

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

DỰ THẢO

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở  
VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở**

**GIỮA**

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ (HUD)**

**và**

**Ông/Bà:.....**

**Căn nhà số: 32 Lô LK10**

**Dự án: Khu đô thị mới Đông Sơn, Phường An Hưng, thành phố Thanh Hóa,  
tỉnh Thanh Hóa**

**Hợp đồng số: .....**

**Ngày: [ .....]**

## MỤC LỤC

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH TỪ NGỮ. ....                                 | 3         |
| ĐIỀU 2. CÁC THÔNG TIN VỀ CĂN NHÀ ĐÃ QUA SỬ DỤNG. ....                         | 4         |
| ĐIỀU 3. GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG. ....                                                | 5         |
| ĐIỀU 4. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN. ....                              | 6         |
| ĐIỀU 5. GIAO NHẬN CĂN NHÀ ĐÃ QUA SỬ DỤNG ....                                 | 7         |
| ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN. ....                                   | 7         |
| ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA. ....                                   | 9         |
| ĐIỀU 8. GIẤY CHỨNG NHẬN ....                                                  | 10        |
| ĐIỀU 9. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG. ....                                           | 11        |
| ĐIỀU 10. THÔNG TIN VÀ THÔNG BÁO ....                                          | 12        |
| ĐIỀU 11. VI PHẠM VÀ XỬ LÝ VI PHẠM. ....                                       | 12        |
| ĐIỀU 12. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG. ....                                              | 14        |
| ĐIỀU 13. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ ....                                   | 14        |
| ĐIỀU 14. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP. ....                                          | 15        |
| ĐIỀU 15. ĐIỀU KHOẢN KHÁC ....                                                 | 15        |
| ĐIỀU 16. HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG ....                                               | 17        |
| PHỤ ĐÍNH 1: BẢN VẼ HOÀN CÔNG. ....                                            | 18        |
| PHỤ ĐÍNH 2: MẪU THÔNG BÁO THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ. ....                              | 19        |
| PHỤ ĐÍNH 3: BẢN THU THẬP THÔNG TIN KHÁCH HÀNG ....                            | 20        |
| <b>(DÀNH CHO KHÁCH HÀNG LÀ CÁ NHÂN BẮT BUỘC THỰC HIỆN THEO QUY ĐỊNH) ....</b> | <b>20</b> |

## HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

*Ô đất số: 32 Lô: LK10*

*Dự án: Khu đô thị mới Đông Sơn, phường An Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa*

*Số: ...../LK10/HĐ-HUD-ĐS*

### ***Căn cứ:***

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
  - Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
  - Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
  - Đăng ký mua nhà ngày ..../6/2024 của Ông .....
- Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm 2023, chúng tôi gồm:*

### **I. BÊN BÁN: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ - CÔNG TY TNHH**

- Địa chỉ: Tầng 28, 29, 30, 31, 32 Tòa nhà văn phòng thương mại HUDTOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.
- Mã số doanh nghiệp: 0100106144
- Đại diện là: **Phạm Văn Ân** - Chức vụ: Phó Tổng giám đốc
- Giấy ủy quyền số 04/UQ-HUD ngày 02/01/2024 của Tổng giám đốc Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc ủy quyền cho ông Phạm Văn Ân - Phó Tổng giám đốc ký các hợp đồng kinh doanh các sản phẩm.
- Điện thoại: 024.37738600 - Fax: 024.37738640

### **II. BÊN MUA: Ông (Bà) .....**

- Ông (bà):.....
- CMTND/CCCD/Hộ chiếu số: ..... cấp ngày ....../...../....., tại .....
- Địa chỉ thường trú: .....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại: ..... Fax (nếu có): .....
- Số tài khoản:.....Tại Ngân hàng.....
- Mã số thuế: .....

**Và vợ/chồng/đồng sở hữu là: Ông (Bà).....**

- CMTND/CCCD/Hộ chiếu số: ..... cấp ngày ....../...../....., tại .....
- Địa chỉ thường trú: .....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại: ..... Fax (nếu có): .....

- Số tài khoản:.....Tại Ngân hàng.....

- Mã số thuế: .....

### **XÉT RẰNG:**

- (i) Bên Bán là chủ đầu tư Dự án khu đô thị mới Đông Sơn, phường An Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;
- (ii) Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ các thông tin về Bên Bán, hiện trạng về nhà ở và quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở tại Dự án, Quy định về quản lý khu đô thị/Khu nhà ở **của chính quyền địa phương**;
- (iii) Bên Mua có nhu cầu mua nhà ở đã qua sử dụng gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Dự án khu đô thị mới Đông Sơn, phường An Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa;
- (iv) Bên bán đồng ý bán cho bên Mua nhà ở đã qua sử dụng gắn liền với quyền sử dụng đất tại dự án.

Hai Bên thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở đã qua sử dụng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với những nội dung sau:

### **ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH TỪ NGỮ.**

#### **1. Các định nghĩa:**

Với mục đích của Hợp đồng này, các từ dưới đây được hiểu theo nghĩa được chỉ định dưới đây, ngoại trừ trường hợp phạm vi ngữ cảnh của từ yêu cầu phải hiểu theo nghĩa khác:

- a). “**Dự án**” là Dự án khu đô thị mới Đông Sơn, phường An Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị được giao làm chủ đầu tư.
- b). “**Giấy chứng nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định.
- c). “**Căn nhà**” hoặc “**Nhà Liền kề**” là đối tượng của Hợp đồng này bao gồm Nhà hoàn thiện đã qua sử dụng cùng với quyền sử dụng ô đất như được quy định cụ thể tại Điều 2 của Hợp đồng.
- d). “**Ô đất**” là ô đất với các chỉ tiêu được quy định cụ thể tại điểm 1.2 Khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng.
- f). “**Hợp đồng**” hoặc “**Hợp đồng này**” là Hợp đồng mua bán nhà ở hoàn thiện đã qua sử dụng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở Hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng.
- g). “**Bên**” có nghĩa là Bên Bán hoặc Bên Mua.
- h). “**Các Bên**” hoặc “**Hai Bên**” có nghĩa là cả Bên Bán và Bên Mua.
- j). “**Ngày**” là các ngày dương lịch trong tuần không bao gồm thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật.

#### **2. Giải thích từ ngữ:**

Trong Hợp đồng này, trừ khi có quy định khác:

- a) Tiêu đề của Điều chỉ mang ý nghĩa thuận tiện trong tra cứu và không có hiệu lực trong việc hạn chế hay mở rộng ý nghĩa ngôn ngữ của nội dung các điều khoản mà nó quy định;
- b) Một từ hoặc cụm từ đã được định nghĩa thì các từ và cụm từ này vẫn có nghĩa tương tự khi được đặt trong phần khác của Hợp đồng

## **ĐIỀU 2. CÁC THÔNG TIN VỀ CĂN NHÀ ĐÃ QUA SỬ DỤNG.**

### **1. Thông tin về Căn nhà:**

#### **1.1 Thông tin về Nhà đã qua sử dụng:**

- a) Loại nhà : Nhà thấp tầng
- b) Tầng cao trung bình : 3 tầng
- c) Mẫu nhà : M12
- d) Diện tích xây dựng : 90,9 m<sup>2</sup>
- d) Diện tích sàn xây dựng : 364,7 m<sup>2</sup>

#### **1.2 Thông tin về Ô đất:**

- a) Diện tích ô đất : 205,3 m<sup>2</sup>
- b) Ký hiệu nhà, đất : Ô Số: 32 Lô: LK10
- c) Ký hiệu nhà, đất (theo Giấy chứng nhận): Thửa đất số: 467; Mảnh trích đo địa chính số: 487/TLBĐ, do Văn phòng Đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường Thanh Hóa lập ngày 8/6/2009.
- d) Mục đích sử dụng : Nhà ở
- e) Thời hạn sử dụng : Lâu dài

### **2. Nguồn gốc sử dụng đất:**

Bên bán có quyền sử dụng đất đối với Ô đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: AP 420624 do Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 10/8/2009.

### **3. Diện tích sàn xây dựng được xác định theo nguyên tắc bằng tổng diện tích sàn của tất cả các tầng, bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng tum. Diện tích sàn của một tầng là diện tích sàn xây dựng của tầng đó, gồm cả tường bao (hoặc phần tường chung thuộc về nhà) và diện tích mặt bằng của lôgia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, hộp kỹ thuật, ống khói (không trừ lỗ rỗng cầu thang và mái vát).**

### **4. Hồ sơ pháp lý của Dự án:**

- Quyết định số 343/QĐ-UB ngày 31/1/2005 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới Cầu cao (đô thị Nhồi) huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa (nay là Khu đô thị mới Đông Sơn, phường An Hưng, thành phố Thanh Hóa);
- Quyết định số 1616/QĐ-UBND ngày 4/12/2009 của UBND huyện Đông Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Đông Sơn, thị trấn Nhồi, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hóa (nay là Khu đô thị mới mới Đông Sơn, phường An Hưng, thành phố Thanh Hóa);
- Quyết định số 2091/QĐ-UBND ngày 09/6/2015 của UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Khu đô thị mới Đông Sơn, thành phố Thanh Hóa (lần 2);
- Quyết định số 615/QĐ-UBND ngày 31/7/2007 của UBND huyện Đông Sơn về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất QH xây dựng Khu đô thị mới Cầu Cao (đô thị nhồi) huyện Đông Sơn;
- Hợp đồng số 236/HĐ-HĐĐG-HUD ngày 19/11/2007 của UBND huyện Đông Sơn về việc nộp tiền trung đấu giá và bàn giao mặt bằng khu đất xây dựng khu đô thị mới Cầu Cao (đô thị nhồi) huyện Đông Sơn;
- Quyết định số 2891/QĐ-UBND ngày 26/9/2007 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt chủ đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Cầu Cao (đô thị nhồi) huyện Đông Sơn;

- Quyết định số 3678/QĐ-UBND ngày 19/11/2008 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao đất cho Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) tại thị trấn Nhôi, huyện Đông Sơn để thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng Dự án: Khu đô thị mới Cầu Cao;
- Quyết định số 2629/QĐ-UBND ngày 10/8/2009 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) thuộc Bộ Xây dựng tại thị trấn Nhôi, huyện Đông Sơn để sử dụng vào mục đích: Nhà liền kề và Biệt thự (thuộc Dự án Khu Đô thị mới Đông Sơn);
- Quyết định số 3680/QĐ-UBND ngày 18/10/2010 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao đất cho Tập đoàn phát triển nhà và đô thị tại Khu đô thị mới Đông Sơn, huyện Đông Sơn để thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng Dự án: Khu Đô thị mới Đông Sơn, huyện Đông Sơn;
- Quyết định số 1969/QĐ-UBND ngày 12/6/2013 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao đất cho Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Khu đô thị mới Đông Sơn, thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng Dự án: Khu Đô thị mới Đông Sơn;
- Quyết định số 3274/QĐ-UBND ngày 19/9/2013 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc giao đất cho Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Khu đô thị mới Đông Sơn, huyện Đông Sơn (nay là thành phố Thanh Hóa) để thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng Dự án: Khu Đô thị mới Đông Sơn;

### **ĐIỀU 3. GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG.**

1. Giá trị Hợp đồng là: 5.505.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm tỷ, năm trăm linh năm triệu đồng*), trong đó:
  - + Giá trị nhà liền kề 32 LK10 (chưa bao gồm thuế GTGT): 5.025.844.396 đồng.
  - + Thuế GTGT: 479.155.604 đồng.
2. Giá trị Hợp đồng đã bao gồm: (i) Giá trị quyền sử dụng đất có hạ tầng; (ii) Giá trị và thiết bị lắp trong căn nhà đã qua sử dụng; (iii) Thuế giá trị gia tăng.
3. Giá trị Hợp đồng chưa bao gồm các khoản khác mà Bên Mua phải trả, gồm:
  - (i) Các khoản thuế, 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 này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
  - (ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn nhà gồm: dịch vụ cung cấp điện, nước, 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 Căn nhà. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.
  - (iii) Phí dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí dịch vụ quản lý vận hành khu nhà đô thị cho chính quyền địa phương (nếu có).
  - (iv) Các chi phí khác như tiền thuế đất phi nông nghiệp, ...
4. Hai bên thống nhất, kể từ ngày bàn giao Căn nhà đã qua sử dụng và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn nhà 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 đô thị, tiền thuế đất phi nông nghiệp 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 và chịu mọi chi phí liên quan đến xử lý vi phạm trật tự xây dựng/tổ chức cưỡng chế/bồi hoàn khắc

phục... của Cơ quan quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý trật tự xây dựng theo quy hoạch và theo Quy định về quản lý khu đô thị (nếu có).

5. Thuế suất thuế giá trị gia tăng đang áp dụng là 10% đối với phần giá trị phải chịu thuế, trường hợp nhà nước thay đổi mức Thuế suất thuế giá trị gia tăng trong thời gian thực hiện Hợp đồng thì giá trị thuế giá trị gia tăng sẽ được thay đổi theo quy định của Nhà nước.

## **ĐIỀU 4. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN.**

### **1. Tiến độ thanh toán:**

- Đợt 1: Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực, khách hàng thanh toán 95% giá trị Hợp đồng tương ứng với số tiền là 5.229.750.000 đồng (*Bằng chữ: Năm tỷ, hai trăm hai mươi chín triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).
- Đợt 2: Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có thông báo của Bên Bán mời khách hàng đến nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, khách hàng thanh toán 5% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền là 275.250.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi lăm triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

### **2. Phương thức thanh toán:**

Giá trị Hợp đồng được thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản sau đây (phí dịch vụ chuyển tiền do Bên Mua chi trả):

- Tên tài khoản: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ - CÔNG TY TNHH.
- Tên Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội
- Số tài khoản ngân hàng: 2110001860
- Nội dung chuyển khoản: Ông ..... thanh toán tiền mua Căn nhà số 32 Lô LK10 Dự án khu đô thị mới Đông Sơn, phường An Hưng, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền cho Bên Bán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

- 3 Theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua phải thực hiện biện pháp đảm bảo thực hiện thanh toán cho Bên Bán đợt thanh toán cuối cùng và các khoản đến hạn phải thanh toán để nhận Giấy chứng nhận, bao gồm nhưng không giới hạn các biện pháp: thu xếp thư bảo lãnh thanh toán, ký quỹ hoặc chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng do Bên Bán chỉ định, biểu mẫu và thủ tục do Bên Bán phối hợp với Ngân hàng ban hành. Số tiền này sẽ được tự động giải tỏa để thanh toán cho Bên Bán khi xảy ra một trong các trường hợp sau:
  - a) Khi hết thời hạn theo Thông báo của Bên Bán, Bên Mua phải cung cấp hồ sơ để Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này mà Bên Mua không cung cấp đủ hồ sơ cho Bên Bán; hoặc
  - b) Khi Bên Mua có đơn đề nghị tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận; hoặc
  - c) Vào ngày Bên Bán gửi thông báo về việc bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua (theo biên lai của Bưu điện); hoặc
  - d) Các thỏa thuận khác bằng văn bản giữa Hai Bên.
4. Bên Mua có nghĩa vụ căn cứ vào tiến độ thanh toán quy định tại Khoản 1 Điều này để chủ động thực hiện thanh toán cho Bên Bán 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 hoặc không hoàn thành việc thanh toán đúng, đủ theo tiến độ quy định tại Khoản 1 Điều này cho Bên Bán theo quy định của Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 5. GIAO NHẬN CĂN NHÀ ĐÃ QUA SỬ DỤNG**

1. Thời gian bàn giao Căn nhà: Căn nhà số 32 Lô LK10 đã đủ điều kiện bàn giao. Việc bàn giao Căn nhà trên thực địa chỉ được thực hiện sau khi Bên Mua đã hoàn thành xong các nghĩa vụ tài chính đến hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán, phạt, các khoản bồi thường thiệt hại nếu có).
2. Trình tự thủ tục bàn giao Căn nhà như sau:
  - a). Bên Mua hoàn tất việc thanh toán theo nội dung thông báo nhận bàn giao Căn nhà của Bên Bán và cung cấp cho Bên Bán giấy tờ, tài liệu chứng minh việc đảm bảo thực hiện thanh toán cho Bên Bán đợt thanh toán cuối cùng và các khoản đến hạn phải thanh toán theo Khoản 3 Điều 4 Hợp đồng này.
  - b). Bên Mua có nghĩa vụ thu xếp thực hiện thủ tục nhận bàn giao Căn nhà trong thời hạn theo thông báo của Bên Bán. Trường hợp Bên Mua không sắp xếp được thời gian để nhận bàn giao Căn nhà trong thời hạn này, Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trước ít nhất 07 (bảy) ngày kể từ ngày bàn giao theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán gia hạn thời hạn nhận bàn giao Căn nhà, số ngày gia hạn tối đa không quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bàn giao theo thông báo lần 1 của Bên Bán. Số lần gia hạn sẽ không nhiều hơn 01 (một) lần, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
3. Khi tiến hành bàn giao, Bên Mua có trách nhiệm tự kiểm tra Căn nhà, ký Biên bản bàn giao Căn nhà do Bên Bán ban hành để nhận bàn giao Căn nhà trừ khi các Bên có thỏa thuận khác.  
 Trường hợp Bên Mua đã thực hiện đủ nghĩa vụ tài chính để nhận bàn giao Căn nhà nhưng không đến nhận bàn giao Căn nhà theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 10 (mười) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn nhà mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn nhà theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn nhà theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn nhà theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do nào để từ chối việc nhận bàn giao Căn nhà. Trong trường hợp này, Bên Mua từ bỏ quyền khiếu nại, khởi kiện từ Bên Bán liên quan đến bất kỳ hạng mục, chi tiết hay đặc điểm nào của Căn nhà. Việc không thực hiện thủ tục ký Biên bản bàn giao Căn nhà như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.
4. Việc bàn giao Căn nhà phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của Các Bên.
5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao Căn nhà Bên Mua chịu mọi trách nhiệm, nghĩa vụ của chủ sử dụng Căn nhà, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn nhà.

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

1. **Quyền của Bên Bán:**  
 Bên Bán có các quyền sau:
  - a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá trị Hợp đồng và các chi phí khác theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng;
  - b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn nhà theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng;

- c) Được bảo lưu quyền sở hữu, sử dụng Căn nhà và có quyền từ chối bàn giao Căn nhà hoặc bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- d) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này;
- e) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc/và bồi thường thiệt hại khi Bên Mua vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc/và phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- f) Yêu cầu Bên Mua cung cấp các giấy tờ cần thiết và trả các khoản thuế, phí để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam;
- g) Yêu cầu Bên Mua trả lãi chậm thanh toán hoặc/và các khoản phạt, bồi thường thiệt hại khác trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng này;
- h) Không bàn giao Căn nhà và hồ sơ, tài liệu kèm theo nếu Bên Mua chưa hoàn thành các nghĩa vụ đến hạn theo quy định tại Hợp đồng này;
- i) Không bàn giao Giấy chứng nhận nếu Bên Mua chưa hoàn thành nghĩa vụ thực hiện các biện pháp bảo đảm thanh toán đợt cuối cho Bên Bán theo quy định tại Khoản 3 Điều 4 Hợp đồng này;
- j) Yêu cầu Bên Mua tuân thủ Quy định về quản lý khu đô thị của chính quyền Địa phương (nếu có);
- k) Chỉ xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp đồng từ Bên Mua cho Bên thứ ba khi các bên đáp ứng được điều kiện quy định của pháp luật và Bên Mua hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng này tính đến thời điểm chuyển nhượng Hợp đồng, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán tiền lãi chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại phát sinh từ Hợp đồng (nếu có);
- l) Có quyền vào bất cứ thời điểm nào được chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình theo Hợp đồng này cho Bên thứ ba mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua với điều kiện là việc chuyển nhượng, chuyển giao đó không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích cơ bản của Bên Mua theo Hợp đồng này;
- m) Được chỉ định đối tác chuyển nhượng Hợp đồng này hoặc chấm dứt và bán lại theo Hợp đồng này khi Bên Mua thuộc một trong các trường hợp chết, mất tích mà không có người thừa kế hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc các trường hợp tương tự khác mà Bên Mua không còn khả năng thực hiện Hợp đồng và những người thừa kế và những người được kế thừa hợp pháp của Bên Mua không có nhu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng;
- n) Miễn trách nhiệm đối với các khiếu nại, khiếu kiện về những vấn đề liên quan phát sinh từ các dịch vụ mà Bên Mua ký hợp đồng trực tiếp với các bên cung cấp dịch vụ (hoàn thiện nhà xây thô, điện, nước, vệ sinh, viễn thông,...);
- o) Việc mua bán căn nhà là nhà hoàn thiện đã qua sử dụng, Bên Bán không phải thực hiện việc bảo hành công trình trên đất;
- p) Không phải chịu trách nhiệm pháp lý về các hậu quả phát sinh khi áp dụng biện pháp trì hoãn giao dịch theo quy định của Pháp luật về phòng chống rửa tiền, Quy định nội bộ về phòng chống rửa tiền của Bên Bán hoặc/và thực hiện việc niêm phong, phong tỏa, tạm giữ tài sản theo Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo Pháp luật về phòng chống rửa tiền;
- q) Các quyền khác của chủ đầu tư và Bên Bán theo quy định của pháp luật.

## **2. Nghĩa vụ của Bên Bán:**

Bên Bán có các nghĩa vụ sau:

- a) Bàn giao Căn nhà theo thiết kế đã được duyệt.
- b) Cung cấp điểm đầu nối điện, nước sinh hoạt đến ranh giới Căn nhà và hướng dẫn Bên Mua ký hợp đồng điện, nước với các cơ quan cung cấp, quản lý điện, nước.
- c) Bàn giao Căn nhà cho Bên Mua theo thỏa thuận nêu tại Điều 5 của Hợp đồng.
- d) Bảo quản Căn nhà trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua.
- e) Thực hiện các thủ tục mua bán Căn nhà theo quy định của pháp luật.
- f) Thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận và bàn giao cho Bên Mua (thuế, phí, lệ phí do Bên Mua chịu trách nhiệm chi trả).
- g) Bồi thường các thiệt hại thực tế gây ra cho Bên Mua do lỗi của Bên Bán.
- h) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- i) Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ hoàn công Nhà thấp tầng khi bàn giao Căn nhà.
- j) Thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận và giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành mọi nghĩa vụ đến hạn theo quy định của Hợp đồng này trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hết thời hạn hoàn thành hồ sơ theo quy định tại Khoản 2 Điều 9 Hợp đồng này mà Bên Mua không nộp cho Bên Bán.
- k) Xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp đồng theo yêu cầu của Bên Mua mà không thu thêm bất kỳ khoản phí nào cho việc xác nhận nêu trên với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành mọi nghĩa vụ đến hạn quy định tại Hợp đồng này đồng thời Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng từ Bên Mua tuân thủ mọi quy định của pháp luật liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng tại thời điểm chuyển nhượng.
- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng, các Phụ lục của Hợp đồng, các thỏa thuận khác được ký giữa Các Bên và theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.**

### **1. Quyền của Bên Mua:**

Bên Mua có các quyền sau:

- a) Yêu cầu Bên Bán cung cấp bản vẽ thiết kế Nhà thấp tầng khi ký Hợp đồng và bản vẽ hoàn công khi bàn giao Căn nhà.
- b) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Căn nhà theo đúng thời hạn và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong Hợp đồng.
- c) Yêu cầu Bên Bán bồi thường thiệt hại do việc bàn giao Căn nhà không đúng thời hạn và các cam kết khác trong Hợp đồng.
- d) Các quyền khác của Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

### **2. Nghĩa vụ của Bên Mua:**

Bên Mua có các nghĩa vụ sau:

- a) Đảm bảo tư cách pháp lý, có đủ năng lực hành vi dân sự để ký kết Hợp đồng. Nộp bản sao sổ hộ khẩu thường trú và bản sao giấy chứng minh nhân dân cho Bên Bán khi ký Hợp đồng.
- b) Thanh toán cho Bên Bán đầy đủ và đúng hạn Giá trị Hợp đồng và các khoản thanh toán khác theo quy định của Hợp đồng này; Chi trả phí dịch vụ chuyển tiền qua ngân hàng; Tự chịu trách nhiệm và bảo đảm tiền thanh toán tại Hợp đồng này là hợp pháp.
- c) Trường hợp Bên Mua dùng chính Hợp đồng này thế chấp vay tiền ngân hàng, tổ chức tín dụng để thanh toán cho Bên Bán thì phải tuân thủ các quy định về thủ tục vay vốn, thế chấp theo yêu cầu và chính sách cho vay của ngân hàng, tổ chức tín dụng nhưng không được vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng này. Mọi thỏa thuận của Bên Mua với Ngân hàng hoặc Bên thứ ba phải phù hợp với các thỏa thuận tại

Hợp đồng này. Bên Bán không có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận của Bên Mua với Ngân hàng và Bên thứ ba.

- d) Nhận bàn giao Căn nhà theo đúng thời hạn thông báo của Bên Bán.
- e) Phối hợp với Bên Bán và nộp các giấy tờ liên quan để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Bên Mua hiểu rằng do việc cấp Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền cơ quan chức năng của Nhà nước nên thủ tục và tiến độ xét duyệt hoàn toàn phụ thuộc vào cơ quan chức năng.
- f) Bồi thường các thiệt hại thực tế gây ra cho Bên Bán do lỗi của Bên Mua.
- g) Thực hiện đúng các quy định của chính quyền địa phương về quản lý khu đô thị; Không được thay đổi kiến trúc, kết cấu so với thiết kế đã được duyệt, không coi nói thêm ra xung quanh, không xây cao thêm tầng làm ảnh hưởng đến kiến trúc quy hoạch chung của Dự án. Nếu Bên Mua sửa chữa Căn nhà không đúng thiết kế được duyệt và vi phạm quy hoạch thì Bên Mua phải thực hiện dỡ bỏ phần vi phạm. Nếu Bên Mua không thực hiện, Bên Bán sẽ phối hợp với cơ quan chức năng để dỡ bỏ, mọi chi phí phát sinh cho việc dỡ bỏ Bên Mua phải thanh toán.
- h) Thực hiện nghiêm túc, đầy đủ các nội quy, quy định của chính quyền địa phương về việc quản lý Khu đô thị tại từng thời điểm. Trong quá trình sử dụng, sửa chữa, nếu Bên Mua gây hư hỏng các công trình hạ tầng thì phải sửa chữa, khôi phục lại nguyên trạng ban đầu hoặc bồi hoàn chi phí khắc phục theo thực tế. Khi sửa chữa Căn nhà, Bên Mua phải tự quản lý, bảo vệ vật tư, máy móc, thiết bị xây dựng và chịu trách nhiệm hoàn toàn về an toàn lao động, vệ sinh môi trường, an ninh trật tự trong phạm vi Căn nhà.
- i) Ký hợp đồng lắp đặt và sử dụng điện, nước và có trách nhiệm thanh toán đầy đủ, đúng hạn: Tiền điện, tiền nước, vệ sinh môi trường... cho các đơn vị cung cấp.
- j) Bên Mua phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; nộp thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ khác với Nhà nước liên quan đến việc sử dụng Căn nhà kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn nhà hoặc từ ngày Bên Bán ra thông báo bàn giao nhà đối với trường hợp Bên Mua không tiến hành làm thủ tục nhận bàn giao Căn nhà đúng thời hạn.
- k) Thực hiện đầy đủ các quy định của Pháp luật về phòng chống rửa tiền và Quy định nội bộ về phòng chống rửa tiền của Bên Bán; Loại trừ các trách nhiệm của Bên Bán về các hậu quả phát sinh khi Bên Bán áp dụng biện pháp trì hoãn giao dịch theo quy định của Pháp luật về phòng chống rửa tiền, Quy định nội bộ về phòng chống rửa tiền của Bên Bán hoặc/và thực hiện việc niêm phong, phong tỏa, tạm giữ tài sản theo Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo pháp luật về phòng chống rửa tiền;
- l) Trước khi thực hiện sửa chữa công trình, Bên Mua lập hồ sơ thỏa thuận về phương án sửa chữa công trình (kể cả hàng rào) và chỉ được thực hiện khi chính quyền địa phương chấp thuận bằng văn bản.

## **ĐIỀU 8. GIẤY CHỨNG NHẬN**

1. Sau khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng này và hoàn tất các thủ tục nhận bàn giao Căn nhà, Bên Bán sẽ hướng dẫn Bên Mua hoàn chỉnh hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật cho Bên Mua. Bên Mua chịu trách nhiệm cung cấp các giấy tờ cần thiết và thực hiện các nghĩa vụ về tài chính bao gồm lệ phí trước bạ và các chi phí khác theo quy định của Nhà nước.
2. Trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo, Bên Mua có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận nộp cho Bên Bán. Quá thời hạn này mà Bên Mua không cung cấp đầy đủ thông tin, hoàn chỉnh hồ sơ liên

quan đến việc cấp Giấy chứng nhận thì được coi là Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận và Bên Bán sẽ không còn nghĩa vụ chịu trách nhiệm trong việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

3. Các Bên đồng ý rằng khi Bên Mua hoàn chỉnh đầy đủ hồ sơ trong thời hạn đã thống nhất tại Khoản 2 Điều này, Bên Bán có nghĩa vụ và sẽ nỗ lực để xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, tuy nhiên việc 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. Do đó, Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước chậm trễ hoặc chưa cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
4. Các bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: trong trường hợp có sự thay đổi về quy định pháp luật tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận so với thời điểm Hợp đồng này được ký kết về cách tính diện tích Căn nhà dẫn đến diện tích Căn nhà trên Giấy chứng nhận có thể khác với diện tích Căn nhà ghi trong Hợp đồng thì Các bên sẽ chấp thuận sự chênh lệch diện tích nói trên. Trong trường hợp này giá trị Căn nhà không thay đổi.
5. Các Bên cùng đồng ý rằng: Bất kỳ và tất cả các loại thuế, phí, lệ phí (kể cả lệ phí trước bạ) phát sinh liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán tất cả các khoản chi phí phát sinh trong quá trình tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận theo thông báo cụ thể của Bên Bán trước khi nhận Giấy chứng nhận.
6. Bên Bán chỉ bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua sau khi Bên Mua đã thanh toán 5% giá trị Hợp đồng còn lại và các khoản đến hạn phải nộp theo quy định tại Hợp đồng, các khoản chi phí phát sinh theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và các chi phí thực tế hợp pháp khác phát sinh trong quá trình tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.
7. Khi đến nhận Giấy chứng nhận, Bên Mua phải nộp bản gốc Hợp đồng này cho Bên Bán.
8. Trường hợp Bên Mua ủy quyền cho một bên thứ ba để nhận Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ chỉ có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận cho bên được ủy quyền nếu người được ủy quyền đã nộp cho Bên Bán một bản gốc giấy ủy quyền được xác lập hợp lệ theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 9. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG.**

1. “Sự kiện bất khả kháng” là sự kiện xảy ra ngoài tầm kiểm soát của Các Bên. 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, bạo loạn, 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) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
2. Mọi trường hợp khó khăn, vướng mắc về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự kiện bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các Sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi Sự kiện bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng. Bên bị tác động bởi Sự kiện bất khả kháng sẽ thực hiện các biện pháp cần thiết để giảm bớt hoặc khắc phục ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng trong thời gian ngắn nhất có thể và cố gắng thực hiện nghĩa vụ của mình.

4. Trường hợp Bất khả kháng kéo dài quá 30 (ba mươi) ngày mà Bên bị ảnh hưởng bởi Sự kiện bất khả kháng không khắc phục được thì một Bên được quyền chấm dứt hợp đồng này. Việc xử lý hậu quả sẽ thực hiện theo Khoản 6 Điều 13 Hợp đồng này.

#### **ĐIỀU 10. THÔNG TIN VÀ THÔNG BÁO**

1. Tất cả các Thông báo trong quá trình thực hiện Hợp đồng này đều phải được làm bằng văn bản và gửi đến địa chỉ liên hệ đã viết ở trên hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo Thông báo bằng văn bản của các Bên. Việc thay đổi địa chỉ của Hai Bên phải được thông báo ngay cho bên kia biết bằng văn bản trong thời gian sớm nhất để Hai Bên tiện liên lạc và giao dịch. Mỗi bên sẽ tự chịu trách nhiệm trong trường hợp thay đổi địa chỉ liên hệ mà không báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết.
2. Tất cả các thông báo sẽ được gửi bằng thư qua đường bưu điện/ chuyển phát hoặc gửi trực tiếp. Thông báo bằng thư qua đường bưu điện được coi là đã gửi vào ngày đóng dấu; Thông báo gửi trực tiếp được coi là đã nhận khi thư đó được chuyển tới địa chỉ của Bên nhận.
3. Ngày nhận Thông báo theo quy định tại Hợp đồng này được coi là sau 03 (ba) ngày kể từ ngày đóng dấu trong trường hợp Thông báo được gửi theo đường bưu điện/ chuyển phát hoặc có ký nhận của người ở tại địa chỉ của bên nhận trong trường hợp Thông báo được gửi trực tiếp.
4. Tất cả mọi thông báo bằng văn bản của một Bên cho Bên còn lại là những tài liệu có tính chất pháp lý khi giải quyết tranh chấp giữa Hai Bên.

#### **ĐIỀU 11. VI PHẠM VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**

1. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ các khoản thanh toán như sau:
  - a) Kể từ ngày đến hạn phải thanh toán mỗi đợt quy định tại Khoản 1 Điều 4 hoặc/và đến hạn phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo quy định tại Hợp đồng này mà Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền nói trên, ngoài việc phải thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn, Bên Mua còn phải thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất 15%/năm/số tiền chậm thanh toán tương ứng với số ngày chậm thanh toán (tính từ ngày phải thanh toán đến ngày thanh toán thực tế hoặc đến ngày chấm dứt Hợp đồng này, tùy thời điểm nào đến trước).

- b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu (1) thời gian chậm thanh toán của mỗi khoản tiền/đợt thanh toán đến hạn vượt quá 60 (sáu mươi) ngày và/hoặc (2) tổng lũy kế thời gian Bên Mua chậm thanh toán các khoản tiền/đợt thanh toán đến hạn vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán ngoài quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm a khoản này, Bên Bán còn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không bị phạt, không bị coi là vi phạm Hợp đồng.

Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Căn nhà cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ các khoản tiền sau:

- (i) Khoản tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm a khoản này;
- (ii) Tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 5% (năm phần trăm) Giá trị Hợp đồng;
- (iii) Khoản tiền phạt khác theo quy định tại Hợp đồng (nếu có) và khoản bồi thường cho toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh mà Bên Bán phải gánh chịu.

2. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn nhà cho Bên Mua như sau:
  - a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền đúng, đủ tiền mua Căn nhà theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá Thời hạn gia hạn bàn giao Căn nhà nêu tại Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn nhà cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua một khoản phạt và bồi thường thiệt hại bằng tiền lãi của số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán với lãi suất 15%/năm/số tiền chậm thanh toán tương ứng với số ngày chậm thanh toán và được tính từ ngày hết Thời hạn gia hạn bàn giao Căn nhà theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 5 đến ngày Bên Bán bàn giao Căn nhà cho Bên Mua.
  - b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn nhà quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày kết thúc Thời hạn gia hạn bàn giao Căn nhà theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này (“Thời hạn chậm bàn giao Căn nhà”) thì:
    - (i) Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn nhà hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không bị phạt Hợp đồng, không bị coi là vi phạm Hợp đồng. Thời gian thực hiện quyền đơn phương chấm dứt của Bên Mua là 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày phát sinh quyền đơn phương chấm dứt theo quy định tại điểm này, quá thời hạn 20 (hai mươi) ngày, Bên Mua không thực hiện quyền đơn phương chấm dứt sẽ được xem như tiếp tục thực hiện Hợp đồng và thời hạn bàn giao tự động được gia hạn thêm 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày kết thúc Thời hạn chậm bàn giao Căn nhà 60 (sáu mươi) ngày nói trên. Các quyền và nghĩa vụ gắn với thời điểm bàn giao được tính theo thời điểm bàn giao mới và các khoản phạt, bồi thường do chậm bàn giao trước đây đều được miễn trừ cho Bên Bán.
    - (ii) Bên Bán được đơn phương chấm dứt Hợp đồng với điều kiện thông báo cho Bên Mua lý do chậm bàn giao và thanh toán cho Bên Mua toàn bộ số tiền quy định tại điểm c Khoản này.
  - c) Trong trường hợp Bên Mua hoặc Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm b Khoản này, Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua các khoản tiền sau:
    - (i) Toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (khoản tiền này không tính lãi);
    - (ii) Tiền lãi theo quy định tại điểm a khoản này tính từ ngày kết thúc Thời hạn gia hạn bàn giao Căn nhà theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 5 đến ngày Bên Bán thanh toán cho Bên Mua nhưng tối đa không quá 60 (sáu mươi) ngày;
    - (iii) Tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 5% (năm phần trăm) Giá trị Hợp đồng.
3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn nhà theo thông báo của Bên Bán và Bên Mua đã thực hiện đủ nghĩa vụ tài chính để nhận bàn giao Căn nhà nhưng Bên Mua không đến nhận bàn giao theo quy định tại điểm c Khoản 3 Điều 5 và điểm d Khoản 2 Điều 8 thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn nhà theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý nhận bàn giao Căn nhà và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn nhà theo Hợp đồng, đồng thời Bên Bán sẽ tính thêm chi phí phạt cho thời gian chậm thực hiện thủ tục bàn giao Căn nhà là 50.000 đồng/ngày. Trường hợp tổng số tiền phạt Bên Mua chậm tiếp nhận và tiền lãi đối với số tiền này vượt quá 50% (năm mươi phần trăm) Giá trị Hợp đồng này thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và được xử lý như Bên Mua vi phạm Hợp đồng quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này.
4. Trong suốt quá trình thi công sửa chữa Căn nhà, nếu Bên Mua làm hư hỏng, ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật (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 công trình lân cận, coi nói, nâng tầng, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và Bên Bán và đồng thời chịu mọi chi phí về sửa chữa, khôi phục tình trạng ban đầu, khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại.

5. Trong thời hạn quy định tại Khoản 2 Điều 8 Hợp đồng này, Bên Mua không hoàn chỉnh hồ sơ liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận nộp cho Bên Bán được coi là Bên Mua vi phạm nghĩa vụ tại Hợp đồng, trường hợp này các Bên thống nhất hiểu rằng Bên Mua sẽ tự thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận nếu có nhu cầu và Bên Bán sẽ không còn nghĩa vụ chịu trách nhiệm xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
6. Các nghĩa vụ của mỗi Bên phải thực hiện trong Hợp đồng này nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ đều được coi là vi phạm Hợp đồng này.
7. Ngoài các khoản phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại được quy định tại Hợp đồng này, mỗi Bên trong Hợp đồng không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào với thiệt hại trực tiếp hoặc gián tiếp khác của Bên còn lại hoặc thiệt hại của Bên thứ ba liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 12. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.**

Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

1. Hai Bên đã hoàn thành các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng.
2. 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.
3. Bên Mua không thanh toán đủ số tiền thanh toán đợt 1 theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 Hợp đồng này.
4. 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 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng và Hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và việc chấm dứt Hợp đồng không bị coi là vi phạm Hợp đồng. Trong trường hợp này, việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng được thực hiện như sau: Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ khoản tiền đã nhận (không tính lãi) sau khi đã trừ các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có).
5. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 13. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

1. Trong phạm vi pháp luật cho phép, Bên Mua có quyền chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này nhưng phải phù hợp với hình thức, thủ tục do pháp luật Việt Nam quy định tại thời điểm chuyển nhượng và đáp ứng được các điều kiện sau:
  - a) Việc Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba phải được hiểu là Bên Mua đồng thời chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua trong mọi thỏa thuận khác (nếu có) giữa Bên Mua và Bên Bán liên quan đến việc mua bán Căn nhà, việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này. Bên nhận chuyển nhượng phải cam kết đồng ý và bị ràng buộc bởi các điều khoản và điều kiện quy định tại Hợp đồng này, các Phụ đính kèm theo Hợp đồng này và các thỏa thuận nói trên (nếu có);
  - b) Bên nhận chuyển nhượng phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật để được nhận chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng này;
  - c) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng phải tự chịu trách nhiệm về tất cả các khoản lệ phí, thuế và các phí tổn liên quan đến việc chuyển nhượng;

- d) Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng phải chấp hành các quy định về lệ phí xác nhận, lệ phí quản lý giấy tờ và các lệ phí khác (nếu có) mà pháp luật quy định hoặc pháp luật cho phép Bên Bán thu vào thời điểm chuyển nhượng;
  - e) Bên Mua, tùy theo yêu cầu của Bên Bán, phải cung cấp cho Bên Bán các thông tin liên quan trong quá trình hoặc sau khi Bên Mua chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này;
  - f) Bên Bán sẽ không can thiệp vào các điều khoản giá trong các giao dịch của Bên Mua đồng thời cũng không bị ràng buộc bởi bất kỳ trách nhiệm nào trong việc thanh toán tiền giao dịch giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng.
- 2. Nếu các quy định tại Khoản 1 Điều này không được tuân thủ thì:**
- a) Bất kỳ giao dịch chuyển nhượng nào được thực hiện sẽ không giải trừ nghĩa vụ hoặc thay đổi trách nhiệm của Bên Mua đã được quy định trong Hợp đồng này; và
  - b) Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua vi phạm bất kỳ điều khoản nào quy định trong Hợp đồng, Bên Bán có quyền thực hiện các biện pháp khắc phục trực tiếp đối với Bên Mua mà không cần thiết phải thực hiện mọi biện pháp khắc phục đối với bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua.
- 3. Cá nhân hoặc pháp nhân được quyền thừa kế hoặc bằng bất kỳ cách thức hợp pháp nào khác được nhận chuyển giao tài sản của một Bên theo quy định của pháp luật sẽ được thừa hưởng mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên đó theo Hợp đồng và có nghĩa vụ phải tuân thủ mọi điều khoản của Hợp đồng này.**
- 4. Bên Bán được chuyển giao quyền thu nợ của mình theo Hợp đồng cho một bên khác bằng các hình thức hợp pháp (cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng, ủy quyền...) mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.**

#### **ĐIỀU 14. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.**

- 1. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng nếu phát sinh tranh chấp, Bên Bán chỉ làm việc trực tiếp với Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp để giải quyết mà không làm việc với bất kỳ người nào khác.
- 2. Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng này sẽ được Hai Bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên tinh thần hợp tác hoặc/và đưa vụ việc ra Tòa án nhân dân thẩm quyền nơi Bên Bán có trụ sở để giải quyết. Phán quyết của Tòa án là quyết định cuối cùng buộc các Bên phải thực hiện.

#### **ĐIỀU 15. ĐIỀU KHOẢN KHÁC**

- 1. Thời hạn sử dụng đất theo quy định của Hợp đồng này là lâu dài.
- 2. Để không nhầm lẫn, Các bên thống nhất rằng, cho đến trước khi Căn nhà được chuyển quyền sử dụng Ô đất, quyền sở hữu Nhà ở cho Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này và pháp luật, đồng thời Bên Mua đã hoàn thành mọi nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng, các Phụ lục của Hợp đồng và các thỏa thuận khác được ký kết giữa Các bên (nếu có) thì Căn nhà vẫn thuộc quyền sở hữu và sử dụng đầy đủ, trọn vẹn của Bên Bán.
- 3. Để không nhầm lẫn, Các Bên nhắc lại rằng công trình nhà ở mua bán theo quy định tại Hợp đồng này là Nhà ở đã qua sử dụng, Bên Bán không có trách nhiệm bảo hành công trình trên đất. Bên Mua có nghĩa vụ sử dụng, thanh toán các chi phí hoàn thiện công trình và các hạng mục khác chưa được hoàn thiện theo quy định tại Hợp đồng và pháp luật.

4. Những vấn đề không được quy định tại Hợp đồng, các Phụ lục của Hợp đồng và các thỏa thuận khác được ký kết giữa Các bên (nếu có) sẽ được thực hiện theo quy định pháp luật Việt Nam có liên quan.
5. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng:  
Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung một số nội dung của Hợp đồng này thì các bên lập phụ lục Hợp đồng có chữ ký của Hai Bên. 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.
6. Hợp đồng này được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.
7. Cam kết của Các Bên:
  - a) Mỗi bên cam kết rằng mình có đủ quyền hạn để ký kết Hợp đồng và hoàn toàn chịu trách nhiệm về những thỏa thuận của mình trong Hợp đồng. Các Bên xác nhận là mình đã đọc kỹ và hiểu đầy đủ nội dung các điều khoản của Hợp đồng trước khi ký.
  - b) Việc ký kết Hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
  - c) Mỗi Bên cam kết sẽ bồi thường cho Bên còn lại và sẽ không để Bên còn lại bị tổn hại bởi những khiếu nại, khiếu kiện, mất mát, tổn thất, chi phí thực tế và thiếu sót mà Bên còn lại phải gánh chịu do hoặc phát sinh từ việc vi phạm những nghĩa vụ, cam kết theo Hợp đồng này, trừ khi sự vi phạm các nghĩa vụ, cam kết đó là do sơ suất và lỗi của chính Bên còn lại.
  - d) Hai Bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã quy định tại Hợp đồng.
- 8.1. Bên Bán cam kết:
  - a) Căn nhà nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.
  - b) Căn nhà nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
- 8.2. Bên Mua cam kết:
  - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn nhà.
  - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn nhà, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng cũng như các phụ đính kèm theo. 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) Bên Mua cam kết rằng mình có đủ điều kiện hợp lệ để mua và sở hữu Căn nhà theo quy định của pháp luật Việt Nam và sẽ 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 này.
  - d) Số tiền mua Căn nhà theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này.
  - e) 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.
  - f) Trong thời gian thực hiện Hợp đồng, Bên Mua sẽ tự chịu trách nhiệm về mọi khiếu nại, kiện tụng hoặc tranh chấp giữa Bên Mua và Bên thứ ba.

## **ĐIỀU 16. HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày Hai Bên ký và được ghi ở phần đầu của Hợp đồng.
2. Hợp đồng này có 16 Điều, được lập thành 05 bản gốc có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 04 bản.
3. Các Phụ đính kèm theo Hợp đồng gồm:
  - + Phụ đính 1: Bản vẽ hoàn công Nhà thấp tầng.
  - + Phụ đính 2: Thông báo thay đổi địa chỉ
  - + Phụ đính 3: Bản thu thập thông tin khách hàng (Dành cho khách hàng là cá nhân bắt buộc thực hiện theo quy định).
4. Hợp đồng này không có giá trị cầm cố, thế chấp trừ khi có thoả thuận đồng ý giữa Hai Bên bằng văn bản.
5. Trường hợp một Bên làm mất Hợp đồng, các Bên sẽ không lập lại Hợp đồng mới. Để đảm bảo quyền lợi cho các Bên, nếu làm mất Hợp đồng thì phải thông báo ngay bằng văn bản cho Bên còn lại và thực hiện sao y bản sao Hợp đồng cho Bên làm mất Hợp đồng.

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**



**PHỤ ĐÍNH 1: BẢN VẼ HOÀN CÔNG.**

## PHỤ ĐÍNH 2: MẪU THÔNG BÁO THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ

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

### **THÔNG BÁO** **V/v: Thay đổi địa chỉ của Bên Mua**

Kính gửi: **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**

Địa chỉ: Tòa nhà HUDTOWER, số 37 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 04.37738600

Fax: 04.3778640

Tôi (Tên của Bên Mua):....., bằng văn bản này xin thông báo rằng địa chỉ của tôi đã được thay đổi như được nêu bên dưới. Tôi thừa nhận rằng địa chỉ mới này sẽ được dùng để giao dịch giữa Quý Tổng Công ty và bản thân tôi trừ khi và cho đến khi tôi thông báo một địa chỉ mới khác cho Quý Tổng Công ty. Tôi cũng thừa nhận rằng tôi có trách nhiệm phải thông báo cho Quý Tổng Công ty mỗi lần tôi thay đổi địa chỉ và trong trường hợp tôi không thông báo ngay cho Quý Tổng Công ty về việc thay đổi địa chỉ thì tôi sẽ gánh chịu tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm phát sinh theo đó.

HỌ VÀ TÊN: .....

ĐỊA CHỈ LIÊN HỆ MỚI:.....

SỐ ĐIỆN THOẠI LIÊN HỆ MỚI:.....

THÔNG TIN KHÁC:.....

....., ngày.....tháng.....năm .....  
 (Tên và chữ ký của Bên mua)

### PHỤ ĐÍNH 3: BẢN THU THẬP THÔNG TIN KHÁCH HÀNG<sup>1</sup>

(Dành cho khách hàng là cá nhân bắt buộc thực hiện theo quy định)

Dự án: Khu đô thị mới Đông Sơn, phường An Hưng, thành phố Thanh Hóa

#### I. Phần cung cấp thông tin của khách hàng thực hiện giao dịch<sup>1</sup>:

##### 1. Thông tin của khách hàng:

Họ và tên:.....  
 Ngày, tháng, năm sinh:.....  
 Quốc tịch:.....  
 Nghề nghiệp:.....  
 Chức vụ:.....  
 CMND/CC/Hộ chiếu số:.....  
 Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....  
 Số điện thoại liên hệ:.....  
 Địa chỉ đăng ký thường trú:.....  
 Nơi ở hiện tại khác (nếu có):.....  
 Là khách hàng dự kiến nhận chuyển nhượng/dự kiến mua sản phẩm là <sup>1</sup>

##### 2. Thông tin của chủ sở hữu hưởng lợi<sup>1</sup>:

Họ và tên:.....  
 Ngày, tháng, năm sinh:.....  
 Quốc tịch:.....  
 Nghề nghiệp:.....  
 Chức vụ:.....  
 CMND/CC/Hộ chiếu số:.....  
 Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....  
 Số điện thoại liên hệ:.....  
 Địa chỉ đăng ký thường trú:.....  
 Nơi ở hiện tại khác (nếu có):.....

#### II. Phần cam kết của khách hàng:

- Tôi cam kết các thông tin đã khai trên đây là đầy đủ, trung thực và chính xác.
- Bằng việc ký Bản thu thập thông tin khách hàng này, tôi cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung, thông tin đã khai tại phần I nêu trên.

....., ngày.....tháng.....năm.....

(Tên và chữ ký của Khách hàng)