|  |  |
| --- | --- |
| **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG** | |
| **ĐÔNG DƯƠNG THĂNG LONG** | |
| **HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở VÀ CHUYỂN NHƯỢNG** | |
| **QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT** | |
| **Số: ${zone\_bid}/${zone\_type}/ĐDTL/HĐMBNOVCNQSDĐ** | |
| **LIỀN KỀ SỐ** | **: ${zone\_name}** |
| **LÔ ĐẤT** | **:** |
| **BẢN ĐỒ SỐ** | **:** |
| **DỰ ÁN** | **: KHU ĐÔ THỊ MỚI XUÂN AN (GĐ1)** |
| *Hà Tĩnh, ngày ${day} tháng ${month} năm 2021.* | |
|  |  |



**MỤC LỤC**

**ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI** **5**

**ĐIỀU 2: NỘI DUNG HỢP ĐỒNG** **6**

**ĐIỀU 3: GIÁ BÁN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN** **6**

**ĐIỀU 4: TIẾN ĐỘ THI CÔNG NGÔI NHÀ** **6**

**ĐIỀU 5: BÀN GIAO NHÀ** **6**

**ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN** **8**

**ĐIỀU 7: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA** **9**

**ĐIỀU 8: CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG** **10**

**ĐIỀU 9: BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH** **11**

**ĐIỀU 10: GIẤY CHỨNG NHẬN** **12**

**ĐIỀU 11: PHẦN SỬ DỤNG CHUNG VÀ TIỆN ÍCH** **12**

**ĐIỀU 12: CÁC CÔNG VIỆC HOÀN THIỆN VÀ THAY ĐỔI** **13**

**ĐIỀU 13: TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG** **13**

**ĐIỀU 14: TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG**…………………………………**15**

**ĐIỀU15: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**…………………...……………………….………….**15**

**ĐIỀU16: THƯƠNG LƯỢNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**………………………**15**

**ĐIỀU17: THÔNG BÁO** **16**

**ĐIỀU18: ĐIỀUKHOẢN CHUNG** **16**

**PHỤ LỤC1: THÔNG TIN THỬA ĐẤT VÀ NGÔI NHÀ**………………………………..**18**

**PHỤ LỤC 2: QUY ĐỊNH VỀ GIÁ BÁN NGÔI NHÀ, TIỀN ĐỘ THANH TOÁN**…..…**19**

**PHỤ LỤC 3: CÁC KHOẢN THANH TOÁN NGOÀI GIÁ BÁN NHÀ Ở**…………….. **20**

**PHỤ LỤC 4: DANH MỤC VẬT LIỆU**…………………………………………………….**21**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**SỐ: ${zone\_bid}/${zone\_type}/ĐDTL/HĐMBNOVCNQSD**

**Căn cứ:**

* *Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005;*
* *Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;*
* *Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*
* *Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;*
* *Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*
* *Luật Bảo vệ Quyền lợi Người Tiêu dùng số 59/2011/QH12 ngày 17/11/2010;*
* *Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;*
* *Quyết định số 1773/QĐ-UBND ngày 30/06/2016 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt cho phép đầu tư Dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1).*
* *Quyết định số 2328/QĐ-UBND ngày 18/08/2016 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1) tại Thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500.*
* *Quyết định số 858/QĐ-UBND ngày 02/04/2018 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích đất phi nông nghiệp.*
* *Giấy phép xây dựng số 101/GPXD ngày 19/09/2018 do Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh cấp.*
* *Thông báo số 2100/SXD-QLN3 ngày 19/09/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Tĩnh về việc đủ điều kiện được bán nhà hình thành trong tương lai đối với các lô liền kề LK-02, LK-14, LK-17 thuộc Dự án Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1).*
* *Thông báo số 24/2019/TB-SGD ngày 10/09/2019 của Ngân hàng TMCP Bảo Việt – CN Sở Giao dịch về việc đồng ý cho phép huy động vốn đối với 77 căn liền kề KĐT mới Xuân An – giai đoạn 1 tại vị trí mặt đường của các tuyến đường: Nguyễn Khản, Nguyễn Nghiễm.*
* *Nhu cầu và khả năng của các Bên.*

**II-Các bên gồm có:**

**BÊN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN BÁN):**

|  |  |
| --- | --- |
| Công ty | **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG ĐÔNG DƯƠNG THĂNG LONG** |
| Địa chỉ | Đường 8B, Khối 7, Thị trấn Xuân An, Huyện Nghi Xuân, Tỉnh Hà Tĩnh. |
| Điện thoại | 0239 356 5555 |
| Tài khoản | 0051059999005 NH Thương mại Cổ phần Bảo Việt – chi nhánh Sở giao dịch |
| Mã số thuế | 3001504372 |
| Đại diện | Ông Trần Thành An Chức vụ: Tổng giám đốc |

**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG (BÊN MUA):**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Khách hàng(Ông/ Bà) | ${name1} | | |
| Sinh ngày | ${birth\_date1} | | |
| CMND số | ${identify1} | Cấp ngày | ${iden\_date1} |
| Nơi cấp: | ${location1} | | |
| Địa chỉ thường trú | ${address1} | | |
| Điện thoại | ${phone1} | Email | ${email1} |

Trong trường hợp Bên Mua có hai (02) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong  
Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người trong số họ và các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua quy định theo Hợp đồng này có nghĩa là nghĩa vụ và trách nhiệm liên đới.

Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân từng người thuộc Bên  
Mua nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng một cách riêng rẽ.

**Và**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Khách hàng(Ông/ Bà) | ${name2} | | |
| Sinh ngày | ${birth\_date2} | | |
| CMND số | ${identify2} | Cấp ngày | ${iden\_date2} |
| Nơi cấp: | ${location2} | | |
| Địa chỉ thường trú | ${address2} | | |
| Điện thoại | ${phone2} | Email | ${email2} |

**Phần nội dung**

**ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI:**

Trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, các từ ngữ và thuật ngữ trong Hợp đồng này sẽ được hiểu như sau:

1.1. **“Hợp đồng”, “HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT”** là hợp đồng mua bán ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụngđất ở và các phụ lục đính kèm (nếu có) do Hai Bên lập và ký kết.

1.2. **“Dự án”** có nghĩa là Dự án Khu Đô thị mới Xuân An, Nghi Xuân, Hà Tĩnh trong đó cóLô đất ${zone\_name} do Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long làm

Chủ Đầu tư;

1.3. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tàisản khác gắn liền với đất do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật hiện hành;

1.4. **“Ngày”** là ngày dương lịch, bao gồm cả ngày nghỉ và ngày lễ, tết theo quy định củapháp luật hiện hành; “**Ngày làm việc**” là ngày dương lịch, không bao gồm ngày nghỉ cuối tuần (thứ bảy và chủ nhật) và không bao gồm ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật hiện hành.

1.5. **“Ngôi nhà”** là Nhà Biệt thự hoặc Nhà vườn hoặc Nhà liền kề trên đất đã có hạ tầng kỹthuật được xây thô và hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài theo bản vẽ thiết kế thi công được Bên Bán phê duyệt. Chi tiết và thông số kỹ thuật của Ngôi nhà được quy định cụ thể tại Điều 2 Hợp đồng này;

1.6. **“Bên”** có nghĩa là Bên Bán hoặc Bên Mua trong Hợp đồng này;

1.7. **“Hai Bên”** có nghĩa là Bên Bán và Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này;

1.8. **“Diện tích thửa đất”** là Diện tích quy định tại Giấy chứng nhận do Cơ quan Nhà nướccó thẩm quyền cấp cho Thửa đất đó;

1.9. **“Ngày bàn giao thực tế”** là ngày xác lập Biên bản bàn giao Ngôi nhà;

1.10. **“Biên bản bàn giao Ngôi nhà”** là biên bản ghi nhận việc Bên bán bàn giao ngôi nhàxây thô đã hoàn thiện mặt ngoài cho Bên mua được hai bên lập và ký tại thời điểm bàn giao ngôi nhà;

1.11. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lườngtrước được và được hiểu là một trong bất kỳ trường hợp sau: sự ngăn cấm hoặc trì hoãn do pháp luật quy định hoặc do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào quyết định; xảy ra nội chiến, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp quốc gia (dù được tuyên bố hay không được tuyên bố); khủng bố, phá rối trật tự công cộng; đình công, tẩy chay, trừng phạt, cấm vận; giao thông hoặc các tiện ích công cộng bị gián đoạn; dịch bệnh, hỏa hoạn, bão, lũ lụt, thủy triều, động đất hoặc các trường hợp thiên tai khác hay sự kiện khác nằm ngoài khả năng kiểm soát của con người;

1.12. **“Phần sử dụng chung”** là các khu vực được xác định tạiĐiều 11của Hợp đồng này;

1.13. **“Tiện ích”** bao gồm các tiện ích do Bên Bán và/hoặc đại diện có thẩm quyền của BênBán quy định cụ thể tại từng thời điểm;

1.14. **“Quy chế quản lý và khai thác Khu Đô thị ”** là quy chế chung của Khu Đô thị mớiXuân An (giai đoạn 1) được Chủ đầu tư xây dựng, sửa đổi và ban hành tuỳ từng thời điểm.

1.15. ***“Nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua”*** hay “***Nghĩa vụ thanh toán tiền của Bên Mua***”hay “***Nghĩa vụ tài chính của Bên Mua***”: Bao gồm tất cả các khoản tiền mà Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định của Hợp đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn bởi: tiền phạt vi phạm, tiền lãi chậm thanh toán, khoản tiền phải nộp để thanh toán tiền mua nhà theo quy định tại Phụ lục 2 Hợp đồng này, các khoản phí (nếu có). Thứ tự thu các khoản nghĩa vụ tài chính của Bên Mua được hai Bên thống nhất như sau: Phí, tiền phạt vi phạm, các khoản tiền lãi chậm thanh toán, nợ gốc, các khoản phải trả khác (nếu có).

**ĐIỀU 2. NỘI DUNG HỢP ĐỒNG:**

2.1. Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua Ngôi nhà gắn liền với Quyền sử dụng lô đất ${zone\_name}, với các chi tiết, đặc điểm chính như được quy định tại Phụ lục 1 đính kèm

Hợp đồng này tại Dự án Khu đô thị mới Xuân An, Nghi Xuân, Hà Tĩnh;

2.2. Việc mua bán nhà ở giữa Hai Bên được thực hiện theo nguyên tắc bình đẳng, tự nguyện theo đúng quy định hiện hành của pháp luật. Bên bán đã giới thiệu rõ, và Bên mua đã được Bên bán cung cấp, giới thiệu, nghiên cứu kỹ dự án, thiết kế xây dựng ngôi nhà, giá bán, thực tế tại công trường và hiểu rõ nội dung các quy chế và các điều khoản trong hợp đồng này.

**ĐIỀU 3. GIÁ BÁN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN:**

3.1. **Giá bán Ngôi nhà** (bao gồm giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giá trị ngôinhà xây thô, hoàn thiện mặt ngoài) và **Tiến độ thanh toán** cụ thể được quy định chi tiết tại Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng này;

3.2. **Đồng tiền thanh toán**: Các Bên thống nhất rằng, mọi khoản tiền theo Hợp đồng nàyđều được thanh toán bằng đồng tiền Việt Nam;

3.3. **Phương thức thanh toán**: Tuỳ vào quyết định của Bên Bán vào từng thời điểm cụthể, Bên Mua sẽ thanh toán bằng một trong các phương thức sau:

1. Thanh toán bằng tiền mặt: Bên Mua sẽ thanh toán bằng hình thức thanh toán trực tiếp tại trụ sở của Bên Bán hoặc một đại diện cho Bên Bán chỉ định;
2. Thanh toán bằng chuyển khoản: Bên Mua sẽ chuyển tiền vào số tài khoản của Bên bán theo thông tin nêu tại phần A Hợp đồng này hoặc một tài khoản khác theo sự chỉ định của Bên Bán.

**ĐIỀU 4. TIẾN ĐỘ THI CÔNG NGÔI NHÀ:**

4.1 Thời hạn hoàn thành thi công: Bên Bán phải hoàn thành việc xây thô và hoàn thiện

mặt ngoài của Ngôi nhà: 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

4.2 Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ một nghĩa vụ tài chính nào với Bên Bán thì Bên Bán có quyền tạm ngừng thi công trong thời gian Bên Mua chậm thanh toán. Trong trường hợp này, thời hạn Bên Bán phải hoàn thành việc thi công (theo quy định tại điều 4.1 nêu trên) sẽ được cộng một khoản thời gian bằng với tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán.

**ĐIỀU 5. BÀN GIAO NHÀ:**

5.1. Thời hạn bàn giao nhà: Với điều kiện Bên Mua đã thực hiện đúng, đầy đủ ***Nghĩa Vụ*** ***Thanh Toán Của Bên Mua*** theo quy định của Hợp đồng này tính đến thời điểm đếnhạn bàn giao, Bên Bán sẽ bàn giao Ngôi nhà cho Bên Mua trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn hoàn thành thi công theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng này.

Để làm rõ quy định này, hai bên hiểu và thống nhẩt rằng:

1. Trường hợp Bên Bán đã hoàn thành việc thi công theo tiến độ quy định tại điều 4 hợp đồng này, nhưng Bên Mua vẫn chưa hoàn thành bất kỳ một nghĩa vụ thanh toán (đến hạn) nào của Bên Mua theo quy định tại hợp đồng này, thì Bên Bán vẫn chưa phải bàn giao Ngôi nhà cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán chỉ bàn giao Ngôi nhà cho Bên Mua trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán tương ứng của mình.
2. Trường hợp nếu Bên Mua không vi phạm bất kỳ một nghĩa vụ thanh toán nào, mà quá 90 (chín mươi) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán phải hoàn thành việc thi công phần thô và hoàn thiện mặt ngoài ngôi nhà, nhưng Bên Bán vẫn không bàn giao ngôi nhà cho Bên Mua thì Bên Bán sẽ có nghĩa vụ thanh toán tiền

chậm bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Khoản 13.3 Điều 13 Hợp đồng này.

5.2. Thủ tục bàn giao: Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua Thông báo bàn giao ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất ở trong đó nêu rõ thời gian dự kiến và địa điểm bàn giao. Bên Mua có trách nhiệm có mặt đúng thời gian, địa điểm đã xác định theo Thông báo bàn giao để nhận bàn giao ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất ở. Trong trường hợp Bên Mua không thể thực hiện nhận bàn giao nhà theo Thông báo của Bên Bán thì Bên Mua phải gửi Thông báo tới Bên Bán trước ít nhất là 05 (năm) ngày làm việc so với ngày bàn giao nhà mà Bên Bán đã dự kiến. Trong trường hợp này, các Bên sẽ xác định lại ngày bàn giao ngôi nhà nhưng không muộn hơn 30 (ba mươi) ngày so với ngày dự kiến bàn giao lần đầu.

Trong trường hợp hai Bên không thống nhất được ngày bàn giao Ngôi nhà thì Bên Bán có quyền ấn định một ngày cụ thể và Bên Mua buộc phải tuân theo. Trường hợp vào các ngày bàn giao theo thống nhất của các Bên (đối với trường hợp hai bên thống nhất được ngày bàn giao) hoặc ngày bàn giao theo ấn định của Bên Bán (đối với trường hợp hai Bên không thống nhất được ngày bàn giao) mà Bên Mua không có mặt thì trong các trường hợp này, ngày bàn giao nêu trên sẽ được gọi là Ngày Bàn Giao Thực Tế và Bên Bán sẽ thông báo bàn giao Ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao Thực tế. Hai bên sẽ thực hiện bàn giao nhà vào Ngày Bàn Giao Thực Tế theo quy định tại khoản 5.3 và khoản 5.4 điều này.

5.3. Vào Ngày Bàn Giao Thực Tế, hai Bên sẽ hoàn thành và ký kết Biên bản giao/nhận Ngôi nhà. Biên bản bàn giao/nhận Ngôi nhà sẽ là bằng chứng cuối cùng chứng minh Ngôi nhà đã được Bên Bán xây dựng và hoàn thành theo đúng quy định tại Hợp đồng này và thỏa mãn các yêu cầu của Bên Mua và được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua chấp nhận nhận bàn giao Ngôi nhà và không có khiếu kiện gì thêm.

5.4. Trong trường hợp, vào Ngày Bàn Giao Thực Tế Bên Mua không có mặt theo thông báo bàn giao ngôi nhà của Bên Bán, dẫn đến việc hai Bên không tiến hành ký kết được Biên bản bàn giao Ngôi nhà theo quy định tại Điều 5.3 Hợp đồng này thì thủ tục Bàn Giao Thực Tế sẽ được Bên Bán tiến hành như sau: Bên Bán sẽ tiến hành kiểm tra và Bàn Giao Thực Tế Ngôi nhà mà không cần sự có mặt của Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ lập Biên bản Bàn Giao Thực Tế và tự ký xác nhận mà không cần chữ ký của Bên Mua. Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về việc kiểm tra và Bàn Giao Thực Tế, đồng thời gửi một bản Biên bản Bàn Giao Thực Tế cho Bên Mua. Bên Mua sẽ được xem là đã chấp nhận Ngôi nhà và Biên bản Bàn Giao Thực Tế kể từ ngày Biên bản Bàn Giao Thực Tế có hiệu lực. Biên bản Bàn Giao Thực Tế sẽ được coi là có đủ hiệu lực và có đầy đủ giá trị pháp lý làm cơ sở cho Hai bên thực hiện thanh lý Hợp đồng.

Cho dù Bên Mua vắng mặt trong suốt quá trình bàn giao Ngôi nhà và không ký vào Biên bản Bàn Giao Thực Tế theo quy định tại khoản 5.4 này thì Bên Mua vẫn cam kết tuân thủ và thực hiện các nghĩa vụ sau:

* Tuân thủ Nội quy Khu đô thị mới Xuân An (ngay cả khi Hợp đồng này được thanh lý);
* Thanh toán cho Bên Bán các khoản phí quản lý, phí dịch vụ và các khoản phí khác áp dụng với việc sử dụng, chiếm hữu, hưởng thụ và/hoặc sở hữu Ngôi nhà của Bên Mua kể từ ngày Bàn Giao Thực Tế.
* Bên Mua có trách nhiệm gánh chịu tất cả các rủi ro, nghĩa vụ và trách nhiệm với Ngôi nhà (bao gồm bất kì rủi ro, mất mát, hỏng hóc hoặc thiệt hại nào với Ngôi nhà) có thể phát sinh kể từ ngày Bàn Giao Thực Tế. Bên Mua tại đây đồng ý và cam kết không khiếu nại, yêu cầu và thực hiện các hành động chống lại Bên Bán đối với bất kì sự hư hỏng hay tổn thất, thiệt hại nào đối với Ngôi nhà về bất kỳ mặt nào có thể xảy ra kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế với lý do hoặc có liên quan

đến việc không thực hiện hay từ chối tiếp quản Ngôi nhà vào Ngày Bàn Giao Thực Tế của Bên Mua.

* Cam kết tôn trọng nội dung và hiệu lực của Biên bản Bàn Giao Thực Tế do Bên Bán lập theo quy định tại khoản 5.4 này và xác nhận Biên bản Bàn Giao Thực Tế có đầy đủ giá trị pháp lý để làm cơ sở cho hai Bên thanh lý Hợp đồng này.

**ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN:**

**6.1.** **Quyền của Bên bán**:

Ngoài các quyền khác được quy định trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật, Bên Bán có các quyền sau đây:

1. Yêu cầu Bên mua thanh toán đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 và các điều khoản khác có liên quan tại Hợp đồng này; Có quyền điều chỉnh tiến độ dự kiến thi công Ngôi nhà và tạm ngừng thi công ngôi nhà theo Điều 4 Hợp đồng này;
2. Yêu cầu Bên mua nhận và chấp nhận việc bàn giao ngôi nhà theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng này;
3. Có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Hợp đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ không phải bồi thường bất kì khoản tiền nào cho Bên Mua;
4. Đình chỉ hoặc yêu cầu các nhà cung cấp đình chỉ cung cấp dịch vụ nếu Bên mua vi phạm nghiêm trọng bất kỳ Quy định nào về quản lý và sử dụng Nhà ở mà pháp luật quy định trong từng thời điểm và/hoặc nếu Bên mua không thực hiện thanh toán đầy đủ và đúng hạn Phí quản lý dịch vụ Khu đô thị hoặc vi phạm bất kỳ quy định nào của Quy chế quản lý và khai thác khu đô thị mới Xuân An do Bên Bán ban hành mà không khắc phục những vi phạm này trong vòng năm (05) ngày kể từ ngày có thông báo bằng văn bản của Bên bán gửi Bên mua yêu cầu khắc phục những vi phạm đó;
5. Bên bán có quyền sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung hoặc thay thế Quy chế quản lý và khai thác khu đô thị tùy từng thời điểm và ngay cả khi đã bàn giao ngôi nhà cho Bên mua với yêu cầu thực tế để bảo đảm Dự án là một khu đô thị văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cũng như việc bảo đảm các yêu cầu của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.
6. Được bảo lưu quyền sở hữu Ngôi nhà cho đến khi Bên Mua hoàn tất Nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này.
7. Trước khi Dự án bàn giao cho tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật, Bên Bán được quyền cho phép hoặc không cho phép Bên Mua nhà được kinh doanh hay không kinh doanh một số ngành nghề và được kinhdoanh ở khu vực nào.

**6.2.** **Nghĩa vụ của Bên bán:**

1. Xây dựng Ngôi nhà theo đúng tiến độ, chất lượng như thoả thuận trong Hợp đồng này;
2. Thực hiện bảo hành đối với ngôi nhà và lô đất theo quy định tại Điều 9 Hợp đồng này;
3. Tạo điều kiện cho Bên Mua hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa Ngôi nhà với điều kiện không làm ảnh hưởng đến kết cấu của Ngôi nhà, không gian, cảnh quan và kiến trúc chung của Dự án;
4. Bàn giao nhà cho Bên mua sau khi đã thi công xong phần xây thô và hoàn thiện mặt ngoài Ngôi nhà;
5. Trong phạm vi các quy định của pháp luật, Bên bán có trách nhiệm làm các thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở cho Bên mua theo qui định của pháp luật khi Bên mua đã hoàn tất các nghĩa vụ về hành chính và tài chính có liên quan. Tiến trình cấp Giấy chứng nhận này sẽ phụ

thuộc vào tình hình thực tế về cấp Giấy chứng nhận của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

1. Thông báo cho Bên mua bằng văn bản để giải quyết các đề nghị về hoàn thiện và sửa chữa ngôi nhà theo qui chế quản lý khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn
   1. trong thời hạn không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn đề nghị của Bên mua.

**ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA:**

**7.1.** **Quyền của Bên mua:**

Ngoài các quyền khác được quy định trong Hợp đồng và theo quy định của pháp luật,

Bên Mua sẽ có các quyền sau đây:

1. Nhận bàn giao Ngôi nhà đã thi công xong phần thô và hoàn thiện mặt ngoài và lô đất theo quy định tại hợp đồng này và theo thời gian thỏa thuận trong Hợp đồng trừ trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn đến việc Bên Bán tạm ngừng và/hoặc giãn tiến độ thi công theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng này;
2. Được quyền chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng này;
3. Có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ/tài liệu cần thiết và hỗ trợ Bên bán trong việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
4. Ngoại trừ trường hợp các Bên có thoả thuận khác, Bên Mua được quyền sử dụng các dịch vụ do Bên Bán hoặc và/hoặc đại diện của Bên Bán và/hoặc Bên thứ ba cung cấp sau khi đã thanh toán đúng, đủ các khoản phí theo thoả thuận;
5. Sau khi ngôi nhà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, Bên Mua có mọi quyền của chủ sử dụng với thửa đất và quyền sở hữu với nhà ở, bao gồm nhưng không giới hạn ở quyền bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng, cho, đổi, cho mượn, cho ở nhờ, uỷ quyền quản lý, thế chấp nhà ở thuộc sở hữu của mình theo quy định;

**7.2.** **Nghĩa vụ của Bên mua:**

Bên Mua có trách nhiệm và cam kết như sau:

1. Thanh toán đủ giá trị, đúng thời hạn theo phương thức thanh toán các khoản tiền theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng này. Chấp nhận việc Bên Bán tạm ngừng tiến độ thi công và hoàn thiện mặt ngoài Ngôi nhà theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng khi vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Bên Bán;
2. Nhận bàn giao Ngôi nhà theo đúng thoả thuận của hợp đồng này;
3. Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua Ngôi nhà cho Bên bán để Bên bán thay mặt Bên mua nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Tuân thủ các quy định của luật hiện hành, Quy chế quản lý Khu đô thị mới Xuân An, các quy định và điều lệ về xây dựng, các quy định khác được các cơ quan chức năng và Bên bán ban hành.
5. Cung cấp đầy đủ và theo yêu cầu của Bên Bán các giấy tờ đồng thời có trách nhiệm hỗ trợ Bên Bán để Bên Bán thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
6. Khi triển khai thi công hoàn thiện Ngôi nhà, Bên mua phải thông báo cho Bên bán bằng văn bản và chỉ được phép thực hiện khi được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên bán. Bên mua có trách nhiệm tuân thủ mọi quy định của Bên bán, thi công và hoàn thiện Ngôi nhà theo đúng hồ sơ đã được phê duyệt, đảm bảo chất lượng, kỹ thuật theo các quy định hiện hành. Không xâm phạm đến

kết cấu Ngôi nhà và quyền lợi hợp pháp của các chủ sở hữu bất động sản liền kề. Tự chịu trách nhiệm trong công tác quản lý thi công, máy móc, thiết bị, an toàn cho người lao động và Bên thứ ba (nếu có). Bên mua phải đảm bảo không gây ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin, cây xanh... và các hệ thống hạ tầng khác trong quá trình thi công và sử dụng. Trong quá trình hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa ngôi nhà nếu Bên mua gây hư hỏng các công trình hạ tầng kỹ thuật, Phần sử dụng chung, tiện ích chung hoặc bất kỳ ngôi nhà nào khác thì phải sửa chữa trả lại nguyên trạng ban đầu trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày hành vi này bị Bên bán lập biên bản. Quá thời hạn nói trên mà Bên mua không hoàn thành việc sửa chữa hư hỏng thì Bên bán tự tiến hành sửa chữa và Bên mua phải thanh toán toàn bộ chi phí sửa chữa thực tế.

1. Trong trường hợp sửa chữa phải thực hiện theo quy định của Pháp luật và Quy định của Bên bán;
2. Chịu trách nhiệm thi công nội thất Ngôi nhà và lắp đặt hệ thống điện, nước bên trong Ngôi nhà;
3. Có trách nhiệm thanh toán các khoản phí, lệ phí (phí quản lý, phí dịch vụ) theo quy định của Quy chế quản lý Khu đô thị mới Xuân An (giai đoạn 1);
4. Sử dụng các dịch vụ được cung cấp trực tiếp hoặc thông qua đại diện của Bên Bán. Với các dịch vụ Bên Bán không cung cấp, Bên Mua có quyền ký hợp đồng riêng biệt, trực tiếp với Nhà cung cấp dịch vụ nhưng phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán;
5. Sử dụng Ngôi nhà để ở. Trong trường hợp có sự thay đổi mục đích sử dụng Ngôi nhà, Bên Mua phải thông báo tới Bên bán và phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán trước khi thay đổi.
6. Có trách nhiệm cung cấp đầy đủ các giấy tờ và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Thông báo của Bên Bán sẽ ghi rõ thời gian, địa điểm Bên Mua phải nộp các giấy tờ và các nghĩa vụ tài chính liên quan cho

Bên Bán.

**ĐIỀU 8. CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG:**

8.1. Quyền sở hữu Ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng lô đất của Bên Bán sẽ được chuyển giao cho Bên Mua khi thoả mãn đồng thời 2 điều kiện sau:

1. Việc bàn giao nhà và lô đất đã được thực hiện giữa Bên Bán và Bên Mua theo bất kỳ một phương thức nào theo quy định tại Hợp đồng này;
2. Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng này. “Nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua” được đề cập ở trên được hiểu theo định nghĩa tại Khoản 1.15 Điều 1 của Hợp đồng này.

8.2. Trong trường hợp Bên Mua thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Ngôi nhà thì Bên mua thực hiện việc chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba đồng thời Bên mua và bên thứ ba phải thực hiện đúng theo quy định của pháp luật hiện hành;

8.3. Trong trường hợp chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba, Bên mua có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản về việc chuyển nhượng này cho Bên bán trong thời hạn 03 (ba) ngày kể từ ngày Bên mua và Bên thứ ba hoàn thành việc công chứng văn bản chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định. Bên bán chỉ xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng giữa Bên mua và bên thứ ba khi Bên mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng và các khoản thanh toán khác được quy định tại hợp đồng này cũng như thanh toán đầy đủ cho chủ đầu tư các loại phí và lệ phí phát sinh từ

việc sử dụng các dịch vụ bất động sản do Bên bán cung cấp, hoàn thành và xuất trình biên lai nộp tiền thuế liên quan đến việc chuyển nhượng HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT theo quy định của pháp luật.

8.4. Bên thứ ba nhận chuyển nhượng Ngôi nhà sẽ được hưởng quyền lợi của Bên mua quy định trong Hợp đồng này, các Phụ lục đính kèm và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) kể từ ngày văn bản chuyển nhượng Hợp đồng này được Bên bán xác nhận và phải thực hiện tất cả nghĩa vụ của Bên mua quy định trong Hợp đồng này, các Phụ lục đính kèm và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) kể từ thời điểm văn bản chuyển nhượng Hợp đồng này được Bên mua và bên thứ ba ký kết.

8.5. Người nhận chuyển nhượng Hợp đồng này phải có nghĩa vụ tiếp nhận và lưu giữ toàn bộ các giấy tờ liên quan đến việc nhận chuyển nhượng hợp đồng của người chuyển nhượng, đồng thời kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của người chuyển nhượng theo quy định tại Hợp đồng này.

8.6. Bên bán sẽ không chịu trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên mua với bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên mua cho bên thứ ba. Đồng thời Bên bán cũng không chịu trách nhiệm liên quan đến việc bên thứ ba nhận chuyển nhượng Hợp đồng này từ Bên mua không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do hồ sơ chuyển nhượng với Bên mua không đầy đủ hoặc không hợp lệ.

**ĐIỀU 9. BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH**

9.1. Bên bán sẽ cung cấp các hạng mục bảo hành cho các hạng mục sau đây:

1. Các hạng mục kết cấu bao gồm: móng, cột, dầm, sàn, tường của Ngôi nhà;
2. Các hạng mục, thiết bị và vật liệu hoàn thiện mặt ngoài được Bên bán lắp đặt và

hoàn thiện cho Ngôi nhà như quy định tại Phụ Lục 1.

9.2. Thời hạn bảo hành:

1. Đối với các hạng mục quy định tại Điểm a, Khoản 9.1 Điều này: **24 tháng** kể từ thời điểm ngôi nhà được nghiệm thu đưa vào sử dụng.
2. Đối với các hạng mục, thiết bị và vật liệu hoàn thiện mặt ngoài như quy định Điểm b, Khoản 9.1 Điều này: theo điều kiện thời hạn tương ứng do nhà sản xuất hoặc nhà cung cấp cam kết với Bên bán.

9.3 Tùy thuộc vào quyền quyết định của mình, Bên bán có thể sửa chữa các hạng mục bảo hành bị hỏng hóc trở về trạng thái tương đương với mức ban đầu như tại Ngày bàn giao thực tế trong chừng mực có thể thực hiện được, hoặc thay thế bằng các hạng mục khác có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn, trong thời hạn Bên bán coi là hợp lý.

Nghĩa vụ này của Bên bán sẽ phụ thuộc vào việc Bên mua gửi cho Bên bán thông báo bằng văn bản về những hư hỏng đó trong vòng ba (03) ngày kể từ ngày Bên mua phát hiện nhưng trong bất cứ trường hợp nào không chậm hơn ngày kết thúc của thời hạn bảo hành. Đồng thời phải có những giải pháp hạn chế tối đa các thiệt hại phát sinh từ những hư hỏng, sai sót trên. Nếu Bên mua chậm thông báo hoặc không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại phát sinh, thì Bên bán có quyền giảm bớt trách nhiệm bảo hành tương ứng.

Việc Bên mua không đưa ra thông báo bằng văn bản trong thời hạn cần thiết như đã nêu sẽ được coi là từ bỏ quyền yêu cầu, khiếu nại hoặc đòi hỏi của mình với Bên bán liên quan đến việc bảo hành công trình.

9.4 Phạm vi bảo hành không bao gồm các hao mòn thông thường hoặc các thiệt hại, mất mát, hư hỏng do kết quả của các nguyên nhân sau:

1. Sự bất cẩn, hành động, không hành động hoặc lỗi của Bên mua hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào gây ra.
2. Do việc sử dụng Ngôi nhà không đúng mục đích, sai chức năng hoặc là kết quả của việc tự ý hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa Ngôi nhà.
3. Sự kiện Bất khả kháng.

9.5 Công tác bảo hành được thực hiện bởi Bên bán hoặc cá nhân, tổ chức được Bên bán uỷ quyền hoặc chính Bên mua nếu được đồng ý bằng văn bản của Bên bán. Trong trường hợp công tác bảo hành được thực hiện bởi chính Bên mua, Bên bán có nghĩa vụ thanh toán chi phí bảo hành đã được hai bên thống nhất để thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục sai sót của ngôi nhà nhằm đạt kết quả tương đương với mức ban đầu tại Ngày bàn giao thực tế.

9.6 Ngay sau khi nhận được thông báo phát hiện hư hỏng của Bên mua, trong thời hạn tối đa không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc, Bên bán sẽ liên hệ với Bên mua và mời các đơn vị liên quan đến xác định nguyên nhân và tổ chức khắc phục.

9.7 Bên bán sẽ không có nghĩa vụ bảo hành Ngôi nhà theo quy định tại Điều này trong trường hợp Bên mua sửa chữa ảnh hưởng đến kết cấu Ngôi nhà và điều chỉnh thiết kế của Ngôi nhà.

**ĐIỀU 10. GIẤY CHỨNG NHẬN:**

10.1. Sau khi Bên mua đã hoàn thành đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này, Bên bán sẽ hướng dẫn Bên mua hoàn chỉnh hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật cho Bên mua.

10.2. Trong trường hợp pháp luật quy định hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận phải có một HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT theo mẫu của cơ quan có thẩm quyền ban hành thì hai Bên sẽ ký bổ sung hợp đồng theo mẫu đó. Nội dung hợp đồng theo mẫu đó không phủ định các điều khoản quy định trong Hợp đồng này.

10.3. Trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày Bên bán thông báo về việc tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận, Bên mua có trách nhiệm liên hệ và cung cấp các giầy tờ cần cần thiết và nghĩa vụ tài chính có liên quan cho Bên bán để hoàn chỉnh hồ sơ liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận.

Nếu quá thời hạn trên mà Bên Mua không nộp đúng và đủ các giấy tờ và thực hiện đủ nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc cấp Giấy Chứng nhận theo thông báo của Bên Bán, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về việc hỗ trợ thủ tục và thời gian xin cấp Giấy chứng nhận và trường hợp này sẽ được hiểu là Bên Mua sẽ tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, hai bên đồng ý thực hiện các thỏa thuận sau:

* Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Ngôi nhà mua bán cho Bên Mua để Bên mua làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận; và
* Bên Mua cam kết sẽ hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến việc mua bán Ngôi nhà cho Bên Bán trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày thứ 10 tính từ ngày Bên Bán ra thông báo nộp giấy tờ/hồ sơ và thủ tục Bên Bán bàn giao Ngôi nhà cho Bên Mua. Quá thời hạn 03 (ba) ngày theo quy định này, Bên Bán có quyền áp dụng các quy định về tính lãi và phạt chậm thanh toán theo quy định tại điều 13 hợp đồng này.

10.4. Các bên công nhận rằng thủ tục, hồ sơ và thời gian cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Bên mua là thuộc quyền quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

10.5. Khi có Giấy chứng nhận, Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua và giới hạn thời gian bàn giao Giấy chứng nhận cụ thể. Trong mọi trường hợp, Bên bán chỉ bàn giao Giấy chứng nhận sau khi Bên mua đã thanh toán cho Bên bán đầy đủ các khoản thuế, lệ phí, chi phí trước bạ, phí công chứng (nếu có) và các chi phí khác liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận cho Bên mua.

**ĐIỀU 11. PHẦN SỬ DỤNG CHUNG VÀ TIỆN ÍCH**

11.1 Tùy từng thời điểm và phụ thuộc vào quyết định của mình và để phục vụ lợi ích chung, Bên bán có thể dành ra các tài sản sử dụng chung cho tất cả các chủ sở hữu và

người sử dụng trong khu đô thị. Các tài sản này không nằm trong bất kỳ Ngôi nhà hoặc các khu vực sở hữu riêng nào khác trong Khu đô thị. Bên Mua sẽ sử dụng Phần sử dụng chung phù hợp với các quy định trong Quy chế quản lý và khai thác khu đô thị.

11.2 Tiện ích được đề cập ở đây bao gồm bất kỳ các Tiện ích và dịch vụ nào được cung cấp hoặc sẽ được cung cấp bởi, thông qua hoặc thay mặt cho Bên bán. Các tiện ích này không phải là một phần hoặc không liên quan đến Phần sử dụng chung và bao gồm khu vực để xe, câu lạc bộ thể thao, các phòng chức năng, khu tập thể dục.... và các khu

vực khác được xác định tại từng thời điểm bởi Bên bán. Bên mua sẽ phải trả phí để sử dụng các tiện ích phù hợp với các quy định trong Quy chế quản lý và khai thác khu đô thị.

**ĐIỀU 12. CÁC CÔNG VIỆC HOÀN THIỆN VÀ THAY ĐỔI**

12.1 Mọi công việc hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa Ngôi nhà đều phải tuân theo Quy chế quản lý và khai thác Khu đô thị do Bên bán ban hành.

12.2 Mọi công việc hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa ngôi nhà chỉ được phép thực hiện sau khi Bên mua đã nhận bàn giao Ngôi nhà và phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên bán.

12.3 Mọi công việc hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa Ngôi nhà chỉ có thể được thực hiện khi không gây tổn hại đến các hạng mục kết cấu, độ an toàn, kiểu dáng kiến trúc mặt chính của Ngôi nhà cũng như ảnh hưởng đến kết cấu, thẩm mỹ, nét đặc trưng của các Ngôi nhà và công trình liền kề.

12.4 Bên mua phải thanh toán tất cả các khoản chi phí về thiết kế và thi công các công việc hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa. Trong thời gian thực hiện công việc hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa, Bên mua có trách nhiệm đăng ký danh sách người ra vào Ngôi nhà bao gồm cả nhà thầu và công nhân của nhà thầu. Đồng thời phải đảm bảo nhà thầu của mình sẽ tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành về xây dựng cũng như các hướng dẫn và yêu cầu của Bên bán.

**ĐIỀU 13. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

13.1. Bất kỳ khoản thanh toán chậm nào của Bên mua trong giá bán nhà hoặc các khoản thanh toán khác đến hạn phải thanh toán cho Bên bán bởi Bên mua theo Hợp đồng này sẽ được giải quyết và xử lý như sau:

1. Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất bằng 150% lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 (mười hai) tháng được công bố trên website của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (VCB) tại thời điểm thanh toán được tính bắt đầu từ thời điểm Bên Mua phát sinh nghĩa vụ thanh toán đến ngày thực trả.
2. Ngoài quyền tính lãi chậm thanh toán như quy định tai Điều 13.1.a trên đây, nếu việc chậm thanh toán kéo dài quá 07 (bảy) ngày liên tục thì từ ngày thứ 08 (tám) Bên Bán có quyền tạm ngừng thi công Ngôi nhà theo Khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng này;
3. Đồng thời, nếu Bên Mua chậm thanh toán bất kì khoản tiền nào đến hạn quá 30 (ba mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng này. Các Bên công nhận rằng, bắt đầu từ ngày thứ 31 trở đi, Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng này vào bất kì thời điểm nào bằng việc ra Thông báo chấm dứt và Hợp đồng này sẽ chấm dứt hiệu lực

vào ngày Thông báo được lập mà không phụ thuộc vào việc Bên Mua có nhận được Thông báo hay không.

13.2. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng này theo điểm c Khoản 13.1 và điều này, các Bên đồng ý áp dụng các quy định sau:

1. Bên bán có quyền bán Ngôi nhà và ký kết hợp đồng mua bán Ngôi Nhà với bất kỳ bên thứ ba nào theo mức giá mà Bên bán cho là phù hợp với mục đích thu hồi công nợ.
2. Số tiền mà Bên Bán thu được đầy đủ từ việc chuyển nhượng Ngôi nhà và đất có hạ tầng kỹ thuật cho bên thứ ba sẽ được Bên bán hoàn trả lại cho Bên mua số tiền thu được còn lại sau khi trừ đi: (i) Khoản tiền phạt vi phạm tương ứng với 30% tổng giá trị hợp đồng (đã bao gồm VAT); và (ii) Phần công nợ (nghĩa vụ tài chính) mà Bên mua chưa thực hiện cộng với các khoản chi phí phát sinh từ Hợp đồng; và (iii) Các khoản tiền khác bù đắp cho Bên bán các thiệt hại thực tế do hành vi vi phạm hợp đồng của Bên mua gây ra. Bên Bán có trách nhiệm thanh toán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán hoàn thành và thanh lý hợp đồng chuyển nhượng Ngôi nhà cho bên thứ ba. Ngoài nghĩa vụ hoàn trả này, Bên Bán không có nghĩa vụ thanh toán thêm cho Bên

mua bất kỳ khoản tiền nào khác.

13.3. Nếu Bên mua thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Bên bán theo quy định trong Hợp đồng này mà Bên bán chậm tiến độ bàn giao Ngôi nhà cho Bên mua quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán hoàn thành việc thi công theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng này, thì Bên bán sẽ phải trả cho Bên mua một khoản tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất bằng 150% lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 (mười hai) tháng được công bố trên website của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (VCB) tại thời điểm thanh toán.Việc thanh toán khoản tiền này của Bên Bán sẽ được thực hiện tại thời điểm hai Bên quyết toán hợp đồng và bàn giao nhà.

13.4. Trường hợp Bên mua tự ý hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa Ngôi nhà trái phép và vi phạm Quy chế quản lý và khai thác khu đô thị, Bên bán sẽ mời các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo pháp luật hiện hành và có thể yêu cầu các nhà cung cấp dịch vụ điện, nước tạm thời cắt điện, nước sinh hoạt cho đến khi nào vi phạm của Bên mua được khắc phục. Nếu xảy ra trường hợp vi phạm này, Bên bán sẽ không chịu trách nhiệm bảo hành Ngôi nhà và hỗ trợ Bên mua hoàn tất các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.

13.5. Sau thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày hết thời hạn bàn giao Ngôi nhà quy định tại Điều 8 Hợp đồng này và ngay cả trường hợp Bên Bán đã lập Biên bản bàn giao Ngôi nhà và Ngôi nhà đã được tự động bàn giao cho Bên Mua (theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng này) mà Bên Mua vẫn chưa đến nhận Ngôi nhà trên thực tế, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và chuyển nhượng Ngôi nhà trên cho chủ thể khác bằng cách gửi Thông báo cho Bên Mua trước 30 (ba mươi) ngày. Trong Thông báo phải nêu rõ việc Bên Mua đã chậm đến nhận bàn giao Ngôi nhà, tình trạng hiện tại Ngôi nhà đã được bàn giao hay chưa và việc Bên Bán sẽ chấm dứt hợp đồng với Bên Mua sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông báo và sẽ chuyển nhượng Ngôi nhà cho chủ thể khác. Bên Bán chỉ trả lại số tiền gốc (không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm hợp đồng – nếu có) mà Bên Mua đã nộp sau khi đã khấu trừ 30% (ba mươi phần trăm) giá trị hợp đồng (bao gồm VAT) và khấu trừ các khoản nợ còn lại của Bên Bán, khoản bồi thường thiệt hại (nếu có) phát sinh.

13.6. Nếu Bên mua đơn phương chấm dứt hợp đồng này không đúng với các quy định trong Hợp đồng cũng như không đúng với quy định của pháp luật hiện hành, thì Bên mua sẽ bị phạt 30% giá trị hợp đồng (bao gồm VAT) đã thực hiện và bồi thường cho Bên bán các thiệt hại thực thế do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng không đúng quy định của Bên mua gây ra. Trong trường hợp này, Bên bán có quyền chuyển nhượng Ngôi nhà cho bên thứ ba và chỉ hoàn trả số tiền còn lại cho Bên mua trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Bên bán hoàn tất và thanh lý việc chuyển nhượng Ngôi nhà cho bên thứ ba.

**ĐIỀU 14.** **MIỄN TRÁCH NHIỆM:**

14.1. Các Bên không phải chịu trách nhiệm về những hành vi vi phạm hợp đồng khi thuộc các trường hợp miễn trách nhiệm.

14.2. Các trường hợp miễn trách nhiệm đối với hành vi vi phạm trong Hợp đồng này bao gồm:

1. Xảy ra sự kiện bất khả kháng.
2. Hành vi vi phạm của một bên hoàn toàn do lỗi của bên kia.
3. Hành vi vi phạm của một bên do thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà các bên không thể biết được vào thời điểm giao kết hợp đồng.
4. Để được miễn trách nhiệm thì một trong các Bên có nghĩa vụ chứng minh mình thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 14.2 Điều này.

14.3 Thông báo và xác nhận trường hợp miễn trách nhiệm:

Bên vi phạm hợp đồng phải thông báo bằng văn bản cho bên kia trong thời hạn sớm nhất có thể, tối đa không quá mười (10) ngày kể từ ngày xảy ra hành vi vi phạm được miễn trách nhiệm và những hậu quả có thể xảy ra.

Khi trường hợp miễn trách nhiệm chấm dứt, bên vi phạm Hợp đồng phải thông báo cho bên kia biết trong thời hạn sớm nhất có thể, tối đa không quá mười (10) ngày; Hợp đồng sẽ được các bên tiếp tục thực hiện sau khi trường hợp miễn trách nhiệm chấm dứt.

Khi trường hợp miễn trách nhiệm chấm dứt, nếu bên vi phạm không thông báo hoặc thông báo không kịp thời cho bên kia thì phải bồi thường thiệt hại. Giá trị bồi trường thiệt hại bao gồm toàn bộ các khoản thiệt hại thực tế mà Bên bị vi phạm bị tổn thất.

**ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG:**

Hợp đồng này được chấm dứt trong những trường hợp sau đây:

15.1. Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thỏa thuận thời hạn và điều kiện chấm dứt;

15.2. Khi hợp đồng đã được thực thiện xong;

15.3. Một trong hai Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định trong Hợp đồng này;

15.4. Xảy ra sự kiện bất khả kháng mà một trong hai Bên không thể tiếp tục thực hiện được Hợp đồng này.

**ĐIỀU 16. THƯƠNG LƯỢNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP:**

16.1. Mọi tranh chấp phát sinh từ việc thực hiện Hợp đồng này trước hết phải được giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải. Trong trường hợp thương lượng, hòa giải không đạt kết quả thì tranh chấp sẽ được hai bên đưa ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền. Trước khi đưa vụ việc ra Tòa án để giải quyết, bên khởi kiện phải xuất trình cho bên kia toàn bộ căn cứ pháp lý để chứng minh căn cứ khởi kiện hợp pháp. Trước khi gửi đơn khởi kiện lên Tòa án, bên đưa vụ việc ra Toà án phải thông báo cho Bên kia biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Trường hợp một bên vi phạm quy định này thì sẽ được coi là đã có hành vi cố ý vi phạm hợp đồng, và là căn cứ để bên kia có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không có nghĩa vụ phải bồi hoàn các trách nhiệm vật chất.

16.2. Trong quá trình giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng này, Bên bán chỉ làm việc trực tiếp với Bên mua (người đứng tên ký Hợp đồng) để giải quyết mà không giải quyết và làm việc với bất kỳ bên thứ 3 nào khác cho dù là cá nhân hay pháp nhân có uỷ quyền hay không có uỷ quyền.

**ĐIỀU 17. THÔNG BÁO**

17.1. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư giao dịch giữa các Bên được gửi đến địa chỉ các Bên như sau:

1. **Địa chỉ Bên Bán:**

**Phòng kinh doanh – Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long**

Địa chỉ: Văn phòng Chủ đầu tư tại Khu đô thị mới Xuân An.

Điện thoại: (+84) 0239 356 5555/ 0981.37.82.37

Email: dongduongthanglong@gmail.com

Lưu ý: Ngoài bì thư ghi rõ thông tin về số Ngôi nhà, tên người gửi, địa chỉ, số điện thoại.

1. **Địa chỉ Bên Mua**:

Họ và Tên: **${name1}**

Điện thoại: **${phone1}**

Địa chỉ: ${address1}

Theo địa chỉ của Bên Mua tại Phần A hợp đồng này.

17.2. Hình thức gửi thông báo: Thông qua thư bưu điện/chuyển phát nhanh, gửi trực tiếp, email.

18.3. Các thông báo giữa Bên Bán và Bên Mua theo hợp đồng này phải được thực hiện bằng văn bản. Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu hay thư từ giao dịch… do một bên gửi cho bên kia theo Hợp đồng này được xem là Bên kia đã nhận và thời điểm xác định đã nhận như sau:

1. Vào ngày nhận nếu giao dịch chuyển tận tay và phải có chữ ký của người nhận thông báo;
2. Vào ngày thứ 03 (ba) kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
3. Vào ngày thư điện thử (email) báo là đã gửi đi trong trường hợp gửi bằng thư điện tử.

Trong trường hợp nếu ngày có liên quan là ngày chủ nhật hoặc ngày lễ theo quy định của

Nhà nước thì các thông báo, đề nghị, yêu cầu hay thư từ giao dịch nói trên sẽ được xem là

Bên kia nhận vào ngày làm việc kế tiếp ngay sau đó.

18.4. 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 18. ĐIỀU KHOẢN CHUNG:**

18.1. Hợp đồng này có hiệu lực ngay sau khi ký kết và không được huỷ ngang trong quá trình thực hiện hợp đồng trừ trường hợp Hợp đồng này hoặc pháp luật có quy định. Các Bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã ghi trong Hợp đồng này.

18.2. Việc sửa đổi hợp đồng chỉ có hiệu lực khi được lập bằng văn bản và được ký kết bởi Hai Bên. Các thông báo giữa Hai Bên theo hợp đồng này phải được thực hiện bằng văn bản. Bên nhận được xem là nhận được thông báo sau khi thông báo được gửi bằng thư bảo đảm hay được giao nhận tay theo các địa chỉ ghi trong hợp đồng này.

18.3. Việc thỏa thuận mua bán giữa Hai Bên được thực hiện theo nguyên tắc bình đẳng, tự nguyện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Bên bán đã giới thiệu rõ, Bên mua đã nghiên cứu dự án, thực tế tại công trường và hiểu rõ nội dung các quy chế và các điều, khoản trong Hợp đồng.

18.4. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu có những phần việc phát sinh, Hai Bên sẽ cùng thống nhất làm các phụ lục hợp đồng để thực hiện. Các phụ lục hợp đồng (nếu có) là một phần không tách rời của Hợp đồng này. Các phụ lục kèm theo hợp đồng hay bất cứ các khoản bổ sung sửa đổi nào được ký kết hợp lệ đều có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành như hợp đồng. Các thỏa thuận khác trái với các điều, khoản của hợp đồng, phụ lục hợp đồng kèm theo hợp đồng này đều không có hiệu lực.

Hợp đồng này được lập bằng tiếng Việt, gồm có 18 (mười tám) Điều, 03 (ba) Phụ lục, được lập thành 04 (bốn) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ 03 (ba) bản, Bên Mua

giữ 01 (một) bản. Các Bên thống nhất rằng, bản Bên Bán giữ sẽ được đóng dấu ghi rõ bản Hợp đồng giao cho Bên Bán, các Bản Hợp đồng giao cho bên Mua sẽ được đóng dấu ghi rõ bản giao cho Bên Mua. Các Bên công nhận rằng: Chỉ duy nhất bản Hợp đồng giao cho Bên Mua có giá trị chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp... , các bản còn lại không có giá trị trong trong các giao dịch này. Để làm rõ, hai Bên công nhận rằng, tất cả các bản Hợp đồng (bao gồm cả bản giao cho Bên Mua và bản giao cho Bên Bán) đều có giá trị khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. ./.

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN MUA** | **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN** |

**PHỤ LỤC 1:**

**THÔNG TIN THỬA ĐẤT VÀ NGÔI NHÀ**

**(*Đính kèm HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số: ${zone\_bid}/${zone\_type}/ĐDTL/HĐMBNOVCNQSDĐ***

***Ký ngày ${day}./${month}/${year}.)***

1. **ĐẶC ĐIỂM KỸ THUẬT THỬA ĐẤT:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Vị trí: | **${zone\_name}** (xem bản vẽ đính kèm) |
| 2. | Số thửa: |  |
| 3. | Địa chỉ: | Khu đô thị mới Xuân An, Nghi Xuân, Hà Tĩnh |
| 4. | Tờ bản đồ số: |  |
| 5. | Diện tích: | ${zone\_area} m2, trong đó: |
|  | (a). Diện tích chung: | 0 m2 |
|  | (b). Diện tích riêng: | ${zone\_area} m2 |
| 6. | Thời hạn sử dụng: | Lâu dài |
| 7. | Mục đích sử dụng: | Đất ở đô thị |
| 8. | Nguồn gốc sử dụng đất | Đất ở lâu dài do nhà nước cấp |

**II.ĐẶC ĐIỂM KỸ THUẬT NGÔI NHÀ:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Loại nhà: | Nhà ở liền kề có sân vườn |
| 2. | Diện tích xây dựng chiềm đất: | 96 m² |
| 3. | Số tầng xây dựng: | 3 tầng 1 tum |
| 4. | Tổng diện tích sàn xây dựng: | 393.6 m² |

1. **Đặc điểm chung:**
2. **Dự kiến thiết bị hoàn thiện:**

Các Bên thống nhất rằng, Ngôi nhà được bàn giao cho Bên Mua là khi đã hoàn thành việc xây thô, hoàn thiện mặt ngoài với các hạng mục, vật liệu theo phụ lục đính kèm hợp đồng

**GHI CHÚ:**

Các Bên bằng Hợp đồng này xác nhận và đồng ý rằng:

* Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp đồng, Bên Bán, theo toàn quyền quyết định của mình hoặc theo yêu cầu của cơ quan địa phương hoặc cơ quan khác có thẩm quyền, có thể thực hiện các thay đổi trong thiết kế của Nhà Ở khác với các chi tiết quy định tại Hợp đồng này cũng như trong bất kỳ tài liệu tiếp thị và Nhà Ở trưng bày mẫu nhằm đảm bảo tính đồng bộ của quy hoạch chung của Dự án nhưng phải thông báo bằng văn bản tới Bên Mua; và
* Bên Bán có quyền thay thế những vật liệu khác có chất lượng và tiêu chuẩn tương tự thay cho các vật liệu dự định nêu trên.

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN MUA** | **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN** |

**PHỤ LỤC 2:**

**QUY ĐỊNH VỀ GIÁ BÁN NGÔI NHÀ, TIẾN ĐỘ THANH TOÁN**

*(Đính kèm HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT số: ${zone\_bid}/${zone\_type}/ĐDTL/HĐMBNOVCNQSDĐ*

*Ký ngày ${day}./${month}/${year}.)*

1. **GIÁ BÁN NGÔI NHÀ:**
2. Giá bán Ngôi nhà là: **${num\_money }** VNĐ (*Bằng chữ*: ${text\_money} *đồng*) đã gồm thuế giá trị gia tăng, trong đó bao gồm:

* Giá trị đất có hạ tầng kỹ thuật: ${land\_price} VNĐ;
* Giá trị Ngôi nhà xây thô:  **${con\_price}** VNĐ.

1. Giá bán Ngôi nhà trên đã bao gồm: Thuế Giá trị gia tăng (VAT), giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật (đối với Giá trị đất có hạ tầng kỹ thuật nêu tại mục 1.a ở trên), chi phí xây thô, hoàn thiện mặt ngoài và các chi phí khác (như: thiết kết, giám sát, quản lý doanh nghiệp...);
2. Giá bán Ngôi nhà trên chưa bao gồm: các loại thuế (*ngoài VAT*), phí, lệ phí liên quan đến việc mua bán Ngôi nhà, việc chuyển nhượng quyền sở hữu Ngôi nhà cho Bên Mua và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đât, quyền sở hữu Nhà ở liên quan đến thửa đất và Ngôi nhà tại Hợp đồng này.
3. **TIẾN ĐỘ THANH TOÁN:**

Bên mua có trách nhiệm thanh toán giá bán ngôi nhà theo tiến độ sau đây:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tiến độ thanh toán tiền đất** | | | **Tiến độ thanh toán tiền nhà** | | | |
| Đợt | Số tiền | Thời điểm | | Đợt | Số tiền | Thời điểm |
| Đợt 1 | **${t1}** | Tại thời điểm ký HĐ MB | | Đợt 1 | **${t4}** | Tại thời điểm ký HĐMB |
| Đợt 2 | **${t2}** |  | | Đợt 2 | **${t5}** | Khi có thông báo bàn giao nhà |
|  |  |  | | Đợt 3 | **${t6}** | Khi có nhu cầu làm thủ tục chuyển nhượng sổ đỏ |
| **Tổng** | **${t3}** |  | | **Tổng** | **${t7}** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN MUA** | **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN** |

**PHỤ LỤC 03:**

**CÁC KHOẢN THANH TOÁN KHÁC NGOÀI GIÁ BÁN NHÀ Ở**

*(Đính kèm HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG*

*ĐẤT số: ${zone\_bid}/${zone\_type}/ĐDTL/HĐMBNOVCNQSDĐ*

*Ký ngày ${day}./${month}/${year}.)*

1. Thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu đối với Nhà ở, Bên Mua đồng ý chịu trách nhiệm nộp các khoản phí và lệ phí sau:
   * Lệ phí trước bạ: 0,5% Giá bán Nhà ở.
   * Các chi phí, lệ phí phát sinh trong quá trình xin cấp Giấy chứng nhận.

Lưu ý: Các mức thuế, phí, lệ phí trên có hiệu lực tại thời điểm ký Hợp đồng mua bán và có thể được thay đổi không cần báo trước do sự thay đổi chính sách, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo từng thời điểm không có thông báo trước

1. Phí quản lý hàng tháng và các khoản phí khác

Căn cứ tình hình và nhu cầu thực tế sử dụng, Cư dân có quyền sử dụng các công trình, dịch vụ tiện ích sinh hoạt và các dịch vụ gia tăng khác (nếu có) do Chủ đầu tư/ Doanh Nghiệp Quản Lý cung cấp, bao gồm nhưng không hạn chế ở các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, chăm sóc cảnh quan…, phù hợp với quy định của Chủ đầu tư/Doanh Nghiệp Quản Lý tại từng thời điểm, với mức phí tiện ích chính thức do Chủ đầu tư/Doanh Nghiệp Quản Lý tính toán, quyết định và có thể được điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế và các quy định của pháp luật.

Ngoài ra tùy theo nhu cầu của từng Cư dân, Chủ sở hữu Nhà ở có trách nhiệm đóng góp các khoản phí như dịch vụ điện, nước, truyền hình cáp...

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN MUA** | **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN** |

**PHỤ LỤC 04:**

**DANH MỤC VẬT LIỆU**

*(Đính kèm HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở VÀ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT*

*số: ${zone\_bid}/${zone\_type}/ĐDTL/HĐMBNOVCNQSDĐ*

*Ký ngày ${day}./${month}/${year}.)*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Hạng mục** | **Mô tả** | **Chủng loại** |  |
|  |  |  |  |
|  |  | Cốt thép d10mm thép CB240-T ( thép hòa phát hoặc tương đương) |  |
|  | Cọc ép 25x25cm | Cốt thép d>=10 thép CB300-V |  |
|  | Bê tông mác 250, |  |  |
|  | Chiều dài cọc ép >= 5m; Pmin 34 tấn, Pmax 42,5 tấn |  |
|  | số lượng 48 cọc |  |
|  |  |  |
|  | Sức chịu tải tính toán 21 tấn |  |
|  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  | Đổ bê tông lót M100 dày 10cm |  |
|  |  |  |  |
|  | Đài móng | Cốt thép đài móng D12,D14( thép hòa phát hoặc tương đương) |  |
| Phần |  |  |
| Bê tông đài móng M250 |  |
|  |  |
| Móng |  |  |
|  |  |  |
|  | Giằng móng có tiết diện 30x70cm |  |
|  |  |  |
|  |  |  |  |
|  | Bể phốt | Kích thước 2x3x1,6m |  |
|  |  |  |
|  | Đáy, nắp đổ bằng BTCT |  |
|  |  |  |
|  |  |  |  |
|  | Bể chứa nước | Kích thước 2x3x1,6m |  |
|  |  |  |
|  | Đáy, nắp đổ bằng BTCT |  |
|  |  |  |
|  |  |  |  |
|  | Nền | Cát nền đầm chặt K95 |  |
|  |  |  |  |
|  |  | Cột bê tông mác 250 |  |
|  |  |  |  |
|  | Cột bê tông | Kích thước cột bê tông 22x30cm; 22x40cm |  |
|  |  |  |
|  | Cốt thép D >=18 thép CI(AI) ( thép Hòa Phát hoặc tương đương) |  |
|  |  |  |
|  |  | Cốt thép D >=18 thép CIII(AIII) ( thép Hòa Phát hoặc tương đương) |  |
|  |  |  |  |
|  | Tường xây bao | Xây gạch đặc, gạch rỗng M75 ( gạch đất sét nung ) |  |
|  | quanh | Vữa xây trát M75 ( xi măng vicem hoặc tương đương) |  |
|  |  |  |  |
| Tầng 1 |  | Dùngcốt thép D >=10 ( thép Hòa Phát hoặc tương đương) |  |
|  | Cầu thang | Bê tông M250 |  |
|  |  |  |
|  | Xây bậc cầu thang bằng gạch rỗng, đặc |  |
|  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  | Sàn tầng 1 dùng bê tông cốt thép M250 dày 12cm |  |
|  |  |  |  |
|  |  | Cửa cuốn HK nhôm (hoặc tương đương) |  |
|  |  |  |  |
|  | Cửa | Cửa kính cường lực dày 12mm |  |
|  |  |  |  |
|  |  | Cửa sổ dùng hệ nhôm Việt Pháp (hoặc tương đương) |  |
|  |  |  |  |
|  |  | Cột bê tông M250 |  |
|  |  |  |  |
| Tầng 2 | Cột bê tông | Kích thước cột bê tông 22x30cm; 22x40cm |  |
|  |  |
| Cốt thép D >=18 thép CI(AI) ( thép Hòa Phát hoặc tương đương) |  |
|  |  |  |
|  |  | Cốt thép D >=18 thép CIII(AIII) ( thép Hòa Phát hoặc tương đương) |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Hạng mục** | **Mô tả** | **Chủng loại** |  |
|  |  |  |  |
|  | Tường xây bao | Xây gạch đặc, gạch rỗng M75 |  |
|  | quanh | Vữa xây trát M75 |  |
|  |  |  |  |
|  |  | Dùng cốt thép D>=10 ( thép Hòa Phát hoặc tương đương) |  |
|  |  |  |  |
|  | Cầu thang | Bê tông mác 250 |  |
|  |  |  |
|  | Xây bậc cầu thang bằng gạch rỗng |  |
|  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  | Sàn tầng 2 dùng bê tông cốt thép M250 dày 12cm |  |
|  |  |  |  |
|  | Cửa | Cửa sổ dùng hệ nhôm việt pháp (hoặc tương đương) |  |
|  |  |  |  |
|  |  | Cột bê tông mác 250 |  |
|  |  |  |  |
|  | Cột bê tông | Kích thước cột bê tông 22x30cm; 22x40cm |  |
|  |  |  |
|  | Cốt thép D >=18 thép CI(AI) ( thép Hòa Phát hoặc tương đương) |  |
|  |  |  |
|  |  | Cốt thép D >=18 thép CIII(AIII) ( thép Hòa Phát hoặc tương đương) |  |
|  |  |  |  |
|  | Tường xây bao | Xây gạch đặc, gạch rỗng M75 |  |
| Tầng 3 | quanh | Vữa xây trát M75 |  |
|  |  | Dùng cốt thép D>=10 |  |
|  |  |  |  |
|  | Cầu thang | Bê tông M250 |  |
|  |  |  |
|  | Xây bậc cầu thang bằng gạch rỗng |  |
|  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  | Sàn tầng 3 dùng bê tông cốt thép M250 dày 12cm |  |
|  |  |  |  |
|  | Cửa | Cửa sổ dùng hệ nhômViệt Pháp ( hoặc tương đương) |  |
|  |  |  |  |
|  |  | Cột bê tông M250 |  |
|  |  |  |  |
|  | Cột bê tông | Kích thước cột bê tông 22x30cm; 22x40cm |  |
|  |  |  |
|  | Cốt thép D >=18 thép CI(AI) ( thép Hòa Phát hoặc tương đương) |  |
|  |  |  |
|  |  | Cốt thép D >=18 thép CIII(AIII) ( thép Hòa Phát hoặc tương đương) |  |
|  |  |  |  |
|  | Tường xây bao | Xây gạch đặc, gạch rỗng M75 |  |
|  | quanh | Vữa xây trát M75 |  |
|  |  |  |  |
|  |  | Dùng cốt thép D>=10 ( thép Hòa Phát hoặc tương đương) |  |
|  |  |  |  |
| Tầng 4 | Cầu thang | Bê tông mác 250 |  |
|  |  |  |
|  |  | Xây bậc cầu thang bằng gạch rỗng |  |
|  |  |  |  |
|  |  | Mái đổ bê tông cốt thép M250 |  |
|  |  |  |  |
|  | Mái vát | Chống thấm bằng Flinkote ( hoặc tương đương) |  |
|  |  |  |
|  | Dán ngói |  |
|  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  | Vữa trát trần M50 |  |
|  |  |  |  |
|  | Sân | Sàn Bê tông cốt thép M250 |  |
|  |  |  |
|  | Chống thấm bằng Flinkote ( hoặc tương đương) |  |
|  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  | Vữa cát xi măng M75 tạo dốc |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| **Hạng mục** | **Mô tả** | **Chủng loại** | |
|  |  |  | |
|  |  | Lát gạchchống trơn 300x300 | |
|  |  |  | |
|  |  | Sàn Bê tông cốt thép M250 | |
|  |  |  | |
|  | Mái bằng | Chống thấm bằng Flinkote ( hoặc tương đương) | |
|  |  | |
|  | Vữa cát xi măng M75 tạo dốc | |
|  |  |
|  |  |  | |
|  |  | Lát gạch chống nóng 300x300x105 | |
|  |  |  | |
|  |  | Sàn Bê tông cốt thép M250 | |
|  | Ô trồng cây tạo |  | |
| Bồn hoa | Lớp chống thấm FLINKOTE (hoặc tương đương) | |
| cảnh quan |
|  |  | |
|  | Vữa trát bảo vệ M100 | |
|  |  |
|  |  |  | |
|  | Sân phơi | Mái dàn hoa sắt sơn tĩnh điện | |
|  |  |  | |
|  | Lấy ánh sáng | Dùng kính cường lực dày 12mm | |
|  |  |  | |
|  | Lan can | Lan can kính cường lực dày 10mm | |
|  |  |  | |
|  | Tầng 1 | Ốp gạch giả đá màu tối | |
|  |  |  | |
| Mặt tiền | Tâng 2 | Ốp gạch gốm trang trí (loại gạch thẻ), Ốp đá màu ghi | |
|  | |
| Nan sắt sơn tĩnh điện tạo điểm nhấn | |
|  |  |
|  |  |  | |
|  |  | Ốp gạch gốm trang trí (loại gạch thẻ) | |
|  |  |  | |
|  | Tâng 3 | Nan sắt sơn tĩnh điện tạo điểm nhấn | |
|  |  |  | |
|  |  | Ốp đá màu ghi | |
|  |  |  | |
|  | Tâng 4 | Ốp gạch gốm trang trí (loại gạch thẻ), Ốp đá màu ghi | |
|  |  |  | |

Ghi chú: Phần vật liệu hoàn thiện bên trong và bên ngoài Nhà Ở có thể được Bên Bán điều chỉnh vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế và thông báo với Bên Mua ở thời điểm điều chỉnh.

|  |  |
| --- | --- |
| **ĐẠI DIỆN BÊN MUA** | **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN** |