

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG BẢO TÍN

Địa chỉ: Tầng 2 nhà bảo trì, sân Golf Long Biên, phường Phúc Đồng,
quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.
Điện thoại: 02435739241

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở RIÊNG LẺ

**DỰ ÁN: XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở THÁP TẦNG KẾT HỢP DỊCH VỤ
THƯƠNG MẠI (KÝ HIỆU: ĐÔ THỊ SỐ 2) TẠI KHU K2 THỊ TRẤN THƯỜNG
TÍN, HUYỆN THƯỜNG TÍN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

NHÀ Ở SỐ: «ĐỊA_CHỈ_MÃ_NỀN»

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG BẢO TÍN

và

Ông/Bà «HỌ_TÊN_KHÁCH_HÀNG»

Hợp Đồng số :/2024/BT-HLB-HĐMB

Ngày ký :/...../.....

CĂN CỨ:

1. Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
2. Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;
3. Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
4. Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/06/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
5. Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
6. Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính Phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;
7. Quyết định 5518/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/500, địa điểm: tại thị trấn Thường Tín và các xã: Văn Bình, Văn Phú, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội;
8. Quyết định số 1032/QĐ-UBND ngày 17/02/2023 của Ủy Ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với tổ chức để thực hiện dự án Xây dựng khu nhà ở thấp tầng kết hợp dịch vụ thương mại (ký hiệu: Đô thị số 2) tại khu K2 thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;
9. Văn bản số 9475/SXD-QLN ngày 14/11/2024 của Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội về việc nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Xây dựng khu nhà ở thấp tầng kết hợp dịch vụ thương mại (ký hiệu: Đô thị số 2) tại khu K2 thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội đủ điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2023;
10. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Công ty Cổ phần Hạ tầng Bảo Tín do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội cấp ngày 03/4/2023, số DI 252905, số vào sổ cấp GCN: CT-12357;
11. Căn cứ Hợp đồng đặt cọc số được ký kết giữa Công ty Cổ phần Hạ tầng Bảo Tín và Ông/Bà ngày (Hợp đồng đặt cọc);
12. Các văn bản pháp lý khác của Dự án được sửa đổi và/hoặc bổ sung theo từng thời điểm;
13. Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của hai bên.

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở RIÊNG LẺ (“Hợp đồng”) này được lập tại Thành phố Hà Nội và ký kết ngày/...../.....,

GIỮA:

BÊN BÁN (BÊN A):

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG BẢO TÍN

Giấy chứng nhận đăng ký kinh : 0104238180 do sở Kế hoạch đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 04/11/2009, đăng ký

doanh và đăng ký thuế số

thay đổi lần thứ 17 ngày 29/09/2022

Địa chỉ trụ sở chính

: Tầng 2 nhà bảo trì, sân Golf Long Biên, phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội

Điện thoại - Fax

: 02435739241

Đại diện bởi

: Ông **DƯƠNG CÔNG KẾ**

VÀ:

BÊN MUA (BÊN B):

Ông/Bà

: «**HỌ_TÊN_KHÁCH_HÀNG_1_TÊN_CÔNG_TY**»

CCCD/Hộ chiếu số

: «**CMND_1_MSTGP_DKKD**»

Ngày cấp

: «**NGÀY_CẤP_1_NGÀY_GP_DKKDMST**»

Nơi cấp

: «**NƠI_CẤP_1_**»

Địa chỉ thường trú

: «**ĐỊA_CHỈ_THƯỜNG_TRÚ_1**»

Địa chỉ liên hệ

: «**ĐỊA_CHỈ_LIÊN_HỆ**»

Điện thoại

: «**TỔNG_HỢP_SDT**»

Email

: «**TỔNG_HỢP_EMAIL**»

Và

Ông/Bà

:

CCCD/Hộ chiếu số

:

Ngày cấp

:

Nơi cấp

:

Địa chỉ thường trú

:

Địa chỉ liên hệ

:

Điện thoại

:

Email

:

(Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**” hoặc “**Hai Bên**” tùy theo ngữ cảnh).

ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

1. Vị trí nhà ở: Lô..... thuộc Dự án Xây dựng khu nhà ở thấp tầng kết hợp dịch vụ thương mại (ký hiệu: Đô thị số 2) tại khu K2 thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội (“**Dự án Him Lam Boulevard**”).
2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà ở: *Quyết định 5518/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/500, địa điểm: tại thị trấn Thường Tín và các xã: Văn Bình, Văn Phú, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội.*
3. Quy mô của nhà ở:
 - a) Tổng diện tích sàn xây dựng:m²

- b) Tổng diện tích sử dụng đất:m², trong đó:
Ký hiệu lô đất:
Sử dụng riêng:m²
Sử dụng chung (nếu có): 0m²
Mục đích sử dụng đất: Đất ở.
- c) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (Trúng đấu giá quyền sử dụng đất).
- d) Thời hạn sử dụng: Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài (Quyết định số 1032/QĐ-UBND ngày 17/02/2023 của Ủy Ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với Công ty cổ phần hạ tầng Bảo Tín).
4. Thông tin pháp lý dự án:
- Quyết định số 1032/QĐ-UBND ngày 17/02/2023 của Ủy Ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với tổ chức để thực hiện dự án Xây dựng khu nhà ở thấp tầng kết hợp dịch vụ thương mại (ký hiệu: Đô thị số 2) tại khu K2 thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.
 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Công ty Cổ phần Hạ tầng Bảo Tín do Sở Tài nguyên và Môi trường TP. Hà Nội cấp ngày 03/4/2023, số DI 252905, số vào sổ cấp GCN: CT-12357
 - Văn bản số 9475/SXD-QLN ngày 14/11/2024 của Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội về việc nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Xây dựng khu nhà ở thấp tầng kết hợp dịch vụ thương mại (ký hiệu: Đô thị số 2) tại khu K2 thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội đủ điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2023;
5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Nhà ở:
- a) Loại nhà ở : Liên kế
- b) Ký hiệu/mã nhà ở : LK.....
- c) Diện tích xây dựng : m²
- d) Diện tích sàn xây dựng: m²
- e) Số tầng : 5 tầng
- f) Mục đích sử dụng : Để ở (kết hợp dịch vụ thương mại).
- g) Năm hoàn thành việc xây dựng: 2025
- h) Hình thức sở hữu : Sở hữu riêng
- i) Cấp hạng : Cấp III.
- j) Nhà ở số: OM....-.....Để làm rõ, số nhà ở này có thể được điều chỉnh theo yêu cầu, Quyết định của cơ quan có thẩm quyền và/hoặc thông báo của Bên bán. Việc điều chỉnh này không làm ảnh hưởng tới các nội dung khác của Hợp đồng hoặc/và các thỏa thuận liên quan khác (nếu có)

- k) Hiện trạng Nhà ở khi bàn giao: Giao thô, hoàn thiện mặt ngoài Nhà ở. Các trang thiết bị gắn liền với Nhà ở và vật liệu xây dựng bên trong, bên ngoài Nhà ở được mô tả chi tiết trong phần Phụ lục 1 Hợp đồng này. Bên B tự hoàn thiện nội thất nhà ở.
6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà Ở: Được thi công, hoàn thiện theo hồ sơ thiết kế được thẩm định, nghiệm thu bàn giao theo quy định của pháp luật về xây dựng.
7. Văn bản sốcủa Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Thường Tín cam kết sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả bên mua, thuê mua nhà ở thuộc dự án để bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với bên mua, thuê mua nhà ở khi chủ đầu tư không bàn giao nhà ở theo cam kết trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai.
8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở

1. Giá bán Nhà ở là: **VND (Bằng chữ:).**
Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT. Trong đó:
- Giá trị quyền sử dụng đất: **VND**
 - Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, chi phí xây thô, hoàn thiện mặt ngoài, quyền sử dụng đối với khu vực chung và công trình tiện ích chung.
 - Thuế VAT: **VND**. Mức thuế suất thuế VAT hiện hành là 10% (Thuế suất thuế VAT có thể thay đổi theo quy định của pháp luật vào thời điểm thanh toán). Trong trường hợp thuế VAT thay đổi theo quy định của Nhà nước, Các Bên đồng ý rằng Giá bán Nhà ở sẽ được điều chỉnh thay đổi tương ứng.
2. Giá bán nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:
- Lệ phí trước bạ, chi phí đo đạc và lập các bản vẽ nhà đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Bên mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho nhà ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên B sử dụng cho riêng nhà ở. Các chi phí này Bên B thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - Kinh phí bảo trì;
 - Kinh phí vận hành khu nhà ở;
 - Chi phí sử dụng các dịch vụ khác (nếu có);
 - Các khoản chi phí khác mà Bên B phải trả theo quy định của pháp luật và Hợp đồng này.
3. Các bên thống nhất rằng giá trị hợp đồng nêu trên là cố định, không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện Hợp đồng cho đến ngày Bên B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
4. Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao nhà ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử

dụng nhà ở đã mua thì Bên B phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: kinh phí bảo trì, vận hành, khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Phương thức thanh toán: thanh toán chuyển khoản bằng tiền Việt Nam vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin chi tiết sau:

- Tên tài khoản: **CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG BẢO TÍN**
- Tài khoản số: 66633666
- Tại Ngân hàng: Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Thường Tín
- Nội dung: KH **HO VA TEN** - Thanh toán mua nhà ở - DA HL Boulevard.

Trường hợp Bên Mua thanh toán tiền cho Bên Bán bằng hình thức chuyển khoản thì Bên Mua phải cung cấp cho Bên Bán chứng từ chứng minh Bên Mua đã chuyển tiền vào tài khoản của Bên Bán. Bên Bán chỉ xác nhận Bên Mua đã thanh toán sau khi số tiền thu được từ giao dịch chuyển khoản đã được ghi “**CÓ**” vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán. Phí chuyển tiền hoặc các chi phí khác phải trả liên quan đến chuyển khoản thanh toán do Bên Mua chịu.

2. Thời hạn thanh toán được chia thành các đợt như sau: (THEO CHÍNH SÁCH KHÁCH HÀNG LỰA CHỌN KHI ĐẶT MUA)

.....

3. Thông báo thanh toán:

- a) Địa chỉ nhận Thông báo thanh toán của Bên mua theo điểm b khoản 1 Điều 16 Hợp đồng này
- b) Trước mỗi đợt thanh toán, Bên Bán sẽ gửi thông báo về số tiền phải thanh toán cho Bên Mua. Để tránh hiểu lầm, việc Bên Mua không nhận được thông báo thanh toán từ Bên Bán không phải là lý do để Bên Mua được quyền trì hoãn hoặc không thực hiện nghĩa vụ này. Thông báo phải ghi rõ ngày ký và được gửi cho Bên Mua trước 07 (bảy) ngày bao gồm cả thời gian chuyển phát thông báo theo đường bưu điện hoặc bằng bất kỳ hình thức nào khác. Các Bên thống nhất, trường hợp Bên Bán đã gửi thông báo mà vì bất kỳ lý do gì khiến Bên Mua không nhận được thông báo thanh toán, Bên Mua phải có nghĩa vụ căn cứ lịch biểu, tiến độ và số tiền thanh toán được quy định tại khoản 2 Điều 3 của Hợp Đồng này để chủ động thực hiện thanh toán cho Bên Bán theo đúng thời hạn. Nếu Bên Mua không thực hiện việc thanh toán đầy đủ tất cả các khoản tiền đến hạn kể trên thì Bên Mua phải có nghĩa vụ thanh toán lãi chậm thanh toán cho Bên Bán theo Khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này và Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, trừ trường hợp Bên Mua gặp Sự kiện Bất khả kháng theo quy định tại Hợp đồng này.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà ở nêu tại Điều 1 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng nhà ở (hoặc tương đương) mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng:

- a) Giai đoạn 1: Thi công lắp dựng khung bê tông cốt thép chịu lực, xây trát tường: Dự kiến tháng 5/2025.
 - b) Giai đoạn 2: hoàn thiện mặt ngoài, sơn tường, lắp dựng cửa đi, cửa sổ, lan can, vệ sinh công nghiệp: Dự kiến tháng 7 năm 2025.
 - c) Giai đoạn 3: Bàn giao nhà ở: Dự kiến tháng 8 năm 2025
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại dự án của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại dự án theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên bán bàn giao nhà ở cho Bên mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc.

ĐIỀU 5. GIAO NHẬN NHÀ Ở

1. Điều kiện giao nhận nhà ở
- a) Đối với Bên Bán:
 - (i) Bên Bán bàn giao nhà ở xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà ở. Bên Bán sẽ gửi Thông báo bàn giao Nhà ở cho Bên Mua, trong đó nêu rõ thời gian, địa điểm bàn giao và các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng trước khi nhận bàn giao Nhà ở, hoặc theo lịch trình thanh toán do Bên Bán cung cấp tính đến ngày bàn giao.
 - (ii) Căn nhà 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 (hoặc tương đương) mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
 - b) Đối với Bên Mua: Ngay khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền theo Thông báo bàn giao của Bên Bán hoặc một thời hạn khác theo Thông báo của Bên Bán, bao gồm các khoản như sau:
 - (i) Bên Mua đã thanh toán đủ 95% giá trị Hợp đồng theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng này cùng với các khoản tiền lãi phạt phát sinh, bồi thường thiệt hại và các khoản tiền khác phải thanh toán (nếu có).
 - (ii) Đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các khoản phí khác liên quan đến việc mua bán Nhà ở theo quy định của pháp luật và theo quy định tại Hợp đồng này.
2. Bên Bán dự kiến bàn giao nhà cho Bên Mua vào: **Tháng 8/2025**
- Các Bên đồng ý rằng, trong quá trình xây dựng nhằm đảm bảo chất lượng công trình ở mức độ cao nhất, việc bàn giao Nhà ở có thể trễ hơn so với thời gian bàn giao dự kiến, nhưng thời gian trễ không vượt quá 03 tháng, trừ trường hợp xảy ra Sự kiện Bất khả kháng, các sự kiện phát sinh không do lỗi của Bên Bán hoặc Bên Mua không đáp ứng các điều kiện để được nhận bàn giao Nhà ở theo quy định tại Hợp đồng này.

Các Bên đồng ý rằng, trong quá trình Xây dựng, việc bàn giao nhà ở có thể sớm hơn so với thời gian bàn giao dự kiến. Khi đó, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua và Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền theo thông báo của Bên Bán.

Trước ngày bàn giao nhà là 10 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua biết về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao nhà.

3. Nhà được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được phê duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng (hoặc tương đương) mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng.
4. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Nhà ở để Bên Mua tiến hành thi công hoàn thiện Nhà ở theo đúng hiện trạng, vị trí và bàn giao đầy đủ các giấy tờ pháp lý, mẫu nhà thiết kế theo thời hạn nêu trong thông báo của Bên Bán sau khi Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền theo thông báo của Bên Bán. Việc bàn giao phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai Bên.
5. Trong quá trình thi công xây dựng, nếu theo ý kiến của Chủ đầu tư, thiết kế của Nhà ở cần phải được chỉnh sửa nhằm (i) giúp cải tiến thiết kế ban đầu hoặc (ii) tuân thủ các yêu cầu pháp lý mới hoặc (iii) yêu cầu từ phía cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Chủ đầu tư được quyền chỉnh sửa Nhà ở mà không cần xin chấp thuận của Bên Mua và Bên Mua không có quyền chấm dứt Hợp đồng này và/hoặc yêu cầu bồi thường do việc chỉnh sửa đó.
6. Vào ngày bàn giao nhà theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế nhà so với thỏa thuận trong Hợp đồng này và ký vào biên bản bàn giao nhà.
7. Trường hợp Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót (nếu có) đối với Nhà Ở, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao hoặc Bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong vòng 30 ngày (*hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận của Các Bên tùy theo thời hạn hoàn thiện khắc phục thực tế*) kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao hoặc Bảng đề nghị sửa chữa. Trường hợp Bên Bán không đồng ý với các yêu cầu đó của Bên Mua do không phù hợp với thông số kỹ thuật của Nhà Ở thì trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán, Bên Mua phải gửi thông báo kiến nghị tới Bên Bán nêu rõ các cơ sở để yêu cầu sửa chữa và để Các Bên cùng xem xét, khắc phục.

Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên đồng ý rằng việc bàn giao Nhà Ở được xem là đã thỏa mãn các điều kiện bàn giao và hoàn tất bàn giao vào Ngày bàn giao thực tế. Trường hợp Bên Bán vẫn đang tiến hành hoàn thiện các công trình thuộc Khu tiện ích công cộng hoặc Nhà Ở có bất cứ khiếm khuyết nào đều không được xem là cơ sở để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở. Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Nhà Ở được áp dụng theo quy định về bảo hành.

8. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao nhà theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao nhà mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao nhà theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao nhà theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao nhà theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do

không hợp lý nào để không nhận bàn giao nhà; việc từ chối nhận bàn giao nhà như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao nhà, Bên Mua được toàn quyền sử dụng nhà và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến nhà đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng nhà này, bao gồm cả việc thanh toán tất cả các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Nhà ở, các chi phí sử dụng dịch vụ, tiện ích trong khu Nhà ở và các khoản thanh toán khác (nếu có).

9. Các thoả thuận khác:

- a) Khi nhận bàn giao, Bên Mua xuất trình cho Bên Bán các tài liệu sau: bản chính của Hợp đồng này; và bản chính của các chứng từ thể hiện rằng Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Khoản Tiền Phải Trả Khi Nhận Bàn Giao theo tiến độ cho Bên Bán.
- b) Các bên đồng ý và chấp nhận rằng:
 - (i) Diện tích đất, diện tích sàn xây dựng được bàn giao trên thực tế cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn diện tích đất, diện tích sàn xây dựng tương ứng nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này.
 - (ii) Trường hợp diện tích đất và/hoặc diện tích sàn xây dựng trên thực tế có chênh lệch vượt quá sai số theo quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này ($\pm 10\%$) so với diện tích đất và/hoặc diện tích sàn xây dựng ghi tại Hợp đồng thì giá bán nhà ở sẽ được điều chỉnh theo diện tích thực tế và Các Bên có nghĩa vụ thanh toán cho nhau giá trị của phần diện tích chênh lệch trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao nhà ở hoặc tại thời điểm chính thức nhận bàn giao quy định tại Khoản 2 Điều này và trước khi Các Bên lập các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận. Việc chênh lệch diện tích nêu tại mục này không phải là lý do để Bên Mua hoặc Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng.
- c) Các Bên sẽ ký Biên bản bàn giao Nhà Ở theo mẫu Bên Bán ban hành để xác nhận việc Bên Bán bàn giao Nhà ở cho Bên Mua theo các quy định của Hợp đồng này. Nếu Bên Mua không thực hiện việc kiểm tra, đối chiếu, đo đạc diện tích của Nhà ở cùng với Bên Bán theo quy định thì Bên Mua được coi là đã đồng ý với diện tích thực tế của Nhà ở do Bên Bán cung cấp.
- d) Bên Mua cam kết thực hiện tiến độ thanh toán giá trị nhà ở và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp đồng sau khi nhận bàn giao. Trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Bên Mua cam kết chấp nhận các hành động của Bên Bán bao gồm: tạm ngừng cung cấp một số dịch vụ; thu hồi nhà ở và các hình thức khác trong phạm vi thẩm quyền của Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm bảo hành Nhà ở đã bán cho Bên Mua theo đúng quy định của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. 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 ký giữa Chủ đầu tư và Bên Bán theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà như hệ thống các loại cửa, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà thì thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Chủ đầu tư 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 Chủ đầu tư hoặc Bên được Chủ đầu tư ủy quyền thực hiện. Chủ đầu tư không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác sửa chữa, khắc phục khiếm khuyết trong trường hợp Nhà ở còn trong thời hạn bảo hành, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

4. Trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày Bên Mua phát hiện các hư hỏng thuộc diện được bảo hành Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Chủ đầu tư khi nhà có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Việc Bên Mua không đưa ra thông báo bằng văn bản trong thời hạn cần thiết như đã nêu sẽ được coi là từ bỏ quyền yêu cầu, khiếu nại hoặc đòi hỏi của mình với Chủ đầu tư liên quan đến việc bảo hành công trình.

Bên Mua phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì việc bảo hành sẽ bị mất hiệu lực một phần hoặc toàn bộ tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Chủ đầu tư thực hiện bảo hành nhà ở.

5. Hai Bên thống nhất, Nhà ở được bảo hành kể từ ngày ký Biên bản nghiệm thu và bàn giao nhà ở giữa Bên Bán và Khách hàng với thời hạn là 24 tháng đối với hạng mục kết cấu chính của nhà ở. Thời gian bảo hành nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.
6. Hai bên thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành nhà ở:
- a) Trường hợp hư hỏng do hao mòn và khấu hao thông thường do thời gian sử dụng;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hay bất kỳ một Bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Thảm cỏ mặt nền, cây trong sân vườn (nếu có);
 - d) Trường hợp hư hỏng gây ra bởi một Sự Kiện Bất Khả Khắc;
 - e) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này;
 - f) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền nhà ở do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Chủ đầu tư;
 - g) Ngoài ra các trường hợp Chủ đầu tư từ chối bảo hành như: Các trường hợp Bên Mua tự ý thay đổi kết cấu của công trình (không đúng theo thiết kế được duyệt,

Xây tường trực tiếp lên sàn (không đúng vị trí dầm), các tác động khác do bên mua làm ảnh hưởng đến kết cấu công trình ...

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của nhà thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp nhà ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được sang tên Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản (về việc tổ chức tín dụng đồng ý cho Bên Mua được vay và thế chấp tài sản bảo đảm) và cung cấp cho Bên Bán bản dự thảo Hợp đồng thế chấp, Thỏa thuận/Hợp đồng hợp tác dự định sẽ ký giữa Bên Mua và ngân hàng nói trên để Bên Bán xem xét và chấp thuận. Bên Bán sẽ chỉ chấp thuận việc thế chấp này nếu như:
 - a) Bên Mua thừa nhận rằng, việc thế chấp căn hộ của Bên Mua tại tổ chức tín dụng trên nguyên tắc Bên Bán chỉ hỗ trợ quản lý tài sản bảo đảm giữa Bên Mua và tổ chức tín dụng, Bên Bán được loại trừ các nghĩa vụ liên quan của Bên Mua với tổ chức tín dụng; và
 - b) Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng/Thỏa thuận hợp tác giữa Bên Mua và ngân hàng liên quan trên bất kỳ phương diện nào cũng không mâu thuẫn với Hợp đồng này; và
 - c) Không gây ảnh hưởng bất lợi đến các quyền và lợi ích của Bên Bán theo Hợp đồng này; và
 - d) Bên Bán không phải thực hiện bất kỳ một hành động nào theo yêu cầu của ngân hàng liên quan mà Bên Bán xét thấy là không thể thực hiện được; và
 - e) Bên Mua đồng ý bồi hoàn và thanh toán cho Bên Bán toàn bộ chi phí hoặc thiệt hại phát sinh mà Bên Bán phải chịu do việc chấp thuận việc thế chấp này.
2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Nhà ở từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua.
3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bên Mua đã thanh toán đủ các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Nhà ở theo Hợp đồng.
4. Trong cả hai trường hợp quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, người mua lại Nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Nhà ở đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
5. Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được quyền chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này thông qua việc chuyển nhượng Dự Án hoặc trên cơ sở tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật với điều kiện (i) Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp đồng này; và (ii) Bên Bán thông báo

trước một khoảng thời gian hợp lý cho Bên Mua.

ĐIỀU 8. CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH DỰ ÁN

1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:
 - a) Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với nhà ở và có quyền sở hữu riêng đối với nhà ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp đồng; Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán là các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng trong dự án mà theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế và các giấy tờ pháp lý của dự án được phê duyệt xác định các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng để kinh doanh nhưng Chủ đầu tư giữ lại không bán, các phần diện tích, công trình tiện ích khác nằm ngoài phần sở hữu riêng của Bên Mua.

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.
 - b) Chủ đầu tư, Bên Mua nhà ở, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong Dự Án có quyền sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng khác có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư nhưng được dành để sử dụng chung.
2. Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của Dự Án, nhà sinh hoạt cộng đồng 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 (nếu có).
3. Quản lý vận hành dự án (về cách thức, đơn vị quản lý vận hành; đóng góp kinh phí quản lý vận hành; trách nhiệm giám sát việc quản lý, vận hành ...): Kể từ thời điểm khách hàng nhận bàn giao nhà, cư dân khu ở tự quyết định thành lập Ban quản trị hoặc Ban đại diện cư dân để tổ chức vận hành hoặc thuê Đơn vị vận hành để cung cấp các dịch vụ vận hành khu ở theo nhu cầu của cư dân

ĐIỀU 9. CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

1. Sau khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng (bao gồm số tiền gốc phải thanh toán, tiền lãi phát sinh và các khoản phải thanh toán khác theo quy định của Hợp Đồng nếu có) và Các Bên đã bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng, Bên Bán có trách nhiệm tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định pháp luật hoặc Bên Mua có thể tự làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận.
2. Bên Mua có trách nhiệm hợp tác/phối hợp với Bên Bán bao gồm cả việc phải có mặt tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nếu cần thiết hoặc cử người đại diện hoặc người được ủy quyền của mình tham gia trong các cuộc họp với các cơ quan có thẩm quyền, cung cấp các giấy chứng nhận, văn bản và giấy tờ cần thiết khi được yêu cầu, và phải ký và hoàn tất và/hoặc có được mọi văn bản giấy tờ cũng

như thực hiện bất kỳ và tất cả các công việc mà Bên Bán cho là cần thiết hoặc nên thực hiện để Bên Bán tiến hành thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.

Trường hợp quá thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Nhà Ở mà Bên Mua không cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu, đồng thời nộp đủ phí, lệ phí liên quan để hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận hoặc không thực hiện các yêu cầu của Bên Bán/Cơ quan nhà nước để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận thì được xác định là Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục đăng ký cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho Bên Bán theo yêu cầu của Bên Bán và Bên Bán sẽ bàn giao lại hồ sơ để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận sau khi nhận đủ 100% Giá Bán Nhà Ở và hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán khác (tiền lãi, phạt, bồi thường thiệt hại, các nghĩa vụ tài chính khác) theo quy định tại Hợp Đồng này.

3. Nếu Bên Mua không có mặt trong khoảng thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên Bán hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán thì Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài và Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các chi phí, phí tổn và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục nêu trên. Bên Mua công nhận rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và thời gian cấp sẽ thuộc quyền quyết định của các cơ quan có thẩm quyền, và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm gì nếu việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị chậm trễ do cơ quan hữu quan hoặc Bên Thứ Ba gây ra mà không phải lỗi của Bên Bán.
4. Các Bên đồng ý rằng: Bất kỳ và tất cả các loại thuế, phí, lệ phí (kể cả lệ phí trước bạ) phát sinh liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
5. Bên Bán chỉ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sau khi Bên Mua đã thanh toán 100% Giá Bán Nhà Ở và hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán khác (tiền lãi, phạt, bồi thường thiệt hại, các nghĩa vụ tài chính khác) theo quy định tại Hợp Đồng này.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao nhà ở hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong nhà ở thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- e) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
- f) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi

phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- g) Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp phát sinh giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến việc ký kết, thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê, tặng, cho và các giao dịch khác liên quan đến việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ của nhà ở mua bán theo Hợp đồng này. Nếu tranh chấp đó gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc tiến độ xây dựng Nhà ở thì Bên Mua và Bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- h) Trong quá trình hoàn thiện nhà ở, nếu Bên Mua vi phạm các quy định về quy chế quản lý xây dựng và hoàn thiện nhà (đính kèm Hợp đồng này), Chủ đầu tư có quyền yêu cầu nhà thầu hoàn thiện của Bên Mua ngừng thi công và yêu cầu ngừng cung cấp điện, nước và các tiện ích khác cho đến khi vi phạm được giải quyết ổn thỏa. Bên Mua không có quyền khiếu nại và cam kết không tái phạm vi phạm;
- i) Có quyền từ chối giao dịch chuyển nhượng của Bên Mua cho Bên Thứ Ba nếu Bên Bán nhận thấy rằng Bên Thứ Ba không được phép sở hữu và/hoặc không có khả năng tài chính để thanh toán toàn bộ hoặc một phần các khoản tiền còn lại mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này;
- j) Yêu cầu Bên Mua cung cấp các hồ sơ, giấy tờ cần thiết và ký các giấy tờ, hồ sơ theo đúng tiến độ mà Bên Bán thông báo để Bên Bán lập các thủ tục xin sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Bán;
- k) Bên Bán không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên Mua thay đổi địa chỉ liên hệ mà không thông báo bằng văn bản cho Bên Bán biết;
- l) Từ chối hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn nhà tại các tổ chức tín dụng trong trường hợp đề xuất hỗ trợ không phù hợp với quy định của pháp luật và/hoặc ảnh hưởng tới quyền lợi của Bên Bán quy định tại Hợp đồng này hoặc theo quy định của pháp luật;
- m) Bên Bán có quyền lùi ngày bàn giao nhà ở dự kiến tương ứng với số ngày Bên Mua chậm thanh toán;
- n) Bên Bán giữ quyền sở hữu và được toàn quyền quản lý sử dụng các phần diện tích còn lại của Dự Án ngoài phần khu vực sở hữu riêng của Bên Mua và Khu vực sở hữu chung theo quy định tại Bản Nội Quy được Chủ Đầu Tư phát hành kèm theo Hợp Đồng;
- o) Được quyền chỉ định thời gian và tổ chức thực hiện công chứng Hợp đồng này nếu Bên B có yêu cầu công chứng. Phí công chứng do Bên B chịu;
- p) Được quyền khai thác, xử lý các thông tin cá nhân do Bên Mua cung cấp để phục vụ cho việc thực hiện Hợp đồng này;
- q) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết dự án, quy hoạch và thiết kế nhà đã được phê duyệt;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự

án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao nhà thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản nhà ở trong thời gian chưa giao nhà cho Bên Mua, thực hiện bảo hành nhà ở theo quy định tại của Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Bàn giao nhà ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp....;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán nhà ở mà bên bán phải nộp đã được thực hiện theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua;
- i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp nhà đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- j) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- k) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng này.

ĐIỀU 11. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao nhà quy định tại Điều 1 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục 1 của Hợp đồng này và hồ sơ nhà theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b) Được sử dụng chỗ để xe ô tô/xe máy trong khu vực đỗ xe của Dự Án phù hợp với Nội quy, quy định của Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành/Nhà nước;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị sang tên Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 9 của Hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với nhà ở đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao nhà ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua nhà ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến nhà ở theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao nhà ở nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích đất của nhà ở, diện tích xây dựng nhà ở thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 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;
- h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp nhà đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp nhà tại tổ chức tín dụng;
- i) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua nhà ở theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua nhà của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao nhà theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày bàn giao nhà ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với nhà đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành nhà ở của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến nhà và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Nhà ở thì nhà ở sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà ở của Đơn vị quản lý vận hành và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng nhà ở;
- e) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm và bồi thường mọi thiệt hại phát sinh (nếu có) cho Bên Bán và Bên thứ ba nếu những thiệt hại này gây ra cho Bên Bán và Bên thứ ba do lỗi của Bên Mua;
- f) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp đồng này;
- g) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- h) Sử dụng nhà ở theo đúng mục đích thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- i) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- j) 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;
- k) Cung cấp cho Bên Bán thông tin chính xác về địa chỉ thường trú (là địa chỉ sẽ thể hiện trên hóa đơn VAT mà Bên Bán xuất cho Bên Mua), nơi ở (địa chỉ liên lạc), số chứng minh nhân dân hoặc số hộ chiếu, số điện thoại liên lạc, email ... Đồng thời, thông báo cho Bên Bán ngay khi có sự thay đổi theo các nội dung đã nêu nhằm đảm bảo việc liên lạc, thông tin giữa Hai Bên được chính xác và không bị

gián đoạn. Bên Mua sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin đã cung cấp (kiểm tra lại trước khi ký Hợp đồng), đồng thời, Bên Bán sẽ không bị phát sinh bất kỳ nghĩa vụ, trách nhiệm nào từ việc cung cấp hồ sơ không đầy đủ và/hoặc không chính xác, cũng như việc không thông báo khi có sự thay đổi khác với thông tin tại Hợp đồng này của Bên Mua;

- l) Trong quá trình sử dụng, không được thay đổi kiến trúc và kết cấu so với thiết kế ban đầu khi chưa được sự đồng ý của Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý, nghiêm cấm coi nói ra xung quanh hoặc các hành vi khác gây mất mỹ quan đến kiến trúc tổng thể và thẩm mỹ của Khu Nhà ở theo quy định của Bên Bán và pháp luật có liên quan;
- m) Liên hệ, ký kết Hợp đồng với các nhà cung cấp dịch vụ tiện ích do Bên Bán đề xuất cho Nhà ở như điện, nước, truyền hình cáp, điện thoại và các dịch vụ sinh hoạt khác;
- n) Đảm bảo và chịu trách nhiệm hoàn toàn về tư cách pháp lý, về quyền được mua nhà của mình khi ký kết Hợp đồng này theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- o) Chịu trách nhiệm về các tranh chấp, khiếu kiện của Bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết, thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng, định đoạt căn nhà (trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán);
- p) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu các tranh chấp của Bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm bồi thường hoặc liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- q) Chủ đầu tư, theo toàn quyền quyết định của mình hoặc theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có thể thực hiện các thay đổi cần thiết trong thiết kế, các thông số kỹ thuật, chi tiết, sơ đồ tầng/lầu quy định trong Hợp đồng này và/hoặc được trình bày trong bất kỳ tài liệu tiếp thị và nhà ở bao gồm nhưng không giới hạn bất kỳ ý tưởng, chương trình hoặc tài liệu quảng cáo, tiếp thị hoặc bán hàng nào, bất kỳ nội dung nào được đăng trên website do Bên Bán duy trì; Bên Mua đồng ý với tất cả những thay đổi nói trên của Chủ đầu tư (nếu có), và sẽ không từ chối hoặc trì hoãn việc nhận bàn giao nhà ở theo quy định của Hợp đồng nếu phát hiện những thay đổi nói trên trong quá trình kiểm tra và bàn giao nhà ở.
- r) Đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được sang tên Giấy chứng nhận, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho Bên Bán theo các quy định của pháp luật và yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua tại bất kỳ thời điểm nào trong quá trình thực hiện Hợp đồng; Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm trong việc xin sang tên Giấy chứng nhận nếu Bên Mua chưa đủ điều kiện hoặc bị hạn chế quyền sở hữu Nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành.
- s) Khi phát hiện sự cố cần bảo hành phải áp dụng tối đa các biện pháp cần thiết để ngăn chặn, phòng ngừa hậu quả xảy ra. Trong trường hợp chậm trễ thông báo hoặc đề mặc cho hậu quả xảy ra thì Bên Mua phải chịu trách nhiệm cho phần hậu quả xảy ra đó;
- t) Cung cấp đầy đủ thông tin, giấy tờ cần thiết cho Bên Bán và đồng ý cho Bên Bán thu thập, xử lý dữ liệu cá nhân của Bên Mua để phục vụ cho việc ký kết Hợp đồng mua bán và thực hiện thủ tục cấp/cập nhật thông tin trên Giấy chứng nhận.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán về việc cung cấp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua mà Bên Mua không nộp hoặc nộp không đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua đồng ý tự thực hiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận thì Bên Bán sẽ cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về nhà ở cho Bên Mua sau khi Bên Mua thanh toán đủ 100% Giá bán nhà ở và các khoản tiền liên quan.
- Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán về việc cung cấp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua mà Bên Mua không nộp hoặc nộp không đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng và thống nhất để Bên Bán xử lý khoản tiền Bên Mua đã thanh toán theo quy định tại Điểm (c) Khoản 4 Điều 12 của Hợp đồng này;
- u) Trong trường hợp, nếu Bên Mua yêu cầu thực hiện công chứng Hợp đồng này tại tổ chức hành nghề công chứng, thì các chi phí liên quan đến việc công chứng sẽ do Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm chi trả;
- v) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng này.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà ở:
 - a) Chậm trễ trong việc thanh toán:

Trường hợp quá thời hạn 03 (ba) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo từng đợt được quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng này nếu Bên Mua không thực hiện việc thanh toán theo đúng tiến độ thanh toán thì ngoài khoản tiền thanh toán đến hạn của mỗi đợt, Bên Mua còn phải thanh toán thêm cho Bên Bán khoản lãi phạt phát sinh do việc trễ hạn thanh toán. Thời gian trễ hạn thanh toán của Bên Mua được tính bắt đầu từ ngày thứ tư kể từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả. Số tiền lãi phạt phát sinh do việc trễ hạn thanh toán được tính trên số tiền trễ hạn thanh toán với mức lãi suất phạt áp dụng theo ngày bằng 0,05%/ngày nhân với số ngày trễ hạn thanh toán, cụ thể theo công thức sau:

$$\text{Số tiền lãi phạt} = \text{số tiền trễ hạn thanh toán} \times \text{số ngày trễ hạn thanh toán} \times 0,05\%$$
 - b) Chấm dứt Hợp đồng do Bên Mua chậm thanh toán:

Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng này vượt quá 45 (bốn mươi lăm) ngày (tính cộng dồn của các đợt vi phạm) kể từ ngày đến hạn thanh toán (tiền nợ gốc) thì Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp đồng này, sau khi gửi thông báo cho Bên Mua trước ít nhất 15 ngày mà không phải bồi thường bất cứ chi phí hoặc thiệt hại nào. Khi đó, ngoài việc yêu cầu Bên Mua thanh toán lãi suất như nêu trên, Bên Bán có quyền thực hiện một hoặc tất cả các quyền sau:

 - (i) Bên Bán được quyền bán Nhà ở nói trên cho bên thứ ba khác. Bên Bán không có nghĩa vụ bồi thường cho Bên Mua bất kỳ khoản mất mát, thiệt hại, chi phí và phí tổn nào có thể phát sinh hoặc Bên Mua phải gánh chịu do việc chấm dứt này.
 - (ii) Bên Bán chỉ hoàn trả lại khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính

đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng (không tính lãi suất và không bao gồm các khoản lãi phạt phát sinh của Bên Mua đã thanh toán cho Bên bán) sau khi Bên Bán đã ký Hợp đồng và thu tiền Đợt 1 (một) của người mua mới và đã khấu trừ các khoản sau đây: Khoản tiền phạt vi phạm tương đương với 12% (mười hai phần trăm) Tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán và Các khoản tiền khác (nếu có). Ngoài ra, Bên Bán không có bất kỳ trách nhiệm hay nghĩa vụ nào khác đối với Bên Mua.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao nhà ở cho Bên mua:

a) Chậm trễ trong việc giao nhà ở:

Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Nhà ở vượt quá 03 tháng kể từ ngày bàn giao dự kiến theo Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này, với điều kiện Bên Mua đã thực hiện đúng việc thanh toán theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng này thì:

- (i) Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt vi phạm với mức lãi suất bằng 0,05%/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng.
- (ii) Thời gian chậm bàn giao làm căn cứ tính phạt vi phạm được tính từ ngày tiếp theo của ngày kết thúc tháng thứ 03 (ba) nêu trên đến ngày Bên Bán có Thông báo bàn giao Nhà ở cho Bên Mua.

b) Chấm dứt Hợp đồng do Bên Bán chậm bàn giao nhà ở

Nếu thời gian chậm bàn giao nhà ở vượt quá 12 tháng kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Hợp đồng này (với điều kiện Bên Mua đã thực hiện đúng việc thanh toán theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng này), thì Bên Mua có quyền lựa chọn một trong các phương thức sau:

- (i) Tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Nhà ở mới và Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm do chậm bàn giao nhà ở theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 12 nêu trên; hoặc
- (ii) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng này sau khi đã thông báo cho Bên Bán trước 30 (ba mươi) ngày. Trong trường hợp này, Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua các khoản tiền bao gồm:
 - Hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất và không bao gồm các khoản lãi phạt phát sinh của Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán).
 - Khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 12% (mười hai phần trăm) tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán. Việc hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán được thực hiện trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng này.
 - Ngoài trách nhiệm chịu phạt Hợp đồng, Bên Bán không phải chịu thêm bất cứ trách nhiệm pháp lý nào khác đối với Bên Mua.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên Bán và nhà ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên mua không nhận bàn giao thì:

a) Các hành vi của Bên Mua được xem là không thực hiện thủ tục nhận bàn giao Nhà

ở (không do lỗi của Bên bán) gồm:

- (i) Bên Mua từ chối việc thực hiện Thủ Tục Bàn Giao Nhà ở; hoặc
 - (ii) Bên Mua không đến làm thủ tục nhận bàn giao Nhà ở và không phản hồi bằng văn bản thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao; hoặc
 - (iii) Bên Mua đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà ở vì bất kỳ lý do nào mà không được Bên Bán chấp thuận;
- b) Khi Bên Mua có một trong những hành vi tại điểm a nêu trên thì Bên Mua theo đây đồng ý rằng:
- (i) Bên Mua đã chính thức nhận bàn giao Nhà ở vào ngày theo thông báo của Bên Bán và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà ở theo Hợp đồng.
 - (ii) Bên Mua chấp thuận không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp nào với Bên Bán liên quan đến Nhà ở, bao gồm cả chất lượng Nhà ở hoặc mọi rủi ro, tổn thất xảy ra đối với Nhà ở từ thời điểm bàn giao theo thông báo.
 - (iii) Bên Mua vẫn phải chịu trách nhiệm và thực hiện các nghĩa vụ của chủ sở hữu Nhà ở từ thời điểm bàn giao theo thông báo.

4. Các hành vi vi phạm khác của Bên Mua:

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu Bên Mua có bất kỳ hành vi vi phạm nào khác (trừ các trường hợp vi phạm được quy định tại Khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này) theo các thỏa thuận được quy định trong Hợp đồng này hoặc tại các biên bản, thỏa thuận được xem là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này thì xử lý như sau:

- a) Bên Bán gửi Thông báo cho Bên Mua về hành vi vi phạm của Bên Mua và các yêu cầu khắc phục vi phạm. Bên Mua có nghĩa vụ khắc phục vi phạm trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán.
- b) Quá thời hạn 15 (mười lăm) ngày nêu trên mà Bên Mua không thực hiện khắc phục vi phạm thì Bên Bán có quyền áp dụng đồng thời các chế tài sau đây với Bên Mua:
 - (i) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng này sau khi đã thông báo cho Bên Mua trước 15 (mười lăm) ngày.
 - (ii) Phạt vi phạm Bên Mua một khoản tiền tương đương với 12% (mười hai phần trăm) tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán.
 - (iii) Bên Mua chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên Bán (nếu có).
- c) Bên Bán chỉ hoàn trả lại khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng (không tính lãi suất và không bao gồm các khoản lãi phạt phát sinh của Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán) sau khi Bên Bán đã ký Hợp đồng và thu tiền Đợt 1 (một) của người mua mới và khấu trừ các khoản sau đây:
 - (i) Khoản tiền phạt vi phạm tương đương với 12% (mười hai phần trăm) tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán;
 - (ii) Các khoản tiền bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên Bán và các

khoản tiền khác (nếu có).

5. Các hành vi vi phạm khác của Bên Bán:

- a) Trường hợp Bên Bán không thể hoàn tất thủ tục sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua do sự kiện bất khả kháng hoặc do quy định của pháp luật hoặc do những nguyên nhân khác mà không xuất phát từ lỗi của Bên Bán và với điều kiện Bên Mua cũng không có lỗi thì Bên Bán có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và hai Bên tiến hành các thủ tục để thanh lý Hợp đồng này;
- b) Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng này mà không do lỗi của Bên Mua hoặc không do sự kiện bất khả kháng thì Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán cộng với một khoản tiền phạt tương đương với 12% (mười hai phần trăm) tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:

- a) Nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
- b) Nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Nhà ở thuộc trường hợp được mua bán theo quy định của pháp luật;
- d) Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này, thửa đất và nhà ở không tranh chấp; quyền sử dụng đất và nhà ở không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- e) Các quyền và nghĩa vụ khác không được nêu tại Hợp đồng này sẽ căn cứ theo Thỏa thuận đặt mua và các văn bản thỏa thuận khác mà các bên đã ký kết liên quan đến quyền sử dụng đất và nhà ở tại Điều 1 của Hợp đồng này để phối hợp cùng thực hiện;

2. Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà mua;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến nhà ở và Dự án, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền mua theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- e) Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;

- f) Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở;
 - g) Các quyền và nghĩa vụ khác không được nêu tại Hợp đồng này sẽ căn cứ theo Thỏa thuận đặt mua và các văn bản thỏa thuận khác mà các bên đã ký kết liên quan đến quyền sử dụng đất và nhà ở tại Điều 1 của Hợp đồng này để phối hợp cùng thực hiện;
3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d) Do hỏa hoạn, nổi loạn, đình công, hay tình trạng khẩn cấp quốc gia, khủng bố, lệnh cấm vận, giới nghiêm gây ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của các Bên trong Hợp đồng này.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.
4. Bên bị tác động thuộc trường hợp tại Điểm c Khoản 1 Điều này phải thỏa mãn các điều kiện sau đây:
- a) Để tránh hiểu lầm, các bên hiểu rằng tai nạn, ốm đau tại Điểm c Khoản 1 là trường hợp cấp cứu tại cơ sở y tế với tình trạng nguy hiểm tính mạng nếu không được cứu chữa kịp thời và chỉ áp dụng trong thời gian khám chữa bệnh tại phòng hồi sức cấp cứu tại cơ sở y tế.

- b) Bên bị tác động thông báo và cung cấp hồ sơ bệnh án đầy đủ, có xác nhận chữ ký và dấu của cơ sở y tế cho Bên còn lại, Bên còn lại có quyền kiểm tra, đối chiếu thông tin hồ sơ sau khi nhận thông tin
 - c) Không giải quyết các trường hợp: bệnh lý có sẵn, hoặc nguồn gốc việc tai nạn, ốm đau, bệnh tật do vi phạm pháp luật, nội quy, trật tự an ninh xã hội, dùng chất kích thích.
5. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 của Hợp đồng này.
6. Bên bị tác động bằng mọi cách và có ngay các biện pháp để hạn chế và khắc phục hậu quả do sự kiện bất khả kháng gây nên trong phạm vi và khả năng cho phép của mình. Nếu Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thực hiện nghĩa vụ thông báo trong thời hạn được quy định nêu trên hoặc thông báo nhưng không đúng thời hạn thì xem như không có sự kiện bất khả kháng xảy ra. Ngay khi chấm dứt sự kiện bất khả kháng, Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng phải thông báo cho Bên còn lại biết để hai Bên tiếp tục thực hiện Hợp đồng theo thỏa thuận.
7. Sự kiện bất khả kháng được xem là căn cứ miễn trách nhiệm đối với Bên bị tác động khi không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, với điều kiện Bên đó phải:
- a) Thực hiện nghĩa vụ thông báo cho Bên còn lại theo quy định tại Khoản 3 Điều này;
 - b) Sử dụng mọi nỗ lực hợp lý để giảm thiểu tác động của sự trì hoãn hoặc cản trở đối với việc thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này;
 - c) Phục hồi việc thực hiện các nghĩa vụ của mình ngay khi có thể một cách hợp lý sau khi loại bỏ được lý do trì hoãn hay cản trở gây ra bởi Sự kiện bất khả kháng

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng:
- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
 - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua nhà theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - c) Trong trường hợp Bên Mua 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 90 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này như: hoàn trả lại tiền mua, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường được thực hiện theo quy định của Hợp đồng này.
3. Trường hợp Bên Mua muốn chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn (không do lỗi của Bên Bán) hoặc không do sự kiện bất khả kháng thì thực hiện như sau:
- (i) Bên Mua gửi thông báo bằng văn bản trước 30 (ba mươi) ngày làm việc cho Bên Bán.

- (ii) Trường hợp Bên Bán đồng ý chấm dứt Hợp đồng thì Bên Bán sẽ trả lại cho Bên Mua số tiền Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng sau khi đã khấu trừ các khoản tiền sau:
- Tiền phạt vi phạm do việc chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn là 12% (mười hai phần trăm) tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, và
 - Các khoản lãi phạt phát sinh của Bên Mua, các chi phí khác (nếu có), và
 - Việc hoàn trả lại tiền chỉ được thực hiện sau khi Bên Bán đã bán Nhà ở nêu trên và đã ký Hợp đồng và thu tiền Đợt 1 (một) của người mua mới.
4. Trường hợp Bên Bán muốn chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn (không do lỗi của Bên Mua) hoặc không do sự kiện bất khả kháng thì áp dụng theo điểm b khoản 5 điều 12 Hợp đồng này và gửi thông báo bằng văn bản trước 15 ngày làm việc cho Bên Mua.
5. Khi xảy ra trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều này mà Bên Bán đã bàn giao Nhà ở cho Bên Mua, thì Bên Mua phải bàn giao lại Nhà ở nêu trên cho Bên Bán theo tình trạng như được mô tả trong Biên bản bàn giao nhà ở trong thời hạn không quá 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được Thông báo chấm dứt Hợp đồng của Bên Bán hoặc một thời hạn khác theo Thông báo của Bên Bán. Đồng thời, Bên Mua phải tháo dỡ các trang thiết bị đã thi công, lắp đặt và các tài sản thuộc sở hữu của Bên Mua ra khỏi Nhà ở. Quá thời hạn này mà Bên Mua không tháo dỡ các trang thiết bị và tài sản thuộc sở hữu của Bên Mua ra khỏi Nhà ở thì Các Bên thống nhất rằng Bên Mua đã đồng ý chuyển giao quyền sở hữu đối với toàn bộ các thiết bị và tài sản này cho Bên Bán, Bên Bán được toàn quyền định đoạt đối với các trang thiết bị và tài sản này.
- Trong trường hợp này, kể từ thời điểm chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán được toàn quyền bán lại Nhà ở này cho bên thứ ba khác và Bên Mua cam kết không có bất kỳ hành vi cản trở, khiếu nại, khiếu kiện hay tranh chấp nào liên quan đến việc Bên Bán bán lại Nhà ở nêu trên cho bên thứ ba khác.
6. Việc chấm dứt Hợp đồng này, vì bất kỳ lý do gì, cũng sẽ không miễn trừ cho Bên Mua nghĩa vụ thanh toán đối với bất kỳ khoản thanh toán nào đến hạn cho Bên Bán, đồng thời cũng không phải là cơ sở pháp lý để (i) làm vô hiệu nghĩa vụ thanh toán mà Bên Mua đã thực hiện trước thời điểm Hợp đồng bị chấm dứt; hoặc (ii) để miễn trừ cho Bên Mua các nghĩa vụ còn lại sau khi Hợp đồng này bị chấm dứt.
7. Sau khi Bên Bán hoàn tất thủ tục sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua hoặc Bên Mua đồng ý tự thực hiện thủ tục sang tên Giấy chứng nhận thì các nghĩa vụ của Bên Bán trong Hợp đồng này sẽ tự động chấm dứt hiệu lực, miễn trừ mọi trách nhiệm của Bên Bán phát sinh trong Hợp đồng ngoại trừ điều khoản bảo hành theo Điều 6 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia như sau:

a) Bên Bán:

- Công ty Cổ phần Hạ tầng Bảo Tín
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2 nhà bảo trì, Sân Golf Long Biên, Phúc Đồng, Long Biên, Hà Nội.
- Điện thoại: 0399.169.169

- Địa chỉ email: cskhhimlamboulevard@gmail.com

b) Bên Mua:

- Ông/Bà :
- Địa chỉ liên hệ :
- Điện thoại :
- Email :

2. Hình thức thông báo giữa các bên thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp, thư điện tử.
3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh; Trong các trường hợp này, nếu ngày liên quan là ngày Chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch, v.v... được xem là được Bên kia nhận được vào ngày tiếp theo;
 - d) Vào ngày gửi trong trường hợp thông báo qua thư điện tử (email).
4. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận, ...) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Các Bên cam kết hỗ trợ và tích cực hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
2. Mọi sửa đổi, bổ sung đối với Hợp đồng này phải được Các Bên thỏa thuận và ký kết bằng văn bản mới có hiệu lực thi hành.
3. Các Bên xác nhận đã đọc kỹ, hiểu rõ toàn bộ các điều khoản và điều kiện ghi trong Hợp đồng này và công nhận là nội dung được thể hiện đúng với ý chí của Các Bên.
4. Các Bên đồng ý rằng, trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu có bất kỳ thay đổi nào của pháp luật hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khiến những thỏa thuận tại Hợp đồng không còn phù hợp thì Các Bên thống nhất sẽ điều chỉnh những nội dung này bằng Phụ lục Hợp đồng.
5. Trong trường hợp bất cứ điều khoản nào 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 khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất rằng các điều

khoản bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.

6. Các nội dung không được quy định tại Hợp đồng này sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật hiện hành.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này thì các Bên sẽ ưu tiên giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải đảm bảo quyền và lợi ích hài hòa giữa các Bên. Trong trường hợp các Bên không thể thỏa thuận hoặc thương lượng, hòa giải thành công trong thời gian 30 (ba mươi) ngày hoặc một thời gian khác dài hơn thì một trong các Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân nơi Bên Bán đặt trụ sở giải quyết theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 19. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 19 điều, được lập thành 05 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 04 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật và thủ tục sang tên Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản danh mục vật tư (Phụ lục số 01), 01 Bản vẽ đánh dấu vị trí mặt bằng nhà ở (Phụ lục 02) và 01 bản quy định chung về việc xây dựng và hoàn thiện nhà ở (Phụ lục số 03).
4. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
5. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC SỐ 01

DANH MỤC VẬT TƯ VÀ MÔ TẢ NHÀ XÂY THÔ

Dự án: Dự án Xây dựng khu nhà ở thấp tầng kết hợp dịch vụ thương mại (ký hiệu: Đô thị số 2) tại khu K2 thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội ("**Dự án Hím Lam Boulevard**")

Hạng mục: Thi công xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt tiền

Địa điểm: Thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, Thành Phố Hà Nội.

A. VẬT LIỆU PHẦN XÂY THÔ:

1. Cọc bê tông ly tâm dự ứng lực D300 & D400.
2. Sắt xây dựng: Việt Ý; Việt Đức; Hòa Phát hoặc tương đương.
3. Xi măng: Hoàng Long, Xuân Thành hoặc tương đương.
4. Bê tông: Thương phẩm đạt Mác 100#, 200#, 300# theo thiết kế.
5. Cát/đá: theo Tiêu chuẩn Việt Nam.
6. Ống PVC và phụ kiện: Tiền Phong, Đệ Nhất, Europipe hoặc tương đương.
7. Ống luồn dây điện: Nano, Sino hoặc tương đương.
8. Sơn nước mặt tiền: Jotun hoặc tương đương.
9. Sơn đá mặt tiền: Jotun hoặc tương đương.
10. Bả Matic: Jotun hoặc tương đương.
11. Hệ thống cửa: Nhôm kính Xingfa Việt Nam (hoặc tương đương) mặt trước, mặt sau và mặt bên (với các căn góc).
12. Hệ thống lan can kính theo mẫu thiết kế. Mái kính lấy sáng (hoặc vật liệu lấy sáng tương đương) khung sắt hộp kính cường lực.

B. MÔ TẢ NHÀ THÔ CÓ TƯỜNG BAO

STT	HẠNG MỤC THỰC HIỆN	MÔ TẢ THỰC HIỆN	GHI CHÚ
I	HỆ THỐNG CHỊU LỰC		
1.1	Móng	Thi công hệ thống móng được cấu tạo bằng bê tông cốt thép được đỡ bằng hệ cọc bê tông dự ứng lực D300 & D400 (chi tiết theo bản vẽ của chủ đầu tư) bao gồm móng, đài móng, dầm móng.	Sử dụng bê tông thương phẩm
	Cọc	Bê tông dự ứng lực D300 & D400 ép theo chiều sâu thực tế.	
1.2	Phần kết cấu thân nhà (bao gồm toàn bộ các tầng nhà)	- Thi công hệ thống cột, dầm, sàn được cấu tạo bằng bê tông cốt thép (chi tiết theo bản vẽ của chủ đầu tư). - Cầu thang bộ không làm (để thép chờ)	Sử dụng bê tông thương phẩm
1.3	Phần mái nhà	- Thi công mái nhà được cấu tạo bằng bê tông cốt thép (chi tiết theo bản vẽ của chủ đầu tư). - Mái che lỗ thông tầng bằng khung sắt hộp, kính cường lực an toàn (Chi tiết theo bản vẽ của chủ đầu tư).	Sử dụng bê tông thương phẩm

STT	HẠNG MỤC THỰC HIỆN	MÔ TẢ THỰC HIỆN	GHI CHÚ
		- Mái nghiêng cấu tạo bằng bê tông cốt thép, lợp ngói theo thiết kế hoặc tương đương.	
II	TƯỜNG BAO VÀ MẶT TIỀN CÔNG TRÌNH		
2.1	Tường bao phần thân	- Thi công xây tường gạch đặc nung bao các tầng công trình. - Trát: Hoàn thiện các mặt ngoài nhà - Sơn: Sơn tường hoàn thiện mặt ngoài nhà	
2.2	Lanh tô	- Thi công và lắp dựng lanh tô cấu tạo bằng bê tông cốt thép cho các ô cửa trên hệ thống tường bao ngoài nhà (chi tiết theo bản vẽ thiết kế của chủ đầu tư)	
2.3	Phào chỉ	- Xây dựng theo thiết kế của Chủ đầu tư	
2.4	Lan can, ban công, lô gia	- Xây dựng theo thiết kế của Chủ đầu tư	
2.5	Cửa đi, cửa sổ	- Thi công lắp đặt cửa nhôm kính mặt tiền trước mặt sau và mặt bên, theo hồ sơ thiết kế của Chủ đầu tư. Không lắp cửa cuốn, để khách hàng chủ động lắp theo bố trí nội thất phong thủy của từng gia đình	
2.6	Sân trước nhà	- Tôn nền bằng cát, đất theo thiết kế - Tường trước nhà: không xây tường bao, không hàng rào ngăn cách, để trống thoáng rộng rãi sân mặt tiền, khách hàng chủ động bố trí cảnh quan trước nhà	
III	PHẦN TRONG NHÀ		
3.1	Trần nhà	- Không trát để khách hàng tự sắp xếp bố trí nội thất theo thiết kế của Chủ đầu tư	
3.2	Sàn nhà	- Sàn tầng 1: Tôn nền bằng cát, đất theo thiết kế - Các tầng trên: Sàn bê tông	
3.3	Tường bên trong	- Không trát, không sơn, không chia vách ngăn các phòng, để trống hoàn toàn.	
3.4	Cầu thang	- Không xây dựng để phù hợp với sắp xếp bố trí nội thất và phong thủy của từng gia đình	
3.5	Các bể công trình	- Không xây dựng để phù hợp với phong thủy của từng gia đình, khách hàng chủ động bố trí các bể nước, bể phốt ngầm	
IV	HỆ THỐNG ĐIỆN NƯỚC		
4.1	Hệ thống thoát nước thải ngầm	- Đặt hệ thống chờ xuyên dầm	
4.2	Hệ thống thoát nước mưa	- Lắp đặt hệ thống ống thoát nước mưa trực đứng kết nối với thoát ban công, mái.	

STT	HẠNG MỤC THỰC HIỆN	MÔ TẢ THỰC HIỆN	GHI CHÚ
		- Lắp đặt hệ thống ống thoát nước mưa từ hộp kỹ thuật đến vị trí ống thoát nước mưa hạ tầng đã chờ sẵn.	
4.3	Hệ thống cấp nước	- Lắp đặt hệ thống ống chờ cấp nước vào đầu nhà	
4.4	Hệ thống cấp điện	- Lắp đặt ống chờ từ điểm ống chờ hạ tầng kỹ thuật vào vị trí tủ điện của nhà. - Lắp đặt hệ thống ống luồn dây điện chờ nằm trong các cấu kiện bằng bê tông cốt thép.	

PHỤ LỤC SỐ 03

QUY ĐỊNH CHUNG VỀ VIỆC XÂY DỰNG VÀ HOÀN THIỆN NHÀ Ở

Dự án: Xây dựng khu nhà ở thấp tầng kết hợp dịch vụ thương mại (ký hiệu: Đô thị số 2) tại khu K2 thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội (**“Dự án Him Lam Boulevard”**).

Địa điểm: thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội.

1. Bên B phải cung cấp hồ sơ thiết kế cho việc xây dựng và hoàn thiện Nhà ở cho Chủ Đầu tư trước khi thi công (bản vẽ thiết kế, tên nhà thầu thi công, thời gian thi công dự kiến, nhân sự thi công) và chỉ được tiến hành thi công sau khi được Chủ Đầu tư chấp thuận bằng văn bản.
2. Bên B có trách nhiệm tuân thủ quy chế xây dựng và hoàn thiện nhà ở do Chủ Đầu tư ban hành từng thời điểm và đóng Tiền bảo đảm thực hiện việc thi công, xây dựng và hoàn thiện Nhà ở cho Chủ đầu tư hoặc đơn vị quản lý của Chủ đầu tư (gọi chung là Đơn vị quản lý) số tiền **50,000,000 VNĐ** (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng chẵn) trước khi tiến hành các công việc để xây dựng và hoàn thiện Nhà ở. Tiền bảo đảm được xử lý như sau:
 - (a) Đơn vị quản lý sẽ sử dụng Tiền bảo đảm để thanh toán các chi phí sửa chữa, thay thế các hư hỏng, thiệt hại thực tế phát sinh từ việc Bên B tiến hành xây dựng và hoàn thiện nhà ở hoặc vận chuyển hàng hóa ra vào Dự án.
 - (b) Trong trường hợp Tiền bảo đảm không đủ để thanh toán cho các thiệt hại, hư hỏng phát sinh, Bên B phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền vượt quá, nếu Bên B không thanh toán số tiền vượt quá này, thì Đơn vị quản lý có quyền đình chỉ thi công cho đến khi Bên B hoàn thành việc thanh toán. Thời gian đình chỉ thi công không được cộng thêm vào thời hạn xây dựng và hoàn thiện Nhà ở.
 - (c) Phạt vi phạm tiến độ thi công theo quy định tại Mục 3 dưới đây.
 - (d) Bên B sẽ nhận lại toàn bộ Tiền bảo đảm nếu không có bất kỳ thiệt hại hoặc hư hỏng nào phát sinh trong quá trình thi công, xây dựng và hoàn thiện nhà ở Nhà ở hoặc nhận Tiền bảo đảm sau khi trừ các khoản quy định tại điểm a, b và c Mục này (nếu có). Việc hoàn trả được thực hiện trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên B thông báo và được Đơn vị quản lý xác nhận việc hoàn thiện thi công, xây dựng Nhà ở. Các Bên thống nhất số Tiền bảo đảm không được tính lãi.
3. Để tránh gây ảnh hưởng không tốt đến Dự án và các Nhà ở khác và cư dân sử dụng Nhà ở, Bên B phải xây dựng và hoàn thiện Nhà ở trong vòng 365 ngày (ba trăm sáu mươi lăm) ngày, kể từ ngày chính thức nhận bàn giao Nhà ở từ Bên A (căn cứ Biên bản bàn giao). Quá thời hạn nêu trên mà Bên B chưa thực hiện thi công, xây dựng và hoàn thiện Nhà ở thì trước khi Bên B tiến hành các công việc để xây dựng và hoàn thiện Nhà ở, Bên B phải đóng Tiền bảo đảm gấp 05 (năm) lần số tiền như quy định tại Mục 2 của Phụ Lục ($50.000.000\text{VNĐ} * 5 = \mathbf{250.000.000 VNĐ}$) (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Bên B chịu phạt vi phạm tiến độ thi công xây dựng và hoàn thiện Nhà ở bằng 500.000 VNĐ/ngày (năm trăm ngàn đồng trên một ngày) chậm trễ được tính từ ngày chậm trễ đầu tiên (ngày thứ 366 kể từ ngày bàn giao Nhà ở) cho đến ngày Đơn vị quản lý xác nhận hoàn thiện và xây dựng Nhà ở cho Bên B. Số tiền phạt vi phạm này sẽ được trừ vào Tiền bảo đảm nêu trên.

4. Trong quá trình thi công hoàn thiện, Bên B cần tuân thủ các quy định sau:

(a) Cấu trúc và vách tường bên ngoài Nhà ở

- (i) Bên B và/hoặc Nhà thầu phải tuân thủ các quy chế quản lý kiến trúc của toàn khu: Không tự ý thay đổi kiến trúc mặt tiền, màu sơn, chiều cao tầng, các khoảng lùi (theo quy định). Nếu Bên B và/hoặc Nhà thầu cố ý vi phạm sẽ bị phạt và yêu cầu khắc phục theo đúng quy hoạch của toàn khu.
- (ii) Không được làm bất cứ công việc xây dựng và hoàn thiện nào gây ảnh hưởng đến hiện trạng bên ngoài của Nhà ở như mở thêm cửa, ban công hoặc lắp kệ sắt, anten, ống khói hoặc bất cứ vật gì gắn trực tiếp vào vách tường bên ngoài (trường hợp đặc biệt phải được sự chấp thuận trước của Chủ đầu tư).

(b) Hệ thống nguồn điện tạm thời thi công (nếu có): Khi sử dụng nguồn điện tạm thời, phải đảm bảo các nguyên tắc an toàn điện. Hệ thống cấp điện tạm thời phải được tháo dỡ ngay sau khi hoàn tất công việc.

(c) Thiết bị điều hòa: Tất cả thiết bị điều hòa phải được đặt ở khu vực quy định và không ảnh hưởng đến kiến trúc mặt tiền Nhà ở.

(d) Hệ thống cấp thoát nước: Bên B không được thay đổi, cắt hoặc thực hiện dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến ống nước, áp suất nước và hệ thống cấp thoát nước chung của Dự án nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ đầu tư. Bồn nước được đặt ở khu vực quy định và không ảnh hưởng đến kiến trúc mặt tiền Nhà ở.

(e) Loại cửa và bảng hiệu (nếu có): Để bảo đảm sự đồng nhất đối với bảng hiệu và kiểu cửa chính của các Nhà ở, Bên B không được quyền thay đổi kiểu dáng, màu sắc và vật liệu của cửa chính Nhà ở nếu chưa trình bản vẽ chi tiết cho Chủ đầu tư. Việc thay đổi (nếu có) chỉ được tiến hành khi được Chủ đầu tư chấp thuận.

Bất cứ bảng hiệu quảng cáo nào lắp đặt không hợp lệ sẽ bị yêu cầu tháo dỡ bằng chi phí của Bên B.

(f) Nước thải và chất thải:

- (i) Không được thải nước có cặn trong thi công xây dựng như: Nước xi măng, nước dùng cho máy cắt gạch, sơn nước, ... trực tiếp vào hệ thống thoát nước công trình và hệ thống thoát nước công cộng khi chưa qua xử lý. Không được tự ý lắp đặt thêm hệ thống thoát nước nhánh vào hệ thống chung khi chưa được sự đồng ý của Chủ đầu tư. Trường hợp bị tắc nghẽn thì Bên B/Nhà thầu phải chịu hoàn toàn trách nhiệm sửa chữa và đền bù thiệt hại (nếu có);
- (ii) Chất thải thi công phải được gom gọn và có hợp đồng thu gom chất thải và chuyển ra khỏi dự án. Nếu Bên B/Nhà thầu không tuân thủ đúng quy định của dự án sẽ bị phạt và yêu cầu khắc phục ngay lúc phát hiện.

g) Thời gian thi công:

- (i) Đối với các hạng mục Gây mùi, tiếng ồn đục đẽo lớn, gây bụi như khoan đục bê tông, đập phá... được thi công ngày thường từ 7h30 - 11h30 và từ 14h - 18h00 các ngày trong tuần trừ thứ 7, chủ nhật và các ngày lễ, tết.
- ii) Đối với các hạng mục Không gây mùi, Không gây tiếng ồn đục đẽo lớn, Không gây bụi... được thi công các ngày trong tuần (thứ 2- chủ nhật): từ 7h - 11h30 và từ 13h30 - 18h00.

- iii) Đối với các trường hợp do yêu cầu kỹ thuật như đổ bê tông phải kéo dài để đảm bảo chất lượng thì được ưu tiên nhưng không quá 21h00, phải báo trước 01 ngày và được sự đồng ý của các chủ căn nhà xung quanh trước khi thi công.
- (h) Nhằm đảm bảo chất lượng công trình, trong quá trình thi công xây dựng và hoàn thiện, Đơn vị quản lý có thể ban hành quy chế xây dựng và hoàn thiện nhà ở và được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm mà không cần báo trước. Bên B và nhà thầu thi công (nếu có) phải tuân thủ các quy định này.

Thông tin Liên hệ Chủ đầu tư:

- Công ty Cổ phần Hạ tầng Bảo Tín
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2 nhà bảo trì, Sân Golf Long Biên, Phúc Đồng, Long Biên, Hà Nội.
- Điện thoại: 0399.169.169
- Địa chỉ email: cskhhiemboulevard@gmail.com