

## **HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở**

**Giữa**

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN VŨ VIỆT**

**Và**

.....

**Hợp đồng số: [•]**

**Ngày ký: [•]**

**Căn Nhà số: [•]**

## MỤC LỤC

|           |                                                                                              |    |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ĐIỀU 1.   | CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở.....                                                                  | 4  |
| ĐIỀU 2.   | GIÁ BÁN .....                                                                                | 6  |
| ĐIỀU 3.   | PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN .....                                                     | 9  |
| ĐIỀU 4.   | CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở .....                                                            | 10 |
| ĐIỀU 5.   | GIAO NHẬN NHÀ Ở .....                                                                        | 10 |
| ĐIỀU 6.   | BẢO HÀNH NHÀ Ở.....                                                                          | 13 |
| ĐIỀU 7.   | CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ .....                                                          | 15 |
| ĐIỀU 8.   | CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH DỰ ÁN..... | 18 |
| ĐIỀU 9.   | QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN .....                                                          | 20 |
| ĐIỀU 10.  | QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA .....                                                          | 22 |
| ĐIỀU 11.  | TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG .....                                 | 24 |
| ĐIỀU 12.  | CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....                                                                     | 26 |
| ĐIỀU 13.  | SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG.....                                                                   | 28 |
| ĐIỀU 14.  | CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.....                                                                       | 29 |
| ĐIỀU 15.  | THÔNG BÁO .....                                                                              | 30 |
| ĐIỀU 16.  | CÁC THỎA THUẬN KHÁC .....                                                                    | 31 |
| ĐIỀU 17.  | GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP .....                                                                  | 35 |
| ĐIỀU 18.  | THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG .....                                                     | 35 |
| PHỤ LỤC 1 | ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI.....                                                                 | 37 |
| PHỤ LỤC 2 | CÁC BẢN VẼ .....                                                                             | 41 |
| PHỤ LỤC 3 | LỊCH THANH TOÁN .....                                                                        | 42 |
| PHỤ LỤC 4 | DIỆN TÍCH VÀ TIỆN ÍCH CHUNG.....                                                             | 43 |
| PHỤ LỤC 5 | MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO .....                                                                  | 44 |
| PHỤ LỤC 6 | MẪU ĐỀ NGHỊ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN .....                                             | 46 |
| PHỤ LỤC 7 | NỘI QUY CHUNG.....                                                                           | 47 |

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

-----  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày [ @ ] tháng [ @ ] năm [ @ ]

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở**  
**Số: [ @ ]**

**CĂN CỨ:**

- Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- 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;
- Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- 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; và
- Thông báo số 5402/SXD-QLN ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc đủ điều kiện bán, cho thuê mua 333 căn nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Vũ Việt tại phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ,

Các Bên dưới đây gồm:

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

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN VŨ VIỆT**

Giấy CNĐKDN : số 0309220868 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp  
đăng ký lần đầu ngày 08/07/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 10  
ngày 25/04/2025

Người đại diện : Nguyễn Bá Phước Tài – Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ đăng ký : Tầng 19, P.1901, Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng,  
Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc : Tầng 19, Tòa nhà Sun Wah, số 115 Nguyễn Huệ, Phường Bến  
Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại : [ @ ]

Số tài khoản : [ @ ] – Tại Ngân hàng: [ @ ]

Mã số thuế : 0309220868

**II. BÊN MUA**

**[trong trường hợp Bên Mua là cá nhân]**

**[HỌ TÊN]**

CMND/CCCD/Thẻ căn : [ @ ] do [ @ ] cấp ngày [ @ ]

cước/Hộ chiếu số  
Nơi đăng ký cư trú : [ @ ]  
Địa chỉ liên hệ : [ @ ]  
Điện thoại liên hệ : [ @ ]  
Số tài khoản : [ @ ] – Tại Ngân hàng: [ @ ]  
Mã số thuế cá nhân (nếu có) : [ @ ]

và

**[HỌ TÊN]**

CMND/CCCD/Hộ chiếu số : [ @ ] do [ @ ] cấp ngày [ @ ]  
Nơi đăng ký cư trú : [ @ ]  
Địa chỉ liên hệ : [ @ ]  
Điện thoại liên hệ : [ @ ]  
Số tài khoản : [ @ ] – Tại Ngân hàng: [ @ ]  
Mã số thuế cá nhân (nếu có) : [ @ ]

**[trong trường hợp Bên Mua là pháp nhân]**

**[TÊN CÔNG TY]**

Giấy CNĐKDN : Số [ @ ] do Sở Kế hoạch và Đầu tư [ @ ] cấp đăng ký lần đầu ngày [ @ ], đăng ký thay đổi lần thứ [ @ ] ngày [ @ ]  
Người đại diện : [ họ tên ] – Chức vụ: [ @ ]  
Địa chỉ đăng ký : [ @ ]  
Địa chỉ liên hệ : [ @ ]  
Điện thoại : [ @ ]  
Số tài khoản : [ @ ] – Tại Ngân hàng: [ @ ]  
Mã số thuế : [ @ ]

(sau đây gọi là “**Bên Mua**”)

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

**ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở**

1. Vị trí Căn Nhà: Căn Nhà có mã số [ @ ] như xác định tại sơ đồ vị trí đính kèm tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.

**Lưu ý:** Mã số Căn Nhà là mã số do Bên Bán tự quy định cho các căn nhà trong Dự Án cho mục đích quản lý nội bộ. Mã số của Căn Nhà do Cơ Quan Nhà Nước cấp có thể thay đổi/khác biệt so với mã số Căn Nhà do Bên Bán quy định, và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào về việc thay đổi mã số của Căn Nhà theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước.

2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Căn Nhà: Căn Nhà được xây dựng trên lô đất được quy hoạch cho [nhà liên kế/biệt thự song lập/biệt thự đơn lập]
3. Quy mô của Căn Nhà:

- Tổng diện tích sàn xây dựng: [ @ ] m<sup>2</sup>, trong đó Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính (diện tích sàn trong nhà): [ @ ] m<sup>2</sup> và Diện Tích Bên Ngoài (diện tích sàn ngoài nhà): [ @ ] m<sup>2</sup>
  - Tổng diện tích sử dụng đất: [ @ ] m<sup>2</sup>, trong đó:
    - + Sử dụng riêng: [ @ ] m<sup>2</sup>
    - + Sử dụng chung: 0 m<sup>2</sup>
    - + Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị
    - + Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
4. Thông tin pháp lý dự án:
- Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư số 5081/UBND-VP do Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành ngày 29/05/2019, và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 111/QĐ-UBND ngày 20/01/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
  - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số [ @ ] (số vào sổ cấp giấy chứng nhận [ @ ]) do Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) cấp ngày [ @ ].
5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Căn Nhà
- Mục đích sử dụng: để ở.
  - Năm hoàn thành việc xây dựng: đang trong quá trình xây dựng, dự kiến hoàn thành năm 2026 - 2027
6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Nhà: đang được xây dựng phù hợp với quy hoạch của Dự Án
7. Kèm theo Hợp Đồng này là bản sao của Thông báo số 5402/SXD-QLN ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc đủ điều kiện bán, cho thuê mua 333 căn nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Vũ Việt tại phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ.
8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở (nếu có):
- Bên Mua phải tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này và Nội Quy Chung trong quá trình sở hữu và sử dụng Căn Nhà.
  - Bên Bán bảo lưu quyền sở hữu đối với Căn Nhà cho đến khi Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này (bao gồm số tiền gốc phải thanh toán, tiền lãi phát sinh và các khoản phải thanh toán khác, nếu có) cũng như các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp Đồng này.
9. Các thông tin khác (nếu có): không

10. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): không

## ĐIỀU 2. GIÁ BÁN

1. Giá Bán của Căn Nhà là [ @ ] VND (bằng chữ: [ @ ] đồng), được tính theo đơn giá bán là [ @ ] VNĐ/m<sup>2</sup> diện tích sàn xây dựng của Căn Nhà.

Giá Bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng.

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

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Nhà 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 Căn Nhà. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở hàng tháng (“**Phí Quản Lý**”); kể từ Ngày Bàn Giao theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- Kinh Phí Bảo Trì và kinh phí bảo trì bổ sung. Trong trường hợp Kinh Phí Bảo Trì đã đóng ban đầu không đủ để thực hiện công tác bảo trì, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí bảo trì bổ sung theo yêu cầu của Bên Bán hoặc Ban Tự Quản; và
- Các khoản phí, lệ phí ngân hàng liên quan trong trường hợp Bên Mua yêu cầu cung cấp thư bảo lãnh ngân hàng cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với mình.

3. Hai Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao và trong suốt thời gian sở hữu, sử dụng Căn Nhà đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý 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. Điều chỉnh Giá Bán

- a) Các Bên tại đây đồng ý và chấp thuận rằng diện tích sàn của Căn Nhà trên Giấy Chứng Nhận (“**Diện Tích Căn Nhà Được Xác Nhận**”) có thể sai số so với Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính do sự khác nhau về phương pháp đo đạc được áp dụng bởi Bên Bán và Cơ Quan Nhà Nước và/hoặc Cơ Quan Nhà Nước có thể không ghi nhận trên Giấy Chứng Nhận toàn bộ diện tích bên trong và bên ngoài Căn Nhà. Vì vậy, sự sai số giữa Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính và Diện Tích Căn Nhà Được Xác Nhận (nếu có) trong trường hợp này

được coi như đã được Các Bên chấp nhận và Giá Bán sẽ không được điều chỉnh vì lý do sai số đó.

Để làm rõ, Giá Bán chỉ được điều chỉnh nếu có sự chênh lệch giữa Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính và Diện Tích Căn Nhà Được Xác Nhận khi áp dụng cùng một phương pháp đo đạc và cách thức ghi nhận.

b) Trong trường hợp Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính có sự chênh lệch so với Diện Tích Căn Nhà Được Xác Nhận (khi áp dụng cùng một phương pháp đo đạc và cách thức ghi nhận), thì Giá Bán sẽ được điều chỉnh như sau:

i) Trường hợp phần chênh lệch giữa Diện Tích Căn Nhà Được Xác Nhận và Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính trong phạm vi  $\pm 5\%$  so với Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính, Các Bên thống nhất điều chỉnh diện tích của Căn Nhà theo Diện Tích Căn Nhà Được Xác Nhận nhưng không điều chỉnh Giá Bán.

ii) Trường hợp Diện Tích Căn Nhà Được Xác Nhận nhỏ hơn Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính và phần diện tích chênh lệch này vượt quá 5% đến 10% so với Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính thì Giá Bán sẽ được tính lại bằng cách trừ đi một khoản tiền được tính theo công thức sau đây:

$$\text{Khoản Điều Chỉnh} = \text{Đơn Giá Bán} \times (S_1 \times 95\% - S_2)$$

Trong đó:

- $S_1$  là Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính
- $S_2$  là Diện Tích Căn Nhà Được Xác Nhận
- Đơn Giá Bán là đơn giá quy định tại khoản 1, Điều 2 của Hợp Đồng này để xác định Giá Bán

iii) Trường hợp Diện Tích Căn Nhà Được Xác Nhận lớn hơn Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính và phần diện tích chênh lệch này vượt quá 5% đến 10% so với Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính thì Giá Bán sẽ được tính lại bằng cách cộng thêm một khoản tiền được tính theo công thức sau đây:

$$\text{Khoản Điều Chỉnh} = \text{Đơn Giá Bán} \times (S_2 - S_1 \times 105\%)$$

Trong đó:

- $S_1$  là Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính
- $S_2$  là Diện Tích Căn Nhà Được Xác Nhận
- Đơn Giá Bán là đơn giá quy định tại khoản 1, Điều 2 của Hợp Đồng này để xác định Giá Bán

Trong các trường hợp nêu trên, Các Bên có thể ký một thỏa thuận bổ sung hoặc một phụ lục của Hợp Đồng này để điều chỉnh Giá Bán cho phù hợp.

c) Các Bên đồng ý và chấp nhận thêm rằng diện tích của Lô Đất trên Giấy Chứng Nhận (“**Diện Tích Đất Được Xác Nhận**”) cũng có thể sai số so với Diện Tích Đất Tạm Tính.

- i) Trường hợp phần chênh lệch giữa Diện Tích Đất Được Xác Nhận và Diện Tích Đất Tạm Tính bằng hoặc nhỏ hơn 5% so với Diện Tích Đất Tạm Tính, Các Bên thống nhất điều chỉnh diện tích của Lô Đất theo Diện Tích Đất Được Xác Nhận nhưng không điều chỉnh Giá Bán.
- ii) Trường hợp Diện Tích Đất Được Xác Nhận nhỏ hơn Diện Tích Đất Tạm Tính và phần diện tích chênh lệch này vượt quá 5% đến 10% so với Diện Tích Đất Tạm Tính thì Giá Bán sẽ được tính lại bằng cách trừ đi một khoản tiền được tính theo công thức sau đây:

$$\text{Khoản Điều Chỉnh} = \text{Đơn Giá Đất} \times (S_1 \times 95\% - S_2)$$

Trong đó:

- $S_1$  là Diện Tích Đất Tạm Tính
- $S_2$  là Diện Tích Đất Được Xác Nhận
- Đơn Giá Đất có nghĩa là giá đất tính trên mỗi mét vuông được Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền liên quan chấp nhận và chi phí xây dựng hạ tầng tính trên mỗi mét vuông do Bên Bán phân bổ.

- iii) Trường hợp Diện Tích Đất Được Xác Nhận lớn hơn Diện Tích Đất Tạm Tính và phần diện tích chênh lệch này vượt quá 5% đến 10% so với Diện Tích Đất Tạm Tính thì Giá Bán sẽ được tính lại bằng cách cộng thêm một khoản tiền được tính theo công thức sau đây:

$$\text{Khoản Điều Chỉnh} = \text{Đơn Giá Đất} \times (S_2 - S_1 \times 105\%)$$

Trong đó:

- $S_1$  là Diện Tích Đất Tạm Tính
- $S_2$  là Diện Tích Đất Được Xác Nhận
- Đơn Giá Đất có nghĩa là giá đất tính trên mỗi mét vuông được Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền liên quan chấp nhận và chi phí xây dựng hạ tầng tính trên mỗi mét vuông do Bên Bán phân bổ.

Trong các trường hợp nêu trên, Các Bên có thể ký một thỏa thuận bổ sung hoặc một phụ lục của Hợp Đồng này để điều chỉnh Giá Bán cho phù hợp.

- d) Những quy định nói trên là toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của từng Bên tương ứng liên quan đến bất kỳ sự sai số nào về Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính hoặc Diện Tích Đất Tạm Tính, thay thế cho tất cả quyền và nghĩa vụ của Bên đó theo Luật Áp Dụng, và để tránh hiểu nhầm, bất kỳ sự sai số nào kể trên đều không cho phép bất kỳ Bên nào quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

## 5. Kinh Phí Bảo Trì

- a) Kinh Phí Bảo Trì sẽ được Bên Bán gửi vào một tài khoản tiền gửi mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong vòng mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đầy đủ Kinh Phí Bảo Trì từ Bên Mua. Bên Bán được toàn quyền quyết định kỳ hạn tiền gửi đối với tài khoản này.
- b) Trong giai đoạn Diện Tích và Tiềm Ích Chung vẫn đang được Bên Bán quản lý, Bên Bán được toàn quyền sử dụng Kinh Phí Bảo Trì do Bên Mua và các bên mua khác trong Khu Nhà Ở thanh toán cho Bên Bán ("**Quỹ Bảo Trì**") cho các hoạt động bảo trì, duy tu, cải tạo, bảo dưỡng, kiểm tra định kỳ và sửa chữa Diện Tích và Tiềm Ích Chung nhằm duy trì chất lượng của Diện Tích và Tiềm Ích Chung, đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng của Bên Mua và các chủ sở hữu khác trong Khu Nhà Ở, và/hoặc sử dụng Quỹ Bảo Trì để bù đắp khi Phí Quản Lý không đủ để thanh toán cho các nhà cung cấp dịch vụ.
- c) Bên Bán sẽ quyết toán và kết chuyển phần còn lại của Quỹ Bảo Trì cho Ban Tự Quản để quản lý và sử dụng sau khi Ban Tự Quản được thành lập và tiếp nhận công tác quản lý vận hành từ Bên Bán, và được đa số cư dân của Khu Nhà Ở đồng ý để nhận bàn giao lại Quỹ Bảo Trì từ Bên Bán.
- d) Để làm rõ, Quỹ Bảo Trì không được sử dụng cho các công tác bảo trì liên quan đến các phần diện tích và khu vực thuộc phạm vi Trường Học và Trung Tâm Thương Mại, mà Bên Bán sẽ tự chịu trách nhiệm cho các công tác bảo trì đối với các khu vực này.

### **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 toán:
  - a) Tiến độ, thời hạn và điều kiện thanh toán của Giá Bán được quy định cụ thể tại Phụ Lục 3 ("**Lịch Thanh Toán**").
  - b) Trong trường hợp phát sinh Khoản Điều Chỉnh theo quy định tại khoản 4, Điều 2 của Hợp Đồng này, Khoản Điều Chỉnh sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán cùng với đợt thanh toán cuối cùng của Giá Bán theo Lịch Thanh Toán (trong trường hợp Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Khoản Điều Chỉnh), hoặc sẽ được Bên Bán căn trừ trực tiếp vào đợt thanh toán cuối cùng của Giá Bán theo Lịch Thanh Toán (trong trường hợp Bên Bán có nghĩa vụ thanh toán Khoản Điều Chỉnh).
  - c) Kinh Phí Bảo Trì được thanh toán trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày của Thông Báo Bàn Giao và không muộn hơn ngày bàn giao Căn Nhà, như một phần của Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao.
- 3. Thông tin tài khoản nhận thanh toán của Bên Bán như sau:

Tên Tài Khoản : Công ty TNHH Một thành viên Vũ Việt  
Tên Ngân Hàng : [ @ ]  
Địa Chỉ Ngân Hàng : [ @ ]  
Số Tài Khoản : [ @ ]  
Mã Swift : [ @ ]

Nội dung ghi nhận: **Salacia Villas - Mã Căn Nhà - Họ tên Bên Mua – Thanh toán Đợt [ ]**

4. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán và sẵn sàng cho Bên Bán sử dụng.
5. Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền hoặc các khoản chi phí tương tự phải trả liên quan đến khoản thanh toán đó sẽ chỉ do Bên Mua chịu, Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán sẽ luôn nhận được đầy đủ số tiền của bất kỳ khoản nào mà Bên Mua được yêu cầu thanh toán theo Hợp Đồng này.

#### **ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở**

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

| <b>Giai đoạn</b> | <b>Công việc dự kiến</b>                       | <b>Tiến độ dự kiến (*)</b> |
|------------------|------------------------------------------------|----------------------------|
| Giai đoạn 1      | Công tác xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Dự Án   | Đã hoàn thành              |
| Giai đoạn 2      | Công tác xây dựng hạ tầng xã hội của Dự Án     | 2024 - 2027                |
| Giai đoạn 3      | Công tác xây dựng công trình nhà ở trong Dự Án | 2025 - 2027                |

(\*) Trong trường hợp Cơ Quan Nhà Nước chấp thuận điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự Án, thì tiến độ dự kiến quy định tại đây được điều chỉnh tương ứng.

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Dự Án của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Dự Án theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao nhà ở cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: trường học, trung tâm thương mại.

#### **ĐIỀU 5. GIAO NHẬN NHÀ Ở**

1. Điều kiện giao nhận Căn Nhà

- a) Căn Nhà được xem là đã xây dựng xong và đủ điều kiện để bàn giao cho Bên Mua khi:
- i) Căn Nhà đã được xây dựng trên cơ sở hoàn thiện thô theo hồ sơ dự án và theo mô tả tại Điều 1;
  - ii) Công tác nghiệm thu đưa vào sử dụng đối với Căn Nhà đã hoàn thành phù hợp với quy định của Luật Áp Dụng;
  - iii) Đã được lắp đặt ống chờ từ mạng cấp điện bên ngoài Căn Nhà đến vị trí dự kiến đặt tủ kỹ thuật của Căn Nhà; và
  - iv) Đã được lắp đặt hệ thống ống cấp nước ngầm (dưới sàn tầng 1) của Căn Nhà, và tuyến ống cấp nước chính của Khu Nhà Ở đã được bố trí và lắp đặt dưới vỉa hè dọc theo tuyến giao thông phía trước Lô Đất phù hợp với quy hoạch đã được duyệt, sẵn sàng chờ đấu nối vào hệ thống cấp nước của Căn Nhà.
- b) Việc bàn giao Căn Nhà chỉ diễn ra với điều kiện Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền sau (**“Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao”**):
- i) Các đợt thanh toán đến hạn tương ứng của Giá Bán tuân theo Lịch Thanh Toán;
  - ii) Phí Quản Lý Năm Đầu Tiên;
  - iii) Kinh Phí Bảo Trì; và
  - iv) Tất cả các khoản tiền đến hạn khác mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (nếu có) trước Ngày Bàn Giao.

Bất kỳ sai sót nào (nếu có) trong việc tính toán Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao bởi Bên Bán như được ghi trong Thông Báo Bàn Giao đều không ảnh hưởng hoặc làm thay đổi các nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này.

Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao phải được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày của Thông Báo Bàn Giao. Các Bên theo đây đồng ý trong trường hợp Bên Mua không thanh toán đầy đủ Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao đúng hạn, thì không ảnh hưởng đến các quyền khác của Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền tạm hoãn việc bàn giao Căn Nhà cho đến khi Bên Mua thanh toán đầy đủ Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao.

2. Bên Bán bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua vào ngày **[@]** (**“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”**).

Việc bàn giao Căn Nhà có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá một trăm tám mươi (180) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao nhà ở.

Trong trường hợp không thể bàn giao Căn Nhà đúng hạn do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được gia hạn thêm một khoảng thời gian bằng với thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và các hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng ảnh hưởng đến việc xây dựng và bàn giao Căn Nhà đã được khắc phục phù hợp. Trong trường hợp Ngày Bàn Giao Dự Kiến được gia hạn, Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được hiểu bao gồm cả thời gian gia hạn.

Trước ngày bàn giao nhà ở là mười bốn (14) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao nhà ở ("**Thông Báo Bàn Giao**").

3. Căn Nhà được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng 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 của Căn Nhà và ký vào biên bản bàn giao nhà ở ("**Biên Bản Bàn Giao**").

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Nhà theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Nhà 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 Căn Nhà theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Nhà theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao 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 Căn Nhà 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.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký Biên Bản Bàn Giao, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Nhà và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Nhà đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Nhà này.
6. Không phụ thuộc vào quy định tại khoản 5 Điều này, kể từ thời điểm Căn Nhà được xem là đã bàn giao cho Bên Mua như quy định tại khoản 4 Điều này, Bên Mua cũng được xem là có toàn quyền sử dụng Căn Nhà và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Nhà đã mua, bất kể Biên Bản Bàn Giao chưa được ký và kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Nhà này.
7. Các Bên thống nhất rằng Các Bên sẽ ghi nhận diện tích của Căn Nhà trong Biên Bản Bàn Giao theo Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu sử dụng đơn vị đo đạc độc lập để đo đạc lại diện tích của Căn Nhà vào Ngày Bàn

Giao, việc đo đạc lại diện tích của Căn Nhà sẽ được thực hiện bằng chi phí của Bên Mua và phải được thực hiện theo cùng một phương pháp mà Bên Bán đã áp dụng để đo đạc Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính theo Hợp Đồng này. Để làm rõ, chênh lệch về diện tích (nếu có) theo kết quả đo đạc của đơn vị đo đạc độc lập như nêu trên sẽ được Các Bên ghi nhận, nhưng không phải là cơ sở để xác định lại Giá Bán. Việc điều chỉnh Giá Bán sẽ chỉ được áp dụng trên cơ sở kết quả đo đạc của Cơ Quan Nhà Nước khi thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại khoản 4, Điều 2 của Hợp Đồng này.

8. Bên Mua hiểu và đồng ý rằng việc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán sẽ được xử lý theo các quy định tương ứng tại Hợp Đồng này. Việc Bên Mua yêu cầu gia hạn/thay đổi thời hạn bàn giao dù được Bên Bán chấp nhận hay không sẽ không được xem là lý do để gia hạn thời hạn thanh toán và cũng sẽ không được xem là miễn trừ nghĩa vụ phát sinh từ việc chậm thanh toán (nếu có).
9. Để làm rõ, các khiếm khuyết đối với Căn Nhà (bao gồm cả Các Hạng Mục Được Bảo Hành và vấn đề chênh lệch diện tích) sẽ được xử lý theo các quy định tại khoản 4, Điều 2 và Điều 6 (tùy từng trường hợp) và không được xem là điều kiện cơ bản để từ chối nhận bàn giao Căn Nhà, và do đó, Bên Mua đồng ý sẽ không từ chối nhận Căn Nhà với các lý do này.
10. Các Bên thống nhất rằng quyền sở hữu đối với Căn Nhà sẽ được chuyển giao hợp pháp cho Bên Mua khi Giá Bán và các khoản tiền phải trả khác trong Hợp Đồng này được Bên Mua thanh toán đầy đủ cho Bên Bán.

## **ĐIỀU 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Nhà 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 Căn Nhà 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 ("**Biên Bản Nghiệm Thu Công Trình**").
3. Nội dung bảo hành Căn Nhà bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Căn Nhà (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Căn Nhà 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 Căn Nhà 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 Căn Nhà 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 Căn Nhà có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 30 (ba mươi) 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 Căn Nhà. 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. Căn Nhà được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là 24 tháng. Thời gian bảo hành Căn Nhà được tính từ thời điểm Căn Nhà có Biên Bản Nghiệm Thu Công Trình theo quy định của pháp luật về xây dựng.
6. Thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành: Để tránh hiểu nhầm, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm bảo hành đối với các trường hợp sau:
  - a) bất kỳ khiếm khuyết nào do hao mòn tự nhiên, khấu hao tự nhiên, co giãn tự nhiên của vật liệu;
  - b) bất kỳ khiếm khuyết nào do Bên Mua không bảo trì hoặc bảo trì không đúng;
  - c) bất kỳ hư hỏng do Bên Mua, các cư dân khác, người thuê hoặc bất kỳ các bên thứ ba nào gây ra, bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc sử dụng sai, lắp đặt hoặc tháo gỡ các hạng mục của Căn Nhà hoặc hạng mục gắn với Căn Nhà;
  - d) bất kỳ khiếm khuyết nào gây ra bởi côn trùng, sâu bọ hoặc động vật gặm nhấm;
  - e) bất kỳ khiếm khuyết nào gây ra bởi cơ quan có thẩm quyền hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc bên thứ ba;
  - f) bất kỳ khiếm khuyết nào gây ra bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng;
  - g) bất kỳ khiếm khuyết nào của những tài sản mà không phải là một phần của kết cấu Căn Nhà và/hoặc của những thiết bị, vật dụng gắn với Căn Nhà không phải do Bên Bán lắp đặt;
  - h) bất kỳ khiếm khuyết nào không thuộc các hạng mục được bảo hành như quy định tại khoản 3 Điều này ("**Các Hạng Mục Được Bảo Hành**"); và/hoặc
  - i) bất kỳ khiếm khuyết nào phát sinh sau Thời Hạn Bảo Hành.
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. Chi phí sửa chữa, khắc phục các hư hỏng, khiếm khuyết không nằm trong phạm vi bảo hành sẽ do Bên Mua chịu.

9. Các Bên đồng ý và thừa nhận rằng Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ bảo hành theo các quy định của Điều 6 này nếu (i) Bên Mua không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 6 này hoặc (ii) Bên Mua, người cư trú hoặc người thuê Căn Nhà không tuân thủ các quy định tại Nội Quy Chung hay hướng dẫn của nhà sản xuất/đơn vị quản lý vận hành đối với bất kỳ Các Hạng Mục Được Bảo Hành nào.

## **ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Nhà 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 Căn Nhà 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 ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**") khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản:
  - a) việc chuyển nhượng Hợp Đồng này phải được thực hiện theo trình tự, thủ tục và quy định của Luật Áp Dụng và Hợp Đồng này;
  - b) việc chuyển nhượng không làm ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Bán theo Hợp Đồng này, không làm phát sinh thêm bất kỳ nghĩa vụ hay trách nhiệm nào cho Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này;
  - c) phù hợp với Luật Áp Dụng, hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật;
  - d) việc chuyển nhượng không bị hạn chế bởi các quyền của bên thứ ba liên quan (ví dụ như các quyền của bên nhận thế chấp Căn Nhà, nếu có);
  - e) Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ chịu trách nhiệm thanh toán bất kỳ khoản thuế, phí và chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng;
  - f) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu Căn Nhà theo quy định của Luật Áp Dụng tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại Căn Nhà hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

5. Quy trình xác nhận chuyển nhượng Hợp Đồng
- a) Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng phải gửi đến Bên Bán văn bản đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng và xác nhận tình trạng thực hiện Hợp Đồng theo mẫu nêu tại Phụ Lục 6. Bên Bán sẽ có văn bản trả lời cho Bên Mua trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Bên Mua.
  - b) Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán ("**Văn Bản Chuyển Nhượng**") theo quy định, Bên Mua hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm nộp hồ sơ bao gồm các giấy tờ sau đến Bên Bán:
    - i) 08 bản chính Văn Bản Chuyển Nhượng đã công chứng kèm theo bản chính Hợp Đồng này; và
    - ii) giấy tờ chứng minh Bên Mua đã nộp thuế hoặc được miễn, giảm thuế theo quy định của pháp luật về thuế.
  - c) Bên Bán có trách nhiệm kiểm tra, xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng này trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đầy đủ các giấy tờ nêu trên từ Bên Mua hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng.
  - d) Bên Bán cũng có quyền từ chối xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng của Bên Mua nếu:
    - i) có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng từ một bên mà Bên Bán xét thấy có liên quan theo đánh giá riêng của Bên Bán; hoặc
    - ii) Bên Mua không cung cấp được giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ thuế phát sinh liên quan đến chuyển nhượng Hợp Đồng, bao gồm nhưng không giới hạn tờ khai thuế thu nhập, giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước với số tiền nộp thuế đúng với số tiền thuế phải nộp như ghi trong tờ khai.
  - e) Kể từ ngày Văn Bản Chuyển Nhượng được Bên Bán xác nhận, Bên Nhận Chuyển Nhượng tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Bên Mua với Bên Bán theo Hợp Đồng này và Văn Bản Chuyển Nhượng.
  - f) Quy trình chuyển nhượng Hợp Đồng nêu trên có thể được điều chỉnh theo quy định của Luật Áp Dụng tùy từng thời điểm.
6. Sau khi Giấy Chứng Nhận được cấp cho Bên Mua, Bên Mua có thể bán, chuyển giao, chuyển nhượng hoặc bằng bất kỳ cách nào khác xử lý Căn Nhà theo quy định của Luật Áp Dụng, với điều kiện là Bên Mua sẽ đảm bảo rằng chủ sở hữu mới của Căn Nhà sẽ chấp nhận và tuân thủ đầy đủ Nội Quy Chung, bao gồm nhưng không giới hạn nghĩa vụ trả Phí Quản Lý.
7. Bên Mua đồng ý không hủy ngang và không có điều kiện rằng bất cứ lúc nào Bên Bán cũng có thể chuyển nhượng, chuyển giao hoặc dùng bất kỳ quyền hoặc nghĩa vụ của

mình theo Hợp Đồng này để làm biện pháp bảo đảm cho bất kỳ bên thứ ba mà không cần sự đồng ý từ Bên Mua, với điều kiện việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc bảo đảm đó sẽ (i) không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp Đồng này và, và (ii) không làm phát sinh thêm bất kỳ nghĩa vụ hay trách nhiệm nào cho Bên Mua liên quan đến Hợp Đồng này. Sau khi hoàn tất giao dịch chuyển nhượng hoặc chuyển giao, Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua thông báo về việc chuyển nhượng hoặc chuyển giao và thời điểm có hiệu lực của việc chuyển nhượng hoặc chuyển giao.

8. Thừa kế Hợp Đồng

- a) Các Bên theo đây đồng ý rằng nếu trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này mà xảy ra trường hợp Bên Mua là cá nhân qua đời, thì trừ trường hợp quy định tại điểm b dưới đây, 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 về thừa kế của Luật Áp Dụng với điều kiện là những người thừa kế hợp pháp phải nộp cho Bên Bán tất cả các giấy tờ đáp ứng yêu cầu của Bên Bán chứng minh tư cách hợp pháp của những người thừa kế và người quản lý di sản của Bên Mua.
- b) Trong trường hợp Bên Mua là cá nhân qua đời nhưng những người thừa kế hợp pháp của Bên Mua không có quyền được mua Căn Nhà theo Luật Áp Dụng và/hoặc đối với trường hợp chưa thanh toán đầy đủ Giá Bán, nếu xảy ra các trường hợp sau:
  - i) trong vòng chín mươi (90) ngày kể từ ngày Bên Bán được thông báo về sự qua đời của Bên Mua, nhưng những người thừa kế của Bên Mua không cung cấp cho Bên Bán các tài liệu cần thiết để 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) Bên Bán không biết về việc qua đời của Bên Mua 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.

thì Bên Bán được quyền xử lý Hợp Đồng như sau:

- i) Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này; và
- ii) Bên Bán có quyền chào bán cho người mua khác hoặc cho người khác thuê Căn Nhà, tùy theo quy định của Luật Áp Dụng; và
- iii) Bên Bán sẽ giữ an toàn và trao trả Khoản Đã Thanh Toán (không tính lãi) sau khi trừ đi các khoản đến hạn mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, mọi chi phí, lệ phí, phí tổn và các khoản thuế mà Bên Bán phải chịu (nếu có) để thực hiện việc bán/cho thuê Căn Nhà, và số tiền thâm hụt giữa Giá Bán và giá chuyển nhượng Căn

Nhà cho bên mua mới nếu Luật Áp Dụng cho phép, khi điều kiện bàn giao số tiền còn lại cho những người thừa kế hợp pháp hoặc người quản lý di sản của Bên Mua được đáp ứng.

9. Nếu Luật Áp Dụng cho phép, trong trường hợp Bên Mua là một doanh nghiệp đang trong quá trình giải quyết phá sản theo thủ tục phá sản của Luật Áp Dụng, tùy theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước, Bên Bán có thể chấm dứt Hợp Đồng này và chào bán Căn Nhà cho người mua khác theo chính sách của Bên Bán. Số tiền thu được từ việc bán Căn Nhà, sau khi trừ đi các khoản đến hạn mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, mọi chi phí, lệ phí, phí tổn và các khoản thuế mà Bên Bán phải chịu (nếu có) để thực hiện việc bán Căn Nhà, sẽ được trả cho Bên Mua hoặc xử lý theo quy định của Luật Áp Dụng hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước trong quá trình giải quyết thủ tục phá sản của Bên Mua.
10. Trong trường hợp Bên Mua là cá nhân có quan hệ hôn nhân mà ly hôn, Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ phải chuyển giao hoặc chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào (dưới bất kỳ hình thức gì), cho đến khi Bên Bán nhận được đầy đủ hồ sơ/bằng chứng chứng minh rằng bên thứ ba đó có các quyền đối với Hợp Đồng theo quy định của Luật Áp Dụng.

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

1. Phân Sở Hữu Chung và Sở Hữu Riêng:
  - a) Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Căn Nhà và có quyền sở hữu riêng đối với Căn Nhà đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng ("**Phân Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**").
  - b) Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán ("**Phân Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**") bao gồm các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng còn lại trong Dự Án ngoại trừ các Phân Sở Hữu Riêng Của Bên Mua của các bên mua (bao gồm Bên Mua) trong Dự Án và Diện Tích và Tiện Ích Chung.

Bên Bán có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc Phân Sở Hữu Riêng Của Bên Bán.
  - c) Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong dự án (nếu có): không áp dụng.

Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Bên Bán nhưng được dành để sử dụng chung (nếu có): không áp dụng.

Bên Bán, Bên Mua, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong Dự Án có quyền sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công

trình xây dựng khác có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Bên Bán nhưng được dành để sử dụng chung.

2. Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án (“**Diện Tích và Tiện Ích 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. 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 và Tiện Ích Chung trong Dự Án theo quy chế quản lý vận hành dự án.
3. Quản lý vận hành Khu Nhà Ở
  - a) Khi có tối thiểu **[50%]** số căn nhà trong Khu Nhà Ở đã được Bên Bán bàn giao (bao gồm trường hợp xem như đã bàn giao theo khoản 4, Điều 5) cho các bên mua/chủ sở hữu (không bao gồm các căn nhà mà Bên Bán giữ lại không bán hoặc chưa bán, nếu có), các bên mua/chủ sở hữu nhà ở trong Khu Nhà Ở có trách nhiệm tổ chức hợp cư dân và bầu Ban tự quản của Khu Nhà Ở (“**Ban Tự Quản**”) để phụ trách quản lý, vận hành và bảo trì Khu Nhà Ở, trừ hệ thống hạ tầng đã bàn giao cho Cơ Quan Nhà Nước hoặc được Cơ Quan Nhà Nước giao cho Bên Bán quản lý, bảo trì (nếu có).
  - b) Trong giai đoạn trước khi Ban Tự Quản được thành lập và tiếp nhận công tác quản lý, vận hành từ Bên Bán, bằng sự xem xét của mình, Bên Bán có thể trực tiếp hoặc thuê một hoặc nhiều công ty chuyên nghiệp cung cấp các dịch vụ quản lý, vận hành và bảo trì đối với Diện Tích và Tiện Ích Chung để đảm bảo chất lượng và sự an toàn đối với Diện Tích và Tiện Ích Chung. Theo đó,
    - i) Phí Quản Lý tính dựa trên Diện Tích Đất Tạm Tính (trước thời điểm Giấy Chứng Nhận được cấp) hoặc Diện Tích Đất Được Xác Nhận (sau khi Giấy Chứng Nhận được cấp) theo đơn giá được quy định tại Phụ Lục 3. Thuế GTGT tính trên Phí Quản Lý do Bên Mua chịu và thanh toán cùng lúc với Phí Quản Lý.
    - ii) Trừ Phí Quản Lý Năm Đầu Tiên được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán như một phần của Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao, Phí Quản Lý sẽ được Bên Mua thanh toán hàng quý cho Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý, tùy từng trường hợp, trong vòng năm (5) ngày làm việc đầu tiên của mỗi quý.
  - c) Sau khi Ban Tự Quản tiếp nhận công tác quản lý, vận hành từ Bên Bán, Ban Tự Quản chịu trách nhiệm thực hiện việc thu phí quản lý và thuê các đơn vị có chuyên môn để duy trì việc quản lý, vận hành và bảo trì Khu Nhà Ở phù hợp với các nội dung đã được thống nhất bởi các chủ sở hữu trong Khu Nhà Ở.
  - d) Để làm rõ, Đơn Vị Quản Lý chịu trách nhiệm về chất lượng các dịch vụ quản lý, vận hành cung cấp cho Khu Nhà Ở phù hợp với phạm vi và yêu cầu dịch vụ theo hợp đồng đã ký kết với Bên Bán hoặc Ban Tự Quản tùy từng thời điểm. Bên Bán hoặc Ban Tự Quản không chịu trách nhiệm với bên thứ ba đối

với và/hoặc liên quan đến các dịch vụ, công việc do Đơn Vị Quản Lý cung cấp/thực hiện, nhưng sẽ nỗ lực giám sát để đảm bảo Đơn Vị Quản Lý tuân thủ đúng hợp đồng dịch vụ đã ký kết.

- e) Việc quản lý, vận hành các khu vực và phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, bao gồm nhưng không giới hạn Trung Tâm Thương Mại và Trường Học, do Bên Bán toàn quyền quyết định và chịu trách nhiệm, và không thuộc phạm vi tiếp nhận quản lý của Ban Tự Quản.

## **ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

### **1. Quyền của Bên Bán**

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Nhà 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;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Căn Nhà 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 Căn Nhà 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 Căn Nhà thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- e) Đơn phương chấm dứt hợp đồng 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) Ban hành Nội Quy Chung, lựa chọn và ký hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý trong giai đoạn trước khi Ban Tự Quản tiếp nhận công tác quản lý, vận hành từ Bên Bán;
- h) Trường hợp Bên Mua gồm nhiều người, Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua. Bên Bán, theo quyết định riêng của mình, có thể yêu cầu một hoặc vài người trong nhóm Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ riêng rẽ hoặc liên đới theo Hợp Đồng này;
- i) Chỉ định, thay đổi, chấm dứt với Đơn Vị Quản Lý vào bất kỳ lúc nào theo quyết định riêng của Bên Bán;
- j) Trước khi Ban Tự Quản tiếp nhận công tác quản lý, vận hành từ Bên Bán, sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh, thay thế Nội Quy Chung theo quyết định của mình.

Những nội dung sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh thay thế Nội Quy Chung sau khi được thông báo đến Bên Mua sẽ ngay lập tức có hiệu lực áp dụng, ràng buộc đối với Bên Mua mà không cần Bên Mua có ý kiến hoặc phải ký xác nhận theo thủ tục điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng và các phần không tách rời của Hợp Đồng; và

- k) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và Luật Áp Dụng.

## **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 Căn Nhà đã được phê duyệt;
- b) Xây dựng Căn Nhà 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 của Căn Nhà theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Căn Nhà trong thời gian chưa giao Căn Nhà cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Nhà theo quy định tại của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Bàn giao Căn Nhà và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Nhà cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp,...;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản 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.

Trong thời hạn ba mươi (30) 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; và
- k) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Áp Dụng.

## **ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

### **1. Quyền của Bên Mua**

- a) Nhận bàn giao Căn Nhà 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 theo hướng dẫn và chính sách của Bên Bán và/hoặc Đơn Vị Quản Lý tùy từng thời điểm;
- 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 Căn Nhà 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 Căn Nhà 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% Giá Bán và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Nhà 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 Căn Nhà 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 Được Xác Nhận/Diện Tích Căn Nhà Được Xác Nhận nhỏ hơn/lớn hơn 10% so với Diện Tích Đất Tạm Tính/ Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính 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 Căn Nhà đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Nhà tại tổ chức tín dụng theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật;

- i) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này và Luật Áp Dụng.

## **2. Nghĩa vụ của Bên Mua**

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán 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 của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn Nhà theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Nhà đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành nhà ở của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Nhà và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ Ngày Bàn Giao, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Nhà thì Căn Nhà sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Chung và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy Chung;
- 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 Căn Nhà đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở 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) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán và Đơn Vị Quản Lý trong việc bảo trì và vận hành Diện Tích và Tiện Ích Chung;
- k) Đóng bổ sung kinh phí bảo trì theo yêu cầu của Bên Bán trong trường hợp quỹ kinh phí bảo trì không đủ để thực hiện công tác bảo trì như quy định tại Hợp Đồng này;
- l) Bên cạnh Giá Bán, thanh toán đúng hạn và đầy đủ cho Bên Bán bất kỳ khoản tiền nào thuộc nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua theo Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn các khoản lãi chậm trả;

- m) Nếu có bất kỳ khoản tiền đất và nhà nào (ví dụ, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp) phải trả liên quan đến Căn Nhà kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua có trách nhiệm chi trả các khoản thuế đó;
- n) Nghiêm chỉnh tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này và Nội Quy Chung; và
- o) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Áp Dụng.

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

### **1. Xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán**

- a) Không ảnh hưởng đến các quyền lợi và nghĩa vụ khác của Bên Bán theo Hợp Đồng này và Luật Áp Dụng, nếu Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ phần nào của Giá Bán và/hoặc bất kỳ khoản phải trả nào khác cho Bên Bán theo Hợp Đồng này vào ngày đến hạn, thì Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán khoản tiền lãi tính trên khoản chậm trả theo Lãi Suất Áp Dụng từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Bán nhận được số tiền quá hạn ("**Lãi Chậm Trả**").
- b) Không ảnh hưởng đến các quyền lợi và nghĩa vụ khác của Bên Bán theo Hợp Đồng này và Luật Áp Dụng, Bên Bán có quyền, nhưng không phải nghĩa vụ, đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này ngay khi gửi Thông Báo Chấm Dứt cho Bên Mua nếu Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền đến hạn nào cho Bên Bán theo Hợp Đồng này trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán.
- c) Khi Hợp Đồng này được Bên Bán đơn phương chấm dứt, Bên Bán hoàn toàn có quyền giữ lại từ Giá Bán: (i) một khoản tiền tương đương 20% Giá Bán; (ii) Khoản Khắc Phục Thiệt Hại như quy định tại khoản 4 Điều này; và (iii) Lãi Chậm Trả (gọi chung là "**Khoản Giữ Lại**"). Theo đó,
  - i) Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Khoản Khắc Phục Thiệt Hại được xác định bởi Bên Bán, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua bất kỳ khoản tiền nào còn lại của Khoản Đã Thanh Toán sau khi đã trừ và giữ lại Khoản Giữ Lại (nếu có) ("**Khoản Hoàn Trả**"). Khoản Hoàn Trả sẽ được chuyển khoản vào tài khoản của Bên Mua như nêu tại Hợp Đồng này hoặc tài khoản khác theo thông báo khác bằng văn bản của Bên Mua.
  - ii) Để tránh nhầm lẫn, kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt mà Bên Bán gửi cho Bên Mua, nếu Khoản Đã Thanh Toán bằng hoặc ít hơn Khoản Giữ Lại, không có khoản tiền nào sẽ được hoàn lại cho Bên Mua. Trong trường hợp Khoản Đã Thanh Toán nhỏ hơn Khoản Giữ Lại, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán số tiền vẫn còn thiếu này trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày được Bên Bán yêu cầu để đảm bảo Bên Bán luôn luôn nhận được một khoản tối thiểu bằng Khoản Giữ Lại.

- iii) Để làm rõ, Bên Bán không phải trả cho Bên Mua bất kỳ khoản tiền lãi nào của Giá Bán hoặc Khoản Hoàn Trả.
- d) Khi Thông Báo Chấm Dứt đã được gửi, Hợp Đồng này sẽ tự động chấm dứt vào ngày xác định trong Thông Báo Chấm Dứt. Khi Khoản Hoàn Trả (nếu có) đã được hoàn lại cho Bên Mua, Hợp Đồng này sẽ tự động thanh lý mà không cần bất kỳ sự đồng ý hoặc phê duyệt của bất kỳ Bên nào và Các Bên đồng ý từ bỏ và miễn trừ cho nhau tất cả và bất kỳ các nghĩa vụ và khiếu nại (đã biết hoặc chưa biết) phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này.

2. Xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Nhà

- a) Trừ trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng, nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán của Giá Bán và các khoản tiền khác phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn một trăm tám mươi (180) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến ("**Thời Hạn Bàn Giao**") mà Bên Bán vẫn không bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền lựa chọn một trong các phương án sau:

- i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi Thông Báo Chấm Dứt cho Bên Bán trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày cuối cùng của Thời Hạn Bàn Giao. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ hoàn trả Khoản Đã Thanh Toán cộng với tiền lãi tính trên Khoản Đã Thanh Toán theo Lãi Suất Áp Dụng tính từ ngày Bên Mua thanh toán Khoản Đã Thanh Toán cho đến ngày hết Thời Hạn Bàn Giao ("**Lãi Chậm Bàn Giao**"). Thời hạn Bên Bán thanh toán Khoản Đã Thanh Toán và Lãi Chậm Bàn Giao là không chậm hơn ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được Thông Báo Chấm Dứt của Bên Mua.

Để làm rõ, Bên Mua được hiểu là đã từ bỏ vô điều kiện quyền chấm dứt Hợp Đồng này nếu không gửi Thông Báo Chấm Dứt trong thời hạn nêu trên và đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng như quy định tại mục ii) dưới đây.

- ii) Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và đồng ý gia hạn Thời Hạn Bàn Giao thêm chín mươi (90) ngày tính từ ngày cuối cùng của Thời Hạn Bàn Giao ("**Thời Gian Gia Hạn**"). Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ thanh toán Lãi Chậm Bàn Giao tính từ ngày đầu tiên của Thời Gian Gia Hạn đến ngày Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao. Lãi Chậm Bàn Giao sẽ được căn trừ vào Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán.
- iii) Trong trường hợp hết Thời Gian Gia Hạn mà Bên Mua vẫn chưa nhận được Thông Báo Bàn Giao thì trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác, Bên Mua được quyền: (i) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng Thông Báo Chấm Dứt gửi đến Bên Bán. Khi đó, Bên Bán sẽ hoàn trả Khoản Đã Thanh Toán cộng với Lãi Chậm Bàn Giao trong Thời Gian Gia Hạn; hoặc (ii) tiếp tục gia hạn Thời Hạn Bàn Giao thêm chín mươi (90) ngày tính từ ngày cuối cùng của Thời Gian Gia Hạn. Trong

trường hợp này, Bên Bán sẽ thanh toán thêm Lãi Chậm Bàn Giao tính từ ngày tiếp theo ngày cuối cùng của Thời Gian Gia Hạn đến ngày Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao.

- iv) Các quy định tại các mục i) đến iii) bên trên sẽ tiếp tục áp dụng đối với các lần gia hạn tiếp theo.
  - b) Ngay khi Bên Bán nhận được Thông Báo Chấm Dứt, Hợp Đồng tự động chấm dứt và ngay khi Bên Bán hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tương ứng theo quy định, Hợp Đồng này sẽ tự động thanh lý mà không cần bất kỳ sự đồng ý hoặc chấp thuận của bất kỳ Bên nào và Các Bên đồng ý từ bỏ và miễn trừ cho nhau tất cả và bất kỳ nghĩa vụ và khiếu nại nào (đã biết hoặc chưa biết) phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này.
  - c) Bất kể quy định nói trên, tổng Lãi Chậm Bàn Giao trong mọi trường hợp sẽ không vượt quá 20% của Giá Bán.
3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Nhà theo thông báo của Bên Bán và Căn Nhà đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Các Bên áp dụng quy định tại khoản 4, Điều 5 của Hợp Đồng này để giải quyết.
4. Không ảnh hưởng đến các quyền lợi và nghĩa vụ khác của Bên Bán theo Hợp Đồng này và Luật Áp Dụng, Bên Mua sẽ bồi thường cho Bên Bán và tại mọi thời điểm giữ cho Bên Bán (và các giám đốc, nhân viên và người lao động của Bên Bán) được bồi thường và/hoặc bồi hoàn và tránh khỏi bất kỳ và toàn bộ tổn thất, thiệt hại, kiện tụng, khiếu nại, trách nhiệm và chi phí (bao gồm chi phí pháp lý và phí hoa hồng/môi giới trả cho đại lý/bên môi giới) mà Bên Bán có thể phải chịu hoặc đã trả hoặc bất kỳ bên thứ ba nào yêu cầu Bên Bán phải trả liên quan đến bất kỳ vấn đề hoặc sự kiện nào phát sinh từ hoặc liên quan đến bất kỳ vi phạm nào của Bên Mua đối với Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ vi phạm nào đối với Luật Áp Dụng liên quan đến Hợp Đồng này hoặc Căn Nhà ("**Khoản Khắc Phục Thiệt Hại**"). Bất kể có quy định nào trái ngược tại đây, trong trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt do lỗi của Bên Mua, Khoản Khắc Phục Thiệt Hại sẽ bao gồm nhưng không giới hạn bất kỳ chi phí nào mà Bên Bán phải chịu để tìm kiếm người mua khác và số tiền bị thâm hụt giữa Giá Bán với giá chuyển nhượng Căn Nhà cho (các) bên mua khác.
5. Không ảnh hưởng đến các quyền lợi và nghĩa vụ khác của Bên Mua theo Hợp Đồng này và Luật Áp Dụng, Bên Bán sẽ bồi thường cho Bên Mua và tại mọi thời điểm giữ cho Bên Mua được bồi thường và/hoặc bồi hoàn và tránh khỏi bất kỳ và toàn bộ tổn thất, thiệt hại, kiện tụng, khiếu nại, trách nhiệm và chi phí (bao gồm chi phí pháp lý) mà Bên Mua có thể phải chịu hoặc đã trả hoặc bất kỳ bên thứ ba nào yêu cầu Bên Mua phải trả liên quan đến bất kỳ vấn đề hoặc sự kiện nào phát sinh từ hoặc liên quan đến bất kỳ vi phạm nào của Bên Bán đối với Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ vi phạm nào đối với Luật Áp Dụng liên quan đến Hợp Đồng này hoặc Căn Nhà.

## **ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

1. Bên Bán cam kết:

- a) Căn Nhà 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) Căn Nhà nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Căn Nhà đang được thế chấp tại Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 1 Tp. Hồ Chí Minh (“**Ngân Hàng**”), và đã được Ngân Hàng đồng ý cho bán, cho thuê mua.

2. Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Nhà;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến 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;
- e) Được phép mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định pháp luật Việt Nam; và
- f) Đã được Bên Bán thông tin về việc Căn Nhà đang được thế chấp tại Ngân Hàng (và được Ngân Hàng chấp thuận cho bán, cho thuê mua) và đồng ý rằng việc giải chấp Căn Nhà sẽ được Bên Bán thực hiện sau khi Hợp Đồng này được ký kết. Bên Mua theo đây cũng đồng ý và xác nhận rằng Bên Bán được miễn trừ và không có nghĩa vụ cung cấp cho Bên Mua thư bảo lãnh của ngân hàng cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua khi không bàn giao Căn Nhà đúng cam kết theo Hợp Đồng, và Bên Bán sẽ không bị ràng buộc bởi các quy định liên quan đến thư bảo lãnh ngân hàng theo quy định của Luật Áp Dụng.

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. Mỗi Bên cam kết với Bên kia rằng:
  - a) Mỗi Bên đó có đầy đủ quyền, thẩm quyền và quyền hạn để ký kết, chuyển giao và thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này;
  - b) Mỗi Bên đã hiểu rõ các điều khoản của Hợp Đồng này và xác nhận rằng các điều khoản này sẽ tạo thành nghĩa vụ pháp lý ràng buộc và bắt buộc phải thi hành đối với mỗi Bên; và
  - c) Cam kết, bảo đảm của mỗi Bên theo Hợp Đồng này được hiểu và xác định như là nghĩa vụ cung cấp thông tin của Bên tương ứng, cho mục đích giao kết, thực hiện Hợp Đồng này. Theo đó, việc một Bên vi phạm cam kết, bảo đảm theo Hợp Đồng này sẽ bị xem là vi phạm nghĩa vụ của Bên đó theo Hợp Đồng này và Luật Áp Dụng.
7. Hợp Đồng này (cùng với các tài liệu được dẫn chiếu đến trong Hợp Đồng này) tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên liên quan đến các giao dịch thể hiện trong Hợp Đồng này và sẽ thay thế toàn bộ (i) các thỏa thuận, hợp đồng, trao đổi trước đó (bất kể là bằng miệng hay bằng văn bản) giữa Các Bên liên quan đến vấn đề được đề cập trong Hợp Đồng này cũng như (ii) các bản trình bày, thư chào, giới thiệu và các tài liệu tiếp thị được giới thiệu hoặc cung cấp cho Bên Mua (bất kể là bởi Bên Bán hay đại lý của Bên Bán).
8. Các Bên cũng thống nhất thêm rằng, Hợp Đồng này chỉ quy định về quyền và nghĩa vụ, cam kết, bảo đảm riêng rẽ và giữa Các Bên tham gia giao kết Hợp Đồng này. Bất kể Hợp Đồng này có đề cập hoặc quy định về lợi ích hoặc quyền dành cho bên thứ ba nào thì mọi sửa đổi và hủy bỏ Hợp Đồng này sẽ không cần đến sự đồng ý, chấp thuận hoặc phải thông báo cho bên thứ ba đó.

### **ĐIỀU 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:
  - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - b) Do phải thực hiện quyết định của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
  - d) Do hành động khủng bố hoặc đe dọa khủng bố; và
  - e) Do bất kỳ sự kiện nào khác xảy ra một cách khách quan, ngoài tầm kiểm soát của một Bên, không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, và cản trở Bên đó thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp Đồng này.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn ba (3) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về Sự Kiện Bất Khả Kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng 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.

#### **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 Giá Bán theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này;
  - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Nhà 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 180 ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.
2. Hậu quả khi Hợp Đồng bị chấm dứt
- a) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo điểm b, khoản 1 Điều này,

- i) Bên Mua có nghĩa vụ hoàn trả Căn Nhà cho Bên Bán trong vòng mười (10) ngày kể từ khi Bên Bán có thông báo về việc hoàn trả Căn Nhà (nếu Căn Nhà đã được bàn giao). Trong trường hợp Bên Mua không tự nguyện hoàn trả Căn Nhà trong thời gian nêu trên, Bên Bán có quyền thực hiện các biện pháp phù hợp với quy định của Luật Áp Dụng cho mục đích lấy lại Căn Nhà và di dời đồ đạc, thiết bị và các tài sản khác của Bên Mua (nếu có) tại Căn Nhà; và
  - ii) Các hậu quả pháp lý khác được quy định tại khoản 1, Điều 11.
  - b) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo điểm c, khoản 1 Điều này, hệ quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp Đồng được giải quyết tương ứng theo quy định tại khoản 2, Điều 11.
  - c) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo điểm d, khoản 1 Điều này, và với điều kiện Căn Nhà chưa được bàn giao cho Bên Mua, Bên Bán hoàn trả Khoản Đã Thanh Toán cho Bên Mua sau khi đã khấu trừ các khoản mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này, nếu có.
3. Bên cạnh quy định tại khoản 1 Điều này, Hợp Đồng cũng sẽ chấm dứt hiệu lực khi Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, các nghĩa vụ của Bên Mua liên quan đến việc thanh toán các khoản phí phát sinh trong thời gian sở hữu Căn Nhà, bao gồm nhưng không giới hạn Phí Quản Lý, Kinh Phí Bảo Trì bổ sung (nếu có), và nghĩa vụ tuân thủ Nội Quy Chung, vẫn sẽ duy trì hiệu lực.
4. Sau khi Hợp Đồng chấm dứt, mỗi Bên vẫn phải giải quyết những nghĩa vụ còn tồn đọng phát sinh trước hoặc từ việc chấm dứt Hợp Đồng đối với Bên kia. Bất kể Hợp Đồng này có chấm dứt hay không, bất kỳ Bên nào cũng có quyền yêu cầu Bên kia bồi thường thiệt hại đối với những hành vi vi phạm của Bên kia khi hành vi vi phạm đó gây ra thiệt hại cho Bên bị vi phạm. Thiệt hại và bồi thường thiệt hại được xác định và thực hiện theo quy định của Luật Áp Dụng.
5. Trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này, khi Hợp Đồng này chấm dứt, Bên Bán có toàn quyền sử dụng Căn Nhà, giới thiệu và ký kết hợp đồng mua bán/cho thuê, thuê mua Căn Nhà hoặc bất kỳ hợp đồng nào khác với bất kỳ bên thứ ba nào, và Bên Mua cam kết không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện hoặc tranh chấp nào liên quan đến nội dung này.

## **ĐIỀU 15. THÔNG BÁO**

1. Địa chỉ nhận thông báo

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gửi cho Bên Bán</b> | <b>: Công ty TNHH Một thành viên Vũ Việt</b>                                       |
| Địa chỉ liên hệ        | : Lầu 19, Tòa nhà SunWah, 115 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh |
| Điện thoại             | : +84 28 3939 3388                                                                 |
| Người nhận             | : Phòng Kinh doanh & Tiếp thị                                                      |

**Gửi cho Bên Mua: [Ông/Bà/Công Ty: Trong trường hợp nhiều bên cùng mua:  
Tên của Người Được Ủy Quyền]**

Địa chỉ : [•]

Điện thoại : [•]

Người nhận : (trong trường hợp Bên Mua là công ty hoặc tổ chức khác)

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên:

Mọi thông báo, yêu cầu, thông tin, đề nghị, yêu cầu thanh toán, khiếu nại phát sinh hoặc thư từ giao dịch do một Bên gửi cho Bên kia sẽ phải được gửi bằng thư bảo đảm trả trước hoặc giao thư trực tiếp, trừ khi có thay đổi theo văn bản thông báo của Các Bên.

3. Nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo là: [•].

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; hoặc
- b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax; hoặc
- c) Vào ngày thứ ba (nếu gửi thư trong nước) hoặc ngày thứ năm (nếu gửi thư ra nước ngoài), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh; hoặc
- d) Vào ngày thư được chuyển vào hộp thư theo đúng địa chỉ của bên nhận nếu được gửi bằng thư bảo đảm/thư chuyển phát nhanh.

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 các nội dung trên 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. Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua**

- a) Bên Bán bảo lưu quyền sở hữu đối với Căn Nhà cho đến khi Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán Giá Bán theo quy định tại Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác phát sinh theo quy định tại Hợp Đồng này.

- b) Trong thời hạn năm mươi (50) ngày kể từ Ngày Bàn Giao và với điều kiện Bên Mua đã hoàn tất đầy đủ các nghĩa vụ tài chính/thanh toán với Bên Bán đã phát sinh theo Hợp Đồng này, phù hợp với quy định của Luật Áp Dụng tại thời điểm đó, Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua yêu cầu cung cấp hồ sơ để Bên Bán thay mặt Bên Mua tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận và thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- c) Bên Mua có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán trong quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận, bao gồm cả việc đích thân có mặt tại Cơ Quan Nhà Nước hoặc cử người đại diện hoặc người được ủy quyền của mình tham gia trong các cuộc họp với Cơ Quan Nhà Nước khi cần thiết theo đề nghị của Bên Bán.
- d) Thời gian cấp Giấy Chứng Nhận sẽ phụ thuộc vào hướng dẫn cụ thể của Cơ Quan Nhà Nước tại thời điểm thực hiện đăng ký. Trường hợp Cơ Quan Nhà Nước yêu cầu sửa đổi bổ sung hồ sơ thì thủ tục sẽ được coi là bắt đầu từ ngày Bên Mua bổ sung đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền cho Bên Bán. Bên Mua hiểu và đồng ý rằng thủ tục và thời điểm cấp Giấy Chứng Nhận sẽ tùy thuộc vào Luật Áp Dụng và Cơ Quan Nhà Nước, và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị chậm trễ do Cơ Quan Nhà Nước hoặc bên thứ ba gây ra mà không phải lỗi của Bên Bán.
- e) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán mọi khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận theo đúng thời hạn Bên Bán thông báo, bao gồm cả những khoản thuế, phí, lệ phí tăng lên do sự điều chỉnh của Luật Áp Dụng.
- f) Trường hợp thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận bị kéo dài do lỗi của Bên Mua trong việc cung cấp hồ sơ, và/hoặc không làm theo đúng theo hướng dẫn của Bên Bán, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán các chi phí và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục này ngay sau khi nhận được hóa đơn chứng từ liên quan từ Bên Bán.

## **2. Bảo Mật**

Trong suốt Thời Hạn Hợp Đồng này và trong vòng hai mươi bốn (24) tháng kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, Các Bên không được tiết lộ bất cứ thông tin nào về hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, cũng như các thông tin về Bên kia cho bất cứ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên kia, trừ khi phải tiết lộ cho luật sư, ngân hàng hoặc cơ quan có thẩm quyền liên quan phù hợp với các quy định của Luật Áp Dụng. Quy định tại Điều này tiếp tục tồn tại sau khi Hợp Đồng bị chấm dứt trong bất kỳ trường hợp nào.

## **3. Xử lý dữ liệu cá nhân của Bên Mua**

- a) Bên Bán cam kết tuân thủ Nghị định số 13/2023/NĐ-CP do Chính phủ nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 17 tháng 4 năm 2023 về bảo vệ dữ liệu cá nhân (“**Nghị Định 13**”) và các quy định có liên quan đối với

việc xử lý bất kỳ dữ liệu cá nhân (như được định nghĩa tại Nghị Định 13) nào mà Bên Mua có thể cung cấp cho Bên Bán hoặc được Bên Bán thu thập trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này ("**Dữ Liệu Cá Nhân**").

- b) Bên Mua theo đây đồng ý một cách rõ ràng và tự nguyện việc cho phép Bên Bán được thu thập, sử dụng, lưu trữ, và xử lý Dữ Liệu Cá Nhân của Bên Mua phù hợp với quy định của Luật Áp Dụng (bao gồm cả Nghị Định 13 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế Nghị Định 13 tại từng thời điểm) kể từ thời điểm Bên Mua cung cấp Dữ Liệu Cá Nhân và/hoặc Bên Bán thu thập Dữ Liệu Cá Nhân từ Bên Mua cho đến khi Hợp Đồng này chấm dứt (trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác) mà không cần Bên Bán phải thông báo trước mỗi lần xử lý.
- c) Bên Bán có thể vẫn sẽ tiếp tục lưu trữ Dữ Liệu Cá Nhân sau thời điểm kết thúc xử lý dữ liệu để đáp ứng các nghĩa vụ pháp lý của mình và có trách nhiệm bảo mật Dữ Liệu Cá Nhân theo quy định của pháp luật.
- d) Việc xử lý Dữ Liệu Cá Nhân của Bên Mua sẽ được thực hiện bởi Bên Bán cho bất kỳ mục đích nào sau đây, tùy từng trường hợp:
  - i) Tuân thủ các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật trước khi thiết lập quan hệ với Bên Mua, thực hiện các quy trình về phòng chống rửa tiền và các quy trình bắt buộc khác theo quy định của Luật Áp Dụng cũng như các chính sách và thủ tục nội bộ của Bên Bán;
  - ii) Thực hiện và tuân thủ các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này;
  - iii) Cung cấp các dịch vụ hậu mãi, chăm sóc và hỗ trợ khách hàng với Bên Mua;
  - iv) Cung cấp thông tin, báo cáo về kết quả kinh doanh của Bên Bán;
  - v) Liên lạc với Bên Mua và đảm bảo các hình thức liên lạc này tuân thủ pháp luật hiện hành;
  - vi) Duy trì và cập nhật thông tin liên lạc của Bên Mua;
  - vii) Giới thiệu các sản phẩm và dịch vụ khác do Bên Bán cung cấp;
  - viii) Điều hành hoạt động kinh doanh của Bên Bán;
  - ix) Quản lý hệ thống thông tin liên lạc của Bên Bán, vận hành hệ thống an ninh và kiểm tra an toàn máy tính;
  - x) Đảm bảo an ninh tại trụ sở của Bên Bán và an ninh điện tử;
  - xi) Phát hiện, điều tra và ngăn chặn các hành vi vi phạm chính sách và tội phạm hình sự theo quy định của Luật Áp Dụng;
  - xii) Thiết lập, thực hiện và bảo vệ các quyền hợp pháp của Bên Bán và tiến hành các thủ tục tố tụng pháp lý liên quan (nếu phát sinh);
  - xiii) Tuân thủ các luật, quy định hiện hành và các yêu cầu khác; và
  - xiv) Các mục đích hợp pháp khác theo quy định pháp luật.
- e) Tại mọi thời điểm, Dữ Liệu Cá Nhân sẽ được Bên Bán giữ bảo mật. Bên Bán sẽ áp dụng các biện pháp kỹ thuật và quản lý thích hợp để ngăn chặn việc xử lý Dữ Liệu Cá Nhân không được phép hoặc bất hợp pháp, ngăn chặn sự tiết lộ hoặc thiệt hại ngoài ý muốn hoặc bất hợp pháp của Dữ Liệu Cá Nhân.

- f) Để rõ ràng, cho mục đích xử lý Dữ Liệu Cá Nhân, Bên Bán có thể chia sẻ, chuyển giao Dữ Liệu Cá Nhân của Bên Mua hoặc Dữ Liệu Cá Nhân của các bên thứ ba có liên quan đến Bên Mua cho các đối tượng sau:
- i) nhân viên phụ trách của Bên Bán;
  - ii) bên kiểm toán, bên tư vấn, luật sư của Bên Bán;
  - iii) bất kỳ cá nhân, cơ quan có thẩm quyền hoặc cơ quan quản lý hoặc bên thứ ba mà Bên Bán được phép hoặc bắt buộc phải tiết lộ theo quy định pháp luật, hoặc theo bất kỳ hợp đồng hoặc cam kết nào khác giữa bên thứ ba và Bên Bán;
  - iv) bất kỳ cá nhân có liên quan đến việc thực thi hoặc duy trì bất kỳ quyền hoặc nghĩa vụ nào theo Hợp Đồng này;
  - v) các bên cung cấp dịch vụ cho Bên Bán mà việc chia sẻ dữ liệu cho họ là cần thiết để Bên Bán có thể thực hiện các nghĩa vụ của mình đối với Bên Mua;
  - vi) cá nhân/tổ chức được Bên Bán ủy quyền;
  - vii) tổ chức tín dụng, tổ chức cung cấp dịch vụ trung gian thanh toán của Bên Bán; và
  - viii) các bên được Bên Mua đồng ý hoặc Bên Bán có cơ sở pháp lý để chia sẻ Dữ Liệu Cá Nhân của Bên Mua.
- g) Bên Mua có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của chủ thể dữ liệu như được quy định tại Nghị Định 13, và có thể thực hiện các quyền của mình bằng cách liên hệ với Bên Bán theo thông tin liên hệ được cung cấp chi tiết tại Hợp Đồng này.
- h) Trong trường hợp Bên Mua rút lại sự đồng ý của mình về việc xử lý Dữ Liệu Cá Nhân, yêu cầu xóa dữ liệu và/hoặc thực hiện các quyền có liên quan khác đối với bất kỳ hoặc tất cả các Dữ Liệu Cá Nhân của Bên Mua, tùy thuộc vào tính chất yêu cầu của Bên Mua và mức độ ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp Đồng của Bên Bán, Bên Bán có thể sẽ xem xét và quyết định về việc không tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, và Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với Bên Mua cho bất kỳ tổn thất nào phát sinh trong trường hợp này.
- i) Bên Bán dựa vào Dữ Liệu Cá Nhân của Bên Mua để thực hiện các nghĩa vụ liên quan. Do đó, Bên Mua đảm bảo rằng tại mọi thời điểm, các thông tin do Bên Mua cung cấp cho Bên Bán là đúng, chính xác và đầy đủ, và cập nhật kịp thời tất cả thay đổi đối với các thông tin đã cung cấp cho Bên Bán.
- j) Trong trường hợp chính sách về bảo vệ và xử lý dữ liệu cá nhân của khách hàng của Bên Bán có thay đổi, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua bằng văn bản hoặc phương thức khác mà Bên Bán nhận thấy là phù hợp.
4. Trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này đều là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ, và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán, theo lựa chọn của mình, có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện một cách riêng rẽ hoặc tất cả những người thuộc Bên Mua thực

hiện một cách liên đới nghĩa vụ theo Hợp Đồng. Để minh bạch, mọi văn bản giấy tờ liên quan đến Hợp Đồng này đòi hỏi phải có chữ ký của Bên Mua đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ, trừ khi tất cả những người thuộc Bên Mua thực hiện ủy quyền có công chứng hợp lệ cho một người (“**Người Được Ủy Quyền**”) làm đại diện để giao dịch với Bên Bán về Căn Nhà và bất kỳ và tất cả các hành vi của Người Được Ủy Quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua, và văn bản ủy quyền như vậy phải được cung cấp trước cho Bên Bán để xem xét và chấp thuận.

## **5. Định nghĩa và Diễn giải**

Ngoài những thuật ngữ được định nghĩa trong các quy định của Hợp Đồng này, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Hợp Đồng này sẽ được hiểu như giải thích trong Phụ Lục 1.

## **6. Luật điều chỉnh**

Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo quy định của pháp luật Việt Nam.

## **ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

1. Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết một cách thiện chí thông qua thương lượng giữa Các Bên.
2. Nếu Các Bên không đạt được thỏa thuận giải quyết trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày thông báo tranh chấp do một Bên gửi cho Bên kia, tranh chấp đó sẽ được gửi đến Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam cạnh Phòng Thương mại và công nghiệp (“**VIAC**”) cho việc giải quyết theo Quy tắc Trọng tài của VIAC. Hội đồng trọng tài sẽ bao gồm 03 (ba) trọng tài viên, trong đó Bên Bán sẽ chọn một trọng tài viên, Bên Mua chọn một trọng tài viên và hai trọng tài viên này sẽ bầu một trọng tài viên thứ ba làm chủ tịch hội đồng trọng tài. Phán quyết trọng tài sẽ là quyết định cuối cùng và ràng buộc đối với Các Bên liên quan. Địa điểm trọng tài là Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngôn ngữ trọng tài là tiếng Việt.

## **ĐIỀU 18. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

1. Hợp Đồng này sẽ có hiệu lực kể từ ngày được ký nêu tại phần đầu bên trên và duy trì hiệu lực cho đến khi chấm dứt theo quy định trong Hợp Đồng.
2. Hợp Đồng này có 18 điều, với [4] trang, được lập thành thành ba (03) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị như nhau, Bên Mua giữ một (01) bản, Bên Bán giữ hai (02) 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 Căn Nhà nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Nhà, 01 sơ đồ vị trí của Căn Nhà, và 01 bản sao Thông báo số 5402/SXD-QLN ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc đủ điều kiện bán, cho

thuê mua 333 căn nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở Vũ Việt tại phường Hắc Dịch, thị xã Phú Mỹ.

Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời của Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các 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.

**Thay mặt và đại diện cho Bên Bán**  
**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN**  
**VŨ VIỆT**

**(Thay mặt và đại diện cho) Bên Mua**

---

**NGUYỄN BÁ PHƯỚC TÀI**  
Giám đốc

---

Họ tên: •

## PHỤ LỤC 1 ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

### **ĐỊNH NGHĨA**

Ngoài các thuật ngữ đã được định nghĩa trong các phần khác của Hợp Đồng này, các thuật ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau, trừ khi ngữ cảnh quy định khác đi:

1. **“Các Hạng Mục Được Bảo Hành”** là các hạng mục thuộc phạm vi được bảo hành như quy định tại khoản 3, Điều 6.
2. **“Căn Nhà”** có nghĩa là căn nhà được Bên Bán xây dựng trên Lô Đất thuộc Dự Án theo thiết kế đã được phê duyệt bởi Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền, được mô tả với các chi tiết và thông số kỹ thuật nêu tại Hợp Đồng này.
3. **“Cơ Quan Nhà Nước”** có nghĩa là Nhà Nước Việt Nam và bao gồm Thủ Tướng, Văn Phòng Chính phủ, bộ, ủy ban nhân dân, cơ quan nhà nước khác, hội đồng nhân dân, sở, ban, ngành, phòng ban và bất kỳ cơ quan nào chịu sự kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp của Nhà Nước Việt Nam, bao gồm Ủy ban nhân dân Thành phố Phú Mỹ, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và bất kỳ bên kế quyền nào của các cơ quan này.
4. **“Diện Tích Bên Ngoài”** có nghĩa là, tùy thuộc vào thiết kế của Căn Nhà, tổng diện tích của các phần diện tích/khu vực bên ngoài Căn Nhà, như thể hiện trong bản vẽ mặt bằng Căn Nhà là “diện tích sàn ngoài nhà”;
5. **“Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính”** có nghĩa là tổng diện tích sàn tạm tính của các phần diện tích bên trong của Căn Nhà, như được quy định chi tiết tại bản vẽ mặt bằng của Căn Nhà tại Phụ Lục 2 là “diện tích sàn trong nhà”. Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính không bao gồm Diện Tích Bên Ngoài.
6. **“Diện Tích Căn Nhà Được Xác Nhận”** có nghĩa là diện tích sàn của Căn Nhà được ghi nhận trên Giấy Chứng Nhận.
7. **“Diện Tích Đất Tạm Tính”** có nghĩa là tổng diện tích tạm tính của Lô Đất như được quy định chi tiết tại Điều 1.
8. **“Diện Tích Đất Được Xác Nhận”** có nghĩa là diện tích của Lô Đất được ghi nhận trên Giấy Chứng Nhận.
9. **“Diện Tích và Tiềm Ích Chung”** có nghĩa là diện tích chung và các tiềm ích chung trong phạm vi Dự Án như được quy định chi tiết trong Phụ Lục 3, không bao gồm Trung Tâm Thương Mại và Trường Học.
10. **“Dự Án”** có nghĩa là dự án Khu nhà ở Vũ Việt được Bên Bán thực hiện tại phường Hắc Dịch, thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Chấp thuận chủ trương đầu tư số 5081/UBND-VP ngày 29/05/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 111/QĐ-UBND ngày 20/01/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, được sửa đổi bổ sung tùy từng thời điểm.

11. **“Đơn Vị Quản Lý”** có nghĩa là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở, được chỉ định bởi Bên Bán hoặc Ban Tự Quản, tùy từng trường hợp.
12. **“Giá Bán”** có nghĩa là giá bán của Căn Nhà cùng quyền sử dụng đất tương ứng được Bên Bán công bố và đã được thống nhất giữa Các Bên, được xác định tại khoản 1, Điều 2 và Phụ Lục 3 của Hợp Đồng.
13. **“Giấy Chứng Nhận”** có nghĩa là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua để chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn Nhà và quyền sử dụng đất đối với Lô Đất tương ứng theo quy định của Luật Áp Dụng.
14. **“Hợp Đồng”** có nghĩa là hợp đồng mua bán nhà ở này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng.
15. **“Khoản Đã Thanh Toán”** có nghĩa là các khoản tiền mà Bên Mua thực tế đã thanh toán cho Bên Bán đến một thời điểm xác định theo Hợp Đồng này.
16. **“Khu Nhà Ở”** có nghĩa là khu vực bao gồm 333 căn nhà và Diện Tích và Tiềm Ích Chung, như được mô tả chi tiết tại sơ đồ vị trí tại Phụ Đính 3 của Phụ Lục 2, và không bao gồm Trung Tâm Thương Mại và Trường Học.
17. **“Kinh Phí Bảo Trì”** có nghĩa là khoản tiền mà Bên Mua có nghĩa vụ đóng góp theo các quy định tại khoản 5, Điều 2 và Phụ Lục 3 cho mục đích bảo trì Diện Tích và Tiềm Ích Chung.
18. **“Lãi Suất Áp Dụng”** có nghĩa là mức lãi suất 0,03%/một ngày.
19. **“Lịch Thanh Toán”** có nghĩa là lịch thanh toán đối với Giá Bán như quy định tại Phụ Lục 3.
20. **“Lô Đất”** có nghĩa là lô đất thuộc Dự Án và là nơi Bên Bán xây dựng Căn Nhà.
21. **“Luật Áp Dụng”** có nghĩa là tất cả các luật, đạo luật, sắc lệnh, nghị định, quyết định, chỉ thị, thông tư, công văn, nghị quyết, quyết định của tòa, hướng dẫn, lệnh, quy định và các văn kiện pháp lý khác có hiệu lực ràng buộc và được ban hành hoặc công bố bởi bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước nào và bao gồm bất kỳ bản điều chỉnh, sửa đổi, hợp nhất hoặc ban hành lại của những tài liệu nêu trên mà hiện đang có hiệu lực thi hành.
22. **“Nội Quy Chung”** nghĩa là nội quy chung của Khu Nhà Ở theo mẫu quy định tại Phụ Lục 7 và có thể được Bên Bán sửa đổi vào từng thời điểm.
23. **“Ngày Bàn Giao”** có nghĩa là ngày mà Các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao hoặc ngày mà Căn Nhà được xem như đã bàn giao cho Bên Mua, như quy định tại khoản 4, Điều 5 của Hợp Đồng.

24. **“Phí Quản Lý”** có nghĩa là khoản phí được dùng để chi cho các dịch vụ quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Khu Nhà Ở hoạt động bình thường, bao gồm nhưng không giới hạn vệ sinh môi trường, chăm sóc cây xanh, chiếu sáng, bảo vệ, hệ thống an ninh, được quy định chi tiết tại Nội Quy Chung.
25. **“Phí Quản Lý Năm Đầu Tiên”** có nghĩa là tổng Phí Quản Lý của năm đầu tiên mà Bên Mua phải thanh toán theo đơn giá quy định tại điểm a, Mục 5 của Phụ Lục 3.
26. **“Sự Kiện Bất Khả Khắc”** có nghĩa là sự kiện xảy ra ngoài tầm kiểm soát của một Bên và cản trở Bên đó thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp Đồng này, như được quy định tại khoản 1, Điều 13 của Hợp Đồng.
27. **“Thông Báo Chấm Dứt”** có nghĩa là thông báo do một Bên gửi cho Bên còn lại (tùy từng trường hợp) về việc chấm dứt Hợp Đồng này.
28. **“Thời Hạn Bảo Hành”** có nghĩa là thời hạn bảo hành Căn Nhà như quy định tại Điều khoản 5, Điều 6 của Hợp Đồng.
29. **“Tổng Diện Tích Căn Nhà”** bao gồm Diện Tích Căn Nhà Tạm Tính và Diện Tích Bên Ngoài.
30. **“Tổng Giá Bán”** có nghĩa là giá bán tổng cộng của Căn Nhà, bao gồm Giá Bán và Kinh Phí Bảo Trì, như quy định chi tiết tại Mục 3, Phụ Lục 3.
31. **“Trung Tâm Thương Mại”** có nghĩa là trung tâm thương mại và các công trình phụ kèm theo (nếu có) được Bên Bán xây dựng tại khu đất thương mại – dịch vụ có diện tích 3.217,7 m<sup>2</sup> thuộc Dự Án, thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán và do Bên Bán tự quản lý, vận hành.
32. **“Trường Học”** có nghĩa là trường học và các công trình phụ kèm theo (nếu có) được Bên Bán xây dựng tại khu đất cơ sở giáo dục và đào tạo có diện tích 3.246 m<sup>2</sup> thuộc Dự Án.

## **DIỄN GIẢI**

- (a) Các đầu mục hoặc tiêu đề chỉ để tham khảo và không nhằm để diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này;
- (b) Mọi tham chiếu đến các Điều và các Phụ Lục là các tham chiếu đến các Điều và các Phụ Lục của Hợp Đồng này;
- (c) Các tiêu đề và đề mục trong Hợp Đồng này được Các Bên thống nhất chỉ để cho mục đích tham khảo và không ảnh hưởng đến ngữ nghĩa hay diễn giải Hợp Đồng này;
- (d) Các tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất kỳ hình thức nào theo quy định của Luật Áp Dụng cũng như những người kế nhiệm hoặc những người nhận chuyển nhượng của các cá nhân và pháp nhân đó; và

- (e) Không có quy tắc xây dựng nào sẽ áp dụng cho kết quả trong bất kỳ cách giải thích nào mà gây bất lợi cho một Bên vì Bên đó có trách nhiệm chuẩn bị bất kỳ phần nào của Hợp Đồng này (như quy định tại Điều 404.6 của Bộ luật Dân sự Việt Nam 2015).

## **PHỤ LỤC 2**

### **CÁC BẢN VẼ**

**Phụ Đính 1:** Tiêu chuẩn kỹ thuật và danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng Căn Nhà

**Phụ Đính 2:** Bản vẽ thiết kế mặt bằng của Căn Nhà

**Phụ Đính 3:** Sơ đồ vị trí của Khu Nhà Ở và Căn Nhà

### **GHI CHÚ:**

Các Bên nhất trí rằng Bên Bán có quyền bổ sung, thay đổi thiết kế Căn Nhà, các thông số kỹ thuật, các yếu tố về xây dựng, mặt bằng Căn Nhà, nguyên vật liệu để đáp ứng yêu cầu của Luật Áp Dụng. Ngoài ra, Bên Bán có thể tiến hành các sửa đổi trong thiết kế ngoại thất mà Bên Bán hoặc các kiến trúc sư của Bên Bán cho là hợp lý mà không cần phải thông báo cho Bên Mua, miễn là việc sửa đổi này hoặc các vật liệu thay thế sẽ tương đồng về chất lượng và tiêu chuẩn.

### PHỤ LỤC 3 LỊCH THANH TOÁN

#### 1. Giá Bán

Giá Bán của Căn Nhà là [ @ ] VNĐ (bằng chữ: [ @ ] Đồng), đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng, trong đó:

- Giá bán chưa bao gồm thuế GTGT (“**Giá Bán Trước Thuế GTGT**”): [ @ ] VNĐ, trong đó tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật được phân bổ cho Căn Nhà tính đến thời điểm ký Hợp Đồng là [ @ ] VNĐ; và
- Thuế GTGT (không tính trên tiền sử dụng đất đã nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật được phân bổ cho Căn Nhà) theo thuế suất tại thời điểm ký kết Hợp Đồng: [ @ ] VNĐ.

#### 2. **Kinh Phí Bảo Trì:** [ @ ]% Giá Bán Trước Thuế GTGT, tương đương [ @ ] VNĐ (bằng chữ: [ @ ] Đồng).

#### 3. **Tổng Giá Bán (bao gồm Giá Bán và Kinh Phí Bảo Trì):** [ @ ] VNĐ (bằng chữ: [ @ ] đồng).

#### 4. Lịch Thanh Toán

Bên Mua sẽ thanh toán Tổng Giá Bán cho Bên Bán thành các đợt theo Lịch Thanh Toán sau đây:

**< lịch thanh toán >**

#### 5. Đơn giá Phí Quản Lý

- Đơn giá Phí Quản Lý trong 03 (ba) năm đầu tiên sẽ được thông báo cho Bên Mua trong thông báo thanh toán Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao.
- Đơn giá Phí Quản Lý từ năm thứ 04 trở đi có thể được điều chỉnh cho phù hợp với chi phí thực tế và giá cả thị trường của các dịch vụ được cung cấp trên cơ sở tính toán của Bên Bán phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành của Khu Nhà Ở, và được xác định theo thông báo của Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý.

#### **PHỤ LỤC 4**

#### **DIỆN TÍCH VÀ TIỆN ÍCH CHUNG**

1. Khu vực công viên – cây xanh chung của Dự Án
2. Các tiện ích trong khu vực công viên – cây xanh
3. Các công trình hạ tầng kỹ thuật chung bên trong hàng rào Dự Án, và các phần diện tích và tiện ích chung khác trong phạm vi Dự Án thuộc diện phải bàn giao cho Cơ Quan Nhà Nước nhưng chưa được bàn giao cho các đơn vị này mà vẫn đang được Bên Bán quản lý.

Để làm rõ, Trường Học và Trung Tâm Thương Mại được xây dựng tại Dự Án không thuộc và cũng không phải là một phần của Diện Tích và Tiện Ích Chung.

Những tiện ích liệt kê trong phụ lục này có thể được thay đổi cho phù hợp với quy định của pháp luật hoặc quyết định của Cơ Quan Nhà Nước có liên quan. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc bị mất hoặc giảm đi bất kỳ tiện ích nào do những thay đổi như vậy gây ra.

**PHỤ LỤC 5**  
**MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO**

**BÊN BÁN**  
**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN VŨ VIỆT**

Giấy CNĐKDN : 0309220868 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 08/07/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 25/04/2025

Người đại diện : [họ tên] – Chức vụ: [ @ ]

Địa chỉ đăng ký : Tầng 19, P.1901, Saigon Trade Center, số 37 Tôn Đức Thắng, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc : Tầng 19, Tòa nhà Sun Wah, Số 115 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại : [ @ ]

**Và**

**BÊN MUA**

**[Dành cho Bên Mua là cá nhân]**

Họ và tên : [•]  
CCCD/CMND/Hộ chiếu : số [•], ngày cấp: [•], nơi cấp: [•]  
Địa chỉ thường trú : [•]  
Địa chỉ liên lạc : [•]  
Điện thoại : [•]  
Email : [•]

**Và**

Họ và tên : [•]  
CCCD/CMND/Hộ chiếu : số [•], ngày cấp: [•], nơi cấp: [•]  
Địa chỉ thường trú : [•]  
Địa chỉ liên lạc : [•]  
Điện thoại : [•]  
Email : [•]

**[Dành cho Bên Mua là tổ chức]**

Công ty : [•]  
Mã số doanh nghiệp : [•]  
Địa chỉ đăng ký : [•]  
Địa chỉ liên hệ : [•]  
Điện thoại : [•]  
Người đại diện : [•] Theo Giấy ủy quyền số: [•] ngày [•] bởi [•] (nếu có)

cùng xác nhận rằng vào ngày [•] tháng [•] năm [•], Căn Nhà đã được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua với chi tiết như sau:

**A. Mô tả Căn Nhà bàn giao thực tế**

1. Loại nhà: [•]
2. Mã số Căn Nhà: [•]
3. Lô Đất số: [•]
4. Tổng diện tích sàn trong nhà (tạm tính): [•] m<sup>2</sup>
5. Tổng diện tích sàn ngoài nhà (tạm tính): [•] m<sup>2</sup>
6. Diện tích đất tạm tính: [•] m<sup>2</sup>
7. Địa chỉ Căn Nhà: Số [•] Đường [•] Khu nhà ở Vũ Việt, phường Hắc Dịch, Thành phố Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

**B. Bàn giao Căn Nhà**

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán đề ngày [•] (“**Hợp Đồng**”) được xác lập và ký kết bởi và giữa Bên Bán và Bên Mua, sau khi Bên Mua kiểm tra Căn Nhà, Bên Mua và Bên Bán cùng thống nhất như sau:

1. Bên Mua đã thực hiện các hành động cần thiết để kiểm tra Căn Nhà và thừa nhận rằng Căn Nhà không có bất kỳ khiếm khuyết hay tổn hại nào và hoàn toàn phù hợp với các quy định của Hợp Đồng.
2. Bên Mua theo đây đồng ý nhận bàn giao Căn Nhà từ Bên Bán theo đúng hiện trạng tại thời điểm nhận bàn giao, và chấp nhận các hao mòn tự nhiên đã phát sinh đến thời điểm nhận bàn giao.
3. Bên Bán đã bàn giao chìa khóa Căn Nhà cho Bên Mua vào ngày của Biên bản bàn giao này.

**C. Những nội dung khác**

1. Biên bản bàn giao này sẽ được điều chỉnh và thực hiện theo Luật Áp Dụng.
2. Biên bản bàn giao này sẽ được lập thành 04 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt với giá trị pháp lý ngang nhau. Bên Mua sẽ giữ 01 (một) bản gốc. Bên Bán giữ 03 (ba) bản gốc còn lại.

**D. Ý kiến khác (nếu có)**

Thay mặt và đại diện cho  
**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN  
VŨ VIỆT**

[Thay mặt và đại diện cho] Bên Mua

Họ tên: [•]  
Chức vụ: [•]

Họ tên: [•]

**PHỤ LỤC 6**  
**MẪU ĐỀ NGHỊ CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG MUA BÁN**

Kính gửi: **CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN VŨ VIỆT**  
V/v: Đề Nghị Chuyển Nhượng Hợp Đồng Mua Bán

Thưa quý Công Ty,

Tên/Công ty: [•]

Mã số doanh nghiệp/CMND/Hộ Chiếu số: [•] cấp ngày [•] tại [•]

Địa chỉ: [•]

Điện thoại: [•]

Tôi/chúng tôi đã ký kết với **CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN VŨ VIỆT (“Công Ty”)** Hợp Đồng Mua Bán số [•] ngày [•] liên quan đến Căn nhà số [•] (“**Hợp Đồng**”).

Tôi/chúng tôi có nhu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng cho:

Công ty/Ông/Bà:

Mã số doanh nghiệp/CMND/Hộ Chiếu số: [•] cấp ngày [•] tại [•]

Điện thoại: [•]

Địa chỉ: [•]

Bằng văn bản này tôi/chúng tôi đề nghị Công Ty xác nhận tình trạng của Hợp Đồng để tôi/chúng tôi có cơ sở tiến hành các thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định.

Trân trọng,

---

**[Họ tên]**

**PHỤ LỤC 7**  
**NỘI QUY CHUNG**

(đính kèm)