**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**---------o0o---------**

*Tây Ninh, ngày … tháng...năm 2024*

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN LÔ THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ**

**(Dự án Chung cư nhà ở xã hội Golden City)**

**Số: ..../......../HĐMB-TMDV.**

* *Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;*
* *Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014; và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
* *Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014; và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
* *Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*
* *Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*
* *Căn cứ Nghị đinh số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*
* *Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư:*

1. *Quyết định số số 753/QĐ-UBND ngày 28 tháng 03 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc giao đất;*
2. *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 241073 có xác nhận được chuyển nhượng của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh ngày 19 tháng 11 năm 2020;*
3. *Giấy phép xây dựng số 41/GPXD-SXD ngày 28 tháng 4 năm 2016 của Sở xây dựng Tây Ninh*
4. *Giấy phép xây dựng số 75/GPXD ngày 17 tháng 8 năm 2021 của Sở Xây dựng Tây Ninh và Công văn số 3541/UBND-KTN ngày 27 tháng 11 năm 2015 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội;*
5. *Quyết định số 2732/UBND-QĐ ngày 09 tháng 11 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc chấp thuận chuyển nhượng toàn bộ dự án Chung cư Nhà ở xã hội HQC Tây Ninh;*
6. *Công văn số 2682/SXD-QLNTTBĐS ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Sở Xây dựng về việc nhà đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh.*

* *Căn cứ nhu cầu và khả năng của các bên.*

*Các Bên dưới đây gồm:*

1. **BÊN BÁN LÔ THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ (sau đây gọi tắt là Bên bán):**

* Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THÀNH PHỐ VÀNG**
* Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3901299493
* Người đại diện: Chức vụ:
* *(Theo giấy ủy quyền số ................ ngày ….. Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: ........... cấp ngày: ......./...../......, tại ......................)*
* Địa chỉ: 90 Nguyễn Thái Học, Khu phố 4, Phường 3, TP.Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh
* Điện thoại liên hệ: 0276 3768680
* Số tài khoản: 006704070299493 tại Ngân hàng HD Bank – Chi nhánh Cộng Hòa.
* Mã số thuế: 3901299493

1. **BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên mua):**

* Tên tổ chức, cá nhân: **: .....................................................................................................**
* Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số: : ...................... cấp ngày ...................... tại ......................
* Nơi đăng ký cư trú: .........................................................................................................
* Địa chỉ liên hệ: ................................................................................................................
* Điện thoại liên hệ: ...................... Fax (nếu có): ..................................................
* Số tài khoản (nếu có): ................................. Tại Ngân hàng .........................
* Mã số thuế (nếu có): ....................................................................

*Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán Lô TMDV với các nội dung sau đây:*

**Điều 1. Các thông tin về Lô Thương mại – Dịch vụ (gọi tắt là Lô TMDV)**

1. **Vị trí Lô TMDV:** **......................; tại tầng : ....................; khối : ....................,** thuộc Nhà chung cư Golden City, tại Khu Ao cá (cũ) thuộc Phường 2, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh.
2. **Diện tích sử dụng Lô TMDV là: .................... m2**. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy và là căn cứ để tính tiền mua bán Lô TMDV quy định tại Điều 2 của hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Lô TMDV. Bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Lô TMDV cho Bên bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Lô TMDV; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 5% (năm phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán Lô TMDV. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán Lô TMDV sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Lô TMDV.

Trong biên bản bàn giao Lô TMDV hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Lô TMDV, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Lô TMDV và phụ lục của hợp đồng mua bán Lô TMDV là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích Lô TMDV được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Lô TMDV.

1. **Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có Lô TMDV nêu tại khoản 1 Điều này:**
   1. Thửa đất số: 101.
   2. Tờ bản đồ số: 14 (Theo Bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 02/SĐ-TĐCL, tỷ lệ 1/3000 do Công ty TNHH Đo đạc Bản đồ Nguyên Phương lập ngày 28/01/2016 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định).
   3. Diện tích đất sử dụng chung: 33.540,7 m2 (Ba mươi ba ngàn, năm trăm bốn mươi phẩy bảy mét vuông).
   4. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 753/QĐ-UBND tỉnh Tây Ninh ngày 28/03/2016.
2. **Thông tin pháp lý dự án:**
   * Quyết định số 753/QĐ-UBND tỉnh Tây Ninh ngày 28/03/2016 về việc giao đất;
   * Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 241073 có xác nhận được chuyển nhượng của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh ngày 19/11/2020;
   * Công văn số 3541/UBND-KTN ngày 27/11/2015 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc chấp thuận đầu tư dự án nhà ở xã hội;
   * Quyết định số 2732/UBND-QĐ ngày 09/11/2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc chấp thuận chuyển nhượng toàn bộ dự án Chung cư Nhà ở xã hội HQC Tây Ninh;
   * Văn bản số 2682/SXD-QLNTTBĐS ngày 27/09/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh về việc nhà ở đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.
   * Giấy phép xây dựng số 41/GPXD-SXD ngày 28/4/2016;
   * Giấy phép xây dựng số 75/GPXD ngày 17/8/2021;
3. **Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng Lô TMDV:**

* Mục đích sử dụng Lô TMDV: Kinh doanh thương mại, dịch vụ.
* Năm hoàn thành việc xây dựng: Dự kiến Quý III/2024.

1. **Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Lô TMDV**: đang triển khai xây dựng.

**Điều 2. Giá mua bán Lô TMDV**

1. Giá bán Lô TMDV được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m2 diện tích sử dụng Lô TMDV (x) với tổng diện tích sử dụng Lô TMDV mua bán; cụ thể là**: ……...… m2 sử dụng (x) ……...… đồng/1 m2 sử dụng = .................đồng (Bằng chữ: ……............…).**

Giá bán Lô TMDV quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng VAT 10%, nhưng chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư 2%, trong đó:

* **Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: ……...… đồng (Bằng chữ: (……...… )**
* **Thuế giá trị gia tăng (10% VAT) : ……...… đồng (Bằng chữ ……...…)**; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

1. Giá mua bán Lô TMDV quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

* **Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán Lô TMDV (kinh phí này được tính trước thuế) là: ……...… đồng (Bằng chữ ……...…).** Bên mua trước khi nhận bàn giao Lô TMDV phải đóng kinh phí bảo trì vào tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư quy định tại điểm b Khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng này và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì theo quy định cho Bên bán biết. Trường hợp Bên mua không đóng kinh phí bảo trì vào tài khoản này thì không được bàn giao Lô TMDV.

Trong trường hợp kinh phí bảo trì không đủ để thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư thì được phép huy động thêm từ các chủ sở hữu nhà chung cư theo quy định.

* Các khoản lệ phí trước bạ, chi phí lập bản vẽ, 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 sở hữu Lô TMDV cho Bên mua. Các khoản lệ phí trước bạ, chi phí lập bản vẽ, 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 Lô TMDV 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 Lô TMDV. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
* Kinh phí quản lý vận hành khu TMDV thuộc Nhà chung cư; kể từ ngày bàn giao Lô TMDV cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu TMDV theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

1. Hai bên thống nhất, kể từ ngày bàn giao Lô TMDV và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Lô TMDV 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 TMDV 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.

**Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán**

1. **Phương thức thanh toán**:
2. ***Thanh toán tiền mua Lô TMDV:***

Việc thanh toán tiền mua Lô TMDV của Bên mua được thực hiện bằng đồng Việt Nam và theo hình thức thanh toán bằng tiền mặt tại văn phòng của Bên bán hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên bán theo thông tin dưới đây (hoặc một tài khoản khác do Bên bán chỉ định và thông báo cho Bên mua tại từng thời điểm):

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư Thành phố Vàng

- Số tài khoản: 006704070299493 tại Ngân hàng HD Bank – Chi nhánh Cộng Hòa.

1. ***Thanh toán kinh phí báo trì:***

Việc thanh toán kinh phí bảo trì của Bên mua được thực hiện bằng đồng Việt Nam và thanh toán vào tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư theo thông tin dưới đây:

- Tên tài khoản: Tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư Golden City;

- Số tài khoản: …………………..tại Ngân hàng……….. – Chi nhánh……………..;

- Kỳ hạn gửi tiền: Không kỳ hạn.

1. Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán đó sẽ do Bên mua chịu.
2. Thời điểm xác định Bên mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên bán xuất phiếu thu ghi nhận về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên mua (nếu thanh toán bằng tiền mặt) hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên bán (nếu thanh toán bằng chuyển khoản).
3. **Thời hạn thanh toán:**
4. **Thời hạn thanh toán tiền mua Lô TMDV (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%):**

Việc thanh toán tiền mua Lô TMDV của Bên mua được chia làm **04 (bốn)** đợt, cụ thể như sau:

* **Đợt 1:** Ngay sau khi ký Hợp đồng này, Bên mua thanh toán cho Bên bán **30%** (Ba mươi phần trăm)trên giá bán Lô TMDV, tương đương số tiền là **............ đồng (Bằng chữ:............ đồng**);
* **Đợt 2:** 60 (sáu mươi) sau **đợt 1**, Bên mua thanh toán cho Bên bán **40%** (Bốn mươi phần trăm)trên giá bán Lô TMDV, tương đương số tiền **là ................ đồng (Bằng chữ:............ đồng)**;
* **Đợt 3:** Trong thời hạn 30(Ba mươi) ngày kể từ ngày Bên bán gửi thông báo bàn giao Lô TMDV hoàn thiện cho Bên mua, Bên mua thanh toán cho Bên bán **25%** (Hai mươi lăm phần trăm) trên giá bán Lô TMDV, tương đương số tiền là **............ đồng (Bằng chữ:............ đồng**).
* **Đợt 4:** Trong thời hạn 30(Ba mươi) ngày kể từ ngày Bên bán gửi thông báo bàn giao cho Bên mua Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Lô TMDV, hoặc quá thời hạn 30 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Bên mua có nghĩa vụ tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Hợp đồng này, Bên mua thanh toán cho Bên bán **5%** trên giá bán Lô TMDV, tương đương số tiền là **............ đồng (Bằng chữ: ............ đồng**).

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Khoản này, Bên bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện, email....) cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.

1. **Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%**: trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên bán gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Lô TMDV. Bên mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể tại điểm b) Khoản 1 Điều này.

**Điều 4. Chất lượng Lô TMDV**

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng Lô TMDV 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 Lô TMDV 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 hoàn thiện Lô TMDV vào Quý III/2024.
3. Bên bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu sử dụng 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 sử dụng 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 Lô TMDV cho Bên mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc.

**Điều 5. Giao nhận Lô TMDV**

1. Điều kiện giao nhận Lô TMDV:
2. Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Lô TMDV và nhà chung cư đã đủ điều kiện để đưa vào sử dụng theo quy định;
3. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các khoản tiền đến hạn theo quy định tại Hợp đồng, tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư.
4. Bên bán bàn giao Lô TMDV cho Bên mua vào thời gian dự kiến là Quý III/2024 (ngoại trừ trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 14 hợp đồng này).

Việc bàn giao Lô TMDV có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Lô TMDV cho Bên mua*.*

Trước ngày bàn giao Lô TMDV là 07 (bảy) ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua biết về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Lô TMDV.

1. Lô TMDV được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được phê duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng.
2. Vào ngày bàn giao Lô TMDV theo thông báo, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Lô TMDV so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích thực tế Lô TMDV và ký vào biên bản bàn giao Lô TMDV.

Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Lô TMDV theo thông báo của Bên bán trong thời hạn 07 (bảy) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Lô TMDV (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 10 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Lô TMDV theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Lô TMDV theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Lô TMDV theo hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Lô TMDV; việc từ chối nhận bàn giao Lô TMDV 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.

1. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Lô TMDV, Bên mua được toàn quyền sử dụng Lô TMDV và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Lô TMDV đã mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Lô TMDV này.
2. Thời gian bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu Lô TMDV cho Bên mua, dự kiến là 18 (mười tám) tháng kể từ ngày Bên bán bàn giao Lô TMDV hoàn thiện và Bên mua đã cung cấp đầy đủ hồ sơ và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

**Điều 6. Bảo hành Lô TMDV**

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành Lô TMDV đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Lô TMDV cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa Lô TMDV vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Lô TMDV.
3. Nội dung bảo hành Lô TMDV bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Lô TMDV (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Lô TMDV 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 Lô TMDV. Đối với các thiết bị khác gắn với Lô TMDV 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 Lô TMDV 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.

1. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi Lô TMDV có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành Lô TMDV. 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.
2. Lô TMDV được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn tối thiểu là 24 tháng. Thời gian bảo hành Lô TMDV được tính từ thời điểm Lô TMDV có biên bản nghiệm thu đưa Lô TMDV vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
3. Bên bán không thực hiện bảo hành Lô TMDV trong các trường hợp sau đây:
4. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
5. 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;
6. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
7. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
8. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Lô TMDV do Bên mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán;
9. Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận (nếu có).
10. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Lô TMDV thuộc trách nhiệm của Bên mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

**Điều 7. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Lô TMDV 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 Lô TMDV 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 trình tự, 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 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 Lô TMDV cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản sau đây:
   1. Lô TMDV mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;
   2. Bên mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Lô TMDV đã mua cho Bên bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
   3. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
   4. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của hai Bên trong Hợp đồng này.
4. Trong trường hợp nêu tại khoản 2 Điều này, người mua lại Lô TMDV hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán Lô TMDV 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 và bên nhận chuyển nhượng Lô TMDV có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) liên quan đến việc chuyển nhượng nêu tại Điều này cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Lô TMDV đã mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Lô TMDV này (bao gồm: hệ thống điện, bóng đèn, công tắc điện trong Lô TMDV); có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong tòa nhà quy định tại khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm: khu vực vận hành kỹ thuật, khu vực nhà điều hành chung cư, các căn hộ, Lô TMDV chưa bán hoặc không bán, các phần diện tích còn lại sau khi phần diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều 8 và phần sở hữu chung quy định tại khoản 3 Điều 8 của hợp đồng này.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm: Nhà sinh hoạt cộng đồng, không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Lô TMDV, sàn, mái, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư:
5. Phần diện tích khác trong nhà chung cư mà chủ đầu tư bán cho riêng từng chủ sở hữu Lô TMDV hoặc bán cho các tổ chức, cá nhân khác.
6. Ngoài ra, còn có phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật hoặc được bổ sung khi phát sinh trong hợp đồng mua bán.
7. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
8. Được tính từ thời điểm Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành. Trường hợp hai bên không thỏa thuận được thì kinh phí quản lý vận hành đối với căn hộ thương mại dự kiến số tiền là 7.000 (*Bảy ngàn)* đồng/m2/tháng (kinh phí cụ thể sẽ căn cứ trên sự chấp thuận của Cơ quan quản lý nhà nước tại thời điểm dự án đưa vào vận hành). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên bán hoặc cho Ban quản trị nhà chung cư theo định kỳ vào đầu mỗi tháng và trong khoảng thời gian từ ngày 01 đến ngày 05 dương lịch hàng tháng.
9. Toàn bộ phí quy định tại điều này chỉ nhằm mục đích chi trả cho các công tác vận hành phần sở hữu chung nhà chung cư bao gồm theo quy định của Luật hiện hành.
10. Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

**Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán**

1. **Quyền của Bên bán:**
2. Yêu cầu Bên mua trả tiền mua Lô TMDV 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;
3. Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Lô TMDV theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;
4. Được quyền từ chối bàn giao Lô TMDV 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;
5. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Lô TMDV 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 Lô TMDV thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;
6. Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán Lô TMDV theo thỏa thuận tại hợp đồng này;
7. 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;
8. Yêu cầu Bên mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán Lô TMDV theo quy định của Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
9. Yêu cầu Bên mua thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật và theo quy định tại Hợp đồng này;
10. Chỉ bàn giao Lô TMDV khi Bên mua đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này. Tại thời điểm nhận bàn giao Lô TMDV, Bên mua phải xuất trình cho Bên bán bản chính: (i) Hợp đồng mua bán Lô TMDV hoặc Hợp đồng thế chấp Lô TMDV (đối với trường hợp Bên mua thế chấp Lô TMDV tại Ngân hàng), (ii) Phiếu thu tiền mua Lô TMDV, (iii) Giấy xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì;
11. Được quyền điều chỉnh thiết kế, mặt bằng Lô TMDV trong trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo thỏa thuận của hai bên và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
12. Được gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ của Bên bán tương ứng với thời gian Bên mua đã chậm thanh toán bao gồm cả việc Bên mua chậm thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung;
13. Yêu cầu Bên mua cung cấp các hồ sơ, giấy tờ cần thiết và ký các giấy tờ, hồ sơ để Bên bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Lô TMDV cho Bên mua (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này).
14. **Nghĩa vụ của Bên bán:**
15. Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết dự án, quy hoạch và thiết kế Lô TMDV đã được phê duyệt;
16. Xây dựng Lô TMDV 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 Lô TMDV thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
17. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Lô TMDV theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
18. Bảo quản Lô TMDV trong thời gian chưa giao Lô TMDV cho Bên mua; thực hiện bảo hành Lô TMDV theo quy định tại của hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
19. Bàn giao Lô TMDV và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Lô TMDV cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;
20. 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....;
21. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Lô TMDV theo quy định của pháp luật;
22. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Trong trường hợp này, Bên bán có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp 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 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 có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Lô TMDV cho Bên mua;

1. Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp Lô TMDV đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;
2. 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;
3. Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập;
4. Có trách nhiệm xây dựng Lô TMDV theo đúng thiết kế được phê duyệt và theo danh mục vật liệu xây dựng bên trong Lô TMDV mà các bên đã thỏa thuận; thông báo cho Bên mua biết tiến độ xây dựng Lô TMDV và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra việc xây dựng Lô TMDV nếu có yêu cầu;
5. Nộp các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc mua bán Lô TMDV theo quy định của pháp luật đối với Bên bán;
6. Sửa chữa các hư hỏng của Lô TMDV trong thời gian bảo hành, nếu hư hỏng đó không phải do người mua gây ra;

**Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua:**

1. **Quyền của Bên mua:**
2. Nhận bàn giao Lô TMDV 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 Lô TMDV theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;
3. Được sử dụng **.......** chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của nhà chung cư trên cơ sở có trả phí giữ xe theo mức phí do Bên A thông báo tại từng thời điểm;
4. 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);
5. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Lô TMDV 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 Lô TMDV theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
6. Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Lô TMDV và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Lô TMDV bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
7. 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;
8. Có quyền từ chối nhận bàn giao Lô TMDV nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu, bình thường của Bên mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích Lô TMDV thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% (Năm phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Lô TMDV trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Lô TMDV của Bên mua đối với Bên bán, và khi đó Bên mua có quyền đề nghị chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 14 của Hợp đồng này;
9. Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Lô TMDV đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Lô TMDV tại tổ chức tín dụng;
10. Yêu cầu Bên bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;
11. Yêu cầu Bên bán bàn giao Lô TMDV và Giấy chứng nhận quyền sở hữu Lô TMDV theo đúng thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng này;
12. Yêu cầu Bên bán xây dựng Lô TMDV theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Lô TMDV mà hai bên đã thỏa thuận;
13. Yêu cầu Bên bán phối hợp, cung cấp các giấy tờ có liên quan để Bên mua thực hiện thủ tục đề nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Lô TMDV cho Bên mua (nếu Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này);
14. Yêu cầu Bên bán nộp đầy đủ các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc mua bán Lô TMDV theo quy định của pháp luật.
15. Được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ.
16. Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi Bên bán vi phạm nghĩa vụ được quy định tại Hợp đồng này hoặc theo quy định của pháp luật
17. **Nghĩa vụ của Bên mua**:
18. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Lô TMDV 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 Lô TMDV của Bên bán;
19. Nhận bàn giao Lô TMDV theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
20. Kể từ ngày bàn giao Lô TMDV, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Lô TMDV đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Lô TMDV 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 Lô TMDV và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
21. Kể từ ngày bàn giao Lô TMDV, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng Lô TMDV thì Lô TMDV sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
22. 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;
23. 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;
24. Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 8 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng căn hộ đã mua như sau:

* Thanh toán cho Bên bán trong thời gian Ban quản trị nhà chung cư chưa được thành lập;
* Thanh toán cho Ban quản trị nhà chung cư sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;

1. Sử dụng Lô TMDV theo đúng mục đích thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
2. 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;
3. 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 Lô TMDV;
4. Cung cấp các hồ sơ, giấy tờ cần thiết của Bên mua và ký các giấy tờ, hồ sơ để Bên bán thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Lô TMDV cho Bên mua.
5. Tự sửa chữa các hư hỏng của Lô TMDV khi hết thời gian bảo hành, nhưng phải thực hiện theo đúng quy định của Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
6. Trong quá trình sử dụng Lô TMDV, nếu Bên mua có nhu cầu tự nâng cấp, cải tạo, sửa chữa hoặc thay đổi kiến trúc bên trong Lô TMDV thì Bên mua phải có văn bản đề nghị gửi Bên bán hoặc Ban quản lý chung cư xem xét. Công việc này chỉ được thực hiện sau khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên bán hoặc Ban quản lý khu chung cư để không gây ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại cho các khu vực liền kề, cũng như kiến trúc và thẩm mỹ của nhà chung cư. Đồng thời phải tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật xây dựng của pháp luật khi tiến hành các công việc đó.

**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 Lô TMDV:
2. Trong trường hợp Bên mua chậm hoặc không thực hiện đầy đủ việc thanh toán khi đến hạn (trong bất kỳ đợt thanh toán nào hay bất kỳ khoản tiền nào phải thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này) thì: Ngoài khoản tiền đến hạn thanh toán, Bên mua đồng ý trả lãi trên số tiền chậm thanh toán được tính kể từ thời điểm phải thanh toán (theo thư thông báo của Bên bán) đến thời điểm Bên mua thực tế thanh toán, với lãi suất là 01%/tháng trên số tiền chậm thanh toán và Bên bán được khấu trừ tiền lãi này vào tổng số tiền Bên mua đã thanh toán. Như là điều kiện để tiếp tục thực hiện hợp đồng này, Bên mua phải nộp bổ sung số tiền bị khấu trừ này vào đợt thanh toán tiếp theo. Đồng thời, Bên bán được quyền gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ của Bên bán tương ứng với thời gian Bên mua đã chậm thanh toán.
3. Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên bán được quyền bán Lô TMDV cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất 30 ngày. Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền lãi chậm thanh toán (nếu có), tiền bồi thường về việc Bên mua vi phạm hợp đồng này là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao Lô TMDV cho Bên mua:
2. Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua Lô TMDV theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày Bên bán phải bàn giao Lô TMDV theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này mà Bên bán vẫn chưa bàn giao Lô TMDV cho Bên mua thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 01%/tháng trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên bán bàn giao Lô TMDV thực tế cho Bên mua.
3. Nếu Bên bán chậm bàn giao Lô TMDV quá 12 (mười hai) tháng, kể từ ngày phải bàn giao Lô TMDV theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này thì Bên mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Lô TMDV mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 10% (mười phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).

1. Trường hợp đến hạn bàn giao Lô TMDV theo thông báo của Bên bán và Lô TMDV đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên mua không nhận bàn giao thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên bán được quyền bán Lô TMDV cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất 30 ngày. Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền lãi chậm thanh toán (nếu có), tiền bồi thường về việc Bên mua vi phạm hợp đồng này là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).

1. Trường hợp một trong hai bên đơn phương chấm dứt hợp đồng trái với thỏa thuận của hợp đồng này hoặc trái quy định của pháp luật, thì bên đơn phương chấm dứt hợp đồng phải bồi thường cho Bên kia số tiền bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).

**Điều 12. Cam kết của các bên**

1. **Bên bán cam kết:**
2. Lô TMDV 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;
3. Lô TMDV 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 thuận trong hợp đồng này;
4. **Bên mua cam kết:**
5. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Lô TMDV mua;
6. Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Lô TMDV, 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;
7. Số tiền mua Lô TMDV 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 Lô TMDV này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
8. 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.
9. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
10. 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.
11. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.
12. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của hợp đồng này thì các bên thỏa thuận lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên và phụ lục hợp đồng có giá trị pháp lý như hợp đồng này.
13. Các bên bảo đảm rằng việc ký kết hợp này về hình thức lẫn nội dung hoàn toàn phù hợp pháp luật, phù hợp với điều lệ, quy chế hoạt động của các bên (nếu có).

**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:
2. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do dịch bệnh hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
3. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
4. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
5. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này)*.* Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.
6. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm f khoản 1 Điều 14 của hợp đồng này.

**Điều 14. Chấm dứt hợp đồng**

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:
2. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
3. Bên mua chậm thanh toán tiền mua Lô TMDV theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 11 của hợp đồng này;
4. Bên bán chậm bàn giao Lô TMDV theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 11 của hợp đồng này;
5. Bên mua không nhận bàn giao Lô TMDV theo quy định tại khoản 3 Điều 11 của hợp đồng này;
6. Theo quy định tại khoản 4 Điều 11 của hợp đồng này;
7. 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 120 (một trăm hai mươi) 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.
8. Việc giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng được thực hiện như sau:
9. Nếu hợp đồng chấm dứt theo điểm a) khoản 1 Điều này, thì hai Bên sẽ lập văn bản để thỏa thuận cụ thể các điều kiện, thời hạn chấm dứt hợp đồng.
10. Nếu hợp đồng chấm dứt theo điểm b) khoản 1 Điều này, thì trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên bán đã bán được Lô TMDV nêu trên cho khách hàng khác, Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền lãi chậm thanh toán (nếu có), tiền bồi thường về việc Bên mua vi phạm hợp đồng này là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).
11. Nếu hợp đồng chấm dứt theo điểm c) khoản 1 Điều này, thì trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hai bên ký Biên bản thanh lý hợp đồng, Bên bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 10% (mười phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).
12. Nếu hợp đồng chấm dứt theo quy định tại d) khoản 1 Điều này, thì trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên bán đã bán được Lô TMDV nêu trên cho khách hàng khác, Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền lãi chậm thanh toán (nếu có), tiền bồi thường về việc Bên mua vi phạm hợp đồng này là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) sau khi nhận được đơn xin hoàn tiền của Bên mua.
13. Nếu hợp đồng chấm dứt theo quy định tại e) khoản 1 Điều này, thì:
14. Nếu Bên mua đơn phương chấm dứt hợp đồng trái với thỏa thuận của hợp đồng này hoặc trái quy định của pháp luật, thì trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên bán đã bán được Lô TMDV nêu trên cho khách hàng khác, Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền lãi chậm thanh toán (nếu có), tiền bồi thường về việc Bên mua vi phạm hợp đồng này là 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế), sau khi nhận được đơn xin hoàn tiền của Bên mua.
15. Nếu Bên bán đơn phương chấm dứt hợp đồng trái với thỏa thuận của hợp đồng này hoặc trái quy định của pháp luật, thì trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hai bên đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng, Bên bán sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) sau khi nhận được đơn xin hoàn tiền của Bên mua
16. Trong mọi trường hợp, khi xảy ra trường hợp chấm dứt hợp đồng theo quy định Điều này mà Bên bán đã bàn giao Lô TMDV cho Bên mua, thì Bên mua có trách nhiệm bàn giao (vô điều kiện) Lô TMDV nêu trên cho Bên bán trong thời hạn không quá 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán. Sau thời hạn này, nếu Bên bán chưa được nhận lại Lô TMDV, Bên bán được quyền áp dụng mọi biện pháp được cho là cần thiết phù hợp quy định của pháp luật để lấy lại Lô TMDV. Đồng thời, Bên bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến các tài sản của Bên mua còn lại trong Lô TMDV.

**Điều 15. Thông báo**

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia theo địa chỉ liên hệ đã nêu ở phần đầu Hợp đồng.
2. Hình thức thông báo giữa các bên: thông qua thư, email hoặc giao trực tiếp*.*
3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 Điều này và trong thời gian như sau:
4. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
5. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax, email thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax, email;
6. Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm, không phụ thuộc vào việc Bên còn lại có ký nhận hay không;
7. Trường hợp ngày có liên quan là ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch nói trên sẽ được xem là được Bên còn lại nhận vào ngày làm việc tiếp theo.
8. Trường hợp không thực hiện được các hình thức thông báo nêu trên, một trong các Bên sẽ thông báo bằng hình thức tin nhắn điện thoại hoặc hình thức khác và không bắt buộc phải lập thành văn bản mà vẫn được xem là hợp lệ.
9. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận)mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

**Điều 16. Giải quyết tranh chấp**

Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng này phải ưu tiên giải quyết thông qua việc thương lượng, hòa giải trên tinh thần hợp tác các bên cùng có lợi. Nếu thương lượng, hoà giải không thành thì vụ việc tranh chấp sẽ được đưa ra Toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Điều 17. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày người đại diện của các bên ký kết.
2. Hợp đồng này có 17 điều, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản, Bên bán giữ 03 (ba) 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 Lô TMDV mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Lô TMDV mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Lô TMDV mua bán nêu tại Điều 2 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Lô TMDV và các giấy tờ khác.
4. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
5. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

|  |  |
| --- | --- |
| BÊN MUA | BÊN BÁN |