

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: LK...../HĐMB-CTHT

**CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIGLACERA-CHI NHÁNH
TỔNG CÔNG TY VIGLACERA**

và

Ông (bà):

Lô số: LK....

**Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp
Đông Mai, thị xã Quảng Yên**

Hà Nội, ngày tháng năm

I. CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

1.1. Các văn bản pháp lý:

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 27/11/2023;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 28/11/2023;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

1.2. Hồ sơ Dự Án:

- Các Quyết định của Ủy ban nhân dân thị xã Quảng Yên về quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia KCN Đông Mai: Quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 10/8/2017; Quyết định số 4083/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 đính chính Quyết định số 1792/QĐ-UBND ngày 10/8/2017; Quyết định số 9961/QĐ-UBND ngày 27/04/2023 điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; Quyết định số 13562/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 đính chính số liệu trong Bảng chỉ tiêu chính trên Bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500;
- Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 19/3/2019 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên;
- Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên;
- Hợp đồng số 01/2021/HĐ-DA ngày 28/01/2021 giữa UBND thị xã Quảng Yên và Tổng Công ty Viglacera - CTCP về việc thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, tại phường Đông Mai, thị xã Quảng Yên;
- Quyết định giao đất số 299/QĐ-UBND ngày 28/1/2022 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Tổng công ty Viglacera - CTCP để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên;
- Quyết định số 2375/QĐ-CTQNI ngày 08/04/2022 của Cục thuế tỉnh Quảng Ninh về việc miễn tiền sử dụng đất cho Tổng Công ty Viglacera - CTCP;
- Công văn số 119/TĐ-SXD ngày 04/6/2021 của Sở Xây dựng Quảng Ninh về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở phần các công trình dân dụng và công trình hạ tầng

kỹ thuật thuộc dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai;

- Quyết định số 569/TCT-KHĐT ngày 21/12/2023 của Tổng công ty Viglacera - CTCP Phê duyệt hồ sơ thiết kế thi công, chỉ dẫn kỹ thuật và dự toán các hạng mục “ Nhà liền kề thấp tầng” và “Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà” tại các lô đất LK1÷ LK7; Nhiệm vụ, dự toán hạng mục “Thí nghiệm nén tĩnh cọc Nhà liền kề thấp tầng” - Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh;
- Quyết định số 259/TCT-HĐQT ngày 26/10/2021 của Tổng công ty Viglacera - CTCP về việc phê duyệt Dự án đầu tư, Kế hoạch lựa chọn nhà thầu Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai;
- Nghị quyết số 249/HĐQT-TCT ngày 01/10/2025 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Viglacera-CTCP về việc Phương án kinh doanh nhà ở thấp tầng thương mại tại các lô đất LK1÷LK6 thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, phường Đông Mai, tỉnh Quảng Ninh. (trước ngày 01/07/2025 là thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh).
- Quyết định số 366/TCT-PCĐN-BDS ngày 29/9/2022 của Tổng công ty Viglacera - CTCP về việc giao nhiệm vụ cho Giám đốc Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera - CN Tổng công ty Viglacera.

II. NỘI DUNG HỢP ĐỒNG

Hôm nay, ngày tháng năm, tại văn phòng Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera - Chi nhánh Tổng công ty Viglacera, chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở

Trụ sở

Đơn vị đại diện

Địa chỉ

Điện thoại

Mã số thuế

Số tài khoản

Đại diện bởi

Chức vụ

CCCD số

Quyết định giao nhiệm vụ số

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP

: Tầng 16 và Tầng 17, Tòa nhà Viglacera, số 1 Đại lộ Thăng Long, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

: **CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIGLACERA - CHI NHÁNH TỔNG CÔNG TY VIGLACERA**

: Tầng 12 Tòa nhà Viglacera, số 1 Đại lộ Thăng Long, phường Đại Mỗ, Hà nội.

: 0243 553 7888 – 0918896655

: 0100108173-012

: 119000234614 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Tiên Sơn.

: **Ông Nguyễn Duy Hưng**

: Giám đốc

:

: 366/TCT-PCĐN-BDS ngày 29/9/2022 của Tổng giám đốc Tổng công ty Viglacera – CTCP

(Sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**”)

Và

BÊN MUA NHÀ Ở :

Hộ khẩu thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

CMND/CCCD : do

cấp ngày: .../.../.....

Điện thoại :

(Sau đây gọi tắt là **“Bên Mua”**)

XÉT RÀNG:

- (i) Căn cứ các quy định của Pháp Luật hiện hành, Bên Bán đã đủ điều kiện bán Nhà Ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án;
- (ii) Bên Mua có nhu cầu mua Nhà Ở thuộc Dự Án;
- (iii) Bên Mua đã tìm hiểu kỹ các thông tin về Bên Bán, Hồ sơ Dự Án, tiến độ triển khai Dự Án, hồ sơ về Nhà Ở thuộc Dự Án. Sau khi xem xét, Bên Mua đã hiểu rõ và không có thắc mắc gì;

Bởi vậy, Hai Bên thỏa thuận ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở này (**“Hợp Đồng”**) với các điều khoản và điều kiện dưới đây:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

1.1. Định nghĩa

Trừ khi ngữ cảnh của Hợp Đồng cho phép hiểu khác đi, trong Hợp Đồng này, các từ và cụm từ viết hoa dưới đây có nghĩa như sau:

- 1.1.1. **“Hợp Đồng”** có nghĩa là Hợp đồng mua bán nhà ở này và các Phụ lục kèm theo tại hoặc sau thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở này;
- 1.1.2. **“Bên”** có nghĩa là Bên Bán hoặc Bên Mua khi được gọi riêng;
- 1.1.3. **“Hai Bên”** hoặc **“Các Bên”** có nghĩa là Bên Bán và Bên Mua khi được gọi chung;
- 1.1.4. **“Bên Thứ Ba”** có nghĩa là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào không phải là Bên Bán hoặc Bên Mua trong Hợp Đồng;
- 1.1.5. **“Dự Án”** có nghĩa là Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên;
- 1.1.6. **“Khu Nhà Ở”** có nghĩa là Khu nhà ở thấp tầng thương mại tại thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên.
- 1.1.7. **“Chủ Đầu Tư”** Tổng công ty Viglacera - CTCP;
- 1.1.8. **Đơn vị được giao triển khai thực hiện:** Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera - Chi nhánh Tổng công ty Viglacera;
- 1.1.9. **“Nhà Ở”** có nghĩa là nhà ở được mô tả chi tiết tại Điều 2 Hợp Đồng;
- 1.1.10. **“Nhà Ở Xây thô hoàn thiện mặt ngoài”** có nghĩa là toàn bộ khối kết cấu xây dựng bao gồm Móng Nhà Ở và Thân + mái Nhà Ở;
- 1.1.11. **“Móng Nhà Ở”** có nghĩa là toàn bộ phần kết cấu xây dựng nằm dưới cùng của Nhà Ở (từ dưới mặt sàn thấp nhất của Nhà Ở trở xuống) nhằm đảm nhiệm chức năng tải trọng

- của Nhà Ở vào nền đất;
- 1.1.12. **“Thân và mái Nhà Ở”** có nghĩa là toàn bộ phần kết cấu xây dựng nằm trên (từ mặt sàn thấp nhất trở lên) và gắn liền với Móng Nhà Ở, được xây thô và hoàn thiện mặt ngoài với những đặc điểm như được mô tả tại Điều 2 và Phụ lục 01 của Hợp Đồng;
- 1.1.13. **“Quyền Sử Dụng Đất”** có nghĩa là quyền sử dụng diện tích đất như được quy định tại Điều 2.2 của Hợp Đồng và chi tiết được mô tả tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng;
- 1.1.14. **“Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất”** có nghĩa là khoản tiền tương ứng với giá trị Quyền Sử Dụng Đất đã hoàn thiện hạ tầng mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Điều 1.1 Phụ lục 02 của Hợp Đồng;
- 1.1.15. **“Giá Bán Nhà Ở”** được tính bằng tổng Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất đã có hạ tầng cộng với Giá Trị Xây dựng Nhà Ở như được quy định tại Điều 3.1 của Hợp Đồng và chi tiết được mô tả tại Điều 1 Phụ lục 02 của Hợp Đồng;
- 1.1.16. **“Thời Hạn Bàn Giao”** có nghĩa là thời hạn Bên Bán bàn giao Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Mua như được quy định tại Điều 5.2.1 của Hợp Đồng;
- 1.1.17. **“Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở”** có nghĩa là Biên bản do Bên Bán và Bên Mua lập khi giao nhận Nhà Ở theo Mẫu 04 quy định tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng;
- 1.1.18. **“Giấy Chứng Nhận”** có nghĩa là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của Pháp Luật;
- 1.1.19. **“Nội Quy Quản Lý Khu Nhà Ở”** có nghĩa là những quy định về quản lý, sử dụng Nhà Ở và các phần sử dụng chung trong Khu Nhà Ở do Chủ Đầu Tư ban hành theo quy định của Pháp Luật.
- 1.1.20. **“Cơ Quan Có Thẩm Quyền”** có nghĩa là một và/hoặc một số cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép, phê duyệt, chấp thuận, xác nhận hoặc ban hành các giấy tờ khác liên quan đến hoạt động của Bên Bán, Bên Mua và/hoặc Dự Án hoặc liên quan đến việc giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng; bao gồm nhưng không giới hạn bởi các cơ quan sau: Ủy ban nhân dân các cấp, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Quy hoạch Kiến trúc, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Tài Nguyên và Môi trường, Cục Thuế, Tòa án nhân dân các cấp, v.v...;
- 1.1.21. **“Pháp Luật”** có nghĩa là văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực theo quy định của pháp luật nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam điều chỉnh các nội dung được quy định tại Hợp Đồng này hoặc có liên quan đến Hợp Đồng này;
- 1.1.22. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** có nghĩa là những sự kiện như được quy định tại Điều 10.1 của Hợp Đồng;
- 1.1.23. **“Ngày Làm Việc”** có nghĩa là bất kỳ ngày nào, trừ thứ Bảy, Chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật về lao động;
- 1.1.24. **“Đồng Việt Nam”** hoặc **“VND”** có nghĩa là đồng tiền được lưu hành hợp pháp tại Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

1.2 Giải thích

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

- 1.2.1 Bất cứ từ ngữ nào không được định nghĩa riêng, cụ thể trong Hợp Đồng nhưng được định nghĩa bằng cách dẫn chiếu đến các điều khoản của Hợp Đồng thì sẽ được hiểu như được quy định tại các điều khoản đó;
- 1.2.2 Bất cứ dẫn chiếu nào đến các điều khoản do Pháp Luật quy định sẽ bao gồm cả những

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

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA NHÀ Ở MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Nhà Ở với các đặc điểm dưới đây:

2.1. Đặc điểm của Nhà Ở

- 2.1.1. Loại hình Nhà Ở: Liên kế xây thô hoàn thiện mặt ngoài;
- 2.1.2. Tổng diện tích sàn xây dựng (tạm tính): m²;
- 2.1.3. Tình trạng Nhà Ở khi bàn giao: Nhà Xây thô hoàn thiện mặt ngoài;
- 2.1.4. Các thông tin chi tiết của Nhà Ở được quy định tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng, kèm theo:
- Sơ đồ vị trí căn nhà;
 - Các hồ sơ, tài liệu có liên quan khác (nếu có).

2.2. Thông tin về Quyền Sử Dụng Đất

- 2.2.1. Diện tích sử dụng đất (tạm tính): m²;
- 2.2.2. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- 2.2.3. Loại đất: Đất ở;
- 2.2.4. Số lô đất: **LK.....**
- 2.2.5. Sơ đồ vị trí, ranh giới Quyền Sử Dụng Đất được kèm theo Phụ lục 01 của Hợp Đồng.
- 2.2.6. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà ở: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở công nhân và chuyên gia phục vụ Khu công nghiệp Đông Mai.
- 2.2.7. Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị
- 2.2.8. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất
- 2.3. Diện tích Nhà Ở và diện tích sử dụng đất quy định tại Điều này và Phụ lục 01 của Hợp Đồng chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo diện tích thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Nhà Ở. Trong Thông Báo bàn giao Nhà Ở theo Mẫu 03 và Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở theo Mẫu 04 quy định tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng sẽ ghi rõ diện tích thực tế Nhà Ở và diện tích sử dụng đất khi bàn giao, phần chênh lệch diện tích so với diện tích ghi trong Hợp Đồng (nếu có).
- 2.4. Thông tin pháp lý dự án: ... (Giấy tờ pháp lý dự án ...): Được quy định tại mục I Hợp đồng này.
- 2.5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà ở
- Mục đích sử dụng: để ở.
 - Năm hoàn thành việc xây dựng (ghi năm hoàn thành việc xây dựng nhà ở): 2025
- 2.6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà ở: Đã hoàn thành và đưa

vào sử dụng.

- 2.7. Văn bản số 249/SXD-QLN&TTBĐS ngày 04/06/2025 của Sở Xây dựng Quảng Ninh về việc “ Thông báo bán 72 căn nhà ở liền kề thương mại hình thành trong tương lai tại các lô đất (ký hiệu LK1-LK6) thuộc dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên, Quảng Ninh.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN NHÀ Ở, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

3.1. Giá Bán Nhà Ở

- 3.1.1. Giá Bán Nhà Ở là: đồng
(*Bằng chữ:đồng/.*)
- 3.1.2. Giá Bán Nhà Ở = Giá trị Quyền Sử Dụng Đất đã có hạ tầng + Giá trị Xây dựng Nhà Ở. Chi tiết về Đơn giá và Giá Bán Nhà Ở được quy định tại Điều 1 Phụ lục 02 của Hợp Đồng.

3.2. Điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở

- 3.2.1. Giá Bán Nhà Ở quy định tại Điều 3.1 của Hợp Đồng sẽ được điều chỉnh trong trường hợp khi Thuế VAT tăng so với thời điểm ký Hợp Đồng thì Bên Mua sẽ phải chịu phần tăng thêm của Thuế VAT tương ứng với số tiền mua Nhà Ở còn lại mà Bên Mua chưa nộp.
- 3.2.2. Điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở khi có sự chênh lệch diện tích giữa Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở so với Hợp Đồng và Phụ lục 01 của Hợp Đồng:
- a) Nếu diện tích sàn xây dựng Nhà Ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài và/hoặc diện tích sử dụng đất bàn giao cho Bên Mua ghi trong Thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán chênh lệch từ 1% (*một phần trăm*) trở xuống so với diện tích ghi trong Hợp Đồng và Phụ lục 01 kèm theo Hợp Đồng thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại giá trị xây dựng Nhà Ở và/hoặc Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Giá Bán Nhà Ở quy định tại Điều 3.1 của Hợp Đồng và Điều 1 Phụ lục 02 của Hợp Đồng;
 - b) Nếu diện tích sàn xây dựng Nhà Ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài và/hoặc diện tích đất gắn liền Nhà Ở bàn giao cho Bên Mua ghi trong Thông báo bàn giao Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất của Bên Bán chênh lệch lớn hơn 1% (*một phần trăm*) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng và Phụ lục 01 kèm theo Hợp Đồng thì Hai Bên nhất trí điều chỉnh lại Giá trị Xây dựng Nhà Ở và/hoặc Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất và Giá Bán Nhà Ở quy định tại Điều 3.1 của Hợp Đồng và Điều 1 Phụ lục 02 của Hợp Đồng như sau:
 - (i) Đối với phần diện tích đất bị chênh lệch: Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng theo đơn giá (VNĐ/m²) quy định tại Điều 1.1 Phụ lục 02 của Hợp Đồng;
 - (ii) Đối với diện tích sàn xây dựng Nhà Ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài bị chênh lệch: Giá trị Xây dựng Nhà Ở được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng theo tỷ lệ tăng hoặc giảm của diện tích sàn xây dựng thực tế so với tổng diện tích sàn xây dựng nêu tại Điều 2.1 Hợp Đồng này.
- 3.2.3. Ngoài các trường hợp quy định tại Điều 3.2.1 và 3.2.2, Giá trị xây dựng Nhà Ở sẽ được điều chỉnh khi Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Điều 5.2.4 của Hợp Đồng.

3.3. Phương thức thanh toán

- 3.3.1. Tiền mua Nhà Ở sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán bằng Đồng Việt Nam (VNĐ)

thông qua hình thức chuyển khoản qua ngân hàng theo quy định tại Điều 3 Phụ lục 02 của Hợp Đồng.

- 3.3.2. Việc thanh toán tiền được thể hiện bằng Giấy nộp tiền vào tài khoản hoặc Lệnh chi/Ủy nhiệm chi... Thời điểm xác định Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán là thời điểm số tiền thanh toán đã được ghi có vào tài khoản của Bên Bán.
- 3.3.3. Chi phí liên quan đến việc thanh toán tiền mua Nhà Ở (phí chuyển tiền qua ngân hàng....) và các khoản tiền khác mà Bên Mua phải thanh toán theo Hợp Đồng sẽ do Bên Mua chịu.
- 3.3.4. Trước mỗi Đợt thanh toán theo quy định tại Điều 2 Phụ lục 02 của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ gửi Thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết, trong đó ghi rõ số tiền phải thanh toán, hình thức thanh toán và ngày thanh toán.

3.4. Thời hạn thanh toán

Thời hạn thanh toán tiền mua Nhà Ở được quy định chi tiết tại Điều 2 Phụ lục 02 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 4. TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG NHÀ Ở

- 4.1. Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
Hoàn thành xây dựng xây thô hoàn thiện mặt ngoài, đủ điều kiện bàn giao dự kiến Quý I/2026.
- 4.2. Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua bản Thông báo về Ngày bàn giao Nhà Ở (dự kiến) 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.
- 4.3. Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại dự án theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao nhà ở cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: Nhà dịch vụ công cộng ...
- 4.4. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Ở 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.

ĐIỀU 5. BÀN GIAO NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, SỞ HỮU CHUNG VÀ SỞ HỮU RIÊNG

5.1. Điều kiện bàn giao Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất

Việc bàn giao Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Mua chỉ được tiến hành khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- 5.1.1. Bên Bán đã hoàn thành Nhà Xây thô hoàn thiện mặt ngoài theo đúng thiết kế được phê duyệt và các chi tiết về Nhà Ở được quy định tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng;
- 5.1.2. Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán Đợt 1, Đợt 2, Đợt 3 theo quy định tại Điều 2 Phụ lục 02 của Hợp Đồng và các khoản nghĩa vụ phát sinh được ghi trong Thông báo

bàn giao Nhà Ở.

- 5.1.3. Trừ trường hợp quy định tại Điều 5.1.4 của Hợp Đồng, Thời Hạn Bàn Giao Nhà Ở sẽ được thông báo cho Bên Mua theo Điều 4 của Hợp đồng này.
- 5.1.4. Bên Mua đồng ý rằng Thời Hạn Bàn Giao Nhà Ở có thể được Bên Bán bàn giao sớm hơn hoặc gia hạn với thời hạn không quá [120] ngày kể từ ngày được quy định tại Điều 5.2.1, với điều kiện Bên Bán phải có Thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về việc gia hạn Thời Hạn Bàn Giao Nhà Ở và nói rõ lý do của việc gia hạn.
- 5.1.5. Trong trường hợp Bên Mua không thanh toán đúng tiến độ quy định tại Điều 02 Phụ lục 02 của Hợp Đồng thì Bên Bán được quyền kéo dài Thời Hạn Bàn Giao thêm một khoảng thời gian tương ứng với thời gian Bên Mua trì hoãn thực hiện nghĩa vụ thanh toán, trừ trường hợp Bên Bán quyết định chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 7.1.5 và 9.1.2 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ không bị coi là vi phạm Thời Hạn Bàn Giao và Bên Mua vẫn có nghĩa vụ tuân thủ đúng các thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

5.2. Trình tự, thủ tục bàn giao Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất

- 5.2.1. Thời Hạn Bàn Giao: Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua dự kiến Quý I/2026
- 5.2.2. Trước Thời Hạn Bàn Giao 07 (bảy) ngày, Bên Bán phải gửi Thông báo bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo Mẫu 03 quy định tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng (trong đó ghi rõ thời gian, địa điểm, thủ tục bàn giao Nhà Ở, các thông tin về Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất, chênh lệch về diện tích so với Hợp Đồng và Phụ lục 01 của Hợp Đồng, các khoản tăng thêm do chênh lệch diện tích và các nghĩa vụ tài chính phát sinh khác, hồ sơ mà Bên Mua cần cung cấp cho Bên Bán khi nhận bàn giao Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất, các khoản phải thanh toán của Bên Mua và các quy định khác);
- 5.2.3. Nhà Ở được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng;
- 5.2.4. Bên Mua phải hoàn tất việc thanh toán các khoản được ghi trong Thông báo bàn giao Nhà Ở tính đến thời điểm bàn giao Nhà Ở.
- 5.2.5. Vào ngày bàn giao Nhà Ở theo Thông báo của Bên Bán, Bên Mua phải có mặt để kiểm tra tình trạng thực tế Nhà Ở so với thỏa thuận trong Hợp Đồng và thỏa thuận khác của Các Bên (nếu có), cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất, đối chiếu với số liệu ghi trong Thông báo của Bên Bán. Trường hợp người đến nhận Nhà Ở không phải là người đứng tên Bên Mua trong Hợp Đồng thì phải có ủy quyền hợp pháp bằng văn bản của (tất cả) người đứng tên Bên Mua trong Hợp Đồng.

Mọi việc kiểm tra, đối chiếu, đo đạc diện tích xây dựng, diện tích sàn xây dựng, diện tích đất sử dụng riêng, các khoản tiền tăng thêm do chênh lệch diện tích và các khoản nghĩa vụ tài chính phát sinh khác... phải thực hiện tại thời điểm bàn giao Nhà Ở. Sau khi hoàn thành kiểm tra, đối chiếu, đo đạc và các công việc bàn giao khác, Hai Bên ký vào Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở theo Mẫu 04 quy định tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng.

5.3. Trách nhiệm của Các Bên trong việc giao nhận Nhà Ở

- 5.3.1. Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán và đáp ứng đầy đủ điều kiện để được nhận bàn giao Nhà Ở mà Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền

hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo Thông báo của Bên Bán mà không có lý do chính đáng được Bên Bán chấp nhận, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao hoặc nhận bàn giao nhưng không ký vào Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng được Bên Bán chấp nhận (trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 8.1.16 của Hợp Đồng) thì:

- a) Bên Bán được coi là đã hoàn thành Nhà Ở và bàn giao cho Bên Mua theo đúng tiến độ, đúng quy cách, chất lượng thiết kế được phê duyệt, các thỏa thuận khác tại Hợp Đồng, quy định của Pháp Luật và thời điểm bàn giao Nhà Ở được xác định căn cứ vào Thông báo của Bên Bán;
- b) Bên Mua được coi là 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 đưa ra các lý do để từ chối nhận bàn giao Nhà Ở; việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở của Bên Mua trong trường hợp này được coi là vi phạm Hợp Đồng và có thể bị xử lý theo quy định tại Điều 9.2 của Hợp Đồng.
- c) Bên Mua vẫn phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp Đồng với Bên Bán như trường hợp Nhà Ở đã được bàn giao hợp lệ.

5.3.2. Kể từ thời điểm Bên Mua ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 5.2.5 hoặc được coi là nhận bàn giao theo Điều 5.3.1 của Hợp Đồng, Bên Mua được toàn quyền sở hữu, sử dụng Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất theo quy định của Pháp Luật, Hợp Đồng này và chịu mọi trách nhiệm, rủi ro có liên quan đến Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở hoặc cho Bên Thứ Ba sử dụng Nhà Ở. Kể từ thời điểm hoàn thành việc bàn giao Nhà Ở, Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với mọi rủi ro, thiệt hại phát sinh từ hoặc có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Ở của Bên Mua.

5.3.3. Nếu Bên Mua không thể đến nhận bàn giao Nhà Ở vào ngày được Bên Bán thông báo thì Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán bằng văn bản chậm nhất là 03 (ba) ngày trước ngày dự kiến bàn giao Nhà Ở. Trong trường hợp Bên Mua có lý do chính đáng, Bên Bán sẽ gia hạn thời hạn giao nhận Nhà Ở tối đa 02 (hai) lần, khi đó ngày bàn giao mới sẽ được thực hiện theo thông báo của Bên Bán. Sau khoảng thời gian đã gia hạn này, trường hợp Bên Mua vẫn thực hiện không đúng thỏa thuận về việc nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán tiền phạt chậm nhận bàn giao Nhà Ở và các khoản tiền khác phát sinh theo quy định tại Điều 9.2 của Hợp Đồng. Các Bên thống nhất rằng, việc Bên Mua gia hạn thời hạn giao nhận Nhà Ở sẽ không làm thay đổi thời hạn thanh toán tiền mua Nhà Ở quy định tại Điều 3.4 của Hợp Đồng và Điều 2 Phụ lục 02 của Hợp Đồng. Bên Bán không bị coi là vi phạm Thời Hạn Bàn Giao Nhà Ở trong thời gian gia hạn cho Bên Mua theo quy định tại Điều này.

5.3.4. Khi nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán tình trạng khiếm khuyết của Nhà Ở (nếu có) trong biên bản bàn giao để Bên Bán khắc phục những khiếm khuyết liên quan đến nhà ở.

5.3.5. Sau khi bàn giao Nhà Ở, Hai Bên thống nhất rằng Bên Bán có quyền không giải quyết bất kỳ khiếu nại/khiếu kiện nào từ Bên Mua và không chịu bất kỳ trách nhiệm gì có liên quan đến các khiếu nại/khiếu kiện của Bên Mua về Nhà Ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài

khác với Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở (*trừ những phần có bảo hành sẽ thực hiện theo quy định về bảo hành*).

5.4. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:

5.4.1. 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 được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng;

5.4.2. Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán :.....

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.

5.4.3. 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: Các công trình công cộng: Trường mầm non (lô đất TH) và công cộng (lô đất CC).

5.4.4. 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.

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

5.4.6. Quản lý vận hành dự án: Theo quy định của pháp luật hiện hành

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở

6.1. Khi bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Nhà Ở.

6.2. Bên Bán bằng chi phí của mình có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở đã bán cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp Đồng. Phạm vi bảo hành bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng của khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Nhà Ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài.

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

6.3. Thời hạn bảo hành

6.3.1. Đối với Nhà Xây thô hoàn thiện mặt ngoài: 24 (*hai mươi tư*) tháng kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng. Thời gian bảo hành Nhà Ở được tính từ thời điểm Nhà Ở có biên bản nghiệm thu đưa Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6.3.2. Trường hợp Nhà Ở đang trong thời hạn bảo hành thì Bên Bán có quyền yêu cầu tổ chức, cá

- nhân thi công xây dựng, cung ứng vật tư có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành theo quy định của Pháp Luật.
- 6.4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Nhà Ở có các hư hỏng thuộc phạm vi bảo hành trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày Bên Mua phát hiện các hư hỏng thuộc phạm vi bảo hành. Bên Mua phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trường hợp Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ thông báo trong thời hạn quy định tại Điều này mà gây thiệt hại, phát sinh chi phí khác thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán mọi thiệt hại, chi phí phát sinh.
- 6.5. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Nhà Ở. Nếu việc chậm thực hiện bảo hành dẫn đến gây thiệt hại cho Bên Mua thì Bên Bán phải chịu trách nhiệm bồi thường theo thực tế xảy ra.
- 6.6. Bên Bán không có nghĩa vụ thực hiện việc bảo hành Nhà Ở trong các trường hợp sau đây:
- 6.6.1. Nhà Ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra;
- 6.6.2. Các hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba gây ra trong quá trình thi công hoàn thiện Nhà Ở;
- 6.6.3. Các hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba hoặc động vật gây ra (bao gồm nhưng không giới hạn bởi sự bất cẩn, sử dụng quá công suất, không đúng chức năng, hoặc thay đổi chức năng, mục đích sử dụng, tự ý sửa chữa Nhà Ở không đúng với thiết kế, sửa chữa khác với hiện trạng Nhà Ở tại thời điểm được bàn giao);
- 6.6.4. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- 6.6.5. Do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
- 6.6.6. Các hư hỏng từ các hạng mục do Bên Mua tự xây dựng, lắp đặt, sửa chữa, thay thế;
- 6.6.7. Các hư hỏng không thuộc phạm vi bảo hành của Bên Bán như được quy định tại Điều 6.2 của Hợp Đồng;
- 6.6.8. Đã hết thời hạn bảo hành quy định tại Điều 6.3 của Hợp Đồng.
- 6.7. Hết thời hạn bảo hành theo quy định tại Điều 6.3 của Hợp Đồng, việc sửa chữa những hư hỏng của Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

7.1. Quyền của Bên Bán

- 7.1.1. Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền mua Nhà Ở theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng và Điều 2 Phụ lục 02 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- 7.1.2. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất theo đúng thời hạn quy định tại Điều 5.2 của Hợp Đồng và tuân thủ đúng các trình tự, thủ tục giao nhận Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất quy định tại Điều 5.3 của Hợp Đồng;
- 7.1.3. Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng và Pháp Luật;
- 7.1.4. Yêu cầu Bên Mua đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Bên Thứ Ba (nếu có) trong việc nhận bàn giao, thi công hoàn thiện Nhà Ở, quản lý và sử dụng Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất;
- 7.1.5. Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi xảy ra một trong các trường hợp dưới đây:

- a) Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán như quy định tại Điều 9.1.2 của Hợp Đồng;
 - b) Bên Mua vi phạm quy định tại Điều 8.2.6, Điều 8.2.10 của Hợp Đồng hoặc vi phạm Điều 14 của Hợp Đồng trước khi Nhà Ở được bàn giao cho Bên Mua như quy định tại Điều 5.3 của Hợp Đồng;
 - c) Đến Thời Hạn Bàn Giao mà Nhà Ở chưa đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Điều 5.1.1 và 5.1.2 của Hợp Đồng và Pháp Luật do Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thời hạn quy định tại Điều 3.4 của Hợp Đồng và Điều 2 Phụ lục 02 của Hợp Đồng hoặc do lỗi khác của Bên Mua;
 - d) Việc mua Nhà Ở có liên quan đến hành vi vi phạm pháp luật của tổ chức, cá nhân khác theo kết luận của Cơ Quan Có Thẩm Quyền;
 - e) Số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này bị Cơ Quan Có Thẩm Quyền ra quyết định thu hồi vì bất kỳ lý do gì và Bên Mua không bù đắp được toàn bộ khoản tiền này cho Bên Bán trong thời hạn thanh toán quy định tại Hợp Đồng hoặc thời hạn khác do Bên Bán yêu cầu;
 - f) Bên Mua vi phạm cam kết tại Điều 12.2.4 của Hợp Đồng;
 - g) Theo quy định khác của Hợp Đồng (nếu có).
- 7.1.6. Yêu cầu Bên Mua thực hiện đúng Nội Quy Quản Lý Khu Nhà Ở liên quan tới việc quản lý, sử dụng Nhà Ở (nếu có);
- 7.1.7. 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 Nhà Ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng từ Bên Mua) vi phạm quy định về xây dựng, quản lý, sử dụng Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất theo quy định của Bên Bán hoặc vi phạm quy định khác tại Hợp Đồng này;
- 7.1.8. Tổ chức (hoặc thuê đơn vị có năng lực) thực hiện các hoạt động dịch vụ quản lý, vận hành Dự Án/Khu Nhà Ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các phần sử dụng chung khác có liên quan trong phạm vi của Dự Án/Khu Nhà Ở theo quy định của Pháp Luật và/hoặc thỏa thuận của Các Bên;
- 7.1.9. Được quyền từ chối bàn giao Nhà Ở cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- 7.1.10. Được quyền thay đổi vật liệu xây dựng Nhà Ở quy định tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng bằng vật liệu có chất lượng tương đương;
- 7.1.11. Được toàn quyền quản lý, sử dụng theo quy định của Pháp Luật và Nội Quy Quản Lý Khu Nhà Ở các phần diện tích còn lại của Dự Án ngoài phần diện tích Nhà Ở/phần sở hữu riêng khác đã bàn giao cho Bên Mua (và/hoặc Bên Thứ Ba), phần sở hữu/sử dụng chung theo quy định tại Nội Quy Quản Lý Khu Nhà Ở;
- 7.1.12. Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp hồ sơ, tài liệu và thanh toán các chi phí cần thiết liên quan đến thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, trừ trường hợp Bên Mua có Đơn đề nghị tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận (mẫu 05 Phụ lục 03 của Hợp đồng);
- 7.1.13. Không phải thông báo cho Bên Mua biết trước việc thực hiện thủ tục đề nghị cũng như việc nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- 7.1.14. Được quyền tạm dừng thực hiện các thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua chưa hoàn thành thanh toán tiền mua Nhà Ở và các nghĩa vụ tài chính khác theo Hợp Đồng này và Pháp Luật hoặc Bên Mua chưa cung cấp

đủ các hồ sơ, tài liệu và thanh toán các chi phí cần thiết liên quan đến thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận;

- 7.1.15. Xem xét để xác nhận văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua cho Bên Thứ Ba đủ điều kiện theo quy định của Pháp Luật và Bên Bán;
- 7.1.16. Ban hành Nội Quy Quản Lý Khu Nhà Ở phù hợp với quy định của Pháp Luật;
- 7.1.17. Trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác, Bên Bán không phải thanh toán cho Bên Mua các khoản chi phí phát sinh từ việc Bên Mua sửa chữa, cải tạo, lắp đặt và hoàn thiện Nhà Ở khi Hợp Đồng này bị chấm dứt có lỗi của Bên Mua;
- 7.1.18. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 7.1.19. Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và Pháp Luật.

7.2. Nghĩa vụ của Bên Bán

- 7.2.1. Xây dựng Nhà Ở thô, hoàn thiện mặt ngoài theo đúng thiết kế được phê duyệt và các chi tiết về Nhà Ở quy định tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng. Thông báo cho Bên Mua tiến độ xây dựng Nhà Ở và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận. Tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra việc xây dựng Nhà Ở khi Bên Mua có yêu cầu;
- 7.2.2. Bảo quản Nhà Ở đã bán trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua theo các điều kiện quy định tại Hợp Đồng này;
- 7.2.3. Thực hiện các thủ tục mua bán Nhà Ở theo quy định của Pháp Luật;
- 7.2.4. Bàn giao Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất theo đúng quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Nhà Ở cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 7.2.5. Bảo hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng;
- 7.2.6. Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra cho Bên Mua;
- 7.2.7. Nộp tiền sử dụng đất (nếu có) cho Nhà nước và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc mua bán Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng và Pháp Luật;
- 7.2.8. Trừ trường hợp do lỗi của Bên Mua hoặc Bên Mua có Đơn đề nghị tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Bán có trách nhiệm làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua tại Cơ Quan Có Thẩm Quyền. 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 07 (bảy) 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 cho Bên Mua;
- 7.2.9. 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;
- 7.2.10. 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;
- 7.2.11. 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;
- 7.2.12. 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;
- 7.2.13. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua
- 7.2.14. 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;
- 7.2.15. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và Pháp Luật.

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

8.1. Quyền của Bên Mua

- 8.1.1. Yêu cầu Bên Bán xây dựng Nhà Ở theo đúng tiến độ, phù hợp với thiết kế được phê duyệt và các chi tiết về Nhà Ở như được quy định tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng;
- 8.1.2. Yêu cầu Bên Bán tổ chức để Bên Mua kiểm tra tiến độ xây dựng Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 8.1.3. Yêu cầu Bên Bán bàn giao Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất cho Bên Mua theo đúng quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng;
- 8.1.4. Nhận bàn giao Nhà Ở có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng và hồ sơ Nhà Ở theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 8.1.5. Được đăng ký để có thể sử dụng chỗ để xe ô tô/xe máy trong khu vực đỗ xe của dự án
- 8.1.6. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành các thủ tục mua bán Nhà Ở theo quy định của Pháp Luật theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 8.1.7. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận sau khi Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán đầy đủ tiền mua Nhà Ở và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ Hợp Đồng theo đúng quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng và Điều 2 Phụ lục 02 của Hợp Đồng (trừ trường hợp do lỗi của Bên Mua hoặc Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo quy định tại khoản 7.2.8 Điều 7 Hợp Đồng);
- 8.1.8. Yêu cầu Bên Bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan trong trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận sau khi Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán 100% giá trị Hợp đồng tiền mua Nhà Ở và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ Hợp Đồng theo đúng quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng và Điều 2 Phụ lục 02 của Hợp Đồng;
- 8.1.9. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao nhà ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- 8.1.10. 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 và theo quy định của pháp luật;
- 8.1.11. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- 8.1.12. Yêu cầu Bên Bán bảo hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng;

- 8.1.13. Trừ trường hợp Pháp Luật có quy định khác, Bên Mua được quyền chuyển nhượng Hợp Đồng khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho Cơ Quan Có Thẩm Quyền theo quy định của pháp luật;
- 8.1.14. Được sử dụng các dịch vụ có thu phí do Đơn vị cung cấp dịch vụ cung cấp, Bên Bán hoặc đơn vị quản lý Khu Nhà Ở cung cấp; được ký hợp đồng trực tiếp với các nhà cung cấp dịch vụ;
- 8.1.15. Sử dụng các dịch vụ hạ tầng, quản lý và vận hành chung do Bên Bán hoặc Đơn vị dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Nhà Ở;
- 8.1.16. 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 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 10 % 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;
- 8.1.17. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật;
- 8.1.18. Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và Pháp Luật.

8.2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- 8.2.1. Thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền mua Nhà Ở cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và Điều 2 Phụ lục 02 của Hợp Đồng không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Nhà Ở của Bên Bán;
- 8.2.2. Nhận bàn giao Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất kèm theo giấy tờ về Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- 8.2.3. Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc mua bán Nhà Ở cho Nhà nước theo quy định của Hợp Đồng và Pháp Luật;
- 8.2.4. Bảo đảm quyền, lợi ích của Bên Thứ Ba theo quy định của Pháp Luật (nếu có) trong việc mua bán Nhà Ở, nhận bàn giao, thi công hoàn thiện Nhà Ở, quản lý và sử dụng Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất;
- 8.2.5. Thanh toán phí quản lý Khu Nhà Ở và các khoản phí khác như: phí vệ sinh môi trường, bảo vệ, an ninh, bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa, thay thế công trình, tiện ích công cộng khi hỏng hóc... theo quy định của Bên Bán hoặc đơn vị quản lý Khu Nhà Ở (nếu có);
- 8.2.6. Trừ trường hợp Hợp Đồng này có quy định khác, sau khi Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua có trách nhiệm, hoàn thiện ngôi nhà trong vòng 06 tháng kể từ ngày bàn giao. Quản lý và sử dụng Nhà Ở đúng mục đích. Trong quá trình sử dụng không xâm hại, làm hư hỏng các hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng đã được Bên Bán xây dựng. Chấp hành mọi quy tắc về giữ gìn vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, thực hiện nghiêm túc các quy định của Nhà nước về sử dụng nhà ở và quy định của Bên Bán (nếu có);
- 8.2.7. Không được tự ý coi nói sửa chữa Nhà Ở không đúng với thiết kế của Dự Án đã được phê duyệt, không được làm bất cứ việc gì ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc chung của Nhà Ở, công trình hạ tầng kỹ thuật và quy hoạch cảnh quan tổng thể của Dự Án. Trong trường hợp thay đổi, sửa chữa Nhà Ở, phải xin phép và chỉ được phép thay đổi, sửa chữa

khi có sự đồng ý trước bằng văn bản của Ban quản lý Dự Án/Khu Nhà Ở và/hoặc Cơ Quan Có Thẩm Quyền theo quy định của Pháp Luật và Bên Bán.

- 8.2.8. Trường hợp Bên Mua tự ý sửa chữa, xây dựng coi nói làm ảnh hưởng kiến trúc mặt ngoài, kiến trúc, kết cấu chịu lực của Nhà Ở, công trình hạ tầng kỹ thuật hoặc quy hoạch cảnh quan tổng thể, mỹ quan của Nhà Ở thì Bên Mua phải dừng ngay các hoạt động đó và khắc phục hậu quả phát sinh theo yêu cầu của Bên Bán hoặc của Ban quản lý Khu Nhà Ở. Đồng thời, Bên Mua phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước Pháp Luật và trước Bên Bán về hành vi tự ý của mình.
- 8.2.9. Tuân thủ các quy định về quản lý, xây dựng Nhà Ở do Bên Bán hoặc Ban quản lý Khu Nhà Ở ban hành (nếu có);
- 8.2.10. Cho đến khi Bên Mua nhận được Giấy Chứng Nhận và Nhà Ở được chuyển giao quyền sở hữu, sử dụng cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này, nếu có bất kỳ thắc mắc gì về Hợp Đồng và/hoặc những hợp đồng/Thoả thuận khác có liên quan, Bên Mua phải gặp gỡ đại diện của Bên Bán hoặc có yêu cầu bằng văn bản gửi Bên Bán để được giải đáp. Bên Mua cam kết sẽ không tự ý khiếu nại, khởi kiện Bên Bán tại các Cơ Quan Có Thẩm Quyền hoặc tổ chức phản đối đông người làm ảnh hưởng đến việc triển khai Dự Án hoặc cung cấp thông tin cho Bên Thứ Ba về các thắc mắc đó khi chưa có ý kiến giải đáp chính thức của Bên Bán;
- 8.2.11. Kể từ ngày bàn giao Nhà Ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở đã mua theo quy định của Hợp Đồng và Pháp Luật; 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, bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của Pháp Luật;
- 8.2.12. Kể từ ngày bàn giao Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Nhà Ở thì Nhà Ở sẽ được quản lý theo Nội Quy Quản Lý Khu Nhà Ở do Chủ Đầu Tư ban hành và Bên Mua sẽ thanh toán phí (chi phí) theo quy định của Hợp Đồng và/hoặc Nội Quy Quản Lý Khu Nhà Ở. Đồng thời, Bên Mua phải tuân thủ các quy định khác của Nội Quy Quản Lý Khu Nhà Ở;
- 8.2.13. Chịu trách nhiệm về nguồn gốc hợp pháp của số tiền thanh toán tiền mua Nhà Ở và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác theo Hợp Đồng cho Bên Bán;
- 8.2.14. Chịu trách nhiệm hoàn thiện Nhà Ở sau khi nhận bàn giao từ Bên Bán phù hợp với giấy phép xây dựng (nếu có), thiết kế xây dựng Nhà Ở được Cơ Quan Có Thẩm Quyền phê duyệt, Hợp Đồng này, Nội Quy Quản Lý Khu Nhà Ở và Pháp Luật có liên quan;
- 8.2.15. Thanh toán các khoản chi phí khác phát sinh từ hoặc liên quan đến việc thi công hoàn thiện, quản lý, sử dụng Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng này, Nội Quy Quản Lý Khu Nhà Ở và Pháp Luật có liên quan;
- 8.2.16. Chịu trách nhiệm trước Pháp Luật đối với việc thi công hoàn thiện Nhà Ở, quản lý, sử dụng Nhà Ở; bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Bên Bán và/hoặc Bên Thứ Ba (nếu có) phát sinh từ hoặc có liên quan đến việc Bên Mua (hoặc Bên Thứ Ba được Bên Mua thuê/giao) hoàn thiện, quản lý, sử dụng Nhà Ở hoặc vi phạm quy định khác của Hợp Đồng mà gây thiệt hại cho Bên Bán và/hoặc Bên Thứ Ba;
- 8.2.17. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ (nếu có) khi sử dụng các dịch vụ tiện ích như chi phí điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc và các khoản

- thuế, chi phí khác có phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- 8.2.18. Sử dụng Nhà ở đúng mục đích để ở theo quy định pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 8.2.19. Thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Nhà Ở được điều chỉnh theo quy định khác của Hợp Đồng này; Bên Mua sẽ không được thanh toán chi phí hoàn thiện Nhà Ở và các chi phí khác đầu tư vào Nhà Ở trong trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt theo quy định tại Điều 13.1.2 và 13.1.4 của Hợp Đồng hoặc có lỗi của Bên Mua;
- 8.2.20. Bảo trì và thanh toán các chi phí bảo trì Nhà Ở kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng này;
- 8.2.21. Thanh toán các chi phí (nếu có) liên quan đến việc yêu cầu Bên Mua thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận tại Cơ Quan Có Thẩm Quyền. Nộp các khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí khác liên quan đến thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.
- 8.2.22. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 8.2.23. 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;
- 8.2.24. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và Pháp Luật.

ĐIỀU 9. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

9.1. Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền mua Nhà Ở theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng và Điều 2 Phụ lục 02 Hợp Đồng:

- 9.1.1. Nếu quá 14 (*mười bốn*) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán bất kỳ đợt thanh toán nào theo quy định tại Điều 2 Phụ lục 02 của Hợp Đồng mà Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ cho Bên Bán thì Bên Mua sẽ phải trả cho Bên Bán tiền lãi chậm thanh toán đối với khoản tiền chậm thanh toán với mức lãi suất bằng 150% (*một trăm năm mươi phần trăm*) lãi suất vay vốn kỳ hạn 12 (*mười hai*) tháng bằng đồng Việt Nam đối với khoản vay tiêu dùng cá nhân do Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Tiên Sơn (Vietinbank) công bố tại thời điểm thanh toán cho thời gian được tính từ ngày thứ mười lăm kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận được khoản tiền đó;
- 9.1.2. Tại bất kỳ thời điểm nào, nếu thời gian chậm thanh toán của mỗi đợt vượt quá 30 (*ba mươi*) ngày hoặc tổng thời gian chậm thanh toán của hai đợt bất kỳ cộng lại vượt quá 60 (*sáu mươi*) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng với Bên Mua theo quy định tại Điều 13.1.2 và 13.1.4 của Hợp Đồng, đồng thời Bên Bán được hưởng lãi suất quá hạn theo quy định tại Điều 9.1.1 của Hợp Đồng và xử lý Nhà Ở theo quy định tại Điều 13.3.2 của Hợp Đồng.
- 9.1.3. Nếu Bên Mua hoàn toàn không thanh toán tiền mua Nhà Ở của một đợt bất kỳ sau khi nhận được Thông báo của Bên Bán mà không có bất kỳ lý do nào thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng với Bên Mua theo quy định tại Điều 13.1.2 và 13.1.4 của Hợp Đồng và xử lý Nhà Ở theo quy định tại Điều 13.3.2 của Hợp Đồng.

9.2. Trường hợp Bên Mua vi phạm trình tự, thủ tục giao nhận Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất gắn liền với Nhà Ở

- 9.2.1. Nếu Nhà Ở đã đáp ứng đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Điều 5.1 của Hợp Đồng

mà Bên Mua không nhận bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán mà không có lý do chính đáng được Bên Bán chấp nhận, hoặc đã hết thời hạn gia hạn theo quy định tại Điều 5.3.3 của Hợp Đồng mà Bên Mua vẫn không đến nhận Nhà Ở, thì Bên Mua sẽ phải bồi thường các thiệt hại phát sinh (nếu có) liên quan đến việc không nhận bàn giao Nhà Ở.

- 9.2.2. Nếu Bên Mua vi phạm thời hạn giao nhận Nhà Ở và chậm thanh toán thì ngoài việc bồi thường thiệt hại như quy định Điều 9.2.1 của Hợp Đồng, Bên Mua còn bị xử lý việc chậm thanh toán theo quy định tại Điều 9.1 của Hợp Đồng.

9.3. Trường hợp Bên Bán vi phạm Thời Hạn Bàn Giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng.

Trừ trường hợp chậm bàn giao Nhà Ở có lỗi của Bên Mua hoặc Hợp Đồng này có quy định khác, nếu Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Nhà Ở Đợt 1, Đợt 2, Đợt 3 theo quy định tại Điều 2 Phụ lục 02 của Hợp Đồng này và các nghĩa vụ tài chính phát sinh khác để được nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng này mà:

- 9.3.1. Hết Thời Hạn Bàn Giao Nhà Ở quy định tại Điều 5.2.1 của Hợp Đồng hoặc hết thời gian gia hạn Bàn Giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 5.1.4 của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn không bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua thì Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua văn bản thông báo thời gian bàn giao nhà mới.
- 9.3.2. Nếu thời hạn chậm bàn giao Nhà Ở của Bên Bán vượt quá 90 (*chín mươi*) ngày kể từ sau ngày cuối cùng của Thời Hạn Bàn Giao Nhà Ở quy định tại Điều 5.2.1 của Hợp Đồng hoặc ngày cuối cùng của thời gian gia hạn Bàn Giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 5.1.4 của Hợp Đồng thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Nhà Ở mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.
- 9.4.** Trường hợp Một Bên vi phạm (các) quy định tại Hợp Đồng dẫn đến việc Bên còn lại đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này, ngoài (các) khoản bồi thường thiệt hại và các khoản tiền khác theo quy định tại Hợp Đồng, Bên vi phạm có nghĩa vụ thanh toán cho Bên bị vi phạm khoản tiền phạt tương đương 08% (*tám phần trăm*) giá trị phần nghĩa vụ bị vi phạm (chưa bao gồm các khoản thuế (nếu có) phải nộp).
- 9.5.** Ngoài quy định nêu tại Điều này, Mỗi Bên còn phải chịu trách nhiệm tương ứng với vi phạm của Bên đó theo quy định khác tại Hợp Đồng này.

ĐIỀU 10. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- 10.1. Bên Mua hoặc Bên Bán không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và không bị phạt vi phạm và/hoặc bồi thường thiệt hại phát sinh nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện đúng các nghĩa vụ được Các Bên thỏa thuận trong Hợp Đồng do có Sự Kiện Bất Khả Kháng như thiên tai, chiến tranh, hỏa hoạn, sự thay đổi quy định Pháp Luật, thay đổi quy hoạch xây dựng, văn bản quy phạm Pháp Luật, văn bản hành chính, văn bản khác, hành vi hành chính của Cơ Quan Có Thẩm Quyền, người có thẩm quyền trong Cơ Quan Có Thẩm Quyền dẫn tới việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện đúng các nghĩa vụ được Các Bên thỏa thuận trong Hợp Đồng và các trường hợp bất khả kháng khác xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.
- 10.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

- 10.3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 10.1 trên đây 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 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.
- 10.4. 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 Các Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng do Sự Kiện Bất Khả Kháng.

ĐIỀU 11. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 11.1. Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê, tặng cho và các giao dịch khác liên quan đến Nhà Ở phù hợp với quy định của Pháp Luật. 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 gửi thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán để Bên Bán phối hợp Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
- 11.2. 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 Bên Mua được quyền chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Thứ Ba khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho Cơ Quan Có Thẩm Quyền theo quy định của Pháp Luật. Trong trường hợp này, Bên Mua thông báo cho Bên Bán để Hai Bên phối hợp thực hiện các thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. 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.
- 11.3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- 11.3.1 Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận;
- 11.3.2 Hợp Đồng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp về hợp đồng nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;
- 11.3.3 Nhà Ở không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý.
- 11.3.4 Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán tiền mua Nhà Ở và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ Hợp Đồng tính đến thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng. Bên Bán có quyền từ chối việc xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng Nhà Ở giữa Bên Mua và Bên Thứ Ba nếu Bên Mua chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính và Bên Bán chỉ xác nhận khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của Hợp đồng này;
- 11.3.5 Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải có đủ điều kiện mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp Luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

- 11.4. Trừ trường hợp Pháp Luật có quy định khác, trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 11.1 và 11.2 của Hợp Đồng, người mua Nhà Ở hoặc người nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều kế thừa các quyền lợi và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng.

ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

12.1. Bên Bán cam kết:

- 12.1.1. Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất như mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng và Phụ lục 01 của Hợp Đồng thuộc quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp của Bên Bán, không thuộc diện đã bán/cho thuê mua cho người khác và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của Pháp Luật;
- 12.1.2. Nhà Ở như mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng và Phụ lục 01 của Hợp Đồng được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ đã được duyệt và cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.

12.2. Bên Mua cam kết:

- 12.2.1. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Dự Án, về Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất như được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng và Phụ lục 01 của Hợp Đồng;
- 12.2.2. Đã được Bên Bán cung cấp các tài liệu, thông tin cần thiết liên quan đến Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất;
- 12.2.3. Bên Mua đã đọc kỹ và hiểu rõ 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 tài liệu và thông tin đó;
- 12.2.4. Bên Mua thuộc đối tượng và đủ điều kiện được sử dụng và/hoặc sở hữu Nhà Ở tại Việt Nam theo quy định của Pháp Luật;
- 12.2.5. Việc mua Nhà Ở và thanh toán các nghĩa vụ tài chính theo Hợp Đồng không có liên quan đến hành vi vi phạm pháp luật của bất kỳ tổ chức, cá nhân nào;
- 12.2.6. Số tiền mua theo Hợp Đồng này có nguồn gốc hợp pháp, không có tranh chấp với Bên Thứ Ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp số 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 thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
- 12.2.7. Cung cấp đầy đủ các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của Pháp Luật để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

12.3. Việc ký kết Hợp Đồng giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

12.4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của Pháp Luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị 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.

12.5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã quy định tại Hợp Đồng.

ĐIỀU 13. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

13.1. Hợp Đồng sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

- 13.1.1. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên sẽ

- lập văn bản thoả thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- 13.1.2. Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở như được quy định tại Điều 9.1.2 của Hợp Đồng;
- 13.1.3. Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi Bên Bán vi phạm Thời Hạn Bàn Giao Nhà Ở như được quy định tại Điều 9.3.2 của Hợp Đồng;
- 13.1.4. Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 7.1.5 của Hợp Đồng;
- 13.1.5. 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 60 (*sáu 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 không bị coi là vi phạm Hợp Đồng.
- 13.2.** Các Bên thống nhất rằng Bên Mua không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng vì bất cứ lý do gì nếu không được Bên Bán chấp thuận trước bằng văn bản, trừ trường hợp chấm dứt theo quy định tại Điều 13.1.3 của Hợp Đồng.
- 13.3.** Thanh toán trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng
- 13.3.1. Trong trường hợp Bên Mua không tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và/hoặc không thực hiện nghĩa vụ của Bên Mua trong Hợp Đồng mà không phải do lỗi của Bên Bán thì Bên Bán không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại các khoản tiền đã nhận từ Bên Mua, trừ trường hợp Hợp Đồng có quy định khác và/hoặc Bên Mua và Bên Bán có thỏa thuận khác.
- 13.3.2. Thanh toán trong trường hợp Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Điều 13.1.2 và 13.1.4 của Hợp Đồng và/hoặc Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng không theo điều kiện, quy định tại Hợp Đồng:
- a) Trong trường hợp này, Bên Bán có quyền thực hiện việc chuyển nhượng Nhà Ở quy định tại Hợp Đồng cho Bên Thứ Ba. Việc thanh toán tiền (nếu có) cho Bên Mua chỉ được thực hiện sau khi Bên Thứ Ba mua Nhà Ở đã thanh toán tất cả các khoản tiền cho Bên Bán;
 - b) Số tiền mua Nhà Ở mà Bên Mua đã thanh toán được Bên Bán thanh toán lại Bên Mua sau khi trừ đi:
 - (i) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng theo quy định tại Điều 9.4 của Hợp Đồng (nếu có);
 - (ii) Những khoản tiền khác bù đắp các chi phí phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này và từ việc bán Nhà Ở cho Bên Thứ Ba;
 - (iii) Thiệt hại chênh lệch Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua phải bồi thường cho Bên Bán nếu giá bán Nhà Ở cho Bên Thứ Ba thấp hơn Giá Bán Nhà Ở tại Điều 3.1 của Hợp Đồng và Điều 1 Phụ lục 02 của Hợp Đồng;
 - (iv) Lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 9.1.1 và 9.1.2 của Hợp Đồng (nếu có);
 - (v) Các khoản chi phí liên quan đến quản lý Nhà Ở từ ngày đến hạn bàn giao theo thông báo của Bên Bán đến ngày bàn giao Nhà Ở cho Bên Thứ Ba mua Nhà Ở (nếu có);
 - (vi) Các khoản bồi thường thiệt hại, phạt khác (nếu có).
 - c) Các khoản lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm thời hạn thanh toán, chi phí quản lý Nhà Ở, các khoản tiền bồi thường khác (nếu có) mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán sẽ thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Bên Bán và không được tính vào khoản tiền Bên Mua được hoàn lại quy định tại Điều 13.3.2 (b) của Hợp Đồng.

- d) Bên Mua có trách nhiệm liên hệ với Bên Bán để nhận khoản tiền Bên Mua được nhận lại quy định tại Điều 13.3.2 (b) theo thông báo của Bên Bán. Bên Bán sẽ không phải thanh toán cho Bên Mua tiền lãi cho đến khi Bên Mua nhận được khoản tiền này.
 - e) Bên Mua có trách nhiệm tiếp tục thanh toán cho Bên Bán những khoản tiền Bên Bán được nhận theo quy định tại Điều 13.3.2 (b) của Hợp Đồng nếu số tiền mua Nhà Ở đã thanh toán cho Bên Bán không đủ đối trừ.
- 13.3.3. Thanh toán trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 9.3.2 của Hợp Đồng.
- Bên Bán sẽ trả lại cho Bên Mua phần Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm theo quy định tại Điều 9.4 của Hợp Đồng sau khi Bên Bán trừ đi các khoản phạt, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trước khi Hợp Đồng bị chấm dứt.
- 13.3.4. Trừ trường hợp Pháp Luật có quy định khác, trong trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 13.1.2 và 13.1.4 nêu trên, nếu Bên Mua đã được Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp Giấy Chứng Nhận mà Nhà Ở chưa được chuyển giao quyền sử dụng, sở hữu cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này thì Bên Bán được toàn quyền yêu cầu Cơ Quan Có Thẩm Quyền hủy bỏ Giấy Chứng Nhận đã cấp cho Bên Mua mà không cần phải có thêm sự chấp thuận nào khác của Bên Mua.

ĐIỀU 14. BẢO MẬT

- 14.1.** Các Bên không được tiết lộ bất cứ thông tin nào về hoặc liên quan đến Hợp Đồng, cũng như các thông tin của Bên kia cho bất cứ Bên Thứ Ba nào mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên còn lại, trừ các trường hợp sau đây:
- 14.1.1. Bên Bán cung cấp thông tin theo yêu cầu của Cơ Quan Có Thẩm Quyền phù hợp với các quy định của Pháp Luật;
 - 14.1.2. Bên Mua cung cấp thông tin cho tổ chức tín dụng để làm thủ tục thế chấp bằng Nhà Ở hoặc Hợp Đồng sau khi đã thông báo cho Bên Bán biết;
 - 14.1.3. Bên Mua cung cấp thông tin cho Bên Thứ Ba khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng, tặng cho Nhà Ở, chuyển nhượng Hợp Đồng, nhưng phải thông báo cho Bên Bán biết về các giao dịch đó;
 - 14.1.4. Bên Bán cung cấp thông tin cho Bên Thứ Ba nhằm mục đích bán Nhà Ở cho Bên Thứ Ba (trong trường hợp Bên Mua vi phạm Hợp Đồng) theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc Bên Bán thực hiện theo thỏa thuận khác của Các Bên.
- 14.2.** Nghĩa vụ bảo mật thông tin được áp dụng cho đến thời điểm Bên Bán hoàn thành việc bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo quy định tại Điều 5.3 của Hợp Đồng, hoặc áp dụng trong vòng 24 (*hai mươi bốn*) tháng kể từ ngày Hai Bên chấm dứt Hợp Đồng trong các trường hợp quy định tại Điều 13.1 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 15. THÔNG BÁO VÀ LIÊN LẠC

- 15.1.** Trừ khi Hợp Đồng có quy định khác hoặc Các Bên có thỏa thuận khác, bất kỳ thông báo, yêu cầu, khiếu nại nào của một Bên được gửi cho Bên kia phải được lập thành văn bản bằng tiếng

Viết và gửi trực tiếp hoặc bằng fax hoặc thư điện tử hoặc thư bảo đảm đến địa sau:

Gửi cho Bên Bán: Công ty đầu tư phát triển Hạ tầng Viglacera – Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera

Địa chỉ trụ sở : Nhà điều hành Khu công nghiệp Yên Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh.

Số điện thoại : 0918896655

Email : KHKD123@gmail.com

Gửi cho Bên Mua: theo địa chỉ ghi ở phần đầu của Hợp đồng này.

- 15.2.** Bên nhận được coi là đã nhận được thông báo, yêu cầu, khiếu nại bằng văn bản nếu được gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 15.1 của Hợp Đồng và Phụ lục 03 của Hợp Đồng. Thời điểm nhận được quy định như sau:
- 15.2.1. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo (nếu gửi trực tiếp);
 - 15.2.2. Vào thời điểm có tín hiệu báo hiệu việc truyền fax được thực hiện thành công;
 - 15.2.3. Vào thời điểm có xác nhận của người nhận về việc đã nhận được thông báo;
 - 15.2.4. Vào thời điểm gửi nếu gửi bằng thư điện tử;
 - 15.2.5. Vào ngày thứ 03 (*ba*) kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.
- 15.3.** Khi một Bên có sự thay đổi thông tin và địa chỉ liên lạc so với quy định tại Điều 15.1 của Hợp Đồng thì trong thời hạn 05 (*năm*) Ngày Làm Việc kể từ ngày có sự thay đổi, Bên đó phải gửi Thông báo thay đổi thông tin và địa chỉ liên lạc theo Mẫu 01 quy định tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng cho Bên còn lại; nếu Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia theo quy định tại Khoản này thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.
- 15.4.** Nếu Bên Bán gửi thông báo, yêu cầu đến Bên Mua để lấy ý kiến và yêu cầu Bên Mua trả lời mà trong thời hạn 05 (*năm*) Ngày Làm Việc kể từ thời điểm nhận được văn bản đó hoặc một thời hạn hợp lý khác do Bên Bán ấn định mà Bên Mua không có ý kiến trả lời Bên Bán bằng văn bản thì coi như Bên Mua đã chấp nhận những nội dung trong văn bản của Bên Bán.
- 15.5.** Bên Bán chỉ có trách nhiệm xử lý và trả lời những văn bản, yêu cầu của Bên Mua nếu những văn bản, yêu cầu đó được gửi theo đúng thời hạn, đúng địa chỉ và tuân thủ đúng các quy định tại Điều này.

ĐIỀU 16. PHỤ LỤC VÀ SỬA ĐỔI, BỔ SUNG

- 16.1.** Các Bên thống nhất rằng Hợp Đồng cùng với các Phụ lục và các tài liệu khác đính kèm Hợp Đồng (nếu có) tạo thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên liên quan đến việc mua bán Nhà Ở theo Hợp Đồng. Các Phụ lục Hợp Đồng có giá trị pháp lý như Hợp Đồng.
- 16.2.** Sửa đổi, bổ sung Phụ lục của Hợp Đồng
- 16.2.1. Phụ lục 01 và 02 của Hợp Đồng được sửa đổi theo thỏa thuận của Các Bên quy định tại

Hợp Đồng này. Phụ lục 03 của Hợp Đồng (Các biểu mẫu) được sửa đổi theo quyết định của Bên Bán;

- 16.2.2. Ngoài các trường hợp trên, các Phụ lục của Hợp Đồng còn được sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên.

ĐIỀU 17. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 17.1. Luật áp dụng để giải thích và điều chỉnh Hợp Đồng này hệ thống Pháp Luật của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
- 17.2. Trường hợp Các Bên có tranh chấp về nội dung của Hợp Đồng và về việc thực hiện Hợp Đồng thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp Các Bên không thương lượng được trong thời gian 30 ngày kể từ ngày bắt đầu thương lượng thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Pháp Luật.

ĐIỀU 18. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 18.1. Hợp Đồng có hiệu lực kể từ thời điểm Các Bên đã ký và Bên Bán đã nhận được từ Bên Mua toàn bộ số tiền thanh toán Đợt 1 quy định tại Điều 2 Phụ lục 02 của Hợp Đồng này.
- 18.2. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, Khoản, Điểm trong Hợp Đồng này bị Cơ Quan Có Thẩm Quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành 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, nguyện vọng của Hai Bên.
- 18.3. Hợp Đồng được lập thành 04 (*bốn*) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (*một*) bản để thực hiện và Bên Mua phải nộp lại cho cơ quan có thẩm quyền nhà nước khi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Bán giữ 03 (*ba*) bản để lưu trữ, làm thủ tục về thuế.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

BÊN MUA

II. PHẦN PHỤ LỤC

PHỤ LỤC 01: MÔ TẢ CHI TIẾT NHÀ Ở VÀ SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CĂN NHÀ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số LK4-10/HĐMB-CTHT ngày.....tháng.....năm)

1. MÔ TẢ CHI TIẾT NHÀ Ở

Căn nhà được xây thô, hoàn thiện mặt ngoài, không bao gồm các công tác trát, xây tường ngăn chia phòng, không hoàn thiện trong nhà, không lắp hệ thống điện, nước... (có bố trí điểm đầu nối tại chân hàng rào ô đất).

STT	NỘI DUNG		
1.1	Vị trí	:	Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên
1.2	Ký hiệu lô đất	:	LK.....
1.3	Diện tích lô đất (tạm tính)	:	 m ²
	Thời hạn sử dụng	:	Lâu dài
1.4	Tổng diện tích sàn xây dựng Nhà ở (tạm tính)	:	 m ²
1.5	Mẫu nhà	:	
1.6	Loại hình sở hữu Nhà Ở	:	Sở hữu riêng
1.7	Thời hạn sở hữu Nhà Ở	:	Lâu dài
1.8	Loại hình Nhà Ở	:	Nhà ở liền kề
1.9	Đặc điểm Nhà Ở	:	Kết cấu chính: khung BTCT chịu lực

2. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CĂN NHÀ (Bản vẽ đính kèm)

PHU LUC 02: GIÁ BÁN NHÀ Ở VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN TIỀN MUA NHÀ Ở

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số LK...../HĐMB-CTHT ngày.....tháng.....năm)

ĐIỀU 1. GIÁ BÁN NHÀ Ở

1.1. Giá Bán Nhà Ở quy định tại Điều 3.1 của Hợp Đồng được tính bằng Tổng Giá trị Quyền Sử Dụng Đất đã có hạ tầng + Giá trị Xây dựng Nhà Ở, trong đó:

- Giá trị Quyền Sử Dụng Đất đã bao gồm thuế GTGT: **đồng (1)**, trong đó:

+ Giá trị lô đất trước thuế: $m^2 \times$ **đồng** = **đồng**.

+ Thuế GTGT 10%: $\times$ $m^2 \times 10\%$ = **đồng**.

- Giá trị xây dựng nhà ở đã bao gồm thuế GTGT: **đồng (2)**, trong đó:

+ Giá trị nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài trước thuế:

..... $m^2 \times$ **đồng/m²** = **đồng**.

+ Thuế GTGT 10%: **đồng** $\times 10\%$ = **đồng**.

1.2. Tổng Giá Bán Nhà Ở bao gồm thuế GTGT = (1) + (2) = **đồng**

(Bằng chữ: **đồng/.)**

1.3. Giá Bán Nhà Ở quy định tại Điều 1.1 của Phụ lục này và Tổng Giá Bán Nhà Ở quy định tại Điều 1.2 Phụ lục này là giá tạm tính, có thể được điều chỉnh theo quy định tại Điều 3.2 của Hợp Đồng. Giá thực tế sẽ được xác định và ghi trong Thông báo bàn giao Nhà Ở theo Mẫu 03 quy định tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng.

1.4. Giá Bán Nhà Ở quy định tại Điều 1.1 và 1.2 Phụ lục này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, Thuế giá trị gia tăng (VAT) nhưng không bao gồm các khoản tiền sau:

1.4.1 Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của Pháp Luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

1.4.2 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, điện, nước 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;

1.4.3 Phí dịch vụ chung của Khu Nhà Ở. Kể từ ngày bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí dịch vụ chung (nếu có) cho Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý Khu Nhà Ở;

- 1.4.4 Phí (chi phí) khác liên quan đến phần sở hữu chung, tiện ích chung của Dự Án/Khu Nhà Ở theo quy định của Nội Quy Quản Lý Khu Nhà Ở. Bên Mua thanh toán các khoản phí (chi phí) này theo quy định của Nội Quy Quản Lý Khu Nhà Ở;
- 1.4.5 Phí, lệ phí, chi phí, khoản tiền sử dụng dịch vụ khác mà Bên Mua phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng, Nội Quy Quản Lý Khu Nhà Ở và Pháp Luật (nếu có).
- 1.5. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Nhà Ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, cho nhà cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 2. THỜI HẠN THANH TOÁN TIỀN MUA NHÀ Ở

Tiền mua/bán Nhà Ở quy định tại Điều 3.1 Hợp Đồng và Điều 1.1 và 1.2 Phụ lục này được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ như sau:

Đợt 1: Trong thời gian 07 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng Bên B thanh toán cho Bên A số tiền: đồng để hoàn thành 30% Giá trị Hợp đồng.

Đợt 2: Khi Bên A xây dựng xong phần thô ngôi nhà, Bên A sẽ gửi thông báo cho Bên B, trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày Bên A phát hành thông báo, Bên B thanh toán cho Bên A số tiền: đồng để hoàn thành 70% Giá trị Hợp đồng.

Đợt 3: Trước khi bàn giao nhà, Bên A sẽ gửi thông báo cho Bên B, trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày phát hành thông báo, Bên B thanh toán cho Bên A số tiền: đồng để hoàn thành đến 95% giá trị Hợp đồng.

Đợt 4: Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày Bên A phát hành thông báo cho Bên B về việc tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho Bên B, Bên B phải thanh toán cho Bên B số tiền: đồng để hoàn thành 100% Giá trị Hợp đồng.

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

3.1. Bên Mua thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thời hạn thanh toán quy định tại Điều 2 Phụ lục này bằng phương thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán với nội dung như sau:

Chủ Tài khoản: Công ty đầu tư phát triển Hạ tầng Viglacera – Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera

- 3.1.1. Số Tài khoản: 113000060028 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh: Hoàn Kiếm.
- 3.1.2. Nội dung chuyển tiền: Tên chủ hợp đồng (Bên mua) thanh toán Đợt ... tiền mua Nhà Ở theo Hợp đồng mua bán nhà ở số LK...../2025/HĐMB-CTHT ngày...../...../2025 tại Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên.

- 3.2.** Bên Bán được quyền thay đổi phương thức thanh toán cho từng Đợt thanh toán và thông báo cho Bên Mua biết, với điều kiện phương thức thanh toán đó phù hợp với quy định của pháp luật.
- 3.3.** Trước ngày đến hạn của mỗi Đợt thanh toán theo quy định tại Điều 2 Phụ lục này, Bên Bán sẽ gửi thông báo cho Bên Mua về số tiền, thời hạn thanh toán và phương thức thanh toán của đợt thanh toán đó theo quy định tại Điều 3.3.4 của Hợp Đồng. Tuy nhiên, ngay cả trong trường hợp Bên Bán không gửi thông báo hoặc gửi thông báo chậm, hoặc vì bất kỳ lý do nào đó mà Bên Mua không nhận được thông báo, thì Bên Mua vẫn có trách nhiệm phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo đúng tiến độ báo đến Bên Mua, Bên Mua cũng không được coi việc chậm gửi hoặc không gửi thông báo đó là lý do để trì hoãn hoặc không hoàn thành việc thanh toán cho Bên Bán.

PHỤ LỤC 03: CÁC BIỂU MẪU ÁP DỤNG CHO HỢP ĐỒNG

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số LK...../HĐMB-CTHT ngày.....tháng.....năm)

MẪU 01. THÔNG BÁO THAY ĐỔI THÔNG TIN VÀ ĐỊA CHỈ LIÊN LẠC

Bắc Ninh, ngày..... tháng..... năm....

Kính gửi: Công ty đầu tư phát triển Hạ tầng Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera

Tôi là:

CMND/Hộ chiếu số:

Cấp ngày: / /

Nơi cấp:

Hộ khẩu thường trú:

Chỗ ở hiện tại:

Là Bên Mua Nhà Ở tại Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên theo Hợp đồng mua bán nhà ở số LK .../2025/HĐMB-CTHT ngày..... tháng..... năm 20... (“Hợp **Đồng**”);

Nay tôi xin thông báo với Quý Công ty về việc thay đổi thông tin và địa chỉ liên lạc của Bên Mua được quy định tại Điều 15.1 của Hợp Đồng như sau:

Gửi cho Bên Mua: Ông/Bà.....

Địa chỉ: [.....]

Số điện thoại : [.....]

Email : [.....]

Fax : [.....]

Tôi xác nhận rằng những thông tin và địa chỉ liên lạc thay đổi được ghi trong Thông báo này sẽ thay thế cho những thông tin và địa chỉ liên lạc được quy định tại Điều 15.1 của Hợp Đồng vào ngày Quý Công ty nhận được Thông báo này. Tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm về các hậu quả pháp lý và thiệt hại phát sinh trong trường hợp Bên Bán dù đã cố gắng bằng mọi hình thức nhưng không thể liên lạc được với Bên Mua theo những thông tin và địa chỉ liên lạc đã được thay đổi tại Thông báo này.

Họ tên và chữ ký của Bên Mua

MẪU 02. THÔNG BÁO VỀ VIỆC THANH TOÁN TIỀN MUA NHÀ Ở

Bắc Ninh, ngày.... tháng..... năm....

Kính gửi: Ông/Bà: (“Bên Mua”)

Địa chỉ: [.....]

Căn cứ Điều 3.3 và 3.4 của Hợp đồng mua bán nhà ở số/20..../HĐMB-CTHT ngày.../.../20... (“Hợp Đồng”) và Điều 2 Phụ lục 02 của Hợp Đồng;

Công ty đầu tư phát triển Hạ tầng Viglacera – Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera trân trọng thông báo và đề nghị Ông/Bà thanh toán tiền mua Nhà Ở cùng các nghĩa vụ tài chính khác theo Hợp Đồng như sau:

1. Nội dung thanh toán

- Thanh toán tiền mua Nhà Ở Đợt [.....] theo quy định tại Điều 2 Phụ lục 02 của Hợp Đồng:
Số tiền [.....] VNĐ (Bằng chữ: đồng);
 - Các khoản phạt chậm thanh toán: Số tiền [.....] VNĐ (Bằng chữ: đồng);
 - Các khoản tiền khác (nếu có): Số tiền [.....] VNĐ (Bằng chữ: đồng);
- Tổng cộng: [.....] VNĐ (Bằng chữ: đồng).**

2. Phương thức thanh toán

Chuyển khoản và tài khoản của Bên Bán với nội dung như sau:

- Chủ Tài khoản: Công ty đầu tư phát triển Hạ tầng Viglacera – Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera;
- Số Tài khoản: tại Ngân hàng – Chi nhánh.....;
- Nội dung chuyển tiền: Tên chủ hợp đồng (Bên mua) thanh toán Đợt ... tiền mua Nhà Ở theo Hợp đồng mua bán nhà ở số LK .../2025/HĐMB-CTHT ngày..... tháng..... năm 20... tại Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên.

3. Thời hạn thanh toán

Thanh toán trước ngày.../.../....

Trân trọng cảm ơn sự hợp tác của Quý Ông/Bà.

**CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIGLACERA -
CHI NHÁNH TỔNG CÔNG TY VIGLACERA**

MẪU 03. THÔNG BÁO BÀN GIAO NHÀ Ở

Bắc Ninh, ngày.... tháng..... năm....

Kính gửi: Ông/Bà: (“Bên Mua”)

Địa chỉ : [.....]

Căn cứ Điều 5.3 của Hợp đồng mua bán nhà ở số LK .../2025/HĐMB-CTHT ngày..... tháng..... năm 20.... (“Hợp Đồng”);

Căn cứ tiến độ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên

Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera – Chi nhánh Tổng công ty Viglacera trân trọng thông báo về việc bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua và nghĩa vụ thanh toán tiền mua Nhà Ở cùng các nghĩa vụ tài chính khác của Bên Mua như sau:

I. BÀN GIAO NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT GẮN LIỀN VỚI NHÀ Ở

- 1.1. Ngày bàn giao: Ngày [.....];
- 1.2. Thời điểm bàn giao: [.....];
- 1.3. Địa điểm bàn giao: [.....];
- 1.4. Hồ sơ nhận bàn giao Nhà Ở (Bên Mua xuất trình cho Bên Bán):
 - CMND/Hộ chiếu của Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền;
 - Văn bản ủy quyền (nếu Bên Mua ủy quyền cho Bên Thứ Ba nhận bàn giao Nhà Ở) bản công chứng/chứng thực;
 - Hợp Đồng (bản gốc);
 - Toàn bộ chứng từ chứng minh Bên Mua đã thanh toán đủ tiền Nhà Ở và các khoản tiền khác mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán như là điều kiện bắt buộc để được nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Điều... của Hợp Đồng và Phụ lục 02 của Hợp Đồng và quy định tại điểm 3.2 Mục III của Thông báo này.

II. THÔNG TIN NHÀ Ở VÀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT SẼ BÀN GIAO

2.1. Nhà Ở

- 2.1.1. Loại Nhà Ở:
- 2.1.2. Ký hiệu mẫu Nhà Ở: [.....];
- 2.1.3. Tầng cao Nhà Ở: [.....] tầng;
- 2.1.4. Diện tích xây dựng: [.....] m²;
- 2.1.5. Tổng diện tích sàn xây dựng: [.....] m². Chi tiết:
 - Tầng 1: [.....] m²;
 - Tầng 2: [.....] m²;
 - Tầng 3: [.....] m².
- 2.1.6. Hiện trạng Nhà Ở khi bàn giao: Nhà Xây thô hoàn thiện mặt ngoài.

2.2. Quyền Sử Dụng Đất

2.2.1 Diện tích lô đất: [.....] m²;

- Chiều dài: [.....] m;

- Chiều rộng: [.....] m.

2.2.2 Số/Ký hiệu lô đất:

2.2.3 Mục đích sử dụng: Sử dụng riêng

2.2.4 Thời hạn sử dụng: Lâu dài

2.3. Chi tiết về diện tích bàn giao và giá mua bán Nhà Ở gắn liền với đất ở chênh lệch

MỤC	DIỆN TÍCH					GIÁ TRỊ				
	Hợp Đồng (m ²)	Bàn giao thực tế (m ²)	Chênh lệch			Hợp Đồng (VNĐ)	Bàn giao thực tế (VNĐ)	Chênh lệch		
			Tăng (m ²)	Giảm m (m ²)	Tỷ lệ chênh h lệch (%)			Tăng (VNĐ)	Giảm (VNĐ)	Tỷ lệ chênh lệch (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
NHÀ Ở										
Tổng diện tích sàn xây dựng										
ĐẤT Ở										
Sử dụng riêng										
Sử dụng chung										
Tổng										

Nếu tỷ lệ diện tích thực tế (tại Mục (6) trên đây) chênh lệch từ 01% (một phần trăm) trở xuống so với diện tích ghi trong Hợp Đồng và Phụ lục 01 của Hợp Đồng thì Hai Bên không phải điều

chính lại Giá Bán Nhà Ở và/hoặc Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất theo quy định tại Điều 3.2.2 của Hợp Đồng.

III. THANH TOÁN

3.1. Các khoản thanh toán khi bàn giao Nhà Ở:

STT	NỘI DUNG THANH TOÁN	GIÁ TRỊ THANH TOÁN (VNĐ)
3.1.1	Bên Mua thanh toán cho Bên Bán:	[.....]
3.1.1.1	Thanh toán Giá Bán Nhà Ở Đợt [.....]	[.....]
3.1.1.2	Giá trị phần chênh lệch tăng thêm tương ứng với diện tích sàn xây dựng Nhà Xây Thô hoàn thiện mặt ngoài và/hoặc diện tích đất sử dụng và/hoặc diện tích xây dựng Móng Nhà Ở tăng thêm (Điểm (9) Khoản 2.2 Mục II Phụ lục này) (điều chỉnh tăng)	[.....]
3.1.1.3	Các khoản phạt chậm thanh toán	[.....]
3.1.1.4	Chi phí quản lý (nếu có) đến ngày bàn giao	[.....]
3.1.1.5	Các khoản bồi thường khác (nếu có)	[.....]
3.1.1.6	Các khoản tiền khác (nếu có)	[.....]
3.1.2	Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua:	[.....]
3.1.2.1	Giá trị phần chênh lệch giảm xuống tương ứng với diện tích sàn xây dựng Nhà Ở và/hoặc diện tích đất sử dụng và/hoặc diện tích xây dựng Móng Nhà Ở giảm xuống (Điểm (10) Khoản 2.2 Mục II Phụ lục này) (điều chỉnh giảm)	[.....]
3.1.2.2	Phạt chậm tiến độ bàn giao Nhà Ở	[.....]
3.1.2.3	Các khoản bồi thường khác (nếu có)	[.....]
3.1.2.4	Các khoản tiền khác (nếu có)	[.....]
3.1.3	Bên Mua còn phải thanh toán cho Bên Bán: (3.1.1)-(3.1.2)	[.....]

3.2. Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán: [.....] VNĐ (*Bằng chữ:.... đồng*) như quy định tại Mục 3.1.3 Phụ lục này trước ngày [.....] bằng chuyển khoản theo thông tin tài khoản sau đây:

Chủ Tài khoản: Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera – Chi nhánh Tổng công ty Viglacera;
Số Tài khoản: tại Ngân hàng – Chi nhánh.....;

3.1.3. Nội dung chuyển tiền: Tên chủ hợp đồng (Bên mua) thanh toán tiền mua Nhà Ở theo Hợp đồng mua bán nhà ở số LK ... /2025/HĐMB-CTHT ngày...../...../20.... tại Dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai

3.3. Trong trường hợp Bên Mua không thể đến để nhận bàn giao Nhà Ở thì Bên Mua có trách nhiệm gửi thông báo đến Bên Bán để được Bên Bán xem xét gia hạn bàn giao theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng.

Trân trọng cảm ơn sự hợp tác Quý Ông/Bà!

**CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIGLACERA -
CHI NHÁNH TỔNG CÔNG TY VIGLACERA**

MẪU 04. BIÊN BẢN BÀN GIAO NHÀ Ở

Hôm nay, ngày [...], tại [...], Các Bên dưới đây thực hiện bàn giao Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất theo Hợp đồng mua bán nhà ở số LK .../2025/HĐMB-CTHT ngày..... tháng..... năm 20... (“**Hợp Đồng**”):

BÊN BÁN NHÀ Ở : **CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIGLACERA**
- CHI NHÁNH TỔNG CÔNG TY VIGLACERA

Địa chỉ :

Điện thoại : (84-4)..... Fax: (84-4)

Mã số doanh nghiệp :do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội đăng ký lần đầu ngày ... tháng ... năm ..., thay đổi lần thứ ...ngày ... tháng ... năm

Số tài khoản : tại Ngân hàng – Chi nhánh.....

Mã số thuế :

Đại diện bởi :

Chức vụ :

(Sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**”)

Và

BÊN MUA NHÀ Ở : **ÔNG/BÀ**

Hộ khẩu thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

CMND/Hộ chiếu số : cấp ngày:

Nơi cấp :

Điện thoại :

Email :

(Sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)

Sau khi kiểm tra hiện trạng Nhà Ở, Hai Bên thống nhất lập Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở theo các thông tin cụ thể dưới đây:

1. Nhà Ở

1.1. Loại Nhà Ở:

1.2. Ký hiệu mẫu Nhà Ở: [.....];

1.3. Tầng cao Nhà Ở: [.....] tầng;

1.4. Diện tích xây dựng: [.....] m²;

1.5 Tổng diện tích sàn xây dựng: [.....] m². Chi tiết:

- Tầng 1: [.....] m²;

- Tầng 2: [.....] m²;

- Tầng 3: [.....] m².

1.5 Hiện trạng Nhà Ở khi bàn giao: Nhà Xây thô hoàn thiện mặt ngoài.

2. Quyền Sử Dụng Đất

- 2.1. Diện tích lô đất: [.....] m²;
- Chiều dài: [.....] m;
 - Chiều rộng: [.....] m.
- 2.2. Số/Ký hiệu lô đất:
- 2.3. Mục đích sử dụng: Sử dụng riêng
- 2.4. Thời hạn sử dụng: Lâu dài
3. Bên Mua đã xem xét kỹ hiện trạng Nhà Ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài và Quyền Sử Dụng Đất và xác nhận: Nhà Ở Xây thô hoàn thiện mặt ngoài được xây theo đúng thiết kế được phê duyệt, các chi tiết của Nhà Ở được xây dựng theo đúng mô tả tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng và thỏa thuận khác của Các Bên; Quyền Sử Dụng đất được đầu tư hạ tầng đúng theo thiết kế được phê duyệt, có đặc điểm phù hợp thỏa thuận tại Hợp Đồng và thỏa thuận khác của Các Bên. Bên Mua đồng ý nhận bàn giao Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất mà không có bất kỳ khiếu nại gì.
4. Bên Mua có trách nhiệm (và chịu mọi chi phí) hoàn thiện Ngôi nhà Nhà Ở được Bên Bán bàn giao theo thiết kế Nhà Ở đã được Cơ Quan Có Thẩm Quyền phê duyệt, quy định tại Hợp Đồng và Pháp Luật.
5. Bên Mua thanh toán các khoản chi phí khác phát sinh từ hoặc liên quan đến việc hoàn thiện, quản lý, sử dụng Nhà Ở kể từ thời điểm được Bên Bán bàn giao.
6. Bên Mua chịu trách nhiệm trước Pháp Luật đối với việc hoàn thiện, quản lý, sử dụng Nhà Ở; bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Bên Bán và/hoặc Bên Thứ Ba (nếu có) phát sinh từ hoặc có liên quan đến việc Bên Mua (hoặc Bên Thứ Ba được Bên Mua thuê/giao) hoàn thiện, quản lý, sử dụng Nhà Ở.
7. Bên Mua có trách nhiệm thực hiện các quy định khác tại Hợp Đồng, Nội Quy Quản Lý Khu Nhà Ở và Pháp Luật.
8. Bên Mua đồng ý chấp nhận các nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Nhà Ở kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở này.
9. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện đúng quy định về bảo hành trong Hợp Đồng.

Biên Bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 03 (ba) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 01 (một) bản, 01 (một) bản được nộp cho cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

BÊN MUA

MẪU 05. ĐƠN ĐỀ NGHỊ TỰ THỰC HIỆN THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Bắc Ninh, ngày.... tháng..... năm....

Kính gửi: Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera - Chi nhánh Tổng công ty Viglacera

Tôi là:

Địa chỉ: [.....]

Số điện thoại : [.....]

Email : [.....] ; Fax : [.....]

Là Bên Mua Nhà Ở tại Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã Quảng Yên theo Hợp đồng mua bán nhà ở số LK .../2025/HĐMB-CTHT ngày..... tháng..... năm 20... (“Hợp Đồng”);

Tôi đã hoàn thành các nghĩa vụ và thủ tục để được nhận Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất theo Hợp Đồng và đã ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở ngày [.....].

Tôi làm Đơn này đề nghị Quý Công ty cho phép tôi tự thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (“Giấy Chứng Nhận”) mua bán theo Hợp Đồng mà không yêu cầu Bên Bán phải thực hiện thủ tục này.

Tôi xin cam đoan:

- Không có bất kỳ khiếu nại/khiếu kiện Bên Bán về những vấn đề có liên quan đến việc thực hiện thủ tục cấp/nhận Giấy Chứng Nhận tại Cơ Quan Có Thẩm Quyền;
- Chịu toàn bộ chi phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận tại Cơ Quan Có Thẩm Quyền và không yêu cầu Bên Bán phải thanh toán hay hỗ trợ để thanh toán bất kỳ khoản tiền nào có liên quan đến việc thực hiện thủ tục đề nghị cấp/nhận Giấy Chứng Nhận (bao gồm cả chi phí đo đạc diện tích theo quy định của Pháp Luật hoặc Cơ Quan Có Thẩm Quyền, nếu có);
- Thực hiện thủ tục đề nghị cấp và nhận Giấy Chứng Nhận sau khi được Bên Bán phê duyệt;

Vậy kính đề nghị Quý Công ty xem xét chấp thuận Đơn đề nghị của tôi.

Xin trân trọng cảm ơn sự giúp đỡ của Quý Công ty!

Họ tên và chữ ký của Bên Mua

PHÊ DUYỆT CỦA CHỦ ĐẦU TƯ (BÊN BÁN)

- ☐ Đồng ý
- ☐ Không đồng ý

PHỤ LỤC SỐ 04:
QUY ĐỊNH THI CÔNG HOÀN THIỆN

(V/v: Thi công hoàn thiện Khu nhà ở thấp tầng tại Lô đất

Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai, thị xã
Quảng Yên)

PHẦN I:

THỦ TỤC TRƯỚC KHI THI CÔNG HOÀN THIỆN

1. Bên Mua (hoặc người do Bên Mua ủy quyền) trước khi nhận nhà phải cùng với Công ty tiến hành nghiệm thu, ký tên vào “*Biên bản bàn giao nhà*” (theo mẫu quy định trong *Hợp đồng mua bán nhà ở*). Sau khi Bên Mua ký tên vào “*Biên bản bàn giao nhà ở*” thì mọi thiệt hại xảy ra trong quá trình thi công Ngôi nhà sẽ do Bên Mua tự chịu trách nhiệm;

2. Bên Mua (hoặc đơn vị thi công do Bên Mua chỉ định) phải nộp hồ sơ thi công, bản cam kết thi công theo đúng quy định của Công ty và bản vẽ thiết kế chi tiết căn nhà cho Chủ đầu tư (Bên Bán) phê duyệt ít nhất 07 ngày (tính ngày làm việc) trước khi tiến hành thi công.

3. Trước khi thi công, Bên Mua phải nộp tiền ký quỹ hoàn thiện với số tiền là 150.000.000/căn nhà (*Bằng chữ: Một trăm năm mươi triệu đồng một căn nhà*). Số tiền này (sau khi trừ các khoản phạt do vi phạm quy chế - nếu có) sẽ được trả lại cho Bên Mua khi Bên Mua đã hoàn thiện xong và được Chủ đầu tư nghiệm thu.

4. Bên Mua chỉ có thể tiến hành hoàn thiện ngôi nhà của mình theo các nội dung tại Quy định này sau khi bản vẽ thiết kế ngôi nhà đã được Chủ đầu tư phê duyệt, Bên Mua thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền ký quỹ, tiền phí giám sát thi công, phí bảo vệ, phí dịch vụ vệ sinh..., và đã nhận được Văn bản Chấp thuận thi công Ngôi nhà từ Chủ đầu tư;

5. Để đảm bảo việc thi công có trật tự và không ảnh hưởng đến người khác, Bên Mua phải thi công hoàn thiện ngôi nhà theo thời hạn đã đăng ký và chỉ được bắt đầu thi công kể từ ngày được cấp Văn bản Chấp thuận thi công Ngôi nhà. Thời hạn tối đa thi công hoàn thiện ngôi nhà là 06 (sáu) tháng kể từ ngày nhận bàn giao.

7. Bên Mua hoặc người có trách nhiệm thực hiện việc hoàn thiện ngôi nhà phải đăng ký danh sách nhân viên thi công cho tổ bảo vệ của Khu Nhà ở và tuân thủ các quy định quản lý có liên quan. Nhân viên thi công phải đeo thẻ ra vào khu vực (Bên Mua phải làm thẻ ra vào theo mẫu và phải có dấu xác nhận của Chủ đầu tư). Nếu trong quá trình thi công, nhân viên thi công có sự thay đổi thì người có trách nhiệm phải đăng ký lại với tổ bảo vệ.

8. Sau khi hoàn thành việc thi công Ngôi nhà, Bên Mua điền vào “Đơn yêu cầu kiểm tra hoàn thành việc hoàn thiện ngôi nhà” (theo mẫu Công ty cung cấp) và nộp cho Chủ đầu tư. Chủ đầu tư sẽ tiến hành nghiệm thu nếu việc thi công hoàn thiện ngôi nhà không vi phạm quy định và không gây thiệt hại cho người khác.

PHẦN II: QUY ĐỊNH HOÀN THIỆN

1. Mục đích của việc Quy định hoàn thiện ngôi nhà:

1.1. Đảm bảo kết cấu của ngôi nhà không bị hư hỏng; đảm bảo tính đồng bộ kiến trúc đã được thiết kế trong quá trình hoàn thiện ngôi nhà, đồng thời sử dụng tốt tính năng của ngôi nhà;

1.2. Đảm bảo tính đồng bộ trong kiến trúc và quy hoạch chung của Dự án cũng như của toàn Khu Nhà ở công nhân và chuyên gia khu công nghiệp Đông Mai;

1.3. Đảm bảo cho việc hoàn thiện ngôi nhà không xảy ra sự cố, trật tự và an toàn;

1.4. Đảm bảo thực hiện tốt công tác vệ sinh môi trường và phòng cháy chữa cháy.

2. Quy định về thời gian làm việc và hoàn thành việc hoàn thiện Ngôi nhà

2.1. Thời gian hoàn thiện của Ngôi nhà: Bên Mua phải tuân thủ thời gian hoàn thiện ngôi nhà đã đăng ký. Trường hợp vượt quá thời hạn đăng ký thì Bên Mua hoặc đơn vị thi công có trách nhiệm gia hạn nhưng không quá 90 ngày kể từ ngày hết hạn thi công. Thời gian thi công không vượt quá 09 tháng kể từ ngày nhận bàn giao nhà.

2.2. Thời gian làm việc mỗi ngày: Từ 6h00 đến 18h00 hàng ngày.

Trường hợp làm ngoài giờ quy định phải được sự chấp thuận Chủ Đầu tư.

3. Quy định về bảo đảm an toàn cơ sở vật chất và kết cấu nhà ở

3.1. Không thay đổi, đục phá các hộp kỹ thuật, lỗ mở trên sàn;

3.2. Tuyệt đối không đục phá cột, vách bê tông, đục tẩy trần hoặc sàn bê tông.

3.3. Không thay đổi kiến trúc mặt ngoài công trình.

3.4. Không thay đổi vị trí, kích thước, màu sắc cửa, hàng rào bên ngoài ngôi nhà (nếu có);

3.5. Phải bảo đảm tốt ống dẫn nước thải để duy trì việc thoát nước được thông suốt. Không được thải nước có cặn trong thi công xây dựng như: Nước xi măng, nước dùng cho máy cắt gạch, sơn nước v.v. trực tiếp vào hệ thống thoát nước công cộng chưa qua xử lý, lược cặn gây ảnh hưởng về sau cho hệ thống thoát nước. Không được tự ý lắp đặt thêm hệ thống thoát nước nhánh vào hệ thống chung khi chưa được phép của Chủ đầu tư;

4. Quy định cho việc thi công hoàn thiện Ngôi nhà được tiến hành có trật tự, an toàn, thuận lợi.

4.1. Trước khi Bên Mua yêu cầu được sử dụng điện, Bên Mua phải lắp tạm thời các nắp công tắc nguồn, ổ cắm, đèn... hoặc dùng băng keo bao lại các đầu chờ để bảo đảm an toàn khi sử dụng điện;

4.2. Bên Mua phải thi công lắp đặt nhà vệ sinh trước để công nhân thi công trang trí Ngôi nhà sử dụng trong quá trình thi công;

4.3. Đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ các vật liệu hoàn thiện Ngôi nhà dễ cháy, nổ, độc hại khi bảo quản và thi công phải chú ý thông gió.

4.4. Không được chiếm dụng đường đi trong Khu Nhà ở, bảo đảm thông suốt không ách tắc.

4.5. Sử dụng ống, dây điện đạt quy cách, không được nối dây điện bừa bãi. Sử dụng điện không được quá phụ tải. Tránh tình trạng chập điện dẫn đến hỏa hoạn.

4.6. Vận chuyển vật liệu phải buộc thành bó, đóng gói, tránh tình trạng rơi rớt gây nguy hiểm cho người và vật.

4.7. Bên Mua tự bảo vệ vật tư thiết bị của mình trên công trường.

4.8. Không được ném vật từ trên cao xuống tránh tình trạng làm dơ bẩn mặt đường và gây nguy hiểm cho người và vật. Bên Mua và/hoặc đơn vị thi công do Bên Mua chỉ định có trách nhiệm vận chuyển chất thải xây dựng để đúng nơi quy định.

4.9. Bên Mua và/hoặc đơn vị thi công do Bên Mua chỉ định tự chịu trách nhiệm về an toàn lao động, đồng thời chấp hành nội quy an toàn lao động chung trên công trường.

4.10. Không được làm ảnh hưởng đến các hộ khác và các nhà thầu khác.

4.11. Bên Mua phải thông báo cho Chủ đầu tư để nghiệm thu đúng trình tự các bước thi công. Ngôi nhà chỉ được bàn giao chính thức nếu có các biên bản nghiệm thu được Chủ đầu tư phê duyệt và xác nhận.

5. Quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường.

5.1. Không được giẫm đạp, chiếm dụng vùng đất có hoa cỏ, không được làm hư hoa cỏ và cây cối;

5.2. Không được để vật liệu và rác nơi lối đi trong Khu nhà ở, vỉa hè, lòng đường ảnh hưởng giao thông đô thị;

5.3. Chất thải rắn trong quá trình hoàn thiện nhà như vật liệu hư hỏng, gạch vụn, xi măng chết và rác thải của công nhân thi công hoàn thiện nhà phải được tập kết đúng nơi quy định. Hàng ngày Công ty sẽ vận chuyển chất thải ra khỏi Khu nhà ở. Trường hợp Bên Mua có yêu cầu đột xuất về vận chuyển phế thải phải liên hệ với Bảo vệ của Khu nhà ở;

5.4. Hạn chế tối đa lượng bụi trong quá trình thi công;

5.5. Trong quá trình hoàn thiện Ngôi nhà nếu Bên Mua hoặc đơn vị thi công do Bên Mua chỉ định làm bẩn ở lối đi chung của Khu nhà ở, Bên Mua và/hoặc đơn vị thi công do Bên Mua chỉ định phải có trách nhiệm lau dọn sạch sẽ các vết bẩn đó;

5.6. Giảm tối thiểu tiếng ồn khi thi công, khi tiếng ồn quá lớn phải đóng kín các cửa;

5.7. Bên Mua và người của đơn vị thi công do Bên Mua chỉ định không được đun nấu, phóng uế, tiểu ngoài khuôn viên lô đất và Ngôi nhà của Bên Mua; Không được xả rác và nước

bắn vào các đường ống thoát nước chung hoặc từ trên cao xuống; Không vứt rác ra khu vực công cộng;

5.8. Bên Mua và nhân viên của đơn vị thi công do Bên Mua chỉ định không được hút thuốc trong khu vực vườn hoa, sân chơi trẻ em;

5.9. Công nhân thi công không được ở lại công trường ban đêm. Trong thời gian thi công hoàn thiện Ngôi nhà, nghiêm cấm mọi hành vi vi phạm pháp luật như cờ bạc, mại dâm, sử dụng chất ma túy, đánh nhau, trộm cắp...;

5.10. Xe gắn máy, xe chở hàng ra vào Khu nhà ở phải theo đúng tuyến quy định, không vượt quá 10km/h và không sử dụng còi.

PHẦN III: QUY ĐỊNH VỀ XỬ PHẠT VI PHẠM

1. Trong quá trình thi công hoàn thiện ngôi nhà, nếu Bên Mua hoặc đơn vị thi công vi phạm Quy định gây thiệt hại về tài sản của mình, của người khác, của các ngôi nhà liền kề, và của Chủ đầu tư thì Bên Mua phải có trách nhiệm bồi thường và bị phạt theo quy định tại quy chế này. Ngoài ra phải bị xử lý theo pháp luật. Mức phạt cụ thể như sau:

Nội dung vi phạm	Phạt tiền (VNĐ)			Xử lý vi phạm
	Lập BB xác nhận vi phạm (lần 1)	Lập BB dừng thi công (lần 2)	Tái vi phạm (lần 3)	
Vi phạm Quy định về cơ sở vật chất và kết cấu nhà ở, tính đồng bộ về kiến trúc của Dự án (đục phá kết cấu chịu lực, thay đổi kiến trúc bên ngoài, cơi nới dưới mọi hình thức...)	5.000.000	10.000.000	15.000.000	Dừng thi công, yêu cầu khắc phục, từ chối bảo hành
Hoàn thiện căn nhà vi phạm mục 4, 5 trong Phần II của Quy định này	5.000.000	10.000.000	15.000.000	Dừng thi công, yêu cầu khắc phục
Vi phạm quy định về thời gian thi công.	10.000.000	20.000.000	30.000.000	Tạm dừng thi công, yêu cầu dọn khắc phục ...
Làm hỏng sản phẩm, làm ảnh hưởng tới tiến độ của nhà thầu khác trên công trường	Đền bù theo giá trị thực tế	Đền bù theo giá trị thực tế	Đền bù theo giá trị thực tế	Tạm dừng thi công, yêu cầu khắc phục

2. Trường hợp Bên Mua không thực hiện quyết định đình chỉ thi công sẽ bị cưỡng chế phá dỡ. Bên Mua vi phạm chịu trách nhiệm về toàn bộ chi phí lập phương án phá dỡ (nếu có) và chi phí tổ chức cưỡng chế phá dỡ. Ngoài ra sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Chủ Đầu tư có quyền từ chối nghiệm thu công trình, hạng mục công trình khi thi công không theo đúng thiết kế.

4. Tiền phạt được trừ vào tiền ký quỹ hoàn thiện nội thất hoặc phạt trực tiếp, nếu số tiền ký quỹ không đủ thì Bên Mua phải có trách nhiệm nộp thêm.

5. Ngoài các biện pháp xử phạt nêu trên, Bên Mua sẽ bị ngưng cung cấp điện, nước, đình chỉ thi công khi các vi phạm đã nhắc nhở lần thứ 3 không được khắc phục. Đối với các trường hợp Bên Mua hoặc đơn vị thi công do Bên Mua chỉ định không hợp tác, không ký biên bản vi phạm hoặc không có người đại diện làm việc tại hiện trường cũng sẽ xử lý như trên (Đơn vị thi công được xem là người đại diện của Bên Mua tại hiện trường, có trách nhiệm phải hợp tác và ghi nhận sự việc, sau đó thông báo và truyền đạt sự việc đến Bên Mua). Việc cung cấp dịch vụ điện, nước sẽ thực hiện lại sau khi Bên Mua đã khắc phục vi phạm./.