

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỦY SINH

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

Ông/Bà: repBENMUA

Số: repSOHOPDONG

Ký hiệu nhà ở: repKyHieuNhaO

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở

Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 20.....

MỤC LỤC

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA	4
ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG.....	5
ĐIỀU 3. GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG, THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ	7
ĐIỀU 4. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN	8
ĐIỀU 5. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH VÀ BÀN GIAO NHÀ Ở.....	9
ĐIỀU 6. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG	10
ĐIỀU 7. BẢO HÀNH NHÀ Ở.....	12
ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.....	13
ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.....	17
ĐIỀU 10. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....	21
ĐIỀU 11. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ	22
ĐIỀU 12. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG VÀ HẬU QUẢ PHÁP LÝ.....	24
ĐIỀU 13. HIỆU LỰC	26
ĐIỀU 14. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	27
ĐIỀU 15. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG	27
ĐIỀU 16. THÔNG BÁO.....	28
ĐIỀU 17. ĐIỀU KHOẢN CHUNG	29
PHỤ LỤC 1: DANH MỤC VẬT LIỆU NHÀ Ở	
PHỤ LỤC 2: BẢNG TIẾN ĐỘ THANH TOÁN	
PHỤ LỤC 3: BẢN VẼ NHÀ Ở	

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

Số: repSOHOPDONG

Dự án Khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

- Căn cứ Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai;
- Căn cứ Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật nhà ở;
- Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ văn bản số 2401/UBND-ĐT và văn bản số 2402/UBND-ĐT ngày 24/6/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh làm chủ đầu tư Khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, quận 9 (nay là Thành phố Thủ Đức);
- Căn cứ Quyết định số 2639/QĐ-UBND ngày 16/6/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở tại phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức do Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh làm chủ đầu tư;
- Căn cứ bản vẽ thiết kế cơ sở được Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh thẩm định ngày 23/7/2021;
- Căn cứ văn bản số 16001/SXD-PTN&TTBĐS ngày 17/11/2022 của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức;
- Căn cứ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công nhà ở do Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh phê duyệt;
- Căn cứ nhu cầu, khả năng của Các Bên.

Hôm nay, ngày ____ tháng ____ năm _____, tại trụ sở Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh, chúng tôi, những người ký tên dưới đây, xác nhận có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự chịu trách nhiệm về mọi hành vi dân sự của mình, gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở :

Tên doanh nghiệp : **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỦY SINH**
Giấy CNĐKDN số : 0312322147 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30 tháng 05 năm 2013;
Địa chỉ : Phòng 1B Lầu 12, SaiGon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam;
Điện thoại : +84 028 3820 8892
Đại diện : Ông **PHẠM HỒNG PHÚ** Chức danh: **Giám đốc**

(Dưới đây gọi tắt là “**Bên Bán**”).

BÊN MUA NHÀ Ở :

Họ và tên : **repBENMUA** Ngày sinh : repNGAYSINH_BM
CMND/CCCD/HC số : repSOCMND_BM Cấp ngày : repNGAYCAP_BM
Nơi cấp : repNOICAP_BM
Thường trú : repDIACHI_BM
Địa chỉ liên hệ : repDIACHILH_BM
Điện thoại : repDIDONG_BM Email: repMAIL_BM

(Dưới đây gọi tắt là “**Bên Mua**”).

Bên Bán và Bên Mua trong hợp đồng này tùy theo ngữ cảnh được hiểu như sau: “**Bên**” là Bên Bán hoặc Bên Mua, “**Các Bên, Hai Bên**” là Bên Bán và Bên Mua.

XÉT RẰNG:

- (I) Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh là một doanh nghiệp được thành lập hợp pháp theo pháp luật Việt Nam, có chức năng đầu tư và kinh doanh bất động sản và là Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền, mã số doanh nghiệp 0302588596 (“**Khang Điền**”). Hiện tại, Bên Bán là Chủ đầu tư dự án Khu nhà ở quy mô 43.452,3m² tại phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là Thành phố Thủ Đức) theo Văn bản số 2401/UBND-ĐT và văn bản số 2402/UBND-ĐT ngày 24/6/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh làm chủ đầu tư Khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, quận 9. Đồng thời, Bên Bán và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 11 TP. Hồ Chí Minh đã ký kết Hợp đồng cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số 08/2022-HĐCBL/NHCT942- THUYSINH ngày 05/4/2022;
- (II) Bên Mua là cá nhân/tổ chức có đầy đủ năng lực hành vi dân sự/được thành lập và hoạt động theo quy định pháp luật và thuộc đối tượng được phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo pháp luật Việt Nam, đang có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thuộc Dự Án (như được nêu tại khoản 1.4 Điều 1 Hợp Đồng).

Do vậy, sau khi Bên Mua đã tìm hiểu đầy đủ các thông tin về pháp lý của Dự Án và Nhà Ở, Các Bên cùng thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai với

những điều kiện và điều khoản như sau:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA

Trong Hợp Đồng này (bao gồm các Phụ Lục, biểu mẫu và các văn bản đính kèm Hợp Đồng), trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác, những từ, cụm từ viết hoa sau đây sẽ được hiểu như sau:

- 1.1. **“Hợp Đồng”** hoặc **“Hợp Đồng này”** là Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cùng các phụ lục, biểu mẫu đính kèm và tất cả các văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.
- 1.2. **“Chủ Đầu Tư”** hoặc **“Bên Bán”** là Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh.
- 1.3. **“Bên Mua”** là bên mua Nhà Ở theo Hợp Đồng hoặc bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Hợp Đồng này hoặc bên nhận chuyển nhượng lại Nhà Ở tại từng thời điểm.
- 1.4. **“Dự Án Thủy Sinh”** hoặc **“Dự Án”** hoặc **“Khu Nhà Ở”** là dự án Khu nhà ở quy mô 43.452,3m² tại phường Phú Hữu, quận 9 theo văn bản số 2401/UBND-ĐT và văn bản số 2402/UBND-ĐT ngày 24/6/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh làm chủ đầu tư Khu nhà ở thấp tầng tại phường Phú Hữu, quận 9 (nay là Thành phố Thủ Đức).
- 1.5. **“Nhà Ở”** là nhà thô đã hoàn thiện mặt ngoài thuộc Dự Án được xây dựng trên thửa đất nêu tại khoản 2.2, Điều 2 Hợp Đồng này thuộc Dự Án do Bên Bán bán cho Bên Mua có các đặc điểm được nêu tại khoản 2.1, Điều 2 Hợp Đồng.
- 1.6. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định pháp luật sau khi Bên Mua đã hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ với Bên Bán theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này.
- 1.7. **“Ngày Bàn Giao Nhà Ở”** là ngày Bên Bán bàn giao nhà ở cho Bên Mua được xác định theo thông báo bàn giao nhà ở phát hành từ Bên Bán và/hoặc theo quy định tại Điều 5 Hợp Đồng này.
- 1.8. **“Ban Tự Quản”** là đơn vị, tổ chức được thành lập theo quy định của pháp luật để quản lý vận hành Dự Án. Sau khi Ban Tự Quản được thành lập, Bên Bán sẽ bàn giao toàn bộ công việc quản lý, vận hành Dự Án cho Ban Tự Quản, thời gian bàn giao sẽ do các bên thỏa thuận và phù hợp với quy định của pháp luật.
- 1.9. **“Phí Quản Lý”** là các khoản phí, chi phí mà cư dân phải trả để thanh toán cho các dịch vụ quản lý và vận hành Dự Án, cư dân thanh toán các khoản phí, chi phí này cho Chủ Đầu Tư hoặc thông qua Ban Quản Lý và do Bên Bán/Ban Tự Quản áp dụng phù hợp với tình hình thực tế mà chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng Nhà Ở có nghĩa vụ thanh toán tại từng thời điểm.
- 1.10. **“Phí Dự Phòng”** là kinh phí mà chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng Nhà Ở đồng ý tự nguyện nộp cho Chủ Đầu Tư theo Hợp Đồng này để Chủ Đầu Tư được toàn quyền sử dụng vào mục đích bảo trì, duy tu, cải tạo, bảo dưỡng, sửa chữa Hạ Tầng Kỹ Thuật và Tiện Ích (như được nêu tại khoản 1.11 Điều này) và các tiện ích công cộng chung của Dự Án và/hoặc được sử dụng để bù đắp khi Phí Quản Lý không đủ để thanh toán cho các nhà cung cấp dịch vụ. Chủ Đầu Tư sẽ chuyển Phí Dự Phòng vào tài khoản riêng mở tại

Ngân hàng thương mại. Sau khi Ban Tự Quản được thành lập và tiếp nhận công tác quản lý, vận hành Dự Án, Chủ Đầu Tư sẽ chuyển giao Phí Dự Phòng còn lại cho Ban Tự Quản quản lý và sử dụng theo quy định.

- 1.11. “**Hạ Tầng Kỹ Thuật và Tiện Ích**” bao gồm hệ thống chiếu sáng; hệ thống đường giao thông; hệ thống cấp điện; hệ thống cấp thoát nước, trạm xử lý nước thải; hệ thống phòng cháy chữa cháy; hệ thống thông tin liên lạc; công trình công cộng; khu thể dục thể thao; công viên, cây xanh, nhà điều hành, nhà cộng đồng, sân tennis, v.v ... thuộc Dự Án theo nội dung hồ sơ pháp lý của Dự Án đã được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- 1.12. “**Ban Quản Lý**” là một tổ chức chuyên môn được Bên Bán hoặc Ban Tự Quản thuê để thực hiện công tác quản lý, vận hành và bảo trì Dự Án theo cách thức phù hợp sau khi Dự Án đã hoàn tất việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng theo quy định.
- 1.13. “**Phần Sở Hữu Riêng của Cư Dân**” là phần diện tích nằm trong khuôn viên đất nêu tại khoản 2.2 Điều 2 Hợp Đồng, bao gồm diện tích bên trong Nhà Ở và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với Nhà Ở.
- 1.14. “**Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán**” là phần diện tích nhà, công trình xây dựng trong Dự Án thuộc sở hữu riêng mà Bên Bán chưa/không bán hoặc giữ lại để sử dụng/kinh doanh.
- 1.15. “**Phần Sở Hữu Chung**” là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của Dự Án và các hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Dự Án được phê duyệt (nếu có).
- 1.16. **Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là các sự kiện như được định nghĩa tại khoản 15.1 Điều 15 Hợp Đồng.
- 1.17. “**Nội Quy Dự Án**” có nghĩa là toàn bộ các quy tắc và quy định mà Bên Mua và/hoặc người sử dụng Nhà Ở trong Dự Án phải tuân thủ và chấp hành liên quan đến việc sử dụng Nhà Ở, các công trình tiện ích công cộng trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Ở. Nội Quy Dự Án do Bên Bán và/hoặc Ban Tự Quản ban hành tại từng thời điểm và không phụ thuộc vào tên gọi, Nội Quy Dự Án có thể được ban hành dưới dạng sổ tay cư dân hoặc sổ tay khu dân cư hoặc bất kỳ tên gọi khác mà không làm mất ý nghĩa và hiệu lực của Nội Quy Dự Án như quy định tại Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2. ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG

Sau khi đã tìm hiểu các thông tin pháp lý của Dự Án, các thông số về diện tích và đặc điểm của Nhà Ở, Bên Mua đồng ý mua và Bên Bán đồng ý bán cho Bên Mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự Án (hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền vào từng thời điểm) do Bên Bán làm Chủ Đầu Tư với đặc điểm chính như sau:

2.1. Thông tin và đặc điểm Nhà Ở:

- Ký hiệu nhà ở : Lô repKyHieuNhaO
- Loại nhà ở : repLoaiNha
- Diện tích xây dựng : repDienTichXayDung m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng : repDienTichSanXayDung m²

- Kết cấu nhà : repKetCauNha
- Số tầng : repSoTangCao
- Loại nhà ở bàn giao : repLoaiBanGiao
- Mục đích sử dụng : Để ở

Các Bên theo đây thống nhất rằng, diện tích xây dựng và/hoặc tổng diện tích sàn xây dựng thực tế bàn giao cho Bên Mua và diện tích xây dựng và/hoặc tổng diện tích sàn xây dựng thể hiện trên Giấy Chứng Nhận có thể chênh lệch nhau theo cách tính của Cơ quan có thẩm quyền khi cấp Giấy Chứng Nhận. Theo đó, Các Bên cam kết rằng bất cứ Bên nào cũng không được quyền khiếu nại, khiếu kiện Bên còn lại, cũng như không được quyền yêu cầu Bên còn lại thanh toán thêm hoặc hoàn trả lại tiền đã thanh toán do có sự chênh lệch diện tích này khi Bên Mua được Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận.

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 tại Phụ Lục 1 - Danh Mục Vật Liệu Nhà Ở đính kèm Hợp Đồng này.

2.2. Thông tin và đặc điểm thửa đất xây dựng Nhà Ở:

- Thửa đất số : repSoThuaDat;
- Tờ bản đồ số : repToBanDoSo;
- Diện tích đất : repDIENTICHDAT m², trong đó:
 + Sử dụng riêng : repDIENTICHDAT m²;
 + Sử dụng chung (nếu có) : 0,0 m²;
- Địa chỉ : repVITRITHUADAT;
- Mục đích sử dụng : Đất ở tại đô thị;

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành: repSoDo, số vào sổ cấp GCN: repSoGCNSoDo do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày: repNgayVaoSoCapGCNSoDo.

2.3. Hai Bên đồng ý và chấp nhận rằng diện tích xây dựng và/hoặc tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở được nêu tại khoản 2.1 Điều này có thể tăng hoặc giảm trong biên độ $\pm 03\%$ (ba phần trăm) so với diện tích xây dựng và/hoặc tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở được bàn giao trên thực tế cho Bên Mua. Khi đó, không Bên nào được quyền yêu cầu Bên còn lại phải thanh toán thêm hoặc hoàn trả lại tiền đã thanh toán do chênh lệch diện tích xây dựng và/hoặc tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở được nêu trong Hợp Đồng này và diện tích xây dựng và/hoặc tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở thực tế khi Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở. Việc chênh lệch diện tích này sẽ không phải là lý do để Bên Mua hoặc Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

Trường hợp Nhà Ở khi bàn giao cho Bên Mua bị chênh lệch diện tích xây dựng và/hoặc tổng diện tích sàn xây dựng vượt quá biên độ $\pm 03\%$ (ba phần trăm) so với Hợp Đồng, Hai Bên đồng ý Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích xây dựng và/hoặc tổng diện tích sàn xây dựng thực tế khi bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua thông qua một phụ lục của Hợp Đồng.

- 2.4. Hai Bên cũng đồng ý diện tích thửa đất trên thực tế và diện tích thửa đất được thể hiện trên Giấy Chứng Nhận có thể tăng hoặc giảm trong biên độ $\pm 01\%$ (một phần trăm) so với diện tích thửa đất được nêu tại khoản 2.2 Điều này. Khi đó, Các Bên đồng ý sai số này và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện Bên còn lại do có sự chênh lệch diện tích đất này cũng như không yêu cầu Bên còn lại phải thanh toán thêm hoặc hoàn trả lại tiền đã thanh toán do chênh lệch diện tích thửa đất được nêu trong Hợp Đồng và diện tích thửa đất thực tế khi Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở và được cấp Giấy Chứng Nhận.

ĐIỀU 3. GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG, THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ

- 3.1. Tổng giá trị Hợp Đồng (“**Giá Bán Nhà Ở**”) đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (“**VAT**”) là: **repGiaTriHDVAT đồng** (Bảng chữ: repBangChuGiaTriHDVAT), trong đó:

- 3.1.1 Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và xây dựng Nhà Ở chưa VAT: **repGiaTriHDChuaVAT đồng** (Bảng chữ: repBangChuGiaTriHDChuaVAT);

Trong đó: Giá đất được trừ khi tính thuế GTGT là: **repGTQSDChuaVAT đồng** (Bảng chữ: repBangChuGTQSDChuaVAT).

- 3.1.2 Thuế GTGT (VAT) là: **repTienVAT đồng** (Bảng chữ: repBangChuTienVAT).

- 3.2. Thuế và các khoản phí:

Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ các khoản thuế và các chi phí liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Nhà Ở trực tiếp cho các Cơ quan liên quan hoặc cho Bên Bán (trường hợp Cơ quan liên quan yêu cầu Bên Bán nộp hộ Bên Mua) hoặc bên thứ ba (trường hợp Bên Bán chỉ định bên thứ ba thu hộ), bao gồm nhưng không giới hạn các khoản dưới đây:

- a) Phí Quản Lý: Trong hai năm đầu tiên, Phí Quản Lý hàng tháng (chưa bao gồm VAT) là: **20.000 đồng/tháng** (Bảng chữ: Hai mươi ngàn đồng trên một tháng) cho mỗi mét vuông tổng diện tích đất ở nêu tại khoản 2.2, Điều 2 Hợp Đồng và Bên Mua phải thanh toán Phí Quản Lý năm đầu tiên một lần cho Bên Bán vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở. Kể từ năm thứ ba trở đi, mức Phí Quản Lý có thể được điều chỉnh cho phù hợp với các chi phí thực tế và giá cả thị trường của các dịch vụ cung cấp trên cơ sở tính toán của Bên Bán/Ban Quản Lý/Ban Tự Quản cho phù hợp với nhu cầu và tình hình thực tế trong việc quản lý, vận hành Dự Án và Bên Mua cam kết hoàn toàn đồng ý với việc điều chỉnh Phí Quản Lý theo quy định tại Điều này.
- b) Mức đóng góp vào Phí Dự Phòng là: **repTienPhiBaoTri đồng** (Bảng chữ: repBangChuTienPhiBaoTri) được thỏa thuận bằng 1,0% (Một phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng (chưa bao gồm VAT). Bên Mua đồng ý tự nguyện đóng góp một lần Phí Dự Phòng này vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở và Chủ Đầu Tư được toàn quyền quyết định kỳ hạn tiền gửi cũng như được toàn quyền sử dụng Phí Dự Phòng vào mục đích bảo trì, duy tu, cải tạo, bảo dưỡng, sửa chữa Hạ Tầng Kỹ Thuật và Tiện Ích và các tiện ích công cộng chung của Dự Án và/hoặc được sử dụng để bù đắp khi Phí Quản Lý không đủ để thanh toán cho các nhà cung cấp dịch vụ. Phí Dự Phòng sẽ được Bên Bán quyết toán và kết chuyển cho Ban Tự Quản sau khi Ban Tự Quản được thành lập và được đa số cư dân đồng ý để nhận bàn giao lại Phí Dự

Phòng (tương ứng với phần còn lại của Phí Dự Phòng sau khi quyết toán). Bên Mua có trách nhiệm đóng Phí Dự Phòng vào tài khoản theo thông tin sau:

- Tên tài khoản: CT CP BDS THUY SINH PHI DU PHONG CLASSIA
 - Số tài khoản: 117 002 914 070, mở tại Ngân hàng Vietinbank – CN11-HCM
- c) Các loại lệ phí, chi phí liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận, bao gồm: lệ phí công chứng, lệ phí trước bạ về việc chuyển giao quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Nhà Ở, phí đăng ký Nhà Ở (nếu có), các loại phí, lệ phí và chi phí khác có thể phải trả khi xin cấp và/hoặc cập nhật sang tên Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của Nhà nước.

ĐIỀU 4. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

4.1. Phương thức thanh toán:

Tất cả các khoản thanh toán của Bên Mua cho Bên Bán (ngoại trừ Phí Dự Phòng) theo Hợp Đồng này phải được thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam. Hình thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo thông tin tài khoản chi tiết như sau:

- Chủ tài khoản : CONG TY CP BAT DONG SAN THUY SINH
- Số tài khoản : 113 002 911 844
- Tại Ngân hàng : Vietinbank – CN 11-HCM

- 4.2. Tiến độ thanh toán Giá Bán Nhà Ở và các khoản phí được chia thành các đợt theo quy định tại Phụ Lục 2 – Bảng Tiến Độ Thanh Toán đính kèm Hợp Đồng này.
- 4.3. Trường hợp ngày thanh toán cuối cùng tại mỗi đợt thanh toán trùng với ngày nghỉ và/hoặc ngày lễ theo quy định, thì ngày thanh toán cuối cùng được tính sang ngày làm việc kế tiếp. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản Ngân hàng của Bên Bán.
- 4.4. Việc thanh toán chỉ được xem là hợp lệ khi Bên Mua thực hiện theo đúng các quy định nêu trên. Việc Bên Mua nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản cho bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác (kể cả việc chuyển tiền mặt hoặc chuyển khoản cho nhân viên của Bên Bán để thanh toán hộ) đều không được xem là hợp lệ và Bên Mua tự phải chịu trách nhiệm về việc này nếu có tranh chấp xảy ra.
- 4.5. Nguyên tắc xác định thời điểm Bên Mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán này có hiệu lực ngay cả khi Hợp Đồng được chuyển nhượng, chuyển giao hoặc hết hiệu lực bởi bất kỳ lý do gì mà Bên Mua vẫn còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình phát sinh từ việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc hết hiệu lực đó.
- 4.6. Căn cứ tiến độ thanh toán và thời hạn nêu tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này, Bên Mua mặc nhiên đồng ý tiến hành thanh toán tiền của mỗi đợt cho Bên Bán, kể cả trong trường hợp Bên Mua không nhận được thông báo thanh toán của Bên Bán.
- 4.7. Việc thanh toán phân chênh lệch (nếu có) do (i) do việc tăng/giảm diện tích xây dựng/tổng diện tích sàn xây dựng và/hoặc (ii) diện tích thửa đất và/hoặc (iii) sự thay đổi thuế suất thuế VAT sẽ được Bên Mua thực hiện theo thông báo của Bên Bán.

ĐIỀU 5. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH VÀ BÀN GIAO NHÀ Ở

- 5.1. Bên Bán có trách nhiệm xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật 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.
- 5.2. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua đúng chất lượng công trình và đúng thiết kế đã được phê duyệt theo quy định tại Điều 2, Phụ Lục 1 và Phụ Lục 3 đính kèm Hợp Đồng này. Việc bàn giao Nhà Ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của Hai Bên.
- 5.3. Thời hạn bàn giao Nhà Ở dự kiến là **12 (mười hai) tháng** kể từ ngày Các Bên ký kết Hợp Đồng này. Bên Mua đồng ý rằng, thời hạn bàn giao Nhà Ở của Bên Bán có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại Khoản này nhưng không được sớm hơn hoặc chậm quá 90 (chín mươi) ngày so với thời gian quy định tại Khoản này (sau đây gọi là “**Ngày Bàn Giao Nhà Ở**”).
- Trước ít nhất 15 (mười lăm) ngày so với Ngày Bàn Giao Nhà Ở theo tính toán của Bên Bán, Bên Bán sẽ gửi thông báo trước cho Bên Mua bằng văn bản về thời gian, địa điểm, phương thức và thủ tục bàn giao Nhà Ở.
- 5.4. Bên Mua đồng ý và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về việc Bên Bán chỉ bàn giao Nhà Ở khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:
- Bên Bán đã hoàn tất xây dựng Nhà Ở theo Danh Mục Vật Liệu Nhà Ở nêu tại Phụ Lục 1; và
 - Bên Mua đã hoàn tất đúng nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, kể cả nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có); và
 - Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các khoản phí, lệ phí theo quy định hiện hành của Nhà nước và theo quy định của Hợp Đồng này; và
 - Bên Mua đã nộp Phí Dự Phòng và Phí Quản Lý cho năm đầu tiên theo quy định tại Hợp Đồng.
- 5.5. Vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở, Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp phải có mặt cùng với đại diện của Bên Bán để kiểm tra diện tích (nếu có), kiểm tra hiện trạng thực tế của Nhà Ở và cùng ký xác nhận 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 kể từ ngày gửi thông báo bàn giao Nhà Ở, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng, thì Các Bên đồng ý rằng: (i) kể từ ngày đến hạn bàn giao theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán, Bên Mua theo đây mặc nhiên đồng ý vô điều kiện về việc đã nhận bàn giao Nhà Ở thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng, đồng thời Bên Bán được miễn trừ khỏi mọi trách nhiệm và chế tài theo quy định tại khoản 6.2 Điều 6 Hợp Đồng; và (ii) Nhà Ở đã đáp ứng đầy đủ theo quy định tại Hợp Đồng và Bên Mua không có quyền yêu cầu Bên Bán sửa chữa, khắc phục bất kỳ chi tiết nào của Nhà Ở; và (iii) Bên Mua phải có trách nhiệm thanh toán

Phí Quản Lý, Phí Dự Phòng và các khoản phải trả khác theo quy định của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua cam kết không khiếu nại, khiếu kiện hay tranh chấp với Bên Bán về bất kỳ vấn đề nào liên quan đến việc nhận bàn giao Nhà Ở và đồng ý thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với các khoản thanh toán đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng. Việc Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở và từ chối thanh toán trong trường hợp này sẽ được xem là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và được xử lý theo quy định tại Điều 6 Hợp Đồng.

- 5.6. Trong trường hợp Nhà Ở bị khiếm khuyết về chất lượng (nếu có) nhưng không làm ảnh hưởng đến khả năng chịu lực, tuổi thọ, công năng của Nhà Ở và bảo đảm Nhà Ở đủ điều kiện khai thác, sử dụng thì khiếm khuyết này không phải là cơ sở để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng này. Để làm rõ và tránh phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Nhà Ở tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo các điều kiện bảo hành Nhà Ở quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng.
- 5.7. Các Bên đồng ý rằng, thời điểm quyền sở hữu Nhà Ở được chuyển cho Bên Mua là thời điểm Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở hoặc xem như đã mặc nhiên nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán theo quy định tại khoản 5.5 Điều này.
- 5.8. Kể từ thời điểm Nhà Ở được bàn giao hoặc xem như đã bàn giao cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng, Bên Mua được toàn quyền quản lý, sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm phát sinh liên quan đến việc sử dụng Nhà Ở, cũng như phải tự chịu mọi rủi ro về mất mát hoặc hư hỏng Nhà Ở (kể cả trong trường hợp Bên Mua không đưa Nhà Ở vào sử dụng), trừ khi những hư hỏng về Nhà Ở thuộc trường hợp Bên Mua được bảo hành theo quy định của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật. Trường hợp Bên Mua vi phạm pháp luật liên quan đến Nhà Ở sau khi đã nhận bàn giao như: sử dụng Nhà Ở không đúng mục đích, coi nói, sửa chữa, cải tạo, làm thay đổi thiết kế, kết cấu, kiến trúc Nhà Ở..., Bên Mua độc lập chịu trách nhiệm đối với các vi phạm nêu trên, bao gồm cả việc nộp phạt vi phạm, tháo dỡ, di dời, khôi phục lại hiện trạng ban đầu của Nhà Ở theo yêu cầu của Bên Bán và/hoặc Cơ quan có thẩm quyền và Bên Bán không chịu trách nhiệm cho việc xin cấp Giấy Chứng Nhận khi Bên Mua có các hành vi vi phạm về xây dựng nêu trên liên quan đến Nhà Ở.

ĐIỀU 6. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

- 6.1. Trách nhiệm do vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua:

Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán (không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán trong thời hạn thỏa thuận) của bất cứ đợt thanh toán nào theo quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng (bao gồm đợt thanh toán theo quy định tại điểm l và nghĩa vụ vi phạm quy định tại điểm m của Điều 9.2 Hợp Đồng (sau đây gọi là “**Chậm Thanh Toán**”), thì Bên Mua đồng ý thanh toán thêm cho Bên Bán tiền phạt Chậm Thanh Toán theo mức lãi suất 0,05%/ngày (không phạt không năm phần trăm một ngày) trên số tiền vi phạm nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế. Tiền phạt Chậm Thanh Toán phải được trả cùng thời điểm với các khoản chậm thanh toán.

Trong mọi trường hợp, việc trễ hạn của tất cả các khoản, đợt thanh toán theo Hợp Đồng không được vượt quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán. Sau thời gian trễ hạn này mà Bên Mua vẫn chưa hoàn tất nghĩa vụ thanh toán (bao gồm cả tiền phạt Chậm Thanh Toán) thì Bên Mua đồng ý và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện tranh chấp về việc Bên Bán được toàn quyền (nhưng không có nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Khi đó, Bên Mua đồng ý chịu chế tài theo quy định tại điểm b Khoản 12.2 Điều 12 Hợp Đồng này.

6.2. Trách nhiệm do vi phạm thời hạn bàn giao Nhà Ở của Bên Bán:

Trường hợp Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao Nhà Ở (chậm trễ, không thực hiện việc bàn giao Nhà Ở theo thời hạn quy định tại khoản 5.3 Điều 5 của Hợp Đồng khi Bên Mua đã đáp ứng đủ điều kiện để được nhận bàn giao Nhà Ở theo điểm b, điểm c, điểm d khoản 5.4 Điều 5 của Hợp Đồng) thì cứ 01 (một) ngày chậm trễ bàn giao Nhà Ở, Bên Bán phải chịu một khoản phạt vi phạm theo mức 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thực thanh toán, nhưng trong mọi trường hợp tổng số tiền phạt mà Bên Bán phải chịu do vi phạm thời hạn bàn giao Nhà Ở sẽ không vượt quá 20% (hai mươi phần trăm) Giá Bán Nhà Ở. Các Bên thống nhất rằng, khoản phạt vi phạm này là chế tài duy nhất đối với hành vi vi phạm Hợp Đồng của Bên Bán.

Sau thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở, Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo hình thức thông báo bằng văn bản gửi đến Bên Bán hoặc theo thỏa thuận khác giữa Các Bên. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt theo quy định tại khoản 6.2 Điều này thì xem như Bên Mua mặc nhiên chấp nhận tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và gia hạn thời gian bàn giao Nhà Ở cho Bên Bán cho đến khi Nhà Ở đủ điều kiện bàn giao. Các chế tài áp dụng do việc chậm bàn giao Nhà Ở của Bên Bán quy định tại khoản 6.2 Điều này vẫn tiếp tục áp dụng và các Bên cam kết không tranh chấp, khiếu kiện về nội dung này.

6.3. Chậm nhất trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo của Bên Bán (gồm tổng thời gian của các thông báo) về việc ký và cung cấp các giấy tờ, tài liệu, chứng từ liên quan để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận mà Bên Mua không liên hệ Bên Bán để thực hiện theo nội dung thông báo, thì kể từ ngày thứ 31 (ba mươi mốt) trở đi, cứ một ngày chậm trễ ký kết và cung cấp đầy đủ các giấy tờ, tài liệu, chứng từ và hồ sơ có liên quan theo nội dung thông báo, thì Bên Mua đồng ý chịu phạt vi phạm theo mức 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền tương ứng 5% (năm phần trăm) Giá Bán Nhà Ở cho đến ngày: (i) Bên Mua hoàn tất việc thanh toán 5% Giá Bán Nhà Ở còn lại cho Bên Bán; hoặc (ii) Bên Mua hoàn tất việc ký và cung cấp đầy đủ các giấy tờ, tài liệu, chứng từ liên quan theo nội dung thông báo (bao gồm cả trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận) để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, tùy thuộc vào điều kiện nào đến trước. Đồng thời Bên Mua cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện nào, đồng ý miễn trừ mọi trách nhiệm của Bên Bán liên quan đến việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận.

- 6.4. Quá thời hạn thanh toán Phí Quản Lý theo quy định tại Hợp Đồng hoặc theo quy định tại Nội Quy Dự Án do Bên Bán và/hoặc Ban Tự Quản ban hành hoặc theo thời hạn khác mà chủ sở hữu/người sử dụng Nhà Ở tại từng thời điểm chưa thanh toán đủ, Bên Mua đồng ý thanh toán thêm tiền lãi chậm thanh toán theo mức phạt 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên số tiền chậm thanh toán kể từ thời điểm đến hạn cho đến thời điểm hoàn tất nghĩa vụ thanh toán. Ngoài ra, nếu Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán Phí Quản Lý vượt quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thì Bên Mua đồng ý rằng, Bên Bán và/hoặc Ban Quản Lý/Ban Tự Quản được quyền ngừng cung cấp dịch vụ và các tiện ích đối với chủ sở hữu/người sử dụng Nhà Ở cho đến khi Bên Mua/chủ sở hữu/người sử dụng Nhà Ở tại từng thời điểm hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Phí Quản Lý (bao gồm cả tiền lãi) theo quy định.

Bên Mua đồng ý cam kết và bảo đảm rằng, sẽ phổ biến quy định tại khoản 6.4. này cho chủ sở hữu mới và/hoặc người sử dụng Nhà Ở tại mọi thời điểm. Trong trường hợp Bên Bán chuyển nhượng Nhà Ở cho người khác, thì chủ sở hữu mới hoặc người thừa kế của Bên Mua mặc nhiên đồng ý việc kế thừa mọi quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng và theo quy định tại Khoản này.

ĐIỀU 7. BẢO HÀNH NHÀ Ở

- 7.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành kết cấu chính Nhà Ở (bao gồm và được giới hạn bởi các hạng mục dầm, sàn bê tông, đà, cột, trần, mái, các phần tường, và cầu thang theo Mục Phân thô, Phụ Lục 1) là 24 (hai mươi bốn) tháng theo quy định của pháp luật về nhà ở kể từ khi Nhà Ở được bàn giao cho Bên Mua hoặc xem như đã được mặc nhiên bàn giao cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng. Riêng các thiết bị lắp đặt theo Nhà Ở liệt kê tại Phụ Lục 1 sẽ được bảo hành theo thời hạn bảo hành còn lại của Nhà cung cấp.
- 7.2. Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng, bất kỳ công việc bảo hành, sửa chữa nào đối với Nhà Ở sẽ chỉ được thực hiện bởi Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền, chỉ định hoặc cho phép. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở tự ý và/hoặc thuê đơn vị khác khắc phục khiếm khuyết trong trường hợp Nhà Ở còn trong thời hạn bảo hành, trừ khi Hai Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
- 7.3. Ngoài việc bảo hành Nhà Ở theo thỏa thuận đã quy định, Bên Bán không có nghĩa vụ bảo hành đối với bất kỳ hư hỏng, thiệt hại nào đối với Nhà Ở trong các trường hợp sau:
- a) Là hậu quả của hao mòn tự nhiên hoặc khấu hao thông thường;
 - b) Là hậu quả gây ra bởi lỗi bất cẩn, sử dụng sai công năng hoặc do việc tự ý sửa chữa của Bên Mua và/hoặc người sử dụng Nhà Ở;
 - c) Do sự kiện bất khả kháng gây ra;
 - d) Là hậu quả gây ra bởi lỗi bất cẩn của người khác, không phải Bên Bán hoặc tài sản hư hỏng, thiệt hại không phải là một bộ phận kiến trúc của Nhà Ở và/hoặc không phải là đối tượng bảo hành theo quy định tại khoản 7.1 Điều này;
 - e) Là hậu quả của việc sử dụng thiết bị và công trình xây dựng liên quan đến Nhà Ở sai quy trình vận hành, sai mục đích.

- 7.4. 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 và thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở 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 toàn phần hoặc từng phần tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định.
- 7.5. Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng, Bên Bán không có nghĩa vụ bảo hành và sẽ được miễn trừ hoàn toàn nghĩa vụ bảo hành đối với Nhà Ở nếu:
- Bên Mua không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ hoặc cam kết được quy định tại Điều này và các quy định khác tại Hợp đồng này; hoặc
 - Bên Mua không tuân thủ các quy định về sửa chữa Nhà Ở theo khoản 7.4 Điều này; hoặc
 - Bên Mua có hành vi vi phạm nghiêm trọng các quy định liên quan đến việc sử dụng Nhà Ở và/hoặc các quy định khác tại Dự Án nơi có Nhà Ở được Bên Bán/Ban Quản Lý/Ban Tự Quản ban hành tại từng thời điểm theo quy định pháp luật.
- Bên Mua được xem là có hành vi vi phạm nghiêm trọng khi có hành vi vi phạm bất cứ quy định nào liên quan đến việc sử dụng Nhà Ở và/hoặc các quy định khác tại Dự Án nơi có Nhà Ở được Bên Bán/Ban Quản Lý/Ban Tự Quản ban hành theo quy định của pháp luật, nhưng vẫn không chấm dứt và/hoặc khắc phục hậu quả do hành vi vi phạm của Bên Mua gây ra trong thời hạn hợp lý Bên Bán/Ban Quản Lý/Ban Tự Quản ấn định (do Bên Bán ấn định khi chưa thành lập được Ban Tự Quản) trong thông báo đã gửi trước đó cho Bên Mua.
- 7.6. Trong trường hợp phát sinh nghĩa vụ bảo hành Nhà Ở, Bên Bán, tùy theo từng trường hợp hư hỏng xảy ra, sẽ tự quyết định thực hiện sửa chữa hạng mục hư hỏng đó (nếu có thể thực hiện được) hoặc thay thế hạng mục hư hỏng đó bằng trang thiết bị hoặc vật liệu xây dựng mới cùng loại hoặc có chất lượng tương đương.
- 7.7. Bên Mua cam kết, cũng như bảo đảm người sử dụng Nhà Ở đồng ý và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho Bên Bán hay bên thứ ba do Bên Bán chỉ định được vào Nhà Ở và được mang theo những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên.
- 7.8. Sau thời hạn bảo hành được quy định nêu trên, việc sửa chữa mọi hư hỏng về Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua hoặc chủ sở hữu hoặc người sử dụng Nhà Ở.

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

- 8.1. Quyền của Bên Bán:
- Nhận tiền thanh toán của Bên Mua theo phương thức đã thỏa thuận trong Hợp Đồng;
 - Yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền mua Nhà Ở, các khoản phí khác đầy đủ và đúng thời hạn như quy định tại Phụ Lục 2 và theo quy định của Hợp Đồng;

- c) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở đúng thời hạn quy định tại Điều 5 Hợp Đồng;
- d) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo Hợp Đồng và/hoặc theo quy định của pháp luật;
- e) Yêu cầu Bên Mua cung cấp thông tin và các tài liệu có liên quan để Bên Bán hoàn tất thủ tục xác nhận chuyển nhượng Hợp Đồng từ Bên Mua cho bên thứ ba hoặc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f) Bảo lưu mọi quyền mà Bên Bán có được đối với Nhà Ở theo quy định của pháp luật cho đến khi Bên Mua thanh toán đầy đủ Giá Bán Nhà Ở, các khoản phí khác, các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo Hợp Đồng, thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ được nêu trong Hợp Đồng;
- g) Bên Bán được miễn trừ toàn bộ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc Bên Mua ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng, định đoạt Nhà Ở, chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán, thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- h) Bên Bán được toàn quyền quản lý, quyết định việc sử dụng và/hoặc cho bất kỳ bên thứ ba được quyền sử dụng Hạ Tầng Kỹ Thuật và Tiện Ích mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua và/hoặc Ban Tự Quản/Ban Quản Lý tại bất kỳ thời điểm nào;
- i) Vào bất kỳ thời điểm nào và không cần có sự chấp thuận của Bên Mua/Ban Quản Lý/Ban Tự Quản, Bên Bán và Khang Điền được toàn quyền quyết định đặt tên thương mại của Dự Án, cũng như được toàn quyền lắp đặt, treo, dựng hoặc thay thế, tháo dỡ các pano, logo, biển hiệu, bảng hiệu, thương hiệu, tên gọi, hình ảnh, tranh vẽ, tên thương mại (sau đây gọi là “**Thương Hiệu**”) của Bên Bán và/hoặc của Khang Điền và/hoặc Công ty liên kết của Bên Bán và của bất kỳ bên thứ ba nào khác mà Bên Bán, Khang Điền xét thấy cần thiết tại bất kỳ vị trí, khu vực nào thuộc Dự Án nhưng không thuộc phần diện tích Nhà Ở đã bán cho Bên Mua. Các Thương Hiệu này là tài sản riêng của Bên Bán và Khang Điền, do đó Bên Mua và/hoặc bất kỳ bên thứ ba không được quyền dịch chuyển, thay đổi, tháo dỡ trong bất kỳ trường hợp nào.
- j) Bên Bán được toàn quyền xem xét quyết định tổ chức hội nghị Khu Nhà Ở lần đầu để thành lập Ban Tự Quản theo quy định pháp luật, thực hiện các nhiệm vụ của Ban Tự Quản khi Ban Tự Quản chưa được thành lập theo quy định để thực hiện quản lý việc bảo trì kiến trúc bên ngoài của Nhà Ở, chăm sóc cây xanh, vườn hoa, bảo trì các công trình tiện ích chung và hệ thống Hạ Tầng Kỹ Thuật và Tiện Ích phục vụ cho Dự Án.

- k) Bên Bán được quyền chỉ định đơn vị quản lý vận hành (trường hợp Ban Tự Quản chưa được thành lập) để quản lý và vận hành Dự Án theo đúng quy định của pháp luật mà không cần có sự chấp thuận của Bên Mua tại bất kỳ thời điểm nào, được toàn quyền ban hành Nội Quy Dự Án, sửa đổi, bổ sung các điều khoản của Nội Quy Dự Án tùy từng thời điểm theo yêu cầu thực tế và phù hợp với quy định trong việc quản lý và vận hành Dự Án.
- l) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho các tổ chức tín dụng (Ngân hàng) nơi Bên Mua vay vốn để mua Nhà Ở trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Nhà Ở hoặc thế chấp Nhà Ở theo hình thức thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai cho Ngân hàng để vay vốn và chưa hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng (nếu có) và Bên Mua cam kết không khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về nội dung này;
- m) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật tư, vật liệu xây dựng Nhà Ở nêu tại Phụ lục 1 - Danh Mục Vật Liệu Nhà Ở bằng trang thiết bị, vật tư, vật liệu có giá trị, chất lượng tương đương mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua;
- n) Vào bất kỳ thời điểm nào và không cần có sự chấp thuận của Bên Mua/Ban Quản Lý/Ban Tự Quản, Bên Bán được toàn quyền thực hiện việc kết nối, đấu nối hạ tầng kỹ thuật của Dự Án với hạ tầng kỹ thuật của các dự án giáp ranh/liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh theo quy hoạch chung của khu vực, bao gồm việc kết nối đường giao thông từ Dự Án với các dự án giáp ranh/liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh theo quy hoạch chi tiết 1/2000 được duyệt và các quyết định điều chỉnh quy hoạch (nếu có);
- o) Vào bất kỳ thời điểm nào khi xét thấy cần thiết và không cần có sự chấp thuận của Bên Mua/Ban Quản Lý/Ban Tự Quản, Bên Bán được toàn quyền quyết định xây dựng tường rào bao quanh Dự Án cũng như được toàn quyền tháo dỡ để thực hiện việc bàn giao, kết nối, đấu nối hạ tầng kỹ thuật của Dự Án theo quy định tại điểm n khoản 8.1 Điều này và/hoặc được toàn quyền tháo dỡ khi xét thấy cần thiết và/hoặc theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định;
- p) Được quyền từ chối xác nhận việc chuyển nhượng, xác nhận hoàn tất việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng giữa Bên Mua với tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định tại khoản 2, Điều 76 Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- q) Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này; được quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán các khoản phạt và tiền bồi thường thiệt hại do Bên Mua vi phạm các thỏa thuận thuộc trường hợp phải nộp phạt và/hoặc phải bồi thường theo quy định tại Hợp Đồng và/hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- r) Các quyền khác theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

8.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Xây dựng Nhà Ở theo đúng thiết kế và theo Danh Mục Vật Liệu Nhà Ở theo thỏa thuận tại Phụ Lục 1 Hợp Đồng;
- b) Bảo đảm có nguồn cung cấp điện, nước sinh hoạt cho Bên Mua khi bàn giao Nhà Ở;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Ở theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- d) Bảo quản Nhà Ở trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua. Thực hiện bảo hành đối với Nhà Ở theo quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng;
- e) Bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng, ngoại trừ trường hợp được gia hạn thời gian bàn giao theo Hợp Đồng này;
- f) Nộp tiền sử dụng đất mà Bên Bán phải nộp theo quy định của pháp luật;
- g) Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm tiến hành thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc ký và cung cấp các giấy tờ, tài liệu, chứng từ liên quan để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

Sau khi Bên Bán đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua tại Cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật, thì thời gian cấp Giấy Chứng Nhận nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Các Bên cũng thống nhất và đồng ý rằng, thời gian hoàn tất thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận (bao gồm cả khâu chuẩn bị và nộp hồ sơ) sẽ lệ thuộc vào quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Bên Mua theo đây đồng ý sẽ không khiếu nại, khiếu kiện và miễn trừ toàn bộ trách nhiệm của Bên Bán về thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ hơn thời gian luật định (nếu có);

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo (gồm tổng thời gian của các thông báo) về việc ký và cung cấp các giấy tờ, tài liệu, chứng từ liên quan để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận mà Bên Mua không cung cấp đầy đủ các giấy tờ theo nội dung thông báo, thì xem như Bên Mua đồng ý tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận và ngay sau đó Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán 5% Giá Bán Nhà Ở còn lại cho Bên Bán. Để làm rõ, trong trường hợp này Bên Bán không có nghĩa vụ thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và Bên Mua đồng ý sẽ không có bất kỳ yêu cầu, khiếu nại, khiếu kiện nào và miễn trừ mọi trách nhiệm của Bên Bán liên quan đến thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp Bên Bán bị Cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm về việc chậm nộp/không nộp hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận, thì Bên Mua có trách nhiệm thay mặt Bên Bán nộp/thanh toán khoản phạt này theo quy định. Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp hồ sơ pháp lý cần thiết về Dự Án, Nhà Ở để Bên Mua tự

thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận sau khi Bên Mua đã hoàn tất toàn bộ các nghĩa vụ quy định tại Khoản 5.4 Điều 5 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng;

- h) Tuân thủ và chấp hành đúng quy định pháp luật trong việc kết nối, đấu nối hạ tầng kỹ thuật của Dự Án vào hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực xung quanh theo quy hoạch được duyệt.
- i) Bàn giao Hạ Tầng Kỹ Thuật và Tiện Ích thuộc Dự Án theo nội dung hồ sơ pháp lý của Dự Án được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm các nội dung điều chỉnh (nếu có)). Sau khi Ban Tự Quản được thành lập, Ban Tự Quản có nghĩa vụ phối hợp với Bên Bán để thực hiện việc bàn giao Hạ Tầng Kỹ Thuật và Tiện Ích theo quy định tại Điều này. Đồng thời, sau khi Hạ Tầng Kỹ Thuật và Tiện Ích đã được bàn giao cho Cơ quan có thẩm quyền thì Ban Tự Quản có trách nhiệm thực hiện việc phân bổ lại tiện ích của Dự Án theo nhu cầu của cư dân (như khu sân vườn, nhà cộng đồng, khu café, minimart (nếu có), v.v.....), quản lý và vận hành Hạ Tầng Kỹ Thuật và Tiện Ích phù hợp với quyết định của Cơ quan có thẩm quyền.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

9.1. Quyền của Bên Mua:

- a) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn được nêu tại Điều 5 của Hợp Đồng;
- b) Yêu cầu Bên Bán nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- c) Sử dụng các dịch vụ và tiện ích do các nhà cung cấp cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán và/hoặc Bên thứ ba do Bên Bán chỉ định sau khi nhận bàn giao Nhà Ở;
- d) Với điều kiện Bên Mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nêu tại Hợp Đồng và tuân thủ Nội Quy Dự Án (được ban hành vào từng thời điểm), Bên Mua được sử dụng chung Hạ Tầng Kỹ Thuật và Tiện Ích của Dự Án do Bên Bán đầu tư/tham gia đầu tư theo quy hoạch (nếu có), ngoại trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và tiện ích, hạ tầng xã hội sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
- e) Các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng và phù hợp với quy định của pháp luật.

9.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn bàn giao được nêu tại Điều 5 của Hợp Đồng và/hoặc theo thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm;
- b) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Nhà Ở, các khoản phí khác cho Bên Bán theo Phụ Lục 2 và theo quy định của Hợp Đồng. Theo đó, Bên Mua không được viện dẫn lý do chưa/không nhận được thông báo thanh toán của Bên Bán để trì hoãn/không thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng;

- c) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo quy định của pháp luật được nêu tại Điều 3 Hợp Đồng;
- d) Chịu trách nhiệm tự thực hiện thủ tục và nộp tất cả các khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng cho bên thứ ba theo quy định pháp luật;
- e) Thanh toán Phí Quản Lý vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở, bất kể Bên Mua có sử dụng Nhà Ở hay không. Từ năm thứ ba trở đi, Phí Quản Lý sẽ được thu theo quyết định của Bên Bán và/hoặc Ban Quản Lý/Ban Tự Quản trên cơ sở phù hợp với thực tế nhu cầu chi phí quản lý vận hành Dự Án và Bên Mua cam kết hoàn toàn đồng ý với việc điều chỉnh Phí Quản Lý theo quyết định của Bên Bán và/hoặc Ban Quản Lý/Ban Tự Quản;
- f) Thanh toán Phí Dự Phòng vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở, bất kể Bên Mua có sử dụng Nhà Ở hay không. Đồng thời, Bên Mua đồng ý và không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào liên quan đến việc Bên Bán/Ban Tự Quản quản lý và sử dụng Phí Dự Phòng theo quy định tại Hợp Đồng này.
- g) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán hoặc Ban Tự Quản/Ban Quản Lý trong việc bảo trì và quản lý vận hành Dự Án cũng như kết nối, đấu nối hạ tầng kỹ thuật của Dự Án theo quy định tại điểm n, khoản 8.1, Điều 8 Hợp Đồng;
- h) Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích theo Hợp Đồng này, phù hợp với Nội Quy Dự Án và theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- i) Phối hợp với Bên Bán, cung cấp và ký tất cả các giấy tờ, tài liệu, chứng từ cần thiết đúng thời hạn theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua;
- j) Tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các hồ sơ pháp lý, các giấy tờ, tài liệu, chứng từ liên quan đến thông tin cung cấp cho Bên Bán để thực hiện Hợp Đồng này và thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận;
- k) Trong quá trình thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua phải lập, ký kết, kê khai, cung cấp các giấy tờ, tài liệu, chứng từ cần thiết đúng theo hướng dẫn/thông báo của Bên Bán để tránh chậm trễ tiến độ cấp Giấy Chứng Nhận. Bên Bán không chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại nào do sự chậm trễ của Bên Mua gây ra trong việc thực hiện ký kết, kê khai, cung cấp các giấy tờ, tài liệu, chứng từ cần thiết sau khi đã được Bên Bán yêu cầu;
- l) Bên Mua cam kết chậm nhất trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán (gồm tổng thời gian của các thông báo) về việc ký và cung cấp các giấy tờ, tài liệu, chứng từ liên quan để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, mà Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ theo nội dung thông báo, thì xem như Bên Mua đồng ý tự nguyện đi thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận và ngay sau đó, Bên Mua đồng ý thực hiện nghĩa vụ thanh toán 5% Giá Bán Nhà Ở còn lại cho Bên Bán. Kể từ thời điểm này, Bên Mua đồng ý miễn trừ mọi trách nhiệm của Bên Bán liên quan đến thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận và cam kết không có bất kỳ yêu cầu, khiếu nại, khiếu kiện nào.

Trường hợp Bên Bán bị Cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm về việc chậm nộp/không nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận, thì Bên Mua cam kết thay mặt Bên Bán nộp/thanh toán khoản phạt này theo quy định;

- m) Chậm nhất trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận của Bên Bán, Bên Mua có nghĩa vụ liên hệ Bên Bán để nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận và thanh toán 5% Giá Bán Nhà Ở còn lại theo quy định tại Hợp Đồng (trường hợp Bên Mua vay vốn để mua Nhà Ở và đang còn dư nợ, thì Bên Mua có trách nhiệm thông báo và phối hợp với Ngân hàng nơi vay vốn để liên hệ Bên Bán nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận theo quy định). Nếu vi phạm thời hạn nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Điều này, Bên Mua đồng ý chịu phạt vi phạm theo quy định tại khoản 6.1 Điều 6 Hợp Đồng.
- n) Bên Mua, Ban Tự Quản, Ban Quản Lý đồng ý vô điều kiện và cam kết không hủy ngang, không khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về việc Bên Bán và Khang Điền được toàn quyền quyết định đặt tên thương mại của Dự Án, cũng như được toàn quyền lắp đặt, treo, dựng hoặc thay thế, tháo dỡ các pano, logo, biển hiệu, bảng hiệu, thương hiệu, tên gọi, hình ảnh, tranh vẽ, tên thương mại của Bên Bán và/hoặc của Khang Điền và/hoặc Công ty liên kết của Bên Bán và của bất kỳ bên thứ ba nào khác mà Bên Bán, Khang Điền xét thấy cần thiết tại bất kỳ vị trí, khu vực nào thuộc Dự Án nhưng không thuộc phần diện tích Nhà Ở đã bán cho Bên Mua. Các Thương Hiệu này là tài sản riêng của Bên Bán và Khang Điền, do đó Bên Mua, Ban Tự Quản, Ban Quản Lý cam kết không dịch chuyển, tháo dỡ, thay thế trong bất kỳ trường hợp nào và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về nội dung này. Nội dung quy định tại Điều này được duy trì và bảo lưu tính hiệu lực vô thời hạn đối với Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng lại Hợp Đồng này từ Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng lại Nhà Ở tại bất kỳ thời điểm nào;
- o) Bên Mua cam kết đã tìm hiểu tất cả các thông tin pháp lý của Nhà Ở và của Dự Án, đã biết rõ các đặc điểm, thông số kỹ thuật và kết cấu của Nhà Ở, cũng như bản vẽ thiết kế cơ sở và hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công Nhà Ở tại thời điểm ký Hợp Đồng và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện Bên Bán nội dung này về sau;
- p) Bên Mua đồng ý 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 và/hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này và/hoặc theo quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- q) Tại thời điểm ký Hợp Đồng này, Bên Mua đã đạt được mọi sự chấp thuận cần thiết từ nội bộ, từ những người có liên quan và/hoặc từ bên thứ ba theo quy định của pháp luật để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này. Trường hợp phát sinh tranh chấp (nếu có), thì Bên Mua đồng ý tự chịu trách nhiệm giải quyết đối với các tranh chấp, khiếu kiện này và đảm bảo sự không liên quan đến Bên Bán;
- r) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu các tranh chấp của Bên Mua với bên thứ ba làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán, thì Bên Mua và bên thứ ba đồng ý chịu trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán theo quy định hoặc theo thỏa thuận giữa các bên;

- s) Chậm nhất trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở, Bên Mua cam kết sẽ hoàn tất việc thi công nội thất Nhà Ở để đưa vào sử dụng theo quy định;
- t) Bên Mua Cam kết chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Nội Quy Dự Án do Bên Bán, Ban Tự Quản và/hoặc Hội nghị cư dân Khu Nhà Ở ban hành, sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- u) Bên Mua, Ban Tự Quản, Ban Quản Lý đồng ý và cam kết sẽ tạo mọi điều kiện thuận lợi và không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào về việc Bên Bán được thực hiện việc bàn giao Hạ Tầng Kỹ Thuật và Tiện Ích cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- v) Bên Mua, Ban Tự Quản, Ban Quản Lý cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào về việc Bên Bán kết nối, đấu nối hạ tầng kỹ thuật của Dự Án vào hạ tầng kỹ thuật chung của các dự án giáp ranh/liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh theo quy hoạch chung của khu vực, bao gồm việc kết nối đường giao thông từ Dự Án với các dự án giáp ranh/liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh theo quy hoạch chi tiết 1/2000 được duyệt và các quyết định điều chỉnh quy hoạch (nếu có).
- w) Bên Mua đã hiểu rõ, đồng ý và cam kết không chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng cho tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định tại khoản 2, Điều 76 Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.
- x) Bên Mua đồng ý và cam kết là mọi tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện đối với các phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng giữa Bên Mua với bên nhận chuyển nhượng và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác sẽ do các bên tự chịu trách nhiệm giải quyết và đảm bảo không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Bên Bán (bao gồm tất cả các giao dịch khác có liên quan đến Hợp Đồng này mà không được Bên Bán xác nhận hoặc đồng ý bằng văn bản). Các bên cam kết không khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp với Bên Bán về nội dung này;
- y) Có nghĩa vụ tham dự đầy đủ các cuộc họp, hội nghị theo yêu cầu của Bên Bán và/hoặc Ban Quản lý trong việc tổ chức hội nghị Khu Nhà Ở để thành lập Ban Tự Quản theo quy định pháp luật;
- z) Bên Mua, Ban Tự Quản, Ban Quản Lý đồng ý cho một số chủ sở hữu/người sử dụng nhà ở tại dự án Mega Ruby và Mega Residence (dự kiến khoảng 45 người) được sử dụng sân tennis tại Dự Án (những người sử dụng này phải tuân thủ Nội Quy Dự Án) và đóng chi phí trọn gói là 10.000.000 đồng/người, tương ứng với tổng số tiền là 450.000.000 đồng. Số tiền này sẽ được đưa vào để sử dụng chung với Phí Quản Lý của Dự Án. Ban Quản Lý, Ban Tự Quản, Bên Mua đồng ý và cam kết sẽ không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về nội dung này. Đồng thời, Bên Mua cam kết những người nhận chuyển nhượng hoặc mua lại Nhà Ở sẽ kế thừa toàn bộ nội dung quy định tại Điều này;
- aa) Bên Mua, Ban Tự Quản, Ban Quản Lý đồng ý việc Bên Bán được quyền lắp đặt các tiện ích phục vụ cho cư dân (như các trạm thu/phát sóng điện thoại, ...) tại bất

kỳ vị trí, khu vực nào thuộc Dự Án nhưng không thuộc phần diện tích Nhà Ở đã bán cho Bên Mua. Bên Mua, Ban Tự Quản, Ban Quản Lý cam kết sẽ không gây cản trở, cũng như không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về nội dung này;

- ab) Bên Mua đồng ý và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp việc Bên Bán được toàn quyền xây dựng tường rào bao quanh Khu Nhà Ở tại từng thời điểm và được toàn quyền tháo dỡ để thực hiện việc kết nối hạ tầng kỹ thuật theo quy định tại điểm o khoản 8.1 Điều 8 Hợp Đồng, hoặc được toàn quyền tháo dỡ theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định. Trong mọi trường hợp, Bên Mua cam kết không được quyền tháo dỡ/phá dỡ tường rào bao quanh Khu Nhà Ở khi chưa có sự đồng ý của Bên Bán bằng văn bản;
- ac) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 10. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

10.1. Bên Bán cam kết rằng:

- a) Bên Bán là một công ty được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- b) Bên Bán có đủ tư cách pháp nhân theo quy định của pháp luật hiện hành để bán Nhà Ở cho Bên Mua;
- c) Bên Bán cam kết Nhà Ở nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- d) Thực hiện đúng và đầy đủ nội dung thỏa thuận với Bên Mua đã ghi trong Hợp Đồng.

10.2. Bên Mua cam kết rằng:

- a) Nếu Bên Mua là cá nhân: Bên Mua có đủ năng lực hành vi dân sự và được phép mua Nhà Ở theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- b) Nếu Bên Mua là tổ chức: (i) Bên Mua được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam; (ii) Bên Mua đã đạt được mọi sự chấp thuận cần thiết theo điều lệ tổ chức hoạt động và theo quy định pháp luật, có đủ năng lực tài chính để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này; (iii) việc Bên Mua ký kết và thực hiện Hợp Đồng này không dẫn đến sự vi phạm đối với bất kỳ văn kiện, thỏa thuận, hợp đồng, bản án nào mà Bên Mua có nghĩa vụ bị ràng buộc;
- c) Bên Mua có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đủ thẩm quyền để ký kết Hợp Đồng và thực hiện mọi nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng phù hợp với các điều khoản của Hợp Đồng và pháp luật hiện hành;
- d) Bên Mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì Bên Mua cam kết thuộc đối tượng được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở và các quy định của pháp luật có liên quan;

- e) Các khoản tiền thanh toán mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này là hợp pháp và không có bất kỳ tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ được miễn trừ trách nhiệm đối với mọi tranh chấp liên quan đến khoản tiền thanh toán để mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Nhà Ở này, thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên và Bên Mua có trách nhiệm tự giải quyết các tranh chấp đó theo quy định;
- f) Bên Mua đã xem xét kỹ, biết rõ về thực trạng pháp lý của Nhà Ở, kể cả các giấy tờ pháp lý liên quan đến Nhà Ở và Dự Án, đồng ý mua và không có ý kiến hoặc tranh chấp, khiếu nại nào khác liên quan đến việc mua Nhà Ở và các điều khoản đã thỏa thuận theo Hợp Đồng này;
- g) Bên Mua đồng ý rằng chỉ các thông tin, nội dung, số liệu quy định tại (i) Hợp Đồng này và (ii) các bản vẽ, tài liệu đính kèm Hợp Đồng và (iii) các văn bản, phụ lục, thỏa thuận được xác nhận và phát hành bởi Bên Bán thì mới có giá trị ràng buộc đối với Hai Bên. Các thông tin, số liệu, hình ảnh, vật dụng trưng bày tại nhà mẫu, trang thông tin điện tử hoặc các hình thức thể hiện khác được thực hiện, phát hành bởi Bên Bán và bất kỳ bên thứ ba chỉ nhằm phục vụ giới thiệu sản phẩm, quảng cáo và mang tính tham khảo mà không làm phát sinh bất kỳ nghĩa vụ, trách nhiệm thực hiện nào đối với Bên Bán.
- h) Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả những thỏa thuận với Bên Bán đã ghi trong Hợp Đồng;
- i) Việc giao kết Hợp Đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.

ĐIỀU 11. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 11.1. 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 bằng văn bản cho Bên Bán trước ít nhất 03 (ba) ngày để Các Bên phối hợp thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của Bên Bán và của tổ chức tín dụng.
- 11.2. Bên Mua cam kết chỉ được chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng hoặc thực hiện các giao dịch khác liên quan đến Nhà Ở cho bên thứ ba theo quy định của pháp luật kể từ khi:
 - a) Bên Mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Đợt 1 theo Phụ Lục 2 của Hợp Đồng; và
 - b) Bên Mua đã hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ của Bên Mua tương ứng theo Hợp Đồng này tại thời điểm yêu cầu và thực hiện việc chuyển nhượng Hợp Đồng; và
 - c) Bên Bán và/hoặc Bên Mua chưa nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận (thể hiện bằng xác nhận của Bên Bán, trong trường hợp việc nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận thuộc trách nhiệm của Bên Bán và chưa được xem là Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo điểm 1 Khoản 9.2 Điều 9 của Hợp Đồng); và
 - d) Có văn bản đồng ý giải chấp và/hoặc cho phép chuyển nhượng của Ngân hàng cho vay vốn trong trường hợp Bên Mua sử dụng toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp Đồng này làm tài sản bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng vay vốn (nếu có)

- 11.3. Bên Mua cam kết rằng, khi thực hiện các giao dịch nêu tại khoản 11.2 Điều này với bên thứ ba, Bên Mua phải tuân theo quy định tại Hợp Đồng này và phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm thực hiện giao dịch. Trong tất cả các trường hợp nêu tại Điều 11 và tại Hợp Đồng này, Bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng và/hoặc bên nhận chuyển nhượng lại Nhà Ở sẽ đương nhiên kế thừa tất cả các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng và cam kết tuân thủ tất cả các quy định trong Hợp Đồng, Nội Quy Dự Án, các thỏa thuận khác (nếu có) mà Bên Bán và Bên Mua đã ký kết. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho bên nhận chuyển nhượng. Theo đó, mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán Nhà Ở.
- 11.4. Bên Bán có quyền từ chối xác nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Bên Mua (bao gồm cả các giao dịch cầm cố, bảo lãnh, thế chấp, tặng, cho, góp vốn...) trong các trường hợp sau:
- a) Bên Mua chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo Hợp Đồng tính đến thời điểm yêu cầu chuyển nhượng hoặc tại thời điểm chuyển nhượng;
 - b) Bên Mua chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn (bao gồm cả tiền lãi, khoản phạt và bồi thường thiệt hại, nếu có) liên quan đến Hợp Đồng và Nhà Ở cho Bên Bán;
 - c) Có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng của Cơ quan có thẩm quyền và/hoặc từ bên thứ ba mà Bên Bán xét thấy có liên quan;
 - d) Bên Bán đang thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua theo quy định;
 - e) Nhà Ở và/hoặc Hợp Đồng đang bị cầm cố, thế chấp;
 - f) Việc chuyển nhượng Hợp Đồng bị ngăn cấm bởi các quy định của pháp luật;
 - g) Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng và/hoặc bên thứ ba phát sinh tranh chấp liên quan đến Hợp Đồng, Nhà Ở mà Các Bên chưa thống nhất giải quyết được.
 - h) Bên Mua không nộp đúng và đầy đủ hồ sơ đề nghị Bên Bán xác nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.
- 11.5. Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba liên quan đến Nhà Ở, Hợp Đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại Điều này. Bên Bán cũng không chịu trách nhiệm nếu bên nhận chuyển nhượng lại quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng không được cấp Giấy Chứng Nhận do hồ sơ chuyển nhượng giữa các bên không hợp lệ và/hoặc không đầy đủ theo quy định.
- 11.6. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng.

11.7. Các Bên theo đây đồng ý rằng nếu trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này mà Bên Mua là cá nhân chết thì (những) người thừa kế hợp pháp của Bên Mua sẽ trở thành (các) Bên Mua của Hợp Đồng này và sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này theo quy định pháp luật về thừa kế với điều kiện là những người thừa kế này phải nộp cho Bên Bán tất cả các giấy tờ chứng minh tư cách người thừa kế, người quản lý di sản hợp pháp theo quy định của pháp luật trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo về việc Bên Mua đã chết.

- a) Trừ khi Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá Bán Nhà Ở và không có bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào còn tồn đọng với Bên Bán theo Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ có quyền thực hiện theo Điều 11.7 (b) dưới đây nếu xảy ra các trường hợp sau:
 - (i) Trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán được thông báo về việc Bên Mua chết, nhưng những người thừa kế của Bên Mua không cung cấp cho Bên Bán các tài liệu cần thiết chứng minh tư cách thừa kế hợp pháp để Bên Bán thực hiện các công việc cần thiết ghi nhận những người thừa kế hợp pháp của Bên Mua có các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này; hoặc
 - (ii) Những người thừa kế hợp pháp của Bên Mua không có quyền được mua và/hoặc sở hữu Nhà Ở theo quy định của pháp luật Việt Nam; hoặc
 - (iii) Bên Bán không biết về việc Bên Mua chết trong khoảng thời gian Bên Mua phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến hạn, làm phát sinh quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán do Bên Mua chậm thanh toán.
- b) Xử lý Hợp Đồng nếu thuộc các trường hợp tại Điều 11.7 (a) :
 - (i) Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này; và
 - (ii) Bên Bán được quyền bán Nhà Ở cho bên thứ ba; và
 - (iii) Bên Bán sẽ giữ an toàn và trao trả số tiền mà Bên Bán thu được từ việc bán Nhà Ở (không tính lãi) sau đi trừ đi các khoản phạt, bồi thường mà Bên Mua phải chịu theo quy định tại Hợp Đồng, mọi chi phí, lệ phí, phí tổn và các khoản thuế mà Bên Bán phải chịu (nếu có) để thực hiện việc bán Nhà Ở cho đến thời điểm đủ điều kiện bàn giao số tiền còn lại cho những người thừa kế hoặc người quản lý di sản thừa kế của Bên Mua.

11.8 Trường hợp Bên Mua là doanh nghiệp đang trong quá trình giải quyết phá sản theo thủ tục phá sản, tùy theo quyết định của Cơ quan Nhà nước, Bên Bán có thể chấm dứt Hợp Đồng này và bán Nhà Ở cho bên thứ ba theo chính sách của Bên Bán. Số tiền thu được từ việc bán Nhà Ở sau đi trừ đi các khoản phạt, bồi thường mà Bên Mua phải chịu theo quy định tại Hợp Đồng, mọi chi phí, lệ phí, phí tổn và các khoản thuế mà Bên Bán phải chịu (nếu có) để thực hiện việc bán Nhà Ở, sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết thủ tục phá sản.

ĐIỀU 12. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG VÀ HẬU QUẢ PHÁP LÝ

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

- a) Theo thỏa thuận bằng văn bản của Các Bên;

- b) Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở và Giấy Chứng Nhận đứng tên Bên Mua và Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ quy định tại khoản 5.4, Điều 5 của Hợp Đồng hoặc Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại điểm 1, khoản 9.2, Điều 9 của Hợp Đồng. Tuy nhiên, Hai Bên vẫn tiếp tục các quyền và nghĩa vụ được quy định hoặc liên quan đến Hợp Đồng này mà theo Hợp Đồng này, các quyền và nghĩa vụ đó vẫn còn tồn tại giữa Các Bên;
- c) Do sự kiện bất khả kháng quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng;
- d) Chấm dứt do Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt trong các trường hợp:
 - (i) Theo quy định tại khoản 6.1, Điều 6 của Hợp Đồng;
 - (ii) Ngoại trừ trường hợp chấm dứt theo quy định tại khoản 6.1, Điều 6 của Hợp Đồng, nếu Bên Mua vi phạm bất cứ điều khoản nào của Hợp Đồng này mà không khắc phục trong thời hạn hợp lý do Bên Bán ấn định trong văn bản thông báo hoặc nhắc nhở mà trước đó đã gửi cho Bên Mua, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng một văn bản thông báo gửi đến Bên Mua.
- e) Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 6.2 Điều 6 của Hợp Đồng.

12.2. Hậu quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp Đồng:

- a) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo điểm a, điểm b, điểm c khoản 12.1 Điều này, Các Bên sẽ thỏa thuận về cách thức giải quyết các quyền và nghĩa vụ của Các Bên phát sinh từ và trong quá trình thực hiện Hợp Đồng sau khi Hợp Đồng chấm dứt.
- b) Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại điểm d, khoản 12.1 Điều này, Bên Mua đồng ý và cam kết không khiếu nại, tranh chấp về việc:
 - (i) Chịu phạt vi phạm Hợp Đồng và thanh toán tiền phạt vi phạm Hợp Đồng cho Bên Bán theo mức 20% trên Giá Bán Nhà Ở; và
 - (ii) Phải thanh toán cho Bên Bán các khoản tiền lãi chậm thanh toán phát sinh theo quy định của Hợp Đồng tính đến thời điểm Hợp Đồng bị chấm dứt; và
 - (iii) Thanh toán các khoản khác thuộc về nghĩa vụ của Bên Mua mà trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, Bên Mua phải thực hiện đối với Nhà nước; và
 - (iv) Bồi thường thiệt hại phát sinh cho Bên Bán, nếu có; và
 - (v) Bên Bán được quyền bán, cho thuê hoặc cho bên thứ ba thực hiện bất kỳ hoạt động khai thác nào đối với Nhà Ở mà không cần sự đồng ý của Bên Mua; và
 - (vi) Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán sau khi trừ tiền phạt vi phạm Hợp Đồng, tiền lãi chậm thanh toán, các khoản khuyến mãi (nếu có), chi phí môi giới và các chi phí khác có liên quan (nếu có) sau khi Nhà Ở đã được bán cho bên thứ ba, đồng thời tổng các đợt đã thanh toán của bên thứ ba đạt mức để trả cho Bên Mua.

- c) Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm e khoản 12.1 Điều này, thì trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Hợp Đồng bị chấm dứt do Bên Mua thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền đã nhận và thanh toán khoản tiền phạt vi phạm theo khoản 6.2 Điều 6 của Hợp Đồng (nếu có) sau khi đã trừ đi các khoản tiền phạt Hợp Đồng, tiền lãi chậm thanh toán, và các chi phí khác có liên quan mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán (nếu có).
- d) Trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở nhưng Hợp Đồng bị chấm dứt do lỗi của Bên Mua và Bên Mua phải bàn giao lại Nhà Ở cho Bên Bán, thì Nhà Ở phải được bàn giao theo tình trạng như được mô tả trong Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở cho Bên Bán vào ngày chấm dứt Hợp Đồng (trừ khi Bên Bán có yêu cầu giữ lại hiện trạng thực tế). Nếu Nhà Ở không còn được như trong tình trạng mô tả trong Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán mọi chi phí mà Bên Bán phải chịu để phục hồi Nhà Ở về tình trạng như được mô tả trong Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở. Chi phí này và tiền phạt vi phạm Hợp Đồng (nếu có), sẽ được Bên Bán khấu trừ trực tiếp vào tiền Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng trước khi hoàn trả lại cho Bên Mua.

ĐIỀU 13. HIỆU LỰC

- 13.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và trong mọi trường hợp, bên nhận chuyển nhượng lại Hợp Đồng này từ Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng lại Nhà Ở tại bất kỳ thời điểm nào được xem như là đã tìm hiểu, mặc nhiên đồng ý việc kế thừa tất cả các quyền, nghĩa vụ và cam kết thực hiện theo đúng nội dung của Hợp Đồng này.
- 13.2. Nếu bất kỳ phần hay điều khoản nào của Hợp Đồng bị coi là trái pháp luật, vô hiệu hoặc không thực hiện được, thì phần Hợp Đồng hoặc điều khoản đó không ảnh hưởng đến nội dung Hợp Đồng. Các phần hoặc điều khoản còn lại của Hợp Đồng vẫn có đầy đủ hiệu lực thi hành. Các Bên sẽ lập văn bản thay thế điều khoản vô hiệu đó theo thỏa thuận và phù hợp với quy định pháp luật.
- 13.3. Việc Hợp Đồng bị chấm dứt sẽ không giải phóng Bên Mua hay Bên Bán khỏi bất cứ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào phát sinh trước ngày chấm dứt Hợp Đồng trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
- 13.4. Hợp Đồng này có tính kế thừa và có hiệu lực pháp lý ràng buộc chủ thể kế thừa Hợp Đồng. Trong trường hợp một trong Các Bên là tổ chức có sự thay đổi tên doanh nghiệp, thay đổi cổ đông/thành viên góp vốn, thay đổi người đại diện pháp luật hoặc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, khi đó, chủ thể kế thừa Hợp Đồng có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với Bên còn lại theo nội dung đã ký kết.
- 13.5. Các Bên đồng ý trong mọi trường hợp, kể cả khi Hợp Đồng này chấm dứt, thì quy định tại khoản 6.4 Điều 6; điểm h, điểm i, điểm j, điểm k, điểm n, điểm p, điểm o và điểm q khoản 8.1 Điều 8; điểm g, điểm h, điểm n, điểm t, điểm u, điểm v, điểm y, điểm z, điểm aa và điểm ab khoản 9.2 Điều 9 của Hợp Đồng vẫn được luôn duy trì và bảo lưu tính hiệu lực vô thời hạn theo quy định của pháp luật đối với Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng lại Hợp Đồng hoặc bên nhận chuyển nhượng lại Nhà Ở hoặc người thừa kế quyền và nghĩa vụ Hợp Đồng, Nhà Ở tại bất kỳ thời điểm nào.

ĐIỀU 14. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Tranh chấp giữa Các Bên hoặc tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp Đồng sẽ được Các Bên ưu tiên giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải trên tinh thần hợp tác và cùng có lợi. Thời hạn thương lượng để giải quyết tranh chấp là 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày một Bên nhận được thông báo yêu cầu giải quyết. Nếu quá thời hạn này mà Các Bên không thể giải quyết tranh chấp bằng thương lượng, hòa giải thì một trong Các Bên có quyền đưa tranh chấp ra Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền để được giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 15. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

15.1. Sự kiện bất khả kháng được hiểu là những sự việc xảy ra khách quan, không lường trước được và nằm ngoài tầm kiểm soát của Các Bên tại và trong suốt thời gian thực hiện Hợp Đồng, như: Thiên tai, hỏa hoạn, động đất, lũ lụt, sóng thần, các thảm họa tự nhiên khác nằm ngoài tầm kiểm soát của con người, chiến tranh, nổi loạn, bệnh dịch, tình trạng khẩn cấp quốc gia (dù có tuyên bố hay không) những quyết định hay sự thay đổi trong chính sách pháp luật của Cơ quan Nhà nước gây ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp Đồng này mà Các Bên không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép.

15.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

15.3. Không Bên nào phải chịu trách nhiệm đối với việc không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này nếu như có nguyên nhân từ những trường hợp bất khả kháng.

15.4. Ngay khi xảy ra sự kiện bất khả kháng (hoặc tối đa là trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng), Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng phải nhanh chóng gửi thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp tùy điều kiện cụ thể cho Bên kia biết, đồng thời phải tìm 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.

Việc miễn trách nhiệm sẽ được áp dụng kể từ thời điểm xảy ra sự kiện bất khả kháng nếu Bên bị ảnh hưởng thực hiện đúng nghĩa vụ thông báo trong thời hạn nêu trên hoặc chỉ được áp dụng kể từ thời điểm thông báo nếu Bên bị ảnh hưởng không gửi thông báo trong thời hạn quy định và thực hiện các biện pháp cần thiết sau thời hạn tối đa phải thông báo nêu trên.

15.5. Việc một Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng làm cho bên đó 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 được quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

15.6. 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. Tuy nhiên, trong trường hợp sự kiện bất khả kháng kéo dài liên tục đến hơn 120 (một trăm hai mươi) ngày, một Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng một văn bản thông báo gửi đến Bên kia. Trong trường hợp này, Các Bên phải thanh toán dứt điểm quyền và nghĩa vụ phát sinh, tồn đọng từ hoặc

trong quá trình thực hiện Hợp Đồng trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Hợp Đồng chấm dứt.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

16.1. Địa chỉ để một trong Các Bên nhận thông báo của Bên còn lại:

a) Đối với Bên Bán:

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỦY SINH

Địa chỉ: Phòng 1B Lầu 12, SaiGon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: +84 028 3820 8892

Email: dvkh@theclassia.com.vn

b) Đối với Bên Mua:

Họ và tên : repBENMUA

Địa chỉ liên hệ : repDIACHILH_BM

Điện thoại : repDIDONG_BM Email: repMAIL_BM

16.2. Mọi trao đổi, yêu cầu, thông tin phát sinh từ hoặc có liên quan đến Hợp Đồng phải được Các Bên lập thành văn bản ("**Thông Báo**"). Tất cả các Thông Báo hoặc văn bản của một Bên gửi cho Bên kia trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này đều phải được viết bằng Tiếng Việt và gửi đến các địa chỉ được đề cập ở trên hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo của Các Bên.

16.3. Thông Báo sẽ được xem là đã được giao nhận hợp lệ vào những thời điểm tương ứng sau đây:

- a) Trong trường hợp gửi thư tay, căn cứ vào ngày người nhận ký nhận Thông Báo;
- b) Trong trường hợp được gửi bằng dịch vụ chuyển phát nhanh, căn cứ vào phiếu báo phát của bưu điện, thể hiện đã gửi đến đúng địa chỉ của các Bên;
- c) Trong trường hợp gửi email, căn cứ vào xác nhận của hệ thống email về việc email đã được Bên gửi gửi đến đúng địa chỉ email của Bên nhận nêu tại khoản 16.1 Điều này và không bị hệ thống trả về do bị lỗi hộp thư điện tử của Bên nhận.

16.4. Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng, mỗi Bên có nghĩa vụ phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại đối với bất kỳ sự thay đổi địa chỉ nào của Bên đó khác với địa chỉ được quy định tại Hợp Đồng này. Không Bên nào phải chịu trách nhiệm với Bên còn lại đối với việc Bên còn lại đó không nhận được bất kỳ tài liệu hoặc thông báo nào theo quy định của Hợp Đồng này do việc Bên đó không thông báo cho Bên kia về việc thay đổi địa chỉ. Hay nói một cách cụ thể hơn, cho dù thực tế có việc thay đổi địa chỉ, nhưng Bên thay đổi địa chỉ không thông báo về việc thay đổi địa chỉ cho Bên còn lại thì Bên còn lại vẫn được xem là hoàn tất việc gửi thông báo cho Bên kia trong trường hợp thông báo đã gửi đến đúng địa chỉ đã cung cấp cho Bên gửi thông báo trước đó.

ĐIỀU 17. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 17.1. Các Phụ Lục, các tài liệu đính kèm Hợp Đồng là phần không thể tách rời của Hợp Đồng này và có giá trị pháp lý tương trợ nhau và tạo thành một thỏa thuận toàn vẹn, thống nhất và đều được gọi chung là Hợp Đồng.
 - 17.2. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của Hợp Đồng thì Các Bên thỏa thuận lập thêm phụ lục bổ sung, sửa đổi Hợp Đồng có chữ ký của Hai Bên và phụ lục bổ sung, sửa đổi Hợp Đồng là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng và có giá trị pháp lý như Hợp Đồng này.
 - 17.3. Hợp đồng khác: Nếu Pháp luật quy định, trong quá trình xin cấp và/hoặc sang tên Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, hay cơ quan chức năng yêu cầu Các Bên phải ký một hợp đồng mua bán khác theo mẫu do cơ quan chức năng ban hành, thì trong trường hợp đó Các Bên đồng ý rằng, trong mọi trường hợp, hợp đồng mẫu đó sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực của tất cả các điều khoản trong Hợp Đồng này cũng như các Phụ Lục, tài liệu đính kèm theo Hợp Đồng.
 - 17.4. Từ bỏ quyền: Việc Bên Bán không áp dụng, thực hiện một biện pháp xử lý đối với một vi phạm của Bên Mua trong quá trình thực hiện Hợp Đồng sẽ không được diễn giải và/hoặc được xem là Bên Bán đồng ý với vi phạm đó và/ hoặc miễn cho Bên Mua thực hiện nghĩa vụ, hoặc từ bỏ quyền thực hiện xử lý của Bên Bán đối với vi phạm đó, và/hoặc nghĩa vụ của Bên Mua trong tự tiếp theo hay làm căn cứ để tính thời hiệu xử lý. Bên Bán được quyền bảo lưu áp dụng biện pháp xử lý (theo các điều khoản cho phép trong Hợp Đồng hoặc quy định của pháp luật hiện hành) đối với vi phạm đó bất kỳ thời điểm nào trong thời gian thực hiện Hợp Đồng.
 - 17.5. Hợp Đồng này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
 - 17.6. Hợp Đồng này là văn bản duy nhất quy định quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của Các Bên liên quan đến việc mua bán Nhà Ở. Hợp Đồng này sẽ thay thế, làm chấm dứt hiệu lực các văn bản đặt cọc giữ chỗ mua Nhà Ở, các thỏa thuận, cam kết trước đó liên quan đến Nhà Ở mà Các Bên đã ký kết.
 - 17.7. Các Bên xác nhận và bảo đảm rằng việc giao kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện và không bị lừa dối hay đe dọa. Các Bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình và ý nghĩa của việc giao kết Hợp đồng và cam kết thực hiện đúng, đầy đủ các điều khoản trong Hợp đồng này.
 - 17.8. Các Bên đã đọc lại toàn bộ nội dung Hợp Đồng, đồng ý tất cả các điều khoản của Hợp Đồng và cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nội dung nào về sau kể từ ngày ký Hợp Đồng.
 - 17.9. Hợp Đồng này được lập thành 03 (ba) bản gốc, có nội dung và giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ 02 (hai) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản để thực hiện.
- Để thống nhất toàn bộ nội dung Hợp Đồng, Các Bên đồng ý ký tên xác nhận dưới đây./.

BÊN MUA
(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
THỦY SINH
Giám đốc

PHẠM HỒNG PHÚ

DRAFT

PHỤ LỤC 1
DANH MỤC VẬT LIỆU NHÀ Ở

Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số: repSOHOPDONG
ký ngày _____

STT	HẠNG MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	NHÀ CUNG CẤP	GHI CHÚ
PHẦN THÔ					
1	Xây phần thô và các công tác khác	Xi măng đen PC40	Xi măng Pooclăng	Hà Tiên, Nghi Sơn hoặc tương đương	
2		Cát xây tô, dùng cho bê tông	Cát sông	Đạt chất lượng	
3		Đá 1x2, đá 4x6	Đúng quy cách cấp phối	Đạt chất lượng	
4		Bê tông thương phẩm cho cấu kiện chính		Việt Đức, Yamaken hoặc tương đương	
5		Thép tròn các loại	Theo thiết kế TCVN 1651-85 đạt ISO 9001	Thép miền Nam, Pomina, hoặc tương đương	
6		Gạch ống (tuynel)	8x8x18cm	Tuynel khu vực Bình Dương, Đồng Nai : BMC, VinDongnai, Thống Nhất hoặc tương đương	
7		Gạch thẻ (tuynel)	4x8x18cm	Tuynel khu vực Bình Dương, Đồng Nai : BMC, VinDongnai, Thống Nhất hoặc tương đương	
PHẦN HOÀN THIỆN					
8	Tường ngoài tầng 1 - mặt trước nhà	Đá Marble	Màu sắc theo thiết kế	IBS, Nam Thuận Thành hoặc tương đương	
9	Tường ngoài tầng 1 - mặt sau nhà	Bả matic, sơn lót, sơn phủ ngoài nhà	Màu sắc theo thiết kế	Sơn ngoại thất DULUX hoặc tương đương	
10	Tường ngoài các tầng còn lại	Bả matic, sơn lót, sơn phủ ngoài nhà	Màu sắc theo thiết kế	Sơn ngoại thất DULUX hoặc tương đương	
11	Trần ban công	Bả matic, sơn lót, sơn phủ	Màu sắc theo thiết kế	Sơn ngoại thất DULUX hoặc tương	

		ngoài nhà		đương	
12	Cửa đi, cửa sổ, vách kính	Khung nhôm kính cường lực	Kích thước và màu theo thiết kế	Hệ nhôm kính Xingfa hoặc tương đương	
13	Sàn - khu vực đậu xe	Đá granite	Kích thước và màu theo thiết kế	IBS, Nam Thuận Thành hoặc tương đương	
14	Sàn - khu vực thêm nhà	Đá Marble	Kích thước và màu theo thiết kế	IBS, Nam Thuận Thành hoặc tương đương	
15	Sàn - sân sau	Gạch porcelain chống trượt	Kích thước và màu theo thiết kế	Prime, Bạch Mã, Taicera, Changyih hoặc tương đương	
16	Sàn - ban công	Gạch porcelain chống trượt	Kích thước và màu theo thiết kế	Prime, Bạch Mã, Taicera, Changyih hoặc tương đương	
17	Hàng rào - trước nhà và cổng	Tường cây xanh & công thép sơn tĩnh điện/sơn dầu	Theo thiết kế	Công ty trong nước sản xuất và lắp đặt	
18	Hàng rào - giữa hai nhà	Tường cây xanh & xây gạch	Theo thiết kế	Công ty trong nước sản xuất và lắp đặt	
19	Hàng rào - sau nhà	Tường xây gạch	Theo thiết kế	Công ty trong nước sản xuất và lắp đặt	
20	Lan can	Trụ bê tông & thép sơn tĩnh điện	Theo thiết kế	Công ty trong nước sản xuất và lắp đặt	
21	Mái che nhà xe	khung thép lợp tấm polycarbonate	Theo thiết kế	Công ty trong nước sản xuất và lắp đặt	
22	Mái nhà	Bê tông và lợp ngói	Màu sắc theo thiết kế	Ngói Secoin hoặc tương đương	

PHẦN HỆ THỐNG KỸ THUẬT

23	Hệ thống điện	Ống lượn dây điện từ ngoài nhà đến tủ tổng tầng trệt	Theo thiết kế	Công ty trong nước sản xuất và lắp đặt	
24	Hệ thống nước	Ống nhựa PVC và phụ kiện	Theo thiết kế	Bình Minh, Hoa Sen, Tiên Phong.. hoặc tương đương	
25	Đèn chiếu biển số nhà		Theo thiết kế	Công ty trong nước sản xuất và lắp đặt	
26	Đèn ốp trần ban công và khu vực thêm		Theo thiết kế	Công ty trong nước sản xuất và lắp đặt	

	nhà				
27	Đèn ốp tường ngoài		Vị trí theo thiết kế	Công ty trong nước sản xuất và lắp đặt	
28	Bồn nước inox		Vị trí theo thiết kế	Công ty trong nước sản xuất và lắp đặt	

1. Danh Mục Vật Liệu Nhà Ở nêu tại Phụ lục này được Bên Bán sử dụng để hoàn thiện phần thô cho một căn nhà tiêu chuẩn. Sau khi nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua tự trang bị và hoàn thiện Nhà Ở theo nhu cầu và khả năng tài chính của mình.
2. Bên Bán có thể thay đổi các thiết bị, vật liệu của Nhà Ở với chất lượng tương đương. Nếu có bất kỳ sự khác biệt nào giữa các thông tin, nội dung nêu tại Danh mục này với bất kỳ tài liệu bán hàng (sales kit) và/hoặc nhà mẫu của Dự Án (nếu có) thì quy định tại Danh Mục Vật Liệu Nhà Ở này là cơ sở pháp lý có giá trị áp dụng đối với Các Bên.
3. Khi có nhu cầu hoàn thiện nội thất, Bên Mua cam kết cung cấp hồ sơ thiết kế nội thất cho Nhà Ở (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 Bên Bán chấp thuận bằng văn bản. Việc thiết kế, thi công và hoàn thiện nội thất không được làm ảnh hưởng đến kết cấu, mặt ngoài bao quanh của Nhà Ở và tuân thủ Nội Quy Dự Án.

BÊN MUA
(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
THỦY SINH
Giám đốc

PHẠM HỒNG PHÚ

PHỤ LỤC 2
BẢNG TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số: repSOHOPDONG
ký ngày _____

repLi chTh anhT oan	Tỉ lệ (%)	Số tiền thanh toán (đồng) chưa bao gồm thuế VAT	Thuế VAT tương ứng (đồng)	Cộng số tiền thanh toán (đồng) đã bao gồm thuế VAT	Thời hạn thanh toán
------------------------------	-----------	---	---------------------------------	--	---------------------

BÊN MUA
(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN
THỦY SINH
Giám đốc

PHẠM HỒNG PHÚ

PHỤ LỤC 3
BẢN VẼ NHÀ Ở

Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số: repSOHOPDONG
ký ngày _____

DRAFT