

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

[....., ngày ... tháng ... năm]

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở¹

[Số .../HD]

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án:²

Các Bên dưới đây gồm:

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

- Tên tổ chức:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi) theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày:/.../..., tại)
- Địa chỉ:
- Điện thoại liên hệ: Fax:
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế: |

II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)³:

Nếu là cá nhân:

- Tên cá nhân:

¹ Áp dụng trong trường hợp mua bán nhà ở riêng lẻ

² Đơn vị chủ động ghi nhận bổ sung các thông tin về pháp lý của Dự án

³ Điền thông tin của Bên mua nhà ở là cá nhân hoặc tổ chức. Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua nhà ở; không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

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

Và/Và đồng sở hữu

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

HOẶC

Nếu là tổ chức:

- Tên tổ chức:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi) theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày:/.../....., tại)
- Địa chỉ:
- Điện thoại liên hệ: Fax:
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

Hai Bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà ở (sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng**”) với các nội dung sau đây:

ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

1. Vị trí nhà ở (“Nhà Ở**”)**

Nhà Ở nằm trên lô đất có vị trí, thông tin như sau (“**Lô Đất**”):

- a) Ký hiệu Lô Đất: |.....|
- b) Vị trí Lô Đất: Lô Đất thuộc dự án |.....| (“**Dự Án**”) có địa chỉ tại |.....|
2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở:
- a) Loại nhà ở: |.....|
- b) Số tầng dự kiến: |.....|
- c) Mức độ hoàn thiện: |.....| (theo Danh mục xây dựng Nhà Ở kèm theo Hợp Đồng này)
3. Quy mô của Nhà Ở:
- a) Tổng diện tích sàn xây dựng: |.....m²|
- b) Tổng diện tích sử dụng đất: |.....m²|, trong đó:
- Sử dụng riêng: |.....m²|
 - Sử dụng chung (nếu có): |.....m²|
 - Mục đích sử dụng đất: |.....|
 - Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): |.....|
4. Thông tin pháp lý Dự Án⁴: |.....|
5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Nhà Ở
- a) Mục đích sử dụng: để ở.
- b) Năm hoàn thành việc xây dựng (*ghi năm hoàn thành việc xây dựng nhà ở*): |.....|
- c) ⁵Các nội dung khác: Năm hoàn thành việc xây dựng Nhà Ở tại điểm b Khoản 5 Điều này là dự kiến. |
6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà Ở: Chủ đầu tư thực hiện đầu tư, xây dựng theo quy hoạch và tiến độ được duyệt của Dự Án.
7. ⁶Thỏa thuận cấp bảo lãnh về Nhà Ở số ... ngày ... tháng ... năm; và văn bản số ... ngày ... tháng ... năm ... của cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có nhà ở về việc Nhà Ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh (kèm theo Hợp Đồng này còn có bản sao có chứng thực của hai văn bản này). |
8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở (nếu có) |.....⁷|
9. ⁸Các thông tin khác: |

⁴ Liệt kê giấy tờ pháp lý Dự Án

⁵ Xóa nội dung này nếu bán nhà ở có sẵn

⁶ Xóa nội dung này nếu bán nhà ở có sẵn

⁷ Phụ thuộc vào từng dự án cụ thể, Đơn vị chủ động xin ý kiến B. PTDA phụ trách. Trường hợp B. PTDA phản hồi không có/không có nội dung cụ thể, để hạn chế tranh chấp với Bên Mua, xem xét phương án ghi chung là “Theo hồ sơ pháp lý dự án và quy định pháp luật, nếu có”

⁸ Điền theo thông tin đúng theo GCN con cấp cho từng Lô Đất, nếu chưa có GCN con thì ghi nhận là “không có”.

Thông tin về Lô Đất xây dựng Nhà Ở được ghi nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số ... do ... cấp ngày .../.../..... cho, cụ thể:

- a) Thừa đất số: Tờ bản đồ số:
- b) Địa chỉ thửa đất:
- c) Diện tích:m² (Bằng chữ:)
- d) Mục đích sử dụng:
- e) Thời hạn sử dụng:
- f) Nguồn gốc sử dụng:
- Ghi chú: |

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở

1. Giá bán Nhà Ở là: [.....] đồng (Bằng chữ: [.....]) (**“Giá Bán Nhà Ở”**), Giá Bán Nhà Ở bao gồm:

- a) Giá trị quyền sử dụng đất đã có hạ tầng = (bằng) Diện tích Lô Đất x (nhân với) Đơn giá quyền sử dụng đất đã có hạ tầng/m²: ... m² x (nhân với) [... đồng/m² = [... ... đồng (Bằng chữ: [.....])
- b) Giá trị Nhà Ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài = (bằng) Tổng diện tích sàn xây dựng x (nhân với) Đơn giá Nhà Ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài/m²:
= [.....] m² x (nhân với) [.....] đồng/m² = [... ... đồng (Bằng chữ: [.....])

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT (nếu Bên Bán thuộc diện phải nộp thuế VAT) và kinh phí bảo trì (nếu có)⁹.

2. Giá Bán Nhà Ở quy định tại Khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

- a) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (**“Giấy Chứng Nhận”**) cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- b) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho nhà ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Nhà Ở. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- c) Kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị hàng tháng; kể từ ngày bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- d) Các chi phí khác do Hai Bên thỏa thuận:

⁹ Xóa “và kinh phí bảo trì (nếu có)” nếu không có trong CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm.

- (i) |
10
- (ii) ¹¹Phí phát hành bảo lãnh tiến độ bàn giao Nhà Ở nếu Bên Mua có nhu cầu phát hành chứng thư bảo lãnh tiến độ bàn giao Nhà Ở khi ký kết Hợp Đồng này; |
- (iii) Phí dịch vụ công chứng Hợp Đồng này (nếu có) và các văn bản khác có liên quan;
- (iv) Các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí và các khoản khác liên quan (nếu có) không bao gồm trong Giá Bán Nhà Ở quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Nhà Ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, |.....| cho nhà cung cấp dịch vụ.
4. Các nội dung thỏa thuận khác:
- a) Giá Bán Nhà Ở có thể được điều chỉnh theo quy định tại Khoản 6 Điều 5 Hợp Đồng này;
- b) Trong trường hợp pháp luật có sự điều chỉnh tăng thuế giá trị gia tăng so với thời điểm ký Hợp Đồng này thì Bên Mua có nghĩa vụ nộp bổ sung phần tăng thêm đó;

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.
2. Thời hạn thanh toán¹²:
- a) Đợt 1: Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán% Giá Bán Nhà Ở ngay khi ký Hợp Đồng này;
- b)
- c) Đợt 2: Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán% Giá Bán Nhà Ở vào ngày theo thông báo của Bên Bán về việc Bàn giao Nhà Ở;
- d) Đợt 3: Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán% Giá Bán Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán khi Nhà Ở được cấp Giấy Chứng Nhận hoặc khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng. |
- e) Thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích Lô Đất, diện tích xây dựng thực tế khi bàn giao Nhà Ở được thực hiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 5 Hợp Đồng này.
3. Các nội dung thỏa thuận khác:

¹⁰ Điền nội dung liên quan đến phí kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị đã được BLD phê duyệt

¹¹ Xóa nội dung này nếu bán nhà ở có sẵn

¹² Nội dung này chỉ là gợi ý, Đơn vị phụ trách chủ động điền theo CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm.

Tuy nhiên, khi xây dựng CSBH cần lưu ý: (i) đối với bán nhà ở hình thành trong tương lai, tiến độ thanh toán phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 LKDBĐS 2023; (ii) trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua thì Chủ đầu tư phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, trừ trường hợp người mua, tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận (Khoản 3 Điều 39 Luật Nhà ở 2023)

- a) Bên Mua thanh toán vào tài khoản của Bên Bán ghi tại Hợp Đồng này hoặc theo thông báo (nếu có) của Bên Bán tại từng thời điểm.
- b) Trừ trường hợp Hợp Đồng có quy định một thời hạn khác, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán. Bên Mua chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc thanh toán theo Hợp Đồng này.
- c) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền thanh toán của Bên Mua mà Bên Bán đã nhận hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Ở nêu tại Điều 1 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Nhà Ở mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. ¹³Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - a) Giai đoạn 1: Dự kiến hoàn thành xây dựng phần
 - b) Giai đoạn 2: Dự kiến hoàn thành xây dựng phần
 - c) Giai đoạn 3: Dự kiến hoàn thành xây dựng phần
 - d) |
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 cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc *(nếu có thỏa thuận Bên Bán phải xây dựng)*¹⁴; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như:¹⁵ |
5. Các nội dung thỏa thuận khác: Để làm rõ, trường hợp theo hồ sơ Dự Án được phê duyệt, toàn bộ, một hoặc một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không thuộc trách nhiệm xây dựng

¹³ Chỉ thỏa thuận trong trường hợp bán nhà ở hình thành trong tương lai, xóa nội dung này nếu bán nhà ở có sẵn

¹⁴ Điền các công trình mà Bên Bán có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua theo hồ sơ pháp lý Dự Án, tiến độ của Dự Án đã được phê duyệt.

¹⁵ Điền các công trình hạ tầng xã hội mà Bên Bán có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua theo hồ sơ pháp lý Dự Án, tiến độ của Dự Án đã được phê duyệt.

của Bên Bán thì Bên Bán không có nghĩa vụ thực hiện theo quy định tại Khoản 3 và Khoản 4 Điều này.

ĐIỀU 5. GIAO NHẬN NHÀ Ở

1. Điều kiện giao nhận Nhà Ở:

- a) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính (bao gồm cả lần phải thanh toán tại thời điểm bàn giao Nhà Ở, giá trị của phần diện tích Lô Đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng chênh lệch tăng lên), các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí, phạt vi phạm/bồi thường thiệt hại và các khoản liên quan khác (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này.
- b) Bên Bán đã hoàn thành xây dựng Nhà Ở theo mức độ hoàn thiện Nhà Ở quy định tại Hợp Đồng này.
- c) Việc bàn giao Nhà Ở phải gắn liền với bàn giao quyền sử dụng đất.

2. Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào: [.....]¹⁶

Việc bàn giao Nhà Ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá [.....] ngày¹⁷, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở.

Trước ngày bàn giao Nhà Ở là 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao nhà ở.

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.

4. Vào ngày bàn giao Nhà Ở theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Nhà Ở so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Nhà Ở và ký vào biên bản bàn giao Nhà Ở.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm g Khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Nhà Ở; việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này.

¹⁶ Điền theo CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm

¹⁷ Điền theo CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm

5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao Nhà Ở, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở này.
6. Các thỏa thuận khác của Hai Bên:
 - 6.1 Để làm rõ, ngày bàn giao Nhà Ở quy định tại Khoản 2 Điều 5 Hợp Đồng này là ngày bàn giao Nhà Ở dự kiến.
 - 6.2 Sửa chữa, khắc phục:

- a) Tại thời điểm tiến hành bàn giao Nhà Ở, nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết hoặc sai sót, Bên Mua có quyền yêu cầu sửa chữa, khắc phục vào bản ý kiến và được hiểu là Bên Mua chỉ có các yêu cầu này tại thời điểm bàn giao. Bên Bán có nghĩa vụ sửa chữa, khắc phục những ý kiến hợp lý và/hoặc phù hợp quy định tại Hợp Đồng này. Trường hợp yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật, không hợp lý so với thiết kế, bố trí của Nhà Ở hoặc vượt quá so với thực tế khiếm khuyết hoặc sai sót của Nhà Ở, Bên Bán có quyền từ chối sửa chữa, khắc phục.

Sau khi sửa chữa, khắc phục, Bên Bán sẽ thông báo bàn giao (lần 2) cho Bên Mua trước 05 (năm) ngày, so với ngày bàn giao theo thông báo bàn giao (lần 2). Để tránh hiểu nhầm, Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Nhà Ở theo thông báo bàn giao (lần 2). Mọi khiếm khuyết, sai sót trong bản ý kiến của Bên Mua, nếu còn, vẫn được Bên Bán tiếp tục khắc phục, sửa chữa. Các khiếm khuyết, sai sót không có trong bản ý kiến của Bên Mua sẽ được xem là các hạng mục bảo hành, nếu thuộc phạm vi bảo hành.

Tuy nhiên, không phụ thuộc vào quy định tại điểm a) này, trường hợp mức độ hoàn thiện Nhà Ở là xây thô hoàn thiện mặt ngoài, Bên Mua chỉ có quyền yêu cầu Bên Bán thi công, lắp đặt những hạng mục và/hoặc trang bị thiết bị chưa thi công/chưa trang bị theo Danh mục xây dựng Nhà Ở kèm theo Hợp Đồng này.

- b) Thời gian sửa chữa, khắc phục, nếu có, Bên Bán không bị xem là vi phạm thời hạn bàn giao.

6.3 Diện tích bàn giao:

- a) Tại thời điểm bàn giao Nhà Ở, Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp diện tích thực tế Lô Đất/Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế cho Bên Mua. Nếu thấy cần thiết, Bên Mua có quyền tự mình kiểm tra và/hoặc yêu cầu đơn vị tư vấn/đo đạc độc lập kiểm tra lại diện tích thực tế Lô Đất/Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế bằng kinh phí của Bên Mua.

Để làm rõ, Tổng diện tích sàn xây dựng là tổng diện tích sàn của tất cả các tầng, bao gồm cả các tầng hầm, tầng nửa hầm, tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái và tầng tum (nếu có tùy theo thiết kế). Diện tích sàn của một tầng là diện tích sàn xây dựng của tầng đó, gồm cả tường bao (hoặc phần tường chung thuộc về Nhà Ở) và diện tích mặt bằng của lô gia, ban công, cầu thang, giếng thang máy, cột, hộp kỹ thuật, ống khói.

Trường hợp Nhà Ở có thiết kế thông tầng, phần diện tích sàn đã được thông tầng vẫn được tính là diện tích sàn xây dựng mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bàn giao mà Bên Mua không có phản hồi và cung cấp số liệu của đơn vị tư vấn/đo đạc độc lập cho Bên Bán để các bên kiểm tra, đối chiếu thì xem như Bên Mua đồng ý với diện tích thực tế Lô Đất/Tổng diện tích sàn xây dựng mà Bên Bán đã cung cấp khi bàn giao.

b) Xử lý trong trường hợp tăng/giảm diện tích:

- (i) Trường hợp diện tích thực tế Lô Đất khi bàn giao có chênh lệch so với diện tích Lô Đất ghi tại Hợp Đồng này:
 - Trường hợp mức chênh lệch (tăng/giảm) nhỏ hơn 0,2% (không phẩy hai phần trăm)¹⁸, Các Bên vẫn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và không phải điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở.
 - Trường hợp mức chênh lệch (tăng/giảm) lớn hơn hoặc bằng 0,2% (không phẩy hai phần trăm)¹⁹, Các Bên vẫn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở theo diện tích thực tế Lô Đất với đơn giá quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 2 Hợp Đồng này.
- (ii) Trường hợp Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế khi bàn giao có chênh lệch so với Tổng diện tích sàn xây dựng ghi tại Hợp Đồng này:
 - Trường hợp mức chênh lệch (tăng/giảm) nhỏ hơn hoặc bằng 02% (hai phần trăm)²⁰, Các Bên vẫn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và không phải điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở.
 - Trường hợp mức chênh lệch (tăng/giảm) lớn hơn 02% (hai phần trăm)²¹, Các Bên vẫn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở theo Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế với đơn giá quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 2 Hợp Đồng này.
- (iii) Trường hợp mức độ hoàn thiện Nhà Ở là xây thô hoàn thiện mặt ngoài, các bên đồng ý rằng Tổng diện tích sàn xây dựng chính là diện tích khi bàn giao thô và diện tích này cũng sẽ là diện tích để xác định chênh lệch (tăng/giảm) diện tích và điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở, nếu có, theo quy định tại Hợp Đồng này.

Diện tích/Tổng diện tích sàn xây dựng để cấp và ghi trên Giấy Chứng Nhận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

¹⁸ Điều theo CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm

¹⁹ Điều theo CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm

²⁰ Điều theo CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm.

²¹ Điều theo CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm

- 6.4 Tại thời điểm bàn giao theo thông báo của Bên Bán, nếu diện tích thực tế Lô Đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế do Bên Bán cung cấp lớn hơn diện tích ghi trên Hợp Đồng này và thuộc trường hợp phải điều chỉnh tăng Giá Bán Nhà Ở, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền tương ứng với phần diện tích chênh lệch tăng lên; nếu diện tích thực tế Lô Đất hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế nhỏ hơn diện tích ghi tại Hợp Đồng này và thuộc trường hợp phải điều chỉnh giảm Giá Bán Nhà Ở, Bên Bán sẽ thực hiện khấu trừ số tiền chênh lệch tại thời điểm theo thông báo của Bên Bán về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận.

Quy định này cũng áp dụng cho trường hợp diện tích thực tế Lô Đất tăng và Tổng diện tích sàn xây dựng giảm hoặc ngược lại.

Các Bên sẽ thực hiện ký Phụ lục điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở tại thời điểm bàn giao hoặc trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày bàn giao. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ký Phụ lục và/hoặc trường hợp Bên Mua chậm/không ký Phụ lục vì bất cứ lý do gì, nếu thuộc trường hợp phải điều chỉnh tăng Giá Bán Nhà Ở, Bên Mua vẫn có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại khoản này. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày phải nhận bàn giao theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán đủ tiền tương ứng của phần diện tích chênh lệch tăng lên cho Bên Bán. Để làm rõ, trong trường hợp Bên Mua có phản hồi, cung cấp số liệu của đơn vị tư vấn/đo đạc cho Bên Bán và Bên Bán thống nhất với số liệu của đơn vị tư vấn/đo đạc thì Bên Mua sẽ không phải trả tiền lãi chậm thanh toán này.

Đối với số tiền của phần diện tích không chênh lệch (phần diện tích theo Hợp Đồng), Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo các quy định liên quan khác tại Hợp Đồng

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở đã bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Nhà Ở.
3. Nội dung bảo hành Nhà Ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Nhà Ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Nhà Ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Nhà Ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

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

bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Nhà Ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Nhà Ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn tối thiểu là 24 tháng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ thời điểm Nhà Ở có biên bản nghiệm thu đưa Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
6. Thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành Nhà Ở:
Bên Bán không có trách nhiệm bảo hành trong các trường hợp sau:
 - a) Nhà Ở bị hư hỏng do Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở của Bên Mua gây ra;
 - b) Các trường hợp không thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán, bao gồm và không giới hạn đối với các hạng mục, thiết bị do Bên Mua và/hoặc bất kỳ người sử dụng Nhà Ở của Bên Mua tự thi công, lắp đặt và/hoặc sửa chữa;
 - c) Hao mòn/khấu hao thông thường;
 - d) Hết thời hạn bảo hành;
 - e) Do sự kiện bất khả kháng.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
8. Các thỏa thuận khác của Hai Bên:
 - a) Hai Bên đồng ý rằng thời hạn bảo hành Nhà Ở là 24 tháng 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 và trong mọi trường hợp, không vượt quá thời hạn bảo hành Nhà Ở tối thiểu tại Khoản 5 Điều này.
 - b) Trường hợp Bên Mua không sửa chữa, thay thế kịp thời đối với các hư hỏng khi đã hết thời hạn bảo hành hoặc không thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán mà gây thiệt hại cho Bên Bán và/hoặc bên thứ ba thì Bên Mua phải bồi thường thiệt hại.

ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.

2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và đáp ứng đủ tất cả các điều kiện sau:
 - a) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn, bao gồm cả khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, nếu có.
 - b) Bên Mua: đang không trong một tranh chấp với Bên Bán hoặc bên thứ ba liên quan đến Nhà Ở, Hợp Đồng; hoặc đang không thuộc trường hợp Bên Bán đã có thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng với Bên Mua; hoặc đang không thuộc trường hợp Hợp Đồng chấm dứt nhưng các bên chưa hoàn tất thủ tục chấm dứt, ngoại trừ trường hợp được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán.
 - c) Bên thứ ba nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ phải đủ điều kiện nhận chuyển giao theo quy định của pháp luật.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, người mua lại Nhà Ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
5. Các thỏa thuận khác của hai bên: Không có.

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

1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:
 - a) Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Nhà Ở và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà Ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng;
 - b) Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán: 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 Bên Bán giữ lại không bán hoặc chưa bán; và các phần diện tích, công trình khác không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua, không thuộc sở hữu chung (chi tiết theo hồ sơ Dự Án được phê duyệt).

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

- c) ²²Các 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 (nếu có):

Các phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư nhưng được dành để sử dụng chung (nếu có):

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 (nếu có) 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.

3. Quản lý vận hành Dự Án:

- a) Bên Bán được quyền tổ chức (hoặc thuê đơn vị có năng lực) thực hiện các hoạt động quản lý, vận hành khu nhà ở, khu đô thị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các phần tiện ích, dịch vụ khác có liên quan trong phạm vi của Dự Án.
- b) Bên Bán được quyền, bằng quyết định của riêng mình, ban hành, sửa đổi, bổ sung, thay thế nội quy khu nhà ở, khu đô thị và các quy định khác để quản lý, vận hành khu nhà ở, khu đô thị; ban hành phí và thu các loại kinh phí quản lý vận hành và các loại phí có liên quan khác tại khu nhà ở, khu đô thị.
- c) Bên Mua có nghĩa vụ tuân thủ nội quy khu nhà ở, khu đô thị và các văn bản, quy định do Bên Bán ban hành; thanh toán các phí/kinh phí liên quan theo quy định của pháp luật và/hoặc của Bên Bán để quản lý, vận hành khu nhà ở, khu đô thị.

4. Các thỏa thuận khác (nếu có): Không có.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Nhà Ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

²² Nếu không phải khu nhà ở, khu đô thị, dự án nhà ở hỗn hợp và/hoặc hồ sơ quy hoạch, thiết kế và các giấy tờ pháp lý của Dự Án được phê duyệt không có phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu chung thì ghi nhận: “không có”; Nếu không có phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của CĐT nhưng được dành để sử dụng chung thì ghi nhận: “không có”.

- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Nhà Ở hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Nhà Ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- e) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mua bán Nhà Ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- f) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- g) Các quyền khác do Hai Bên thỏa thuận:
 - (i) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các khoản liên quan khác (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng;
 - (ii) Ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ, tiện ích liên quan khác nếu Bên Mua/bên thứ ba sử dụng Nhà Ở không thanh toán đầy đủ, đúng hạn Giá Bán Nhà Ở, các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các khoản khác liên quan (nếu có) hoặc Bên Mua/bên thứ ba sử dụng Nhà Ở vi phạm quy định về xây dựng, quản lý, sử dụng Nhà Ở theo nội quy khu nhà ở, khu đô thị và Hợp Đồng này;
 - (iii) Không ảnh hưởng bởi các điều khoản khác tại Hợp Đồng này, Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu đối với Nhà Ở và các quyền liên quan khác cho đến khi Bên Mua hoàn thành thanh toán đầy đủ Giá Bán Nhà Ở theo tiến độ, các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các khoản liên quan khác (nếu có) và Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở;
 - (iv) Yêu cầu Bên Mua tuân thủ quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt, tuân thủ quy chuẩn/tiêu chuẩn xây dựng và pháp luật về xây dựng trong quá trình hoàn thiện/cải tạo/sử dụng Nhà Ở;
 - (v) Yêu cầu Bên Mua ngừng các hành vi vi phạm và/hoặc có quyền khiếu nại, khởi kiện Bên Mua trong trường hợp Bên Mua thực hiện hoàn thiện/cải tạo/sử dụng Nhà Ở hoặc thực hiện các hành vi khác gây ảnh hưởng/xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc bên thứ ba;
 - (vi) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết Dự Án, quy hoạch và thiết kế Nhà Ở đã được phê duyệt;
- b) Xây dựng Nhà Ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Nhà Ở trong thời gian chưa giao Nhà Ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Nhà Ở theo quy định tại của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Bàn giao Nhà Ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Nhà Ở bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp ...;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Nhà Ở theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.^[23]

Trong thời hạn 05 (năm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà Ở đã bán cho Bên Mua;

- i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- j) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận: theo quy định của Hợp Đồng này và quy định pháp luật.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

²³ Lưu ý trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua thì Chủ đầu tư phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, trừ trường hợp người mua, tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận (Khoản 3 Điều 39 Luật Nhà ở 2023)

- a) Nhận bàn giao Nhà Ở quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Nhà Ở theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b) Được sử dụng chỗ để xe ô tô/xe máy trong khu vực đỗ xe của Dự Án nếu quy hoạch, thiết kế được phê duyệt của Dự Án có chỗ để xe ô tô/xe máy và phải mua chỗ để xe và/hoặc phải trả phí trông giữ xe, các chi phí liên quan theo quy định của Bên Bán;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h Khoản 2 Điều 9 của Hợp Đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Nhà Ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- 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 Ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật;
- i) Các quyền khác do Hai Bên thỏa thuận:
 - (i) Để làm rõ, Các Bên đồng ý rằng Bên Mua chỉ có quyền từ chối nhận bàn giao Nhà Ở trong trường hợp diện tích đất của Nhà Ở, diện tích xây dựng nhà ở thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 10%²⁴ so với diện tích ghi trong Hợp Đồng nếu Bên Bán không thực hiện việc điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở theo quy định tại Khoản 6 Điều 5 Hợp Đồng
 - (ii) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật.

²⁴ Điền theo CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Nhà Ở của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Nhà Ở của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Nhà Ở thì Nhà Ở sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Nhà Ở và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Ở;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- h) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Ở;
- j) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của Các Bên:
 - (i) Trừ trường hợp Hợp Đồng có quy định một thời hạn khác, Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí, phạt vi phạm/bồi thường thiệt hại và các khoản liên quan khác (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán;
 - (ii) Nộp kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị và các khoản phí, chi phí theo quy định của pháp luật và/hoặc theo quy định của Bên Bán đối với các hoạt động tại khu nhà ở, khu đô thị;
 - (iii) Tuân thủ quy hoạch/thiết kế được phê duyệt, quy chuẩn/tiêu chuẩn xây dựng, giấy phép liên quan, pháp luật về xây dựng áp dụng cho Dự Án, khu nhà ở, khu đô thị và

các quy định, hướng dẫn liên quan của Bên Bán khi tiến hành các hoạt động hoàn thiện/cải tạo/sử dụng Nhà Ở; trường hợp phải xin các giấy phép/chấp thuận liên quan thì Bên Mua với trách nhiệm và chi phí của mình phải thực hiện các thủ tục đó trước khi tiến hành;

- (iv) Bồi thường các thiệt hại phát sinh cho Bên Bán và/hoặc bên thứ ba trong quá trình hoàn thiện/cải tạo/sử dụng, hoạt động tại khu nhà ở, khu đô thị theo quy định tại Hợp Đồng này, nội quy khu nhà ở, khu đô thị, quy định của Bên Bán và/hoặc theo quy định của pháp luật;
- (v) Tuân thủ nội quy khu nhà ở, khu đô thị do Bên Bán ban hành và các quy định pháp luật có liên quan;
- (vi) Trong quá trình sử dụng, Bên Mua không xâm hại, làm hư hỏng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng liên quan và chấp hành mọi quy tắc về giữ gìn vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ cũng như tuân thủ các quy định của pháp luật về sử dụng Nhà Ở và quy định của Bên Bán (nếu có);
- (vii) Bên Mua phải bảo đảm việc sở hữu, sử dụng Nhà Ở không làm ảnh hưởng đến các chủ sở hữu, sử dụng khác tại Dự Án;
- (viii) Bảo mật thông tin của Bên Bán, Dự Án và Hợp Đồng này, không được phép sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Bán, Dự Án và Hợp Đồng này cho Bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán trừ trường hợp bắt buộc phải cung cấp theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật;
- (ix) Ngoại trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán mọi nghĩa vụ tài chính thuộc về Bên Mua theo Hợp Đồng này khi nhận được yêu cầu, thông báo của Bên Bán.
- (x) Bên Mua đồng ý cho Bên Bán hoặc các tổ chức, cá nhân do Bên Bán chỉ định thực hiện các hoạt động xử lý dữ liệu cá nhân, bao gồm nhưng không giới hạn việc thu thập, ghi, phân tích, xác nhận, lưu trữ, cung cấp, chuyển giao, xóa, hủy dữ liệu cá nhân trong suốt thời gian thực hiện Hợp Đồng và cho đến khi các bên thỏa thuận chấm dứt.

Các dữ liệu cá nhân mà Bên Bán thu thập sẽ bao gồm dữ liệu cá nhân của Bên Mua và của các Bên liên quan đến Hợp Đồng gồm: (i) Dữ liệu cá nhân cơ bản bao gồm họ và tên, ngày tháng năm sinh, giới tính, quốc tịch, hình ảnh cá nhân, số điện thoại, nơi sinh, nơi đăng ký khai sinh, địa chỉ thường trú, địa chỉ liên lạc, nơi cư trú, số CMND/CCCD/định danh cá nhân/hộ chiếu/giấy khai sinh, thông tin về nghề nghiệp v.v; (ii) Dữ liệu cá nhân nhạy cảm bao gồm thông tin sức khỏe, khả năng tài chính, tài khoản ngân hàng v.v. ("**Dữ liệu cá nhân**") Ngoài những thông tin trên, Bên Bán còn có thể thu thập bất kỳ dữ liệu, thông tin nào mà theo quy định pháp luật tại từng thời

điểm được định nghĩa là dữ liệu cá nhân và cần thiết để phục vụ cho các mục đích thực hiện Hợp Đồng và các mục đích khác phù hợp với quy định pháp luật.

Bên Mua đã được Bên Bán thông báo về việc xử lý Dữ liệu cá nhân và Bên Mua có trách nhiệm đạt được sự đồng ý của chủ thể dữ liệu là các bên liên quan theo hình thức phù hợp với quy định pháp luật trước khi cung cấp Dữ liệu cá nhân cho Bên Bán.

(xi) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật.

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

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

Trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán một phần hoặc toàn bộ Giá Bán Nhà Ở theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng này thì:

- a) Bên Mua, ngoài nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định, còn phải thanh toán thêm cho Bên Bán một khoản tiền lãi chậm thanh toán được tính theo công thức: $0,05\%/ngày \times (\text{nhân với}) \text{Số ngày chậm thanh toán} (\text{tính từ ngày phải thanh toán đến ngày thực tế thanh toán}) \times (\text{nhân với}) \text{Tổng số tiền chậm thanh toán}$. Việc chậm thanh toán này của Bên Mua tối đa không quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán, để làm rõ, thời gian 30 ngày này không làm giới hạn Số ngày phạt chậm thanh toán được tính theo quy định tại Điều này.
- b) Từ ngày thứ 31 kể từ ngày đến hạn phải thanh toán mà Bên Mua vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng phương thức gửi thông báo cho Bên Mua về việc đơn chấm dứt Hợp Đồng này và được quyền nhận đặt cọc, bán hoặc thực hiện các quyền khác đối với Nhà Ở cho bên thứ ba mà không phải thông báo cho Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không tính lãi) trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày hoàn tất việc bán/chuyển giao Nhà Ở cho bên thứ ba và sau khi trừ đi các khoản sau:
 - (i) Tiền lãi chậm thanh toán được tính theo công thức: $0,05\%/ngày \times (\text{nhân với}) \text{Số ngày chậm thanh toán} (\text{tính từ ngày phải thanh toán đến ngày chấm dứt Hợp Đồng}) \times (\text{nhân với}) \text{Tổng số tiền chậm thanh toán}$.
 - (ii) Tiền bồi thường thiệt hại bằng 20% Giá Bán Nhà Ở.
 - (iii) Tiền phí môi giới Bên Bán đã thanh toán cho đơn vị môi giới.
 - (iv) Tiền thuế và các khoản phí/lệ phí Bên Bán đã nộp tính đến thời điểm Bên Bán bán/chuyển giao Nhà Ở cho bên thứ ba.
 - (v) Chi phí khác phát sinh trong quá trình di dời, xử lý tài sản của Bên Mua (nếu có) tại Nhà Ở. Để làm rõ, trong trường hợp phải hoàn trả Nhà Ở khi Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này mà Bên Mua để lại hoặc còn hiện hữu bất kỳ tài sản nào tại Nhà Ở thì Bên Mua tại đây đồng ý từ bỏ quyền sở hữu đối với mọi tài sản, trang thiết bị tại Nhà Ở.

- (vi) Các khoản tiền mà Bên Bán đã hỗ trợ cho Bên Mua (nếu có) bao gồm nhưng không giới hạn: các khoản tiền lãi vay, tiền phí quản lý vận hành, phí dịch vụ...
- c) Không mâu thuẫn với các quy định khác tại Hợp Đồng này, đối với khoản tiền lãi chậm thanh toán, Bên Mua có nghĩa vụ thực hiện thanh toán theo thông báo của Bên Bán. Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi chậm thanh toán, Bên Bán có quyền áp dụng biện pháp xử lý tương tự như trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Nhà Ở.
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) Sau ... ngày²⁵ kể từ ngày phải bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn không bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, Bên Mua được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Khoản này và điểm c Khoản 1 Điều 14 Hợp Đồng này, bằng phương thức gửi thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và yêu cầu Bên Bán phải hoàn trả số tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua đã nộp cho Bên Bán. Để làm rõ, Bên Bán không có nghĩa vụ thanh toán bất kỳ khoản lãi suất, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại nào liên quan đến/phát sinh từ việc Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.
- b) Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm a Khoản này, thì Các Bên đồng ý rằng Bên Mua đã chấp nhận tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và đồng ý gia hạn thời gian bàn giao Nhà Ở đến ngày bàn giao mới theo thông báo của Bên Bán. Bên Mua sẽ nhận bàn giao Nhà Ở đúng thời hạn nhận bàn giao được Bên Bán nêu trong thông báo bàn giao mới và việc bàn giao Nhà Ở được thực hiện theo các quy định về giao nhận Nhà Ở nêu tại Hợp Đồng.
- Để làm rõ, Bên Bán không có nghĩa vụ thanh toán bất kỳ khoản lãi suất, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại nào liên quan đến/phát sinh từ việc gia hạn thời gian bàn giao Nhà Ở tại Điều khoản này.
3. Trường hợp đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán và Nhà Ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì:
- Trường hợp Nhà Ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà quá thời hạn 30 ngày kể từ thời điểm bàn giao lần đầu hoặc thời điểm bàn giao lần 2 theo thông báo của Bên Bán nhưng Bên Mua không đến nhận bàn giao/tiếp quản Nhà Ở hoặc đến nhưng không nhận bàn giao/tiếp quản Nhà Ở thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng phương thức gửi thông báo cho Bên Mua về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và được quyền nhận đặt cọc, bán hoặc thực hiện các quyền khác đối với Nhà Ở cho bên thứ ba mà không phải

²⁵ Điền theo CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm

thông báo cho Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không tính lãi) trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày hoàn tất việc bán/chuyển giao Nhà Ở cho bên thứ ba và sau khi trừ đi các khoản sau:

- a) Tiền lãi chậm nhận bàn giao được tính theo công thức: $0,05\%/ngày \times (\text{nhân với}) \text{ Số ngày chậm nhận bàn giao (tính từ ngày phải nhận bàn giao theo thông báo bàn giao lần đầu của Bên Bán đến ngày đơn phương chấm dứt Hợp Đồng)} \times (\text{nhân với}) 25\% \text{ Giá Bán Nhà Ở.}$
- b) Tiền bồi thường thiệt hại bằng 20% Giá Bán Nhà Ở.
- c) Tiền phí môi giới Bên Bán đã thanh toán cho đơn vị môi giới.
- d) Tiền thuế và các khoản phí/lệ phí Bên Bán đã nộp tính đến thời điểm Bên Bán bán/chuyển giao Nhà Ở cho bên thứ ba.

4. Các thỏa thuận khác:

- a) Trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán bất kỳ khoản tiền nào thuộc nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn: tiền lãi, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, các khoản phí, lệ phí, chi phí hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác mà Bên Mua phải thanh toán thì Bên Bán có quyền áp dụng biện pháp xử lý tương tự như trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo quy định tại Khoản 1 Điều này.
- b) Trừ các trường hợp đã được quy định chế tài cụ thể tại Hợp Đồng này, nếu Bên Mua vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào khác quy định tại Hợp Đồng thì Bên Mua phải:
 - (i) Thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền phạt bằng 8,0% Giá Bán Nhà Ở;
 - (ii) Thực hiện khắc phục, sửa chữa, chấm dứt hành vi vi phạm trong thời hạn yêu cầu của Bên Bán;
 - (iii) Bồi thường mọi thiệt hại thực tế theo yêu cầu cho Bên Bán.

Trường hợp Bên Mua không thực hiện việc khắc phục, sửa chữa, chấm dứt hành vi vi phạm trong thời hạn yêu cầu của Bên Bán thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng các chế tài quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này để giải quyết khi Hợp Đồng chấm dứt ngoại trừ yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền lãi chậm thanh toán.

- c) Trong mọi trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt/hủy bỏ trước thời hạn bởi bất kỳ Bên nào theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc theo quy định pháp luật, nếu Bên Mua được Bên Bán hỗ trợ lãi suất cho khoản vay của Bên Mua giải ngân trực tiếp cho Bên Bán để thanh toán tiền mua Nhà Ở thì số tiền hỗ trợ lãi suất này sẽ được Bên Bán khấu trừ vào số tiền mà Bên Bán phải hoàn trả/thanh toán cho Bên Mua.
- d) Trường hợp khi Hợp Đồng chấm dứt/hủy bỏ, nếu khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán không đủ để Bên Bán khấu trừ vào các nghĩa vụ mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản tiền lãi, tiền bồi thường thiệt hại, tiền phí

môi giới, tiền thuế, phí, lệ phí....), thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền còn thiếu cho Bên Bán trong thời hạn do Bên Bán yêu cầu.

- e) Bất kỳ hành vi không thực hiện, thực hiện không đúng, không đầy đủ quy định tại Hợp Đồng này của Bên Mua đều được xác định là hành vi vi phạm Hợp Đồng. Bên Bán không có nghĩa vụ phải thông báo về các vi phạm này cho Bên Mua, nhưng vẫn có quyền lựa chọn và áp dụng các chế tài tại Hợp Đồng này để xử lý tương ứng với hành vi vi phạm đó.

ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:
 - a) Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
 - b) Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
2. Bên Mua cam kết:
 - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà Ở;
 - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà Ở, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c) Số tiền mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Nhà Ở này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.
6. Các thỏa thuận khác: Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc do tính toán trong quá trình lập Hợp Đồng mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó

là không đúng, không chính xác theo thực tế thỏa thuận, theo các điều khoản, điều kiện của Hợp Đồng và các phụ lục hoặc các văn bản, tài liệu liên quan mà Các Bên đã ký kết, thông báo, ... thì Các Bên cam đoan và xác nhận rằng Các Bên sẽ chấp nhận các thông tin, số liệu đã được điều chỉnh lại cho chính xác.

ĐIỀU 13. 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) Các thỏa thuận khác:
 - (i) Do đình công, bạo loạn, dịch bệnh, hỏa hoạn, lũ lụt, bạo động, động đất, các thảm họa tự nhiên khác, sự thay đổi chính sách, luật pháp ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp tới Dự Án hoặc làm cho quy hoạch của Dự Án thay đổi hoặc làm cho Lô Đất/Nhà Ở không còn là đất ở hoặc làm cho Bên Bán không còn các quyền đối với Lô Đất/Nhà Ở.
 - (ii) Do các quyết định, chỉ thị, yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc đình chỉ/hủy bỏ thực hiện một phần hoặc toàn bộ Hợp Đồng này do vi phạm và/hoặc chưa phù hợp các quy định của pháp luật.
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 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này.
5. Các thỏa thuận khác
Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng có nghĩa vụ:
 - a) Bằng mọi nỗ lực khắc phục ở mức tối thiểu các thiệt hại xảy ra do sự kiện bất khả kháng;
 - b) Thực hiện các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp Đồng này không bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng.

ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:
 - a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này;
 - d) 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 06 (sáu) tháng, 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 Giá Bán Nhà Ở, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường ... thực hiện theo các thỏa thuận cụ thể tại Hợp Đồng này.
3. Các thỏa thuận khác:
 - a) Ngoài các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng tại Khoản 1 Điều này, Hai Bên đồng ý rằng Hợp Đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp khác theo quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc theo quy định pháp luật. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong các trường hợp khác này được thực hiện theo quy định cụ thể tương ứng tại từng trường hợp và/hoặc theo quy định pháp luật.
 - b) Để làm rõ, Các Bên đồng ý rằng trong trường hợp tại điểm d Khoản 1 Điều này thì chỉ Bên Bán mới có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia: được ghi chi tiết tại phần chủ thể ký Hợp Đồng tại phần đầu của Hợp Đồng này.
2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Các thông báo giữa Bên Bán và Bên Mua theo Hợp Đồng này sẽ được coi là đã được gửi đến cho bên nhận sau khi thông báo đó đã được gửi đi theo một trong các phương thức sau: gửi thư bảo đảm, gửi email, gửi SMS, gửi fax, hoặc được giao trực tiếp theo các địa chỉ của Các Bên được ghi ở trên. Bên Bán có trách nhiệm gửi thông báo theo đúng thông tin/địa chỉ Bên Mua đăng ký và Bên Mua có nghĩa vụ tiếp nhận thông báo và/hoặc đảm bảo có người tiếp nhận thông báo trong trường hợp Bên Mua không có mặt tại địa chỉ đăng ký. Trường hợp gửi thư bảo đảm, chứng từ của đơn vị chuyển phát thông báo sẽ được coi là bằng chứng hợp lệ đối với việc Bên Bán đã gửi thông báo cho Bên Mua. Việc thay đổi thông tin/địa chỉ phải được thông báo ngay cho bên kia bằng văn bản.

3. Bên nhận thông báo là: chủ thể được ghi chi tiết tại phần chủ thể ký Hợp Đồng tại phần đầu của Hợp Đồng này, [có địa chỉ email là:]

Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, để thuận tiện trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, Bên Mua đồng ý rằng mọi hành vi được thực hiện bởi bất kỳ người nào thuộc Bên Mua, nếu có, được xem là hành vi của Bên Mua và/hoặc mọi thông báo/giao dịch của Bên Bán với/cho bất kỳ người nào thuộc Bên Mua đều được xem là thông báo/giao dịch với Bên Mua; các hành vi, thông báo/giao dịch này sẽ ràng buộc trách nhiệm của tất cả những người thuộc Bên Mua. Để làm rõ, tùy thuộc vào quyết định của Bên Bán và/hoặc quy định của pháp luật, Bên Bán có quyền yêu cầu tất cả mọi người thuộc Bên Mua tham gia/thực hiện một nội dung nào đó trong phạm vi Hợp Đồng này mà không cần giải thích gì thêm.

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
- d) Các thỏa thuận khác do Các Bên thỏa thuận: Vào ngày gửi trong trường hợp gửi thông báo bằng email, SMS.

5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo ... mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 16. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

- 1. Bên Bán chỉ thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sau khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng này và thanh toán phần chênh lệch giữa diện tích thực tế và diện tích theo Hợp Đồng này (nếu có), thanh toán phí dịch vụ công chứng, phí trước bạ và các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí và các khoản liên quan khác (nếu có), đồng thời cung cấp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ, thông tin theo quy định của pháp luật và yêu cầu của Bên Bán.
- 2. Bên Mua có nghĩa vụ tuân thủ các quy định và hướng dẫn của Bên Bán khi thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hợp tác, cung cấp đầy đủ và chính xác thông tin cùng các tài liệu liên quan và chịu trách nhiệm về thông tin đã cung cấp cho Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.

Hợp tác với Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, bao gồm: (i) có mặt theo yêu cầu của Bên Bán; (ii) cung cấp các thông tin và ký các văn bản theo thông báo/yêu cầu của Bên Bán hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền; (iii) bằng Hợp Đồng này, đồng ý ủy quyền cho Bên Bán và/hoặc cán bộ, nhân viên của Bên Bán để thực hiện các công việc liên quan đến thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận và nhận kết quả mà không cần thêm bất cứ văn bản ủy quyền nào khác.

Ngoại trừ trường hợp được Bên Bán đồng ý, trong trường hợp Bên Mua không phối hợp, hoàn thiện để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn Bên Bán yêu cầu thì:

- a) Bên Bán không có nghĩa vụ phải thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua nữa;
 - b) Bên Mua được xem là tự nguyện thực hiện các thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận;
 - c) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ phần Giá Bán Nhà Ở và các nghĩa vụ tài chính còn lại cho Bên Bán theo thời hạn do Bên Bán yêu cầu;
 - d) Sau khi Bên Mua đã thanh toán đầy đủ phần Giá Bán Nhà Ở và các nghĩa vụ tài chính còn lại cho Bên Bán, Bên Bán sẽ cung cấp các hồ sơ, tài liệu cần thiết để Bên Mua thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.
 - e) Bên Mua phải trả cho Bên Bán khoản tiền lãi chậm trả với mức lãi suất là 0,05%/ngày trên số tiền còn lại phải thanh toán của Giá Bán Nhà Ở tính từ ngày hết hạn nhận hồ sơ theo thông báo/yêu cầu của Bên Bán cho đến khi Bên Mua hoàn thành việc thanh toán đầy đủ phần Giá Bán Nhà Ở.
3. Trong trường hợp Nhà Ở đã được cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua nhưng Bên Mua không thực hiện thanh toán và nhận Giấy Chứng Nhận theo thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận của Bên Bán, Bên Mua phải thanh toán Giá Bán Nhà Ở còn lại cho Bên Bán và phải trả tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất là 0,05%/ngày trên số tiền còn lại phải thanh toán của Giá Bán Nhà Ở tính từ ngày hết hạn phải thanh toán để nhận Giấy Chứng Nhận theo thông báo/yêu cầu của Bên Bán cho đến khi Bên Mua hoàn thành việc thanh toán này.
 4. Từ ngày thứ 30 trở đi kể từ ngày hết hạn nhận hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận theo thông báo của Bên Bán hoặc kể từ ngày hết hạn phải thanh toán để nhận Giấy Chứng Nhận theo thông báo của Bên Bán, Bên Bán có quyền áp dụng các biện pháp để thu hồi số tiền Bên Mua còn phải thanh toán và/hoặc số tiền phạt và/hoặc đồng thời có quyền đơn chấm dứt Hợp Đồng và xử lý theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 11.
 5. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua được quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp hồ sơ, tài liệu và thông tin cần thiết để tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán toàn bộ Giá Bán Nhà Ở và hoàn thành tất cả nghĩa vụ tài chính liên quan (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật.
 6. Trong mọi trường hợp, Bên Bán chỉ thực hiện bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua khi Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ tài chính cho Bên Bán.

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Hợp Đồng này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
2. Bất cứ tranh chấp nào phát sinh từ các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh. Hết thời hạn này mà tranh chấp đó không được giải quyết thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
3. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, Hợp Đồng này sẽ tiếp tục được thực hiện, trừ phần nội dung là đối tượng của tranh chấp.

ĐIỀU 18. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 18 điều, với [.....]trang, được lập thành [.....]bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ [....] bản, Bên Bán giữ [.....] bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Nhà Ở và các giấy tờ khác: không có.
Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

[BÊN MUA

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

[BÊN BÁN

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

MỘT SỐ LƯU Ý KHI ÁP DỤNG CÁC BỘ MẪU HỢP ĐỒNG KINH DOANH BĐS

1. Về đối tượng áp dụng các mẫu hợp đồng kinh doanh bất động sản

Các mẫu:

- a) HĐ đặt cọc mua bán nhà ở có sẵn;
- b) HĐ đặt cọc mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (HTTTTL);
- c) HĐ mua bán nhà ở riêng lẻ;
- d) HĐ đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ);
- e) HĐ chuyển nhượng QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật.

Được áp dụng đối với các nhà ở, QSDĐ đã đáp ứng điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (Luật KDBĐS) và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Trường hợp thực hiện kinh doanh bất động sản khi chưa đáp ứng điều kiện theo quy định của luật, các hợp đồng đã ký kết giữa Chủ đầu tư và Bên Mua/Bên Nhận chuyển nhượng có thể bị xác định là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại khoản 1, Điều 8 Luật KDBĐS; Điều 123 BLDS. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên nào có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.
- Bên Bán có thể bị xử phạt hành chính từ 400 triệu đồng đến 600 triệu đồng/hành vi vi phạm do thực hiện kinh doanh bất động sản không đảm bảo đủ điều kiện theo quy định của Luật và bị đình chỉ hoạt động kinh doanh từ 3 đến 6 tháng tại dự án có vi phạm theo quy định tại điểm a, khoản 3 và khoản 5 Điều 58 Nghị định 16/2022/NĐ-CP. (Trường hợp có Nghị định xử phạt mới thay thế Nghị định 6/2022/NĐ-CP thì mức phạt và hình phạt bổ sung, biện pháp khắc phục hiệu quả (nếu có) được thực hiện theo quy định tại Nghị định mới).

2. Một số lưu ý về thanh toán trong mua bán nhà ở HTTTTL

- a) Đối với nhà ở HTTTTL, **Chủ đầu tư không được thu tiền đặt cọc vượt quá 5% giá bán nhà ở** khi nhà ở đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật KDBĐS.
- b) Việc thanh toán trong mua bán nhà ở HTTTTL được thực hiện nhiều lần, **lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc**, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng **tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở; Không thu vượt quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp GCN**. Giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận.

- Trường hợp Chủ đầu tư thu tiền không đúng theo quy định của Luật KDBDS, Chủ đầu tư có thể bị xử phạt hành chính từ 400 triệu đồng đến 600 triệu đồng/hành vi vi phạm do thu tiền của bên mua bất động sản hình thành trong tương lai không đúng tiến độ thực hiện dự án theo thỏa thuận của các bên hoặc thu vượt quá tỷ lệ phần trăm giá trị hợp đồng theo quy định, đồng thời áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả buộc thu tiền theo đúng tiến độ dự án hoặc buộc hoàn trả lại bên mua phần giá trị hợp đồng thu vượt quá theo quy định tại điểm đ, khoản 3 và điểm i, khoản 5 Điều 58 Nghị định 16/2022/NĐ-CP. (Trường hợp có Nghị định xử phạt mới thay thế Nghị định 6/2022/NĐ-CP thì mức phạt và hình phạt bổ sung, biện pháp khắc phục hiệu quả (nếu có) được thực hiện theo quy định tại Nghị định mới).
- Vì vậy, trong quá trình áp dụng các đơn vị kinh doanh cần lưu ý để đảm bảo không vi phạm quy định của luật.

MỘT SỐ QUY ĐỊNH CẦN LƯU Ý TRONG MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở RIÊNG LẺ

(Cập nhật theo Nghị định 96/2024/NĐ-CP, kèm theo mẫu HĐMBNO riêng lẻ)

STT	ĐIỀU KHOẢN	NỘI DUNG	LƯU Ý
1	Điều 2.1 HĐMBNO	Giá bán đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT (nếu Bên Bán thuộc diện phải nộp thuế VAT) và kinh phí bảo trì (nếu có).	Nội dung này theo Mẫu số 1c – Hợp đồng mua bán nhà ở tại Nghị định 96, theo đó, Giá bán nhà ở không bao gồm phí quản lý vận hành. Tuy nhiên, theo CSBH của một số dự án tại Tập đoàn hiện nay, Giá bán nhà ở đã bao gồm phí quản lý vận hành. Để đảm bảo CĐT vẫn thu được khoản tiền này theo CSBH, phù hợp với Mẫu số 1c và không phải sửa mẫu, các Ban QLĐT, Ban DTM&A, Ban PTSP, Ban KT RLV và các Ban chuyên môn khác xem xét (i) phương án thu khoản phí quản lý vận hành này tách ra khỏi giá bán, và thu ngay tại Đợt thanh toán đầu tiên hoặc (ii) các phương án khác, tùy thuộc vào từng dự án cụ thể và chủ động xin phê duyệt của BLĐ để áp dụng. Nội dung liên quan đến phí quản lý vận hành theo phương án được BLĐ phê duyệt sẽ được điền tại khoản tiết (i) điểm (d) Khoản 2 Điều 2 HĐMBNO riêng lẻ.
2	Điều 4.4 HĐMBNO Và Điều 10.1 HĐMBNO	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. Bên Mua 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.	Nội dung này theo Mẫu số 1c – Hợp đồng mua bán nhà ở tại Nghị định 96 và cũng phù hợp với Khoản 4 Điều 37 Luật Nhà ở 2023. Để hạn chế rủi ro KH từ chối bàn giao nếu bàn giao sớm khi chưa đủ điều kiện và/hoặc CĐT bị xử phạt do hành vi bàn giao nhà cho KH khi chưa hoàn thành cơ sở hạ tầng, các Ban chuyên môn của RLV lưu ý nội dung này khi bàn giao, đảm bảo trước khi bàn giao Bên Bán đã hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội (nếu có) theo tiến độ của dự án được phê duyệt.
3	Điều 6.3 HĐMBNO	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	Nội dung bảo hành này theo Mẫu số 1c – Hợp đồng mua bán nhà ở tại Nghị định 96. Trong đó, việc bảo hành “ <i>các thiết bị gắn liền với Nhà Ở như hệ thống các loại cửa</i> ” là nội dung mới,

		liên với Nhà Ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Nhà Ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.	không thuộc phạm vi nội dung bảo hành theo quy định tại Khoản 3 Điều 129 Luật Nhà ở 2023. Đề nghị các Ban chuyên môn của RLV chủ động xem xét bổ sung phạm vi bảo hành này tại các Hợp đồng thi công.
4	Điều 9.1 (d) HĐMBNO	Bên Bán có quyền: Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Nhà Ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua	Nội dung này theo Mẫu số Ic – Hợp đồng mua bán nhà ở tại Nghị định 96. Các Ban chuyên môn của RLV lưu ý về nội dung này trước khi thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Nhà Ở và rủi ro Bên Bán không thể thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện do Bên Mua không đồng ý thỏa thuận.
5	Điều 14.1 (d) HĐMBNO	Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng: Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này	Nội dung này không có trong mẫu HĐMBNO đã ban hành tại Tập đoàn trước đây mà theo Mẫu số Ic – Hợp đồng mua bán nhà ở tại Nghị định 96. Trường hợp xóa nội dung này thì sẽ tồn tại rủi ro sửa mẫu: (1) CĐT bị xử phạt vi phạm hành chính (tham khảo Nghị định 16/2022/NĐ-CP trước đây thì hành vi Hợp đồng kinh doanh bất động sản không được lập thành văn bản hoặc lập hợp đồng kinh doanh bất động sản không đầy đủ các nội dung chính theo quy định hoặc trái quy định của pháp luật có thể bị phạt tiền từ 100 triệu đến 120 triệu đồng và bị buộc lập lại hợp đồng đúng quy định, chế tài phạt này có thể thay đổi theo Nghị định xử phạt vi phạm hành chính mới sắp tới); (2) CĐT phải bồi thường thiệt hại cho KH nếu có thiệt hại phát sinh từ các điều khoản sửa mẫu; (3) tranh chấp với KH. Do đó, để hạn chế rủi ro sửa mẫu nêu trên và một phần rủi ro cho CĐT, giữ nguyên nội dung theo mẫu và bổ sung quy định cụ thể tại Điều 11.2: <i>“Chỉ trong trường hợp sau [...] ngày (số ngày mà việc bàn giao nhà ở không được được chậm hơn theo chính sách) kể từ ngày phải bàn giao Nhà Ở mà Bên Bán vẫn không bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, thì Bên Mua mới có quyền đơn phương</i>

			<i>chấm dứt HĐMBNO theo quy định tại Khoản này và điểm d Khoản 1 Điều 14 Hợp Đồng này. Để làm rõ, Bên Bán không có nghĩa vụ thanh toán bất kỳ khoản lãi suất, phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại nào liên quan đến/phát sinh từ việc Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.”</i>
--	--	--	---