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

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.
2. Tiến độ xây dựng:

Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

 - a) Giai đoạn 1: xây dựng phần móng hoàn thiện trước tháng 08/2025.
 - b) Giai đoạn 2: hoàn thành kết cấu phần khung bê tông cốt thép tháng 10/2025.
 - c) Giai đoạn 3: hoàn thiện xây dựng tháng 12/2025.
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. 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.

Điều 5. Giao nhận nhà ở

1. Điều kiện giao nhận nhà ở: Khi nhà ở đã xây dựng xong và Bên mua đóng đủ tiền mua nhà theo tiến độ thỏa thuận tại Hợp đồng này bao gồm thuế giá trị tăng và bất kỳ khoản tiền nào khác mà Bên mua phải thanh toán cho Bên bán khi đến hạn theo quy định tại Hợp đồng này.
2. Bên bán bàn giao nhà ở cho Bên mua vào:
 - a. 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.
 - b. Bên bán xem xét việc gia hạn thời hạn bàn giao nhà ở trong các trường hợp sau đây mà Bên bán không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với Bên mua về việc gia hạn này:
 - (i) Nếu việc bàn giao nhà ở bị chậm trễ do sự kiện bất khả kháng, thì thời hạn bàn giao nhà ở sẽ gia hạn thêm một thời gian tương đương với thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng đó và thời gian để Bên Bán khắc phục ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng; và/hoặc
 - (ii) Nếu Bên mua vi phạm bất kỳ quy định nào trong Hợp đồng này, Bên Bán có quyền xem xét điều chỉnh gia hạn thời hạn bàn giao nhà ở thêm một thời gian tối đa bằng với thời gian tính từ ngày xảy ra vi phạm cho tới ngày vi phạm đó được Bên mua khắc phục hoàn toàn. Việc điều chỉnh này không ảnh hưởng bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên bán áp dụng đối với Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc theo quy định của pháp luật.
 - c. Trước ngày bàn giao nhà ở thực tế là 15 (mười lăm) ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao nhà ở bằng một trong các hình thức gửi thư theo đường bưu điện, gửi thư điện tử - email, tin nhắn, điện thoại thông báo theo thông tin liên hệ do Bên Mua cung cấp.
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, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
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 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao nhà ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 10 của hợp đồng này) 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 khoản 3 Điều 11 của hợp đồng này. Trong trường hợp này,

Bên mua phải chịu phí quản lý, chi phí bảo quản, bảo dưỡng hợp lý nhà ở tính từ ngày đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên bán.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao nhà ở hoặc Bên mua được xem là đã hoàn tất việc nhận bàn giao nhà ở theo quy định tại Khoản 4 Điều này, 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.

Điều 6. Bảo hành nhà ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở đã bán theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao nhà ở cho Bên mua, Bên bán thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở. Thời điểm bảo hành và/hoặc kết thúc bảo hành được các bên nêu trong Biên bản bàn giao nhà ở.
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 thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, 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.

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 05 (năm) 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 hoặc Bên được Bên bán ủy quyền 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.
5. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn tối thiểu là 24 tháng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ thời điểm nhà ở có biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
6. Thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành nhà ở:
 - a. Hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b. Hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c. Hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d. Đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này;
 - e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này;

- bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền nhà ở do Bên mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- f. Bên mua sử dụng sai công năng, hướng dẫn hoặc tự ý sửa chữa, thay đổi liên quan đến nhà ở.
- g. Theo sự thỏa thuận giữa các bên.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của nhà ở thuộc trách nhiệm của Bên mua.

Điều 7. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp nhà ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên bán cùng Bên mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
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.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và theo quy định sau đây:
 - a. Nhà ở 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 Nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng 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 đến hạn liên quan đến Nhà ở (đúng theo tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp Đồng này) và các khoản phạt do vi phạm Hợp đồng (nếu có) cho Bên bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - 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;
 - d. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên bán và Bên mua trong Hợp đồng.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này.
5. Trong trường hợp Hợp Đồng này trở thành di sản thừa kế, người được hưởng di sản phải làm thủ tục khai nhận hoặc phân chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển giao, người được nhận sẽ tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của Bên Mua.
6. Bên Bán có quyền từ chối xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật nếu thuộc một trong các trường hợp như Biệt Thự Nghi Dưỡng đang trong quá trình đề nghị cấp Giấy chứng nhận, thế chấp cho tổ chức tín dụng, bị phong tỏa/ngăn chặn bởi quyết

định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc từ bên thứ ba bất kỳ... hoặc không đáp điều kiện theo quy định tại Khoản 3 Điều này.

7. Hai Bên thống nhất rằng, Bên bán được quyền chuyển nhượng và/hoặc chuyển giao toàn bộ hoặc một phần dự án có nhà ở cho bên thứ ba làm chủ đầu tư dự án (sau đây gọi là “Chủ đầu tư mới”) khi đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Theo đó, bằng việc ký kết Hợp đồng này thì Bên mua đã đồng ý và không phải thêm bất kỳ chấp thuận nào của Bên mua khi Bên bán thực hiện quyền của mình thoả thuận tại Khoản này.

Trong trường hợp này, sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng và/hoặc chuyển giao toàn bộ hoặc một phần dự án thì hai bên cam kết đảm bảo sẽ thực hiện việc Bên bán, Chủ đầu tư mới và Bên mua ký kết hợp đồng mua bán mới hoặc phụ lục của Hợp Đồng này hoặc văn bản thỏa thuận chuyển nhượng/chuyển giao Hợp đồng để thoả thuận: (a) điều chỉnh thông tin bên bán là Chủ đầu tư mới sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng; và (b) Bên mua được đảm bảo đầy đủ các nghĩa vụ, quyền và lợi ích theo Hợp Đồng.

Điều 8. Các thỏa thuận về phần sở hữu chung trong dự án và sở hữu riêng, quản lý vận hành dự án

1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:

- a. Bên mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với nhà ở và có quyền sở hữu riêng đối với nhà ở 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 xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên bán: các công trình thương mại – dịch vụ (như trung tâm thương mại, cửa hàng tiện ích,...), trường học, cơ sở y tế.

Bên bán có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên bán.

- c. Các phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong dự án: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường nội bộ, vỉa hè, lối đi chung Hệ thống cấp – thoát nước, cấp điện, chiếu sáng công cộng, hệ thống phòng cháy chữa cháy), khoảng lùi phục vụ phòng cháy chữa cháy, thoát hiểm, chống cháy lan và công viên.

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: Gồm các tiện ích như: hồ bơi, phòng gym, bãi đỗ xe, sân thể thao, khu BBQ hoặc các tiện ích khác được đầu tư bởi Bên bán để phục vụ cư dân. Các tiện ích này do Bên bán hoặc đơn vị được Bên bán chỉ định vận hành và có thể thu phí sử dụng theo quy chế quản lý được công bố công khai.

Chủ đầu tư, Bên mua, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong dự án có quyền sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung. Bên bán, Bên mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng khác có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư nhưng được dành để sử dụng chung.

2. Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong dự án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của dự án và các hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ cộng đồng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của dự án được phê duyệt. Bên bán, Bên mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt

động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong dự án theo quy chế quản lý vận hành dự án.

3. Quản lý vận hành dự án: Bên bán sẽ thuê đơn vị quản lý vận hành để quản lý vận hành khu dân cư thông qua việc ký kết hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành, Bên Mua có trách nhiệm đóng góp kinh phí quản lý vận hành theo giá do Bên bán và/hoặc đơn vị quản lý vận hành thông báo, Bên bán có trách nhiệm giám sát việc quản lý vận hành để nâng cao chất lượng dịch vụ quản lý vận hành.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

1. Quyền của Bên bán:

- a. Yêu cầu Bên mua trả tiền mua nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;
- b. Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;
- c. Được quyền từ chối bàn giao nhà ở hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- d. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong nhà ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua. Tuy nhiên, Bên mua theo đây đồng ý rằng Bên bán được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà ở có giá trị chất lượng tương đương mà không cần thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;
- e. Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở 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. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc Bên mua lại hoặc Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng hoặc bên được Bên Mua ủy quyền sử dụng nhà ở) vi phạm nội quy Khu dân cư, quy định của Ban quản lý Khu dân cư;
- h. Ban hành, sửa đổi, bổ sung Nội quy Khu dân cư; thành lập Ban quản lý Khu dân cư hoặc lựa chọn và ký hợp đồng với đơn vị quản lý, vận hành để quản lý vận hành Khu dân cư kể từ khi đưa Dự Án vào sử dụng;
- i. Được quyền sử dụng chung đối với phần diện tích thuộc sở hữu chung; được trực tiếp hoặc hợp tác với Bên thứ ba để khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung nhằm phục vụ cho các nhu cầu của cư dân trong dự án mà không cần phải có sự đồng ý của Bên mua và/hoặc Ban quản lý tại bất kỳ thời điểm nào;
- j. Bên bán được toàn quyền lắp đặt, treo, dựng hoặc thay thế, tháo dỡ các pano, logo, biển hiệu, bảng hiệu, thương hiệu, tên gọi, hình ảnh, tranh vẽ, tên thương mại dự án của Bên bán và của bất kỳ bên thứ ba nào tại bất kỳ vị trí, khu vực nào thuộc dự án nhưng không thuộc phần diện tích nhà ở đã bán cho Bên mua mà không cần có sự chấp thuận của Bên mua và/hoặc của Ban quản lý tại bất kỳ thời điểm nào.

- k. Bên bán được miễn trừ toàn bộ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên mua có liên quan đến việc Bên mua ký kết và thực hiện Hợp đồng này, cũng như trong quá trình Bên mua sử dụng và định đoạt nhà ở. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên mua làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên bán, thì Bên mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên bán;
2. Nghĩa vụ của Bên bán:
- a. Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết dự án, quy hoạch và thiết kế nhà ở đã được phê duyệt.
 - b. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
 - c. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
 - d. Bảo quản nhà ở trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua; thực hiện bảo hành nhà ở theo quy định tại của hợp đồng này, theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận của các bên;
 - e. Bàn giao nhà ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;
 - f. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp...;
 - g. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán nhà ở theo quy định của pháp luật;
 - h. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
Trong thời hạn 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 cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về nhà ở đã bán cho Bên mua;
 - 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. 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

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 trong khu vực đỗ xe của dự án, vị trí và diện tích để xe sẽ được bố trí và thông báo cụ thể cho Bên mua;
 - c. Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 9 của hợp đồng này);
 - d. Được toàn quyền sở hữu, 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 sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua nhà ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật. Trường hợp Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì Bên mua phải thanh toán đủ 100% tiền mua nhà ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này cho Bên bán.
 - f. Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
 - g. Có quyền từ chối nhận bàn giao nhà ở nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích đất của nhà ở, diện tích xây dựng nhà ở thực tế nhỏ hơn/lớn hơn % 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 theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật;
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 trách nhiệm 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, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến nhà ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
 - d. Kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng nhà ở thì nhà ở sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà ở và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng nhà ở;
 - 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 đề ở theo quy định của pháp luật về nhà 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;

Điều 11. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng

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. Nếu quá 07 (bảy) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua nhà ở (kể cả tiền thuế giá trị gia tăng) hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác mà Bên mua phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng này mà Bên mua chưa/không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì ngoài việc Bên mua phải thanh toán đủ số tiền cho Bên bán còn phải chịu khoản tiền lãi tính trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0,05% (không phẩy không năm phần trăm)/ngày và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày Bên mua thực tế thanh toán. Bên Mua có trách nhiệm nộp số tiền phạt lãi suất Chậm Thanh Toán trong kỳ thanh toán tiếp theo hoặc khi hai Bên thanh lý Hợp Đồng mà không cần sự nhắc nhở từ Bên Bán.
- b. Trừ trường hợp có thỏa thuận khác, trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của mỗi đợt và/hoặc lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điểm a Khoản này vượt quá 30 (ba mươi) ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 Hợp đồng này.

Trong trường hợp Bên bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Hợp đồng sẽ tự động chấm dứt hiệu lực sau 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên bán gửi thông báo cho Bên mua việc chấm dứt Hợp đồng mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán được quyền bán nhà ở cho khách hàng khác mà không cần sự đồng ý của Bên mua. Bên bán hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đáp ứng đủ các điều kiện sau:

- Bên bán đã bán được nhà ở cho khách hàng khác và thu được số tiền từ khách hàng đủ để hoàn trả cho Bên mua; và
- Bên bán đã khấu trừ tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 30% (ba mươi phần trăm) Giá bán nhà ở (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng). Việc hoàn trả lại tiền cho Bên mua chỉ được thực hiện sau khi Bên mua liên hệ Bên Bán để hoàn tất các thủ tục thanh lý Hợp Đồng). Nếu tổng số tiền phạt chậm thanh toán và tiền phạt vi phạm Hợp Đồng vượt quá số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái pháp luật thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán thêm cho Bên Bán.

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 bán chậm bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 5 Hợp đồng này thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05% (không phẩy không năm phần trăm)/ngày trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán và được tính từ phải bàn giao nhà ở đến ngày Bên bán bàn giao nhà ở thực tế.

cho Bên mua.

- b. Nếu Bên bán chậm bàn giao nhà ở quá 90 (chín mươi) ngày kể từ phải bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 5 Hợp đồng này, 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 theo thông báo của Bên bán hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 Hợp đồng.

Trong trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) và trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng là 30% (ba mươi phần trăm) Giá bán nhà ở (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

- c. Bên Bán chỉ xem là vi phạm theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này khi Bên mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn các thời hạn thanh toán theo quy định tại Điều 2 và Phụ Lục 01 Hợp Đồng này.
3. Trường hợp đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên bán và nhà ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên mua không nhận bàn giao hoặc không cử người đại diện đến nhận bàn giao nhà ở thì Bên bán có quyền lựa chọn việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng và xử lý như theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này.
4. Trường hợp quá thời hạn thanh toán Phí Dịch vụ theo quy định tại Hợp đồng hoặc theo quy định tại nội quy, quy định tại khu dân cư/khu nhà ở do Bên bán hoặc đơn vị quản lý vận hành khu dân cư/khu nhà ở ban hành mà Bên mua chưa thanh toán đủ Phí dịch vụ, Bên mua đồng ý thanh toán thêm tiền phạt chậm thanh toán theo mức phạt 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên số tiền chậm thanh toán kể từ ngày đến hạn cho đến thời điểm hoàn tất nghĩa vụ thanh toán. Quá thời hạn 20 (hai mươi) ngày kể ngày đến hạn thanh toán Phí Dịch vụ mà Bên mua chưa thanh toán đủ hoặc Bên mua/chủ sở hữu/người sử dụng nhà ở vi phạm quy định, nội quy khu dân cư/khu nhà ở mà không khắc phục, thì Bên bán, đơn vị quản lý vận hành khu dân cư/khu nhà ở có quyền ngưng cung cấp các dịch vụ và các tiện ích cho nhà ở cho đến khi hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Phí Dịch vụ (bao gồm tiền lãi) theo quy định.

Bên Mua đồng ý cam kết và bảo đảm rằng, sẽ phổ biến quy định tại Khoản này cho chủ sở hữu mới và/hoặc người sử dụng nhà ở tại từng thời điểm biết. Trong trường hợp Bên mua chuyển nhượng nhà ở cho người khác, thì chủ sở hữu mới mặc nhiên đồng ý việc kế thừa mọi quyền và nghĩa vụ của Bên mua theo Hợp đồng và theo quy định tại Khoản này.

Điều 12. Cam kết của các bên

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;
2. Bên mua cam kết:
 - a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở;
 - b. Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến nhà ở, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như

- các phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c. Số tiền mua nhà ở theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua nhà ở này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với 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 cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
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 tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này. Trong trường hợp cơ quan Nhà nước hoặc pháp luật có ban hành những quy định, quyết định mới có liên quan đến nhà ở hoặc dự án có liên quan đến nhà ở thì Hai Bên thực hiện theo những quy định, quyết định mới đó mà không đòi bồi thường thiệt hại hay khiếu nại, khiếu kiện, khởi kiện, tranh chấp, ... với Bên còn lại.

Điều 13. Sự kiện bất khả kháng

- 1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d. Do thay đổi chính sách pháp luật, thay đổi cá quy định của pháp luật hoặc theo quyết định, quy định của cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền.
- 2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 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 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.
- 4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 14 của hợp đồng này.

5. Trường hợp có thiệt hại xảy ra cho Bên bị tác động, hai bên thống nhất sẽ thỏa thuận việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng trên nguyên tắc: ưu tiên tạo điều kiện cho việc hoàn thành xây dựng nhà ở, cùng chia sẻ thiệt hại và đảm bảo hài hòa lợi ích của hai bên. Bên bán cũng sẽ bị coi là chịu ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng nếu như sự kiện bất khả kháng tác động đến các nhà thầu thực hiện dự án, nhà ở.

Điều 14. Chấm dứt hợp đồng

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 tiền mua theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
 - c. Bên bán chậm bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 5 Hợp đồng này;
 - d. Bên mua chậm nhận bàn giao nhà theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Hợp đồng;
 - e. Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 365 (ba trăm sáu mươi lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:
 - a. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng nêu tại điểm a khoản 1 Điều này, các bên thỏa thuận với nhau về việc xử lý tiền mua nhà ở và các vấn đề phát sinh (nếu có) trên tinh thần tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp lẫn nhau;
 - b. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng nêu tại điểm b khoản 1 Điều này thì các bên áp dụng các quy định tại điểm b, khoản 1 Điều 11 Hợp đồng này.
 - c. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng nêu tại điểm c khoản 1 Điều này thì các bên áp dụng các quy định tại khoản 2 Điều 11 Hợp đồng này;
 - d. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng nêu tại điểm d khoản 1 Điều này thì các bên áp dụng các quy định tại khoản 3 Điều 11 Hợp đồng này;
 - e. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng nêu tại điểm e khoản 1 Điều này thì các bên thỏa thuận với nhau về việc xử lý tiền mua nhà ở và các vấn đề phát sinh (nếu có) trên tinh thần tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp lẫn nhau;

Điều 15. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia như sau:
 - a. Đối với Bên Bán: là địa chỉ liên hệ nêu trong Phần chủ thể của Hợp Đồng.
 - b. Đối với Bên Mua: là địa chỉ liên hệ nêu trong Phần chủ thể của Hợp Đồng.
2. Hình thức thông báo giữa các bên thông qua: bưu điện/chuyển phát nhanh hoặc tin nhắn SMS/email hoặc giao nhận trực tiếp.
3. Bên nhận thông báo là: chủ thể đã nêu trong Phần chủ thể của Hợp Đồng này, trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên thì người nhận thông báo có thể là một người trong số đó hoặc tất cả trong số đó.

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và 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 4, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - d. Vào ngày Bên mua nhận được tin nhắn SMS/email trong trường hợp Bên Bán gửi bằng tin nhắn SMS/email;
5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo...) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.
6. Trong quá trình thực hiện nếu có những phát sinh liên quan đến nội dung Hợp Đồng này cũng như các phát sinh khác sau khi đã nhận bàn giao nhà ở mà cần được giải quyết kịp thời để đảm bảo quyền và lợi ích cho các Bên, thì ngoài việc thông báo như hình thức nêu tại Điều này, hai Bên đồng ý cho phép được phản ánh những thắc mắc thông qua kênh thông tin như:
 - a. Đối với Bên Bán, việc thông tin, liên hệ với Bên Mua thông qua email hoặc gọi điện thoại trực tiếp hoặc nhắn tin qua điện thoại của Bên Mua như thông tin nêu tại phần Chủ thể của Hợp đồng này.
 - b. Đối với Bên Mua, việc thông tin, liên hệ với Bên Bán thông qua email cskh@greencenter.vn hoặc điện thoại trực tiếp cho Phòng chăm sóc khách hàng theo số điện thoại 0889 902 030 đối với những thắc mắc liên quan đến Hợp đồng này/hoặc liên hệ Ban bàn giao nhà theo số điện thoại 0889 902 030 đối với những thắc mắc liên quan đến quản lý sử dụng nhà ở sau khi đã bàn giao.
7. Các Bên cam kết và đồng ý rằng, chỉ những phản ánh, thắc mắc được thực hiện theo đúng hình thức nêu tại Điều này mới có giá trị pháp lý để Bên còn lại giải quyết, thực hiện. Không chấp nhận hình thức thông báo, phản ánh hay đăng tải bất kỳ thông tin, hình ảnh, âm thanh, phát ngôn nào trên các phương tiện truyền thông, các trang website điện tử, mạng xã hội Facebook, thông qua phát tờ rơi, băng rôn, đăng biểu ngữ... hoặc các hình thức khác không phù hợp theo quy định tại Điều này. Trường hợp Bên nào vi phạm thì phải xin lỗi, đính chính thông tin kịp thời trên các phương tiện truyền thông mà mình đã đăng tải, đồng thời chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Bên còn lại.

Điều 16. Các thỏa thuận khác

1. Mã nhà ở quy định tại Hợp đồng này do Bên bán đặt để làm cơ sở quản lý nhà ở và không phải là số nhà của nhà ở. Bên Mua đồng ý rằng số nhà chính thức (nếu có) được ghi trên quyết định cấp số nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sẽ do cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm. Trường hợp số nhà chính thức cấp cho nhà ở không đồng nhất với

mã nhà ở nêu tại Hợp đồng này thì Bên bán không bị xem là vi phạm Hợp đồng và không phải chịu bất kỳ khoản phạt, bồi thường nào liên quan.

2. Các Bên đồng ý rằng, Bên mua tự nguyện giao kết Hợp đồng này sau khi đã tìm hiểu toàn bộ thông tin về nhà ở và dự án liên quan đến nhà ở cũng như các điều khoản, điều kiện liên quan đến việc mua nhà ở theo quy định tại Hợp đồng và quy định của pháp luật. Theo đó, Bên mua không có bất kỳ thắc mắc nào đối với tình trạng pháp lý hiện tại của dự án, nhà ở và đồng ý rằng nếu trường hợp pháp lý của dự án, nhà ở có sự thay đổi theo quy định/quyết định của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền thì Các Bên đồng ý thực hiện theo sự thay đổi đó và cam kết không thắc mắc, tranh chấp, khiếu nại, khởi kiện, ... các nội dung này, đồng thời Bên bán được xem là không vi phạm Hợp Đồng và được miễn trừ trách nhiệm đối với các nội dung nêu trên.
3. Tại thời điểm ký Hợp Đồng này, tên Dự Án, tên thương mại, hình ảnh, logo, nhãn hiệu... của dự án, các phân khu thuộc dự án ("**Nhãn hiệu**") thuộc quyền sở hữu của Bên bán trong mọi trường hợp. Bên mua, bằng việc ký Hợp đồng này thừa nhận rằng quyền đặt tên cho dự án, phân khu dự án có nhà ở và các phân khu khác của dự án là quyền được bảo lưu của Bên bán và Bên bán có quyền được đặt, thay sang tên, Nhãn hiệu khác tùy theo chiến lược kinh doanh của Bên Bán. Bên Mua thừa nhận rằng, các tên, Nhãn hiệu được đặt cho dự án, phân khu dự án có nhà ở, các phân khu khác của Dự án không phải là một phần của Hợp đồng này và Bên mua không có bất kỳ quyền, quyền sở hữu hoặc quyền lợi nào trong việc sử dụng tên hoặc bất kỳ Nhãn hiệu nào thuộc quyền sở hữu, quản lý, sử dụng của Bên bán. Mọi việc sử dụng Nhãn hiệu và/hoặc các hình ảnh, logo, nhãn hiệu khác, ... mà Bên bán nhượng quyền/nhận chuyển giao quyền sử dụng Nhãn hiệu đều phải có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên bán trước khi sử dụng.
4. Mặc dù Hợp đồng này có thể ghi nhận gồm hai người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên mua nhưng Bên bán sẽ xem đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của tất cả mọi người đứng tên trên Hợp đồng. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng này. Khi có một hoặc một số trong những người đứng tên trên Hợp đồng không hoặc không thể thực hiện nghĩa vụ thì những người khác còn lại có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp đồng kể cả khi chỉ còn một người duy nhất.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn Tòa án để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày
2. Hợp đồng này được lập thành 03 bản và có giá trị như nhau, Bên mua giữ 01 bản, Bên bán giữ 02 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
3. Kèm theo hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng nhà ở, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng nhà ở và các giấy tờ khác. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC SỐ 01
CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

1. Vị trí nhà ở:
2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà ở:
3. Mã nhà ở:
4. Quy mô của nhà ở: trệt.... lầu
 - Tổng diện tích sàn xây dựng:m²
 - Tổng diện tích sử dụng đất:m², trong đó:
 - o Sử dụng riêng:m² (“Diện tích nền đất”)
 - o Sử dụng chung (nếu có):m²
 - Mục đích sử dụng đất:
 - Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê):
5. Thông tin pháp lý dự án: (Giấy tờ pháp lý dự án)
6. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà ở
 - Mục đích sử dụng: để ở.
 - Năm hoàn thành việc xây dựng (ghi năm hoàn thành việc xây dựng nhà ở):
 - Các nội dung khác:
7. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà ở:
8. Các bên thống nhất:
 - a. Phương thức xác định/tính/đo tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở được Hai bên thống nhất áp dụng theo thỏa thuận tại Hợp đồng này trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng.
 - b. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc pháp luật có quy định phương thức xác định/tính/đo tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở để ghi vào Giấy chứng nhận có sự khác biệt so với quy định tại Hợp đồng dẫn đến tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở được ghi nhận trên Giấy chứng nhận (nếu có) có sự khác biệt với tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở thực tế, Bên mua hiểu và đồng ý chấp nhận sự khác biệt này, và sẽ không coi đây là vi phạm Hợp đồng của Bên bán. Để làm rõ, Hai bên thống nhất, khác biệt giữa tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở được ghi trên Giấy chứng nhận so với tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở trong Hợp đồng không phải là cơ sở để điều chỉnh Giá bán nhà ở, cũng như không phải căn cứ để Bên mua từ chối nhận bàn giao nhà ở, từ chối nhận giấy Chứng nhận hay chấm dứt Hợp đồng.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 02

GIÁ BÁN NHÀ Ở VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

Điều 1: Giá bán nhà ở (tổng giá trị hợp đồng mua bán nhà ở)

a. Giá bán nhà ở (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) là: đồng (Bằng chữ: đồng).

Cụ thể:

(i) Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm tiền sử dụng đất, giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng và thuế giá trị gia tăng tương ứng theo quy định là: đồng (Bằng chữ: đồng).

(ii) Giá trị xây dựng nhà ở bao gồm thuế giá trị gia tăng tương ứng theo quy định là: đồng (Bằng chữ: đồng).

Các Bên thống nhất số tiền tại các Điểm (i), Điểm (ii) trên đây là giá trị tạm tính tại thời điểm ký Hợp đồng này. Bên Bán bảo lưu quyền chủ động điều chỉnh trên cơ sở phân bổ chi phí đầu tư thực tế mà không cần có chấp thuận trước của Bên Mua. Tuy nhiên việc điều chỉnh này không làm thay đổi Giá bán nhà ở (trừ trường hợp phải điều chỉnh Giá bán nhà ở theo quy định tại Điều 2 Phụ Lục này).

b. Đơn giá bán nhà ở:

(i) Đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất được tính bằng Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất chia (/) cho Diện tích nền đất quy định tại Mục 3 Phụ lục 01 Hợp đồng này.

(ii) Đơn giá xây dựng nhà ở được tính bằng Giá trị xây dựng nhà ở chia (/) cho Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở quy định tại Mục 3 Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này.

c. Kinh phí bảo trì: Bên mua có nghĩa vụ thanh toán kinh phí bảo trì với số tiền tương đương với 1% Giá bán nhà ở (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) tại thời điểm nhận thông báo bàn giao nhà ở.

Điều 2: Giá bán nhà ở trong trường hợp có chênh lệch diện tích

a. Hai Bên thống nhất không điều chỉnh giá bán nhà ở nếu Diện tích nền đất thực tế và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở thực tế chênh lệch trong phạm vi $\pm \dots\%$ (... phần trăm) so với diện tích tương ứng nêu tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này.

b. Nếu Diện tích nền đất thực tế và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở thực tế chênh lệch vượt quá $\pm \dots\%$ (... phần trăm) so với diện tích tương ứng nêu tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này thì Giá bán nhà ở sẽ được điều chỉnh lại tương ứng như sau:

- Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ được tính bằng Diện tích nền Đất thực tế nhân (x) với Đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất; và/hoặc

- Giá trị xây dựng nhà ở sẽ được tính bằng diện tích sàn xây dựng nhà ở thực tế nhân (x) với Đơn giá xây dựng nhà ở.

Để làm rõ, trong trường hợp này chỉ điều chỉnh đối với loại diện tích có chênh lệch vượt quá $\pm \dots\%$ (... phần trăm).

Điều 3: Thanh toán Giá bán nhà ở điều chỉnh:

a. Trường hợp Giá bán nhà ở điều chỉnh tăng: Bên mua sẽ thanh toán khoản tiền chênh lệch so với Giá bán nhà ở cho Bên bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán;

- b. Trường hợp Giá bán nhà ở điều chỉnh giảm: Bên bán sẽ tự động khấu trừ Khoản tiền chênh lệch so với Giá bán nhà ở vào đợt thanh toán đến hạn tiếp theo của Bên mua.

Điều 4: Tiến độ thanh toán:¹

Bên mua thanh toán Giá bán nhà ở cho Bên bán theo tiến độ như sau:

Đợt	Kỳ hạn thanh toán	Tỷ lệ thanh toán (%)	Số tiền thanh toán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VNĐ)	Thuế giá trị gia tăng (VNĐ)	Tổng cộng (VNĐ)	Ghi chú
1	Ngay khi ký Hợp Đồng	.....%	.....	.....	.....	
2	Trong vòng ... (...) tháng, kể từ ngày ký Hợp Đồng	.....%	.....	.....	.....	
3	Trong vòng ... (...) tháng, kể từ ngày ký Hợp Đồng	.....%	.....	.....	.....	
4	Trong vòng ... (...) tháng, kể từ ngày ký Hợp Đồng	.....%	.....	.....	.....	
5	...	.....%	.....	.....	.....	
6	Khi nhận thông báo bàn giao nhà ở	.....%	.....	.....	.....	
7	Khi Bên Bán gửi thông nhận Giấy chứng nhận hoặc thanh toán theo thỏa thuận tại Điểm e Khoản 1 Điều 10 của Hợp đồng, tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước.	.....%	.....	.....	.....	
Tổng cộng		100%	.....	.....	.....	

Ghi chú:

- Bên mua có nghĩa vụ thanh toán theo đúng thời hạn quy định tại cột “Kỳ hạn thanh toán”.
- Bên mua thanh toán thuế giá trị gia tăng cho Bên bán theo từng đợt như trên.

¹ Thực hiện việc thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua và không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Các Bên thống nhất rằng, 01 (một) tháng thể hiện tại "*Kỳ hạn thanh toán*" là 30 (ba mươi) ngày, không phụ thuộc vào số ngày của tháng đó trên thực tế.

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 03
DANH SÁCH VẬT LIỆU - THIẾT BỊ NHÀ Ở

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 04
BẢN VẼ NHÀ Ở

BÊN MUA

BÊN BÁN

