



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

....., ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Số/2026/HĐMB/NBI

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

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

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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

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

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ các Luật, Nghị định, Thông tư khác có liên quan;

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án theo quy định pháp luật;

Căn cứ nhu cầu và khả năng của các Bên.

Các Bên dưới đây gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÂN BÌNH

(Đại diện cho Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhân Bình - Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Bộ Quốc Phòng)

Giấy chứng nhận : 0108919568, đăng ký lần đầu ngày 26/09/2019, đăng ký
đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 30/12/2025 do Sở Tài chính Thành
phố Hà Nội cấp.

Người đại diện theo : Ông. **Ngô Thanh Phương** Chức vụ: Tổng Giám đốc
pháp luật
(Theo Giấy ủy quyền số: 01/UQ-NBInvest ngày 20/02/2025.
CCCD số: 019075000028 cấp ngày: 10/04/2021, tại Cục
Cảnh sát QLHC về TTXH)

Địa chỉ : Tầng 18, Tòa nhà Nam Cường, đường Nguyễn Thanh Bình,
phường Dương Nội, thành phố Hà Nội.

Điện thoại liên hệ : 024.7774.5999

Số tài khoản : 4504796666 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt
Nam - Chi nhánh Hà Đông

Mã số thuế : 0108919568

Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 186/2023/HĐHTKD/NBInvest-MHDI ngày 27/12/2023 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhân Bình và Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Bộ Quốc Phòng, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhân Bình có trách nhiệm đại diện cho liên danh ký kết hợp đồng này.

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

Tên tổ chức, cá nhân : Ông/Bà

CCCD/ Thẻ căn cước/ : cấp ngày:

Hộ chiếu số/...../.....

tại

Nơi đăng ký cư trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại liên hệ : Email:

Số tài khoản (nếu có) : tại Ngân hàng

.....

Mã số thuế (nếu có) :

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

Điều 1. Các thông tin về nhà ở

1. Vị trí nhà ở: tại Lô đất có ký hiệu thuộc Dự án Khu dân cư hiện đại tại thị trấn Nghĩa Đàn, huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An (“**Dự án**”), tức: thửa đất số tờ bản đồ số ... theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số do UBND tỉnh Nghệ An cấp ngày 28/01/2026 cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhân Bình (là đại diện cho những người cùng sử dụng đất).

2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà ở: Quyết định số 3634/QĐ-UBND ngày 17/10/2020 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; Quyết định số 3123/QĐ-UBND ngày 16/8/2024 của UBND huyện Nghĩa Đàn về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

3. Quy mô của nhà ở:

a) Tổng diện tích sàn xây dựng:m²

b) Tổng diện tích sử dụng đất:m², trong đó:

- Sử dụng riêng:m² ;

- Sử dụng chung (nếu có):m²

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

- Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): Được nhà nước giao đất.

- Thời hạn sử dụng: Chủ đầu tư được sử dụng đến hết ngày 30/12/2073. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

4. Thông tin pháp lý dự án: Danh mục hồ sơ pháp lý của dự án được liệt kê tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà ở:

- Mục đích sử dụng: để ở....

- Năm hoàn thành việc xây dựng: Dự kiến năm 202....

- Loại nhà ở (nhà ở liền kề, biệt thự, nhà ở kết hợp kinh doanh):

- Số tầng: ... (.....) tầng

- Điều kiện xây dựng và hoàn thiện mặt ngoài, Chi tiết và thông số kỹ thuật của nhà ở:
Theo Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này.

6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà ở: Các công trình hạ tầng kỹ thuật đã được nghiệm thu theo Biên bản nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng tuyến ... gồm: Đường giao thông, Hệ thống cấp thoát nước (Thoát nước mưa, thoát nước thải, hạ tầng cấp nước sinh hoạt), Hệ thống thông tin liên lạc, Hệ thống PCCC, Hệ thống cấp điện.

7. Thông tin pháp lý nhà ở hình thành trong tương lai:

- Công văn số ngày .../.../202... của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An về việc điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với ... thuộc Dự án Khu dân cư hiện đại tại thị trấn Nghĩa Đàn, huyện Nghĩa Đàn (nay là xã Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An). (Bản sao có chứng thực đính kèm Hợp đồng tại Phụ lục 01).

- Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở số ngày .../.../202... của Ngân hàng (Bản sao có chứng thực đính kèm tại Phụ lục 01), trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình.

8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở (nếu có): theo quy định tại Hợp đồng và quy định của pháp luật.

Điều 2. Giá bán nhà ở

1. Giá Bán nhà ở là:đồng (Bằng chữ:). (đã bao gồm thuế VAT và giá trị đầu tư cơ sở hạ tầng phân bổ)

Giá Bán nhà ở bao gồm:

- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng Lô đất, được tính theo công thức: Đơn giá quyền sử dụng 01 m² (một mét vuông) đất nhân với Tổng diện tích sử dụng đất.

= ... m² x ... đồng/m² = ... đồng.

- Giá xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà ở trên Lô đất, được tính theo công thức: Đơn giá xây dựng 01 m² (một mét vuông) nhân với Tổng diện tích sàn xây dựng.

= ... m² x ... đồng/m² = ... đồng.

2. Giá bán nhà ở 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (“**Giấy chứng nhận**”) cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho nhà ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình, internet, điện, nước và các dịch vụ

khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng nhà ở. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị hàng tháng (nếu có); kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

- Chi phí xây tường bao bảo vệ quanh lô đất; lát sân ngoài nhà; xây tường ngăn chia không gian trong nhà; sơn tường, trang trí mặt trong; hoàn thiện nội thất, lắp đặt trang thiết bị, ... cho nhà ở.

- Phí ngân hàng phát sinh do chuyển tiền. Phí ngân hàng do Bên Mua thanh toán.

3. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao nhà ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng nhà ở đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: gas, điện, nước, điện thoại, viễn thông, truyền hình cáp, internet, bảo vệ, trông xe... cho nhà cung cấp dịch vụ.

4. Tại thời điểm bàn giao nhà ở, nếu Tổng diện tích sàn xây dựng hoặc/và Tổng diện tích sử dụng đất tăng lên hoặc giảm đi quá 2% (*hai phần trăm*) so với Hợp đồng thì Giá Bán nhà ở sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao.

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua tài khoản ngân hàng của Bên Bán như sau:

- Đơn vị thụ hưởng: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhân Bình

- Tài khoản số: 4504796666 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông.

- Nội dung: Thanh toán đợt ... Hợp đồng mua bán số ...

2. Thời hạn thanh toán:

Đợt	Thời điểm thanh toán	Giá trị thanh toán	
		% Giá bán	Thành tiền
1	Ngay sau khi ký kết Hợp đồng	...%	...
...	...	...%	...
...	Tại thời điểm nhận bàn giao nhà ở.	25%	...
...	Ngay trước khi bàn giao Giấy chứng nhận.	5%	...
Tổng		100%	...
(Bằng chữ:)			

3. Trường hợp Giá Bán nhà ở thay đổi do Tổng diện tích sàn xây dựng hoặc Tổng diện tích sử dụng đất tăng lên hoặc giảm đi quá 2% (*hai phần trăm*) so với Hợp đồng, phần giá chênh lệch sẽ được khấu trừ/cộng thêm vào số tiền Bên Mua phải thanh toán tại thời điểm nhận bàn giao nhà ở.

4. Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận như quy định tại điểm h.2 khoản 2 Điều 9, Bên Mua phải nộp cho Bên Bán giấy xác nhận ký quỹ hoặc bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng đối với 5% Giá Bán Nhà ở còn lại để cho phép Bên Bán nhận tiền khi có bằng chứng Bên Mua đã được cấp Giấy chứng nhận. Nếu Bên Mua

không kịp thời cung cấp bằng chứng dẫn đến Bên Bán chậm trễ nhận tiền thanh toán thì Bên Mua được coi là chậm thanh toán và phải chịu phạt theo khoản 1 Điều 11 từ ngày đến hạn cung cấp đến ngày Bên Bán nhận được bằng chứng phù hợp.

5. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền do Bên Mua nộp đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán nêu tại Khoản 1 Điều 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: **Dự kiến tháng .../202..., hoàn thành xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài.**

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 hạ tầng cấp nước sinh hoạt trong phạm vi Dự án, hệ thống xử lý nước thải; hệ thống phòng cháy chữa cháy công cộng; hệ thống thông tin liên lạc.**

Điều 5. Giao nhận nhà ở

1. Điều kiện giao nhận nhà ở: Bên Bán bàn giao nhà ở cho Bên Mua sau khi Bên Bán hoàn thành việc xây nhà ở theo đúng đặc điểm quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng và Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Hợp đồng.

2. Bên Bán bàn giao nhà ở cho Bên Mua vào ngày **dự kiến là: .../.../202....**

Việc bàn giao nhà ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá **06 (sáu) tháng**, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao nhà ở cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao nhà ở.

Trước ngày bàn giao nhà ở **tối thiểu 07 (bảy) ngày**, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao nhà ở.

3. Nhà ở được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng, hoàn thiện được quy định tại **Phụ lục 02 của 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, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế nhà ở, Tổng diện tích sàn xây dựng, Tổng diện tích sử dụng đất và ký vào Biên bản bàn giao nhà ở.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn **15 (mười lăm) ngày** hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao nhà ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp tại

điểm g khoản 1 Điều 10 Hợp đồng) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao nhà ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao nhà ở theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao nhà ở; việc từ chối nhận bàn giao nhà ở như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của Hợp đồng.

5. Kể từ thời điểm Hai bên ký biên bản bàn giao nhà ở, Bên Mua được toàn quyền sử dụng nhà ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến nhà ở đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng nhà ở này.

Điều 6. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở đã bán theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao nhà ở cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

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

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

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn **15 (mười lăm) ngày làm việc**, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế.

5. Nhà ở 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 nhà ở được tính từ thời điểm nhà ở có biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành nhà ở trong các trường hợp sau:

a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;

e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này;

f) Những hạng mục/phần/bộ phận/thiết bị của nhà ở không phải do Bên Bán thi công, lắp đặt và bàn giao cho Bên Mua, hoặc do Bên Bán bàn giao nhưng Bên Mua tự sửa chữa mà không có sự đồng ý của Bên Bán, hoặc do Bên Mua hoặc/và bên thứ ba thi công, lắp đặt.

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.

Điều 7. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

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

2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao nhà ở từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bên Mua đã thanh toán đủ các nghĩa vụ đến hạn theo Hợp đồng.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

5. Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được quyền chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng thông qua việc chuyển nhượng Dự Án hoặc trên cơ sở tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật với điều kiện sau:

a) Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng; và

b) Bên Bán thông báo trước cho Bên Mua.

Điều 8. Các thỏa thuận về phần sở hữu chung trong dự án và sở hữu riêng, quản lý vận hành dự án

1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:

a) Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với nhà ở và có quyền sở hữu riêng đối với nhà ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của hợp đồng;

b) Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán (*là các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng trong dự án mà theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế và các giấy tờ pháp lý của dự án được phê duyệt xác định các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng để kinh doanh nhưng chủ đầu tư, Bên bán giữ lại không bán*) bao gồm: Các căn nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự, nhà ở kết hợp kinh doanh và quyền sử dụng các Lô đất tại Dự án mà Bên Bán giữ lại không bán (nếu có).

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

c) 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): **hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật được Chủ đầu tư bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước và người dân được sử dụng chung.**

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

Chủ đầu tư, Bên Mua, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong dự án có quyền sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng khác có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư nhưng được dành để sử dụng chung.

2. Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong dự án: **Nhà văn hóa, công viên cây xanh và sân bóng** có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của dự án được phê duyệt. Bên Bán (nếu có tài sản sở hữu riêng tại Dự án), Bên Mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng theo quy định hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ quản lý vận hành, bảo trì (nếu có).

3. Quản lý vận hành dự án: **Trong trường hợp cơ quan quản lý nhà nước không ban hành quy định, nội quy quản lý cụ thể, cách thức, kinh phí quản lý vận hành khu dân cư sẽ do tập thể chủ sở hữu bất động sản tại Dự án thỏa thuận thống nhất và giám sát thực hiện.**

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

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

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao nhà ở hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong nhà ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;

đ) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà ở theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

e) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

g) Các quyền khác do Hai bên thỏa thuận **và theo quy định pháp luật.**

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết Dự án, quy hoạch và thiết kế nhà ở đã được phê duyệt.

- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản nhà ở trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành nhà ở theo quy định tại của hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- đ) Bàn giao nhà ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;
- e) 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;

h.1) Trong trường hợp Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận:

- Bên Bán có nghĩa vụ thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và cung cấp bằng chứng nộp hồ sơ hợp lệ theo quy định pháp luật trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao nhà ở, với điều kiện Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 3 và tạm ứng cho Bên Bán Lệ phí trước bạ, Lệ phí cấp giấy chứng nhận, phí thẩm định hồ sơ tạm tính theo quy định pháp luật.
- Trong vòng 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các hồ sơ, giấy tờ liên quan và Lệ phí, phí tạm tính theo quy định pháp luật mà Bên Mua cần tạm ứng, để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí thực tế Bên Mua phải thanh toán được xác định căn cứ theo thông báo của cơ quan có thẩm quyền hoặc/và biên lai nộp phí, lệ phí. Phần chênh lệch so với số tiền tạm ứng được thanh toán/hoàn trả trước khi Bên Bán giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- Trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ và tạm ứng theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

h.2) Trong trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị 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 trong vòng 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày Bên Mua thanh toán đến hạn và nộp cho Bên Bán giấy xác nhận ký quỹ hoặc bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng. Bên Mua có nghĩa vụ nộp hồ sơ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở và cung cấp cho Bên Bán bằng chứng nộp hồ sơ hợp lệ theo quy định pháp luật. Trong vòng 03 (*ba*) ngày làm việc kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận, Bên Mua phải cung cấp cho Bên Bán 01 (*một*) bản sao có công chứng, chứng thực.

- 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;

k) 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;

l) Các nghĩa vụ khác do Hai bên thỏa thuận và theo quy định pháp luật.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao nhà ở quy định tại Điều 1 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ nhà ở theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;

b) Bên Mua sử dụng chỗ để xe ô tô/xe máy trong khu vực **thuộc quyền sở hữu/ sử dụng riêng của Bên Mua**;

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.2 khoản 2 Điều 9 của hợp đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với nhà ở đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao nhà ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua nhà ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao nhà ở nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp Tổng diện tích sàn xây dựng hoặc Tổng diện tích sử dụng đất thực tế nhỏ hơn/lớn hơn **10% (mười phần trăm)** so với diện tích ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao nhà ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao nhà ở của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật;

i) Trường hợp Tổng diện tích sàn xây dựng hoặc Tổng diện tích sử dụng đất thực tế chênh lệch như quy định tại điểm g khoản này, Bên Mua có quyền chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp đồng và thanh toán Giá Bán nhà ở theo diện tích thực tế theo công thức như quy định tại Điều 2 của Hợp đồng; hoặc (ii) chấm dứt Hợp đồng.

Trường hợp Bên Mua quyết định chấm dứt Hợp đồng, thì Bên Bán sẽ hoàn trả quy định tại Điều 14 Hợp đồng. Trường hợp Bên Mua không gửi Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (**mười lăm**) ngày kể từ ngày phát sinh quyền như nêu tại điểm này, thì được hiểu là Bên Mua đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng và thanh toán Giá Bán nhà ở theo diện tích thực tế.

j) Các quyền khác do Hai bên thỏa thuận theo Hợp đồng và quy định pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua nhà ở của Bên Bán;

b) Nhận bàn giao nhà ở theo thỏa thuận trong Hợp đồng;

c) Kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với nhà ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành nhà ở của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến nhà ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng nhà ở thì nhà ở sẽ được quản lý và bảo trì **theo quy định**;

đ) **Tạm ứng và** 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;

e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;

g) Sử dụng nhà ở đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng;

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;

k) Không tự ý thay đổi/điều chỉnh thiết kế mặt ngoài, chiều cao của nhà ở khác với tình trạng ban đầu; không tiến hành thi công, hoàn thiện nhà ở hoặc các thay đổi/điều chỉnh gây ảnh hưởng tới kiến trúc và quy hoạch chung của Dự án; Trường hợp Bên Mua tự ý thay đổi thiết kế làm ảnh hưởng đến quy hoạch được phê duyệt hoặc/và việc cấp Giấy chứng nhận, Bên Mua có trách nhiệm thực hiện mọi nghĩa vụ khắc phục phát sinh theo chế tài xử lý của pháp luật mà Bên Bán và Bên Mua phải chịu, bao gồm nhưng không giới hạn: nộp tiền phạt vi phạm hành chính, phá dỡ công trình, sửa chữa công trình, dọn dẹp công trường,...;

l) Trường hợp Bên Mua chậm cung cấp giấy tờ theo thông báo của Bên Bán như quy định tại điểm h khoản 2 Điều 9 dẫn tới quá thời hạn làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán tiền phạt theo quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

m) Trường hợp lựa chọn có bảo lãnh lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình, Bên Mua có trách nhiệm trả phí cấp bảo lãnh theo biểu phí của Ngân hàng tại từng thời điểm;

n) Các nghĩa vụ khác do Hai bên thỏa thuận và theo quy định pháp luật.

Điều 11. Trách nhiệm của Hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng

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

a) Trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng thì Bên Mua, ngoài nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định, còn phải thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất 0,05%/ngày (*không phải không năm phần trăm một ngày*) cho số ngày quá hạn; được tính theo công thức: $0,05\%/ngày \times \text{Số ngày chậm thanh toán} \times \text{Tổng số tiền chậm thanh toán}$.

b) Trường hợp tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của bất kỳ đợt phải thanh toán theo quy định Hợp đồng (bao gồm cả tiền lãi phạt chậm thanh toán) vượt quá 30 (*ba mươi*) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo Điều 14 Hợp đồng.

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

a) Trường hợp Bên Mua đã thanh toán tiền mua nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận nhưng quá 180 (*một trăm tám mươi*) ngày kể từ ngày dự kiến bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 5 Hợp đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao nhà ở cho Bên Mua, nếu Bên Mua vẫn nhận bàn giao nhà ở thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm bằng với số tiền lãi với lãi suất là 0,05%/ngày (*không phải không năm phần trăm một ngày*) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày quá hạn bàn giao thứ 181 đến ngày Bên Bán bàn giao nhà ở thực tế cho Bên Mua, nhưng tổng tiền phạt không quá 8% Giá Bán nhà ở.

b) Trường hợp Bên Mua đã thanh toán tiền mua nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận nhưng quá 365 (*ba trăm sáu mươi lăm*) ngày kể từ ngày dự kiến bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 5 Hợp đồng thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao nhà ở mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 Hợp đồng.

c) Trong vòng 10 (*mười*) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại điểm b khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi Thông báo Chấm dứt Hợp đồng trong vòng 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp đồng như nêu tại điểm b khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Nhà ở như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Nhà ở khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới.

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

a) Trường hợp Bên Mua không nhận bàn giao nhưng đã thanh toán đầy đủ theo Điều 3 Hợp đồng thì xử lý như quy định tại khoản 4 Điều 5 Hợp đồng.

b) Trường hợp Bên Mua không nhận bàn giao và chưa thanh toán đầy đủ theo Điều 3 Hợp đồng, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo Điều 14 Hợp đồng.

4. Trường hợp Bên Bán chậm cung cấp hồ sơ pháp lý về nhà ở, hoặc Bên Mua chậm thanh toán hoặc/và tạm ứng, chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán hoặc của Cơ quan có thẩm quyền dẫn tới việc nộp hồ sơ, quá

trình cấp Giấy chứng nhận bị chậm, kéo dài thì Bên làm thủ tục không bị coi là vi phạm nghĩa vụ làm thủ tục cấp và bàn giao Giấy chứng nhận, đồng thời Bên vi phạm có nghĩa vụ thanh toán cho Bên làm thủ tục một khoản lãi trên số tiền đợt cuối của Giá Bán nhà ở với lãi suất là 0,05%/ngày (*không phải không năm phần trăm một ngày*) tính từ ngày đến hạn cung cấp cho đến ngày hoàn thành nghĩa vụ.

5. Trường hợp Bên làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận chậm nộp hồ sơ mà không phải do lỗi của Bên kia, thì xử lý như sau:

a) Bên làm thủ tục có nghĩa vụ nộp khoản tiền phạt vi phạm hành chính theo thông báo/quyết định của cơ quan có thẩm quyền (nếu có);

b) Bên làm thủ tục có nghĩa vụ thanh toán cho Bên kia một khoản lãi phạt trên số tiền đợt cuối của Giá Bán nhà ở với lãi suất là 0,05%/ngày (*không phải không năm phần trăm một ngày*) tính từ ngày thứ 31 kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở cho đến ngày cung cấp được bằng chứng nộp hồ sơ hợp lệ, tổng số tiền lãi phạt không vượt quá 8% Giá bán nhà ở.

c) Trường hợp Bên làm thủ tục chậm cung cấp bằng chứng nộp hồ sơ quá 90 (*chín mươi*) ngày kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở, Bên kia có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Điều 12. Cam kết của các bên

1. Bên Bán cam kết:

a) Nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;

b) Nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

2. Bên Mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở;

b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến nhà ở, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Số tiền mua nhà ở theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua nhà ở này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa Hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

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

khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai bên.

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

Điều 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 đình công, bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, tình trạng khẩn cấp quốc gia;
- đ) Do một bên chậm thực hiện nghĩa vụ là điều kiện để thực hiện nghĩa vụ của bên còn lại.

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn **10 (mười) ngày**, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của Hai bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Hai 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.

Điều 14. Chấm dứt hợp đồng

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:

- a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
- b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng;
- c) Bên Bán chậm bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng;
- d) Bên Mua không nhận bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng;
- đ) Một Bên chậm thực hiện thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng;
- e) Bên Mua quyết định chấm dứt hợp đồng theo điểm i khoản 1 Điều 10 của Hợp đồng;
- f) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn **06 (sáu) tháng**, kể từ ngày xảy ra

sự kiện bất khả kháng và Hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:

a) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm a và f khoản 1 Điều này, thực hiện theo văn bản thỏa thuận giữa Hai bên;

b) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt do lỗi của Bên Mua theo điểm b, d và đ khoản 1 Điều này thì xử lý như sau:

Kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt, Bên Bán được quyền bán nhà ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Sau khi ký kết hợp đồng mua bán nhà ở và nhận đủ tiền mua nhà từ Bên Mua mới, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp đồng trên cơ sở không tính lãi, sau khi đã trừ đi những khoản tiền phạt, bồi thường sau:

- Tiền phạt vi phạm hợp đồng này là 8% (*tám phần trăm*) Giá Bán nhà ở;

- Tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

- Tiền bồi thường chi phí môi giới bán hàng, quà tặng khách hàng, chi phí hỗ trợ lãi suất (nếu có), Tiền hỗ trợ lãi vay Ngân hàng cho Bên Mua để mua Nhà ở (nếu có)...phát sinh liên quan đến Hợp Đồng.

Trường hợp đã được Bên Bán cung cấp tài liệu, giấy tờ để làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ tài liệu, giấy tờ đã nhận từ Bên Bán trong thời hạn được yêu cầu, đặc biệt là bản gốc Giấy chứng nhận. Việc chậm hoàn trả sẽ bị coi là chiếm giữ tài sản trái phép, Bên Mua phải chịu trách nhiệm theo quy định pháp luật.

c) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt do lỗi của Bên Bán theo điểm c, đ và e khoản 1 Điều này thì xử lý như sau:

Trong vòng 60 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền sau:

- Toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Giá Bán nhà ở đã nhận trên cơ sở không tính lãi (không bao gồm các khoản tiền lãi chậm thanh toán theo điểm a khoản 1 Điều 11 Hợp đồng);

- Tiền phạt vi phạm hợp đồng là 8% (*tám phần trăm*) Giá Bán nhà ở.

3. Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng phải gửi Thông báo Chấm dứt Hợp đồng cho Bên kia trước thời điểm hợp đồng chấm dứt tối thiểu 15 (*mười lăm*) ngày. Hợp đồng tự động chấm dứt vào ngày nêu tại thông báo hoặc ngày thứ 16 (*mười sáu*) kể từ ngày Thông báo Chấm dứt Hợp đồng được gửi thành công theo quy định tại Điều 15 Hợp đồng, tùy theo thời điểm nào đến sau.

4. Kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp đồng hoặc/và chưa bàn giao lại bản gốc Hợp đồng cho Bên Bán), Bên Mua cam kết không sử dụng Hợp đồng cho bất kỳ giao dịch nào. Nếu có giao dịch nào được thực hiện (i) trước ngày Hợp đồng chấm dứt (trừ các giao dịch chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba đã thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật), giao dịch đó sẽ tự động chấm dứt kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt; (ii) sau ngày Hợp đồng chấm dứt mà không có xác nhận của Bên Bán, thì giao dịch đó vô hiệu. Bên Mua có trách nhiệm hoàn

tất ngay các thủ tục để đảm bảo việc chấm dứt các giao dịch trên đúng quy định và chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh, bao gồm cả bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan.

Điều 15. Thông báo

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

a) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán:

- Địa chỉ trụ sở chính ghi nhận tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhân Bình tại thời điểm gửi thông báo;

- Email: info@nhanbinhinvest.vn

b) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua:

- Địa chỉ nơi đăng ký cư trú, địa chỉ liên hệ, hoặc địa chỉ sau:

- Email: Zalo:

2. Hình thức thông báo giữa các bên: Giao trực tiếp, thư chuyển phát, thư điện tử hoặc tin nhắn qua ứng dụng Zalo.

3. Bên nhận thông báo (*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 giao nhận trong trường hợp giao trực tiếp và có chữ ký của người nhận;

b) Vào ngày **làm việc thứ ba**, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

c) Vào ngày gửi email, tin nhắn thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng thư điện tử hoặc tin nhắn qua ứng dụng Zalo.

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

Điều 16. Các thỏa thuận khác

1. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Hai Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

2. Việc ghi nhận thông tin đất, nhà ở vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tại từng thời điểm. Sai khác số liệu do cách đo đạc diện tích xây dựng và diện tích

ghi nhận trong Giấy chứng nhận không phải lỗi vi phạm của Bên Bán và không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các bên theo Hợp đồng này.

3. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế của nhà ở với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện nhà ở theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

4. Bên Bán chỉ chịu trách nhiệm với Bên Mua về các nội dung được quy định cụ thể tại Hợp đồng, Phụ lục và các quy định của pháp luật có liên quan và các thông báo chính thức bằng văn bản của Bên Bán mà nội dung không có mâu thuẫn với nội dung quy định tại Hợp đồng.

5. Bên Bán sẽ chịu trách nhiệm đối với toàn bộ các thông tin liên quan đến Nhà ở (bao gồm nhưng không giới hạn các thông tin về nhà ở, chính sách chiết khấu, khuyến mãi (nếu có)) mà Bên Bán trực tiếp cung cấp cho Bên Mua hoặc các văn bản chính thức do người có thẩm quyền của Bên Bán ký. Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các thông tin, cam kết, quảng cáo liên quan đến việc mua nhà ở được bên thứ ba cung cấp đến Bên Mua mà không được Bên Bán xác nhận bằng văn bản.

6. Bên Mua đồng ý cho phép Bên Bán (cùng với nhân viên, người đại diện, nhà thầu, đối tác của Bên Bán, nhà thầu độc lập do Bên Bán bổ nhiệm và/hoặc các công ty con, công ty liên kết, công ty thuộc cùng tập đoàn của Bên Bán) lưu trữ, xóa bỏ, cung cấp, xử lý dữ liệu cá nhân mà Bên Mua cung cấp hoặc Bên Bán có được trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, và các quyền khác cho các mục đích thực hiện Hợp Đồng, chăm sóc khách hàng, các chương trình khuyến mãi và thực hiện theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

7. “Ngày”, “tháng”, “năm” trong Hợp đồng được tính theo dương lịch.

8. “Ngày làm việc” trong Hợp đồng là ngày dương lịch, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật, ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật.

9. Trường hợp Bên Mua làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo điểm h.2 khoản 2 Điều 9, Bên Mua đồng ý cho Bên Bán quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thông báo, cập nhật tình trạng, kết quả thực hiện thủ tục hoặc/và tiếp cận dữ liệu cá nhân của Bên Mua (bao gồm: họ và tên, số CCCD, địa chỉ) theo quy định của Luật Tiếp cận thông tin nhằm mục đích khai thác thông tin người có quyền sử dụng đất của thửa đất nêu tại Điều 1 Hợp đồng, là bằng chứng cho thấy Bên Mua đã được cấp Giấy chứng nhận.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

Mọi tranh chấp liên quan hoặc phát sinh từ Hợp đồng này sẽ được bàn bạc giải quyết theo phương thức thương lượng giữa Hai Bên. Trong trường hợp không thể giải quyết thông qua phương thức thương lượng, Hai Bên có thể đưa tranh chấp ra Tòa án có thẩm quyền của Việt Nam để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Hợp đồng này có 18 điều, với 17 trang, được lập thành 05 (*năm*) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (*một*) bản, Bên Bán giữ 04 (*bốn*) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng nhà ở nêu tại Điều 1 Hợp đồng đã được phê duyệt, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng nhà ở và các giấy tờ khác (nếu có).
4. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai bên.
5. Trong trường hợp Hai bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai bên.

BÊN MUA
(Ký, ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 01
DANH MỤC HỒ SƠ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số/2026/HĐMB/NBI)

1. Quyết định số 3634/QĐ-UBND ngày 17/10/2020 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu ở dân cư hiện đại tại thị trấn Nghĩa Đàn, huyện Nghĩa Đàn;
2. Quyết định số 3123/QĐ-UBND ngày 16/8/2024 của UBND huyện Nghĩa Đàn về việc phê duyệt điều chỉnh
3. Quyết định số 744/QĐ-UBND ngày 30/12/2023 của UBND tỉnh Nghệ An về việc giao đất cho Liên danh Công ty cổ phần đầu tư phát triển Nhân Bình – Tổng công ty đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Bộ Quốc Phòng tại thị trấn Nghĩa Đàn, huyện Nghĩa Đàn;
4. Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 57/QĐ-UBND ngày 05/7/2021 của UBND tỉnh Nghệ An;
5. Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 07/QĐ-UBND ngày 12/01/2022 của UBND tỉnh Nghệ An;
6. Quyết định điều chỉnh Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 209/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND tỉnh Nghệ An;
7. Giấy phép xây dựng số 01/GPXD-UBND ngày 04/01/2024 của UBND huyện Nghĩa Đàn;
8. Công văn số ngày .../.../202... của Sở Xây dựng tỉnh Nghệ An về việc điều kiện của nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đối với ... thuộc Dự án Khu dân cư hiện đại tại thị trấn Nghĩa Đàn, huyện Nghĩa Đàn (**bản sao chứng thực**);
9. Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở số ngày .../.../202... của Ngân hàng (**Bản sao chứng thực**), hoặc Văn bản lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư.

PHỤ LỤC 02

THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai số/2026/HĐMB/NBI)

I. Điều kiện xây dựng và hoàn thiện mặt ngoài

1. Thiết kế kiến trúc, kết cấu: Mẫu nhà ở (Xem bản vẽ đính kèm)

a) Kiến trúc: Nhà cao ... tầng, diện tích xây dựng ... , tổng diện tích sàn ... m² (tầng 1: ... m²; tầng 2: ... m²; tầng 3: ... m²; tầng 4: ... m²). Chiều cao nhà: ...m (nền cao ...m; tầng 1 cao ...m; tầng 2 cao ...m; tầng 3 cao ...m; tầng 4 cao ...m; mái cao ...m). Giao thông theo phương thẳng đứng bằng 01 cầu thang bộ.

b) Kết cấu: Nhà có kết cấu khung bê tông cốt thép (BTCT) chịu lực. Móng bằng BTCT. Cột, dầm, sàn đổ BTCT toàn khối. Tường xây gạch vữa xi măng.

c) Hoàn thiện mặt ngoài: Tường nhà mặt ngoài trát vữa xi măng, sơn tường. Lắp cửa ra vào chính, cửa phụ ra ngoài nhà, cửa sổ (cửa đi, cửa sổ, vách kính thuộc mặt ngoài nhà).

2. Màu sắc hoàn thiện mặt ngoài khi bàn giao:

a) Tường mặt ngoài: Tường sơn màu trắng.

b) Mái: Tôn màu xanh.

c) Cửa ra vào chính: Cửa nhôm màu ghi, kính trong.

II. Chi tiết và thông số kỹ thuật của nhà ở

1. Thiết kế kỹ thuật: Mẫu nhà ở (Xem bản vẽ đính kèm)

2. Sơ đồ vị trí: Xem bản vẽ đính kèm.

3. Cách đo Diện tích sàn xây dựng nhà ở: Xem bảng hướng dẫn đính kèm.

III. Bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng, hoàn thiện