

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

Ngàytháng.....năm

*Dự thảo Hợp đồng mẫu mua bán nhà ở là nhà ở thấp tầng riêng lẻ
(kèm theo Quyết định số/QĐ-HUD ngày/...../..... của Tổng giám đốc)*

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
Số:...../...../2025/HUD-CM1

GIỮA

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ - CÔNG TY
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN (“HUD”)**

VÀ

CÔNG TY/ÔNG/BÀ

Nhà ở số:

Dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1)

Địa chỉ: phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương

MỤC LỤC

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH TỪ NGỮ	3
ĐIỀU 2. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở	4
ĐIỀU 3. GIÁ BÁN NHÀ Ở	6
ĐIỀU 4. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN	7
ĐIỀU 5. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở	8
ĐIỀU 6. GIAO NHẬN NHÀ Ở	8
ĐIỀU 7. BẢO HÀNH NHÀ Ở	10
ĐIỀU 8. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ	11
ĐIỀU 9. CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH DỰ ÁN	12
ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN	14
ĐIỀU 11. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA	16
ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG	21
ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN	23
ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG	24
ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG	25
ĐIỀU 16. THÔNG BÁO	26
ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC	26
ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	27
ĐIỀU 19. HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG	27
PHỤ ĐÍNH 01: BẢN VẼ THIẾT KẾ KIẾN TRÚC	29
PHỤ ĐÍNH 02: DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ	30
PHỤ ĐÍNH 03: MẪU THÔNG BÁO THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ	31
PHỤ ĐÍNH 04: QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KHU ĐÔ THỊ	32
PHỤ ĐÍNH 05: BẢN THU THẬP THÔNG TIN KHÁCH HÀNG (Dành cho khách hàng là cá nhân bắt buộc thực hiện theo quy định)	33
PHỤ ĐÍNH 06: BẢN THU THẬP THÔNG TIN KHÁCH HÀNG (Dành cho khách hàng là tổ chức bắt buộc thực hiện theo quy định)	34

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

....., ngày..... tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số:...../...../2025/HUD-CM

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự ngày 24/11/2015;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;
- Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án tại Khoản 4 Điều 2 Hợp đồng;¹
- [Đơn đăng ký mua sản phẩm/Kết quả trả giá cạnh tranh và giấy xác nhận trúng giá]²,

Các Bên dưới đây gồm:

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

- Tên tổ chức: **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0100106144
- Người đại diện: Chức vụ:
- Căn cước công dân số cấp ngày tại
(theo Giấy ủy quyền số/UQ-HUD ngày của Tổng giám đốc Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty trách nhiệm hữu hạn)
- Địa chỉ: Tầng 28, 29, 30, 31, 32 Tòa nhà văn phòng HUDTOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại liên hệ: 024.37738600 - Fax: 024.37738640
- Số tài khoản: tại Ngân hàng: Ngân hàng
- Mã số thuế: 0100106144

II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)³

- Tên tổ chức, cá nhân⁴:.....
- CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu số: ... cấp ngày .../.../..., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:

¹ Các văn bản, hồ sơ pháp lý khác của dự án (nếu có).

² Tùy thuộc phương thức bán trực tiếp hoặc bán trả giá hoặc một phương thức khác để ghi nội dung này.

³ Nếu là tổ chức thì điền thông tin tổ chức tương tự như Bên Bán.

⁴ Nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua, không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

- Điện thoại liên hệ:
- Số tài khoản⁵: tại Ngân hàng:
- Mã số thuế (nếu có):
- Email:

Và vợ/chồng/đồng sở hữu là: ông (bà)

- CCCD/Thẻ căn cước/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):

XÉT RẰNG:

(i) Bên Bán là Chủ đầu tư Dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1), địa chỉ: phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, có nhu cầu bán nhà ở hình thành trong tương lai thấp tầng gắn với quyền sử dụng đất.

(ii) Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ các thông tin về Bên Bán, tiến độ dự án, hồ sơ về dự án, nhà ở và quyền sử dụng đất gắn liền với nhà tại dự án, Quy định về quản lý khu đô thị của dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1);

(iii) Bên Mua có nhu cầu mua căn nhà ở thấp tầng hình thành trong tương lai gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại lô đất dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1);

(iv) Bên Bán đồng ý bán cho Bên Mua căn nhà ở thấp tầng xây thô hoàn thiện mặt ngoài hình thành trong tương lai gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại dự án,

Hai Bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán Nhà ở hình thành trong tương lai với những nội dung sau đây:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

1. Các định nghĩa:

Với mục đích của Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, các từ/cụm từ trong hợp đồng sẽ được hiểu theo nghĩa được chỉ định dưới đây, ngoại trừ trường hợp phạm vi ngữ cảnh của từ yêu cầu phải hiểu theo nghĩa khác:

a) “Dự án” là dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1) tại phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Bên Bán được cấp thẩm quyền giao làm chủ đầu tư.

b) “Giấy chứng nhận” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của Nhà ở đứng tên Bên Mua do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định.

⁵ Bên Mua phải cung cấp thông tin tài khoản ngân hàng Bên Mua sử dụng cố định trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng này

c) “Nhà ở” là đối tượng của Hợp đồng này bao gồm Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài cùng với quyền sử dụng Ô đất theo thông tin quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này.

d) “Ô đất” là ô đất với các chỉ tiêu được quy định cụ thể tại Khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng này.

e) “Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài” là căn nhà được Bên Bán xây dựng theo thiết kế bản vẽ thi công được duyệt, bao gồm:

- [.....]⁶

- Bảng tổng hợp Danh mục vật liệu và thiết bị của Nhà ở được mô tả tại Phụ đính 02 kèm theo hợp đồng này.

f) “Hợp đồng” hoặc “Hợp đồng này”: là Hợp đồng mua bán nhà ở này và toàn bộ các phụ lục, phụ đính kèm theo cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản do Hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng.

g) “Bên” có nghĩa là Bên Bán hoặc Bên Mua.

h) “Các Bên” hoặc “Hai Bên” có nghĩa là cả Bên Bán và Bên Mua.

i) “Quy định về quản lý khu đô thị” trong hợp đồng này có nghĩa là quy định quản lý quy hoạch và xây dựng các công trình thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1), phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Bên Bán ban hành kèm theo Quyết định số 2488/QĐ-HUD ngày 15/8/2023 theo Phụ đính 04 kèm theo Hợp đồng này.

j) “Ngày” là các ngày dương lịch trong tuần, bao gồm thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật hiện hành..

2. Trong Hợp đồng này, trừ khi có quy định khác:

a) Tiêu đề của Điều chỉ mang ý nghĩa thuận tiện trong tra cứu và không có hiệu lực trong việc hạn chế hay mở rộng ý nghĩa ngôn ngữ của nội dung các điều khoản mà nó quy định;

b) Một từ hoặc cụm từ đã được định nghĩa thì các từ và cụm từ này vẫn có nghĩa tương tự khi được đặt trong phần khác của Hợp đồng.

ĐIỀU 2. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

1. Vị trí Nhà ở:

- Ký hiệu Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài:

- Mẫu nhà:(theo Phụ đính 01 đính kèm Hợp đồng) tại Ô đất ký hiệu số: Lô: thuộc dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1), địa chỉ: phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: trong trường hợp có sự thay đổi về quy định pháp luật tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận so với thời điểm Hợp đồng này được ký kết về cách tính diện tích Nhà ở, cách đánh số nhà, địa chỉ Nhà ở dẫn đến diện tích Nhà ở, số nhà, địa chỉ Nhà ở trên Giấy chứng nhận có

⁶ Ban quản lý dự án điền thông tin mô tả nhà ở theo thiết kế bản vẽ thi công được duyệt và thực tế thi công

thể khác với diện tích, số nhà, địa chỉ Nhà ở ghi trong Hợp đồng thì Các Bên sẽ chấp thuận sự thay đổi đó.

2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà ở:

Quyết định số 2112/QĐ-UBND ngày 17/8/2016 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1) phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

3. Quy mô của Nhà ở theo Bản vẽ thiết kế Nhà ở:

- Tổng diện tích sàn xây dựng Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài: m²
 - Tổng diện tích Ô đất : m², trong đó:
 + Sử dụng riêng : m²
 + Sử dụng chung (nếu có) : m²
 + Mục đích sử dụng đất : Đất ở tại đô thị
 + Nguồn gốc sử dụng đất : Được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

(Diện tích Ô đất, diện tích sàn xây dựng thực tế Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài sẽ được xác định trên cơ sở bản vẽ hoàn công và ghi nhận tại biên bản bàn giao Nhà ở)

4. Thông tin pháp lý dự án:

- Các Quyết định giao đất của UBND tỉnh Bình Dương: Quyết định số 1521/QĐ-UBND ngày 19/5/2008 (đợt 1); Quyết định số 2467/QĐ-UBND ngày 12/8/2008 (đợt 2); Quyết định số 853/QĐ-UBND ngày 09/3/2009 (điều chỉnh đợt 1, đợt 2 và giao đất đợt 3); Quyết định số 5273/QĐ-UBND ngày 09/12/2009 (đợt 4); Quyết định số 2593/QĐ-UBND ngày 26/8/2010 (đợt 5); Quyết định số 4193/QĐ-UBND ngày 27/12/2010 (đợt 6); Quyết định số 4015/QĐ-UBND ngày 23/12/2011 (đợt 7); Quyết định số 2859/QĐ-UBND ngày 13/12/2021 (đợt 8);

- Quyết định số 461/QĐ-UBND ngày 23/02/2009 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt cho phép đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1) diện tích 146,7 ha tại xã Chánh Mỹ, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Quyết định số 3821/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh diện tích, mục đích, vị trí sử dụng đất tại dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1), phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Quyết định số 2569/QĐ-UBND ngày 11/11/2021 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1), phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Quyết định số 1709/QĐ-UBND ngày 30/6/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu đô

thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1), phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số, số vào sổ cấp GCN số do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/8/2020 cho Lô đất, Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1);

- [.....]

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

- Mục đích sử dụng: để ở.

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

6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà ở:

Dự án đã được đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật cơ bản (san nền, đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, cấp nước, chiếu sáng) theo thiết kế của dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

7. Văn bản số /SXD-QLN ngày ... /... /202.. của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1), phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;

Cam kết cấp bảo lãnh ngày ... /... /202... của Ngân hàng về việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;

[.....]⁷

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN NHÀ Ở

1. Giá bán Nhà ở là: đồng (Bằng chữ:)

Đơn giá (tính theo m² diện tích đất): đồng/m²

Giá bán này đã bao gồm: (i) Giá trị quyền sử dụng đất; (ii) Thuế giá trị gia tăng; (iii) Chi phí xây dựng Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài.

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

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Nhà ở gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình, các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng

⁷ Đối với nhà ở hình thành trong tương lai, khi ký kết hợp đồng mua bán, trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình thì ghi: “Bên Mua không yêu cầu Ngân hàng phát hành riêng thư bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua theo hợp đồng này”; Trường hợp Bên Mua lựa chọn có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình thì ghi rõ việc Bên Bán yêu cầu ngân hàng bảo lãnh có trách nhiệm phát hành thư bảo lãnh cho Bên Mua đã ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai với chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng và gửi cho chủ đầu tư để chủ đầu tư cung cấp cho Bên Mua đã ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Phí cấp thư bảo lãnh do Bên Mua thanh toán.

cho riêng Nhà ở. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Phí dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị hàng tháng: kể từ ngày bàn giao Nhà ở cho Bên Mua theo thỏa thuận tại điểm r Khoản 2 Điều 11 Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

- Các chi phí khác liên quan đến sử dụng Nhà ở kể từ ngày bàn giao (Bên Mua phải thanh toán) như tiền thuê đất phi nông nghiệp, phí trông giữ xe,...

3. Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Nhà ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà ở Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, trông giữ xe... cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ.

4. Thuế suất thuế giá trị gia tăng đang áp dụng là 10% đối với phần giá trị phải chịu thuế, trường hợp nhà nước thay đổi mức Thuế suất thuế giá trị gia tăng trong thời gian thực hiện Hợp đồng thì giá trị thuế giá trị gia tăng sẽ được thay đổi theo quy định của Nhà nước.

ĐIỀU 4. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua hình thức chuyển khoản hoặc nộp tiền vào tài khoản sau đây (phí dịch vụ chuyển tiền do Bên Mua chi trả):

- Chủ tài khoản: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - Công ty TNHH

- Tên Ngân hàng: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam

- Chi nhánh Hà Nội I .

- Số tài khoản ngân hàng: 1401206888888

- Nội dung chuyển khoản: [Nhà ở ..., [lô đất], Chanh My], [Số CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu], [Tên khách hàng], Thanh toán đợt

Ví dụ: Nhà ở 01, BT-B7, Chanh My, 0123456789, Nguyễn Văn A, Thanh toán đợt 2

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất Giấy xác nhận thông tin chuyển tiền về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

2. Thời hạn thanh toán¹⁰: *(Theo Quyết định của Tổng giám đốc)*

.....

¹⁰ Ghi cụ thể tiến độ thanh toán tiền mua nhà ở, kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích đất, diện tích xây dựng thực tế khi bàn giao nhà ở. Nếu thuộc trường hợp mua bán Nhà ở hình thành trong tương lai thì việc thanh toán được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng (bao gồm cả tiền đặt cọc), những lần tiếp theo phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao Nhà ở cho Bên Mua. Trường hợp Bên Mua chưa được cấp Giấy chứng nhận đối với Nhà ở thì Bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

Theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua phải thực hiện biện pháp đảm bảo thực hiện thanh toán cho Bên Bán đợt thanh toán cuối cùng và các khoản đến hạn phải thanh toán để nhận Giấy chứng nhận, bao gồm nhưng không giới hạn các biện pháp: ký quỹ hoặc chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng do Bên Bán chỉ định, biểu mẫu và thủ tục do Bên Bán phối hợp với Ngân hàng ban hành. Số tiền này sẽ được tự động giải tỏa để thanh toán cho Bên Bán khi xảy ra một trong các trường hợp sau (tuỳ trường hợp nào đến trước):

a) Khi hết thời hạn theo Thông báo của Bên Bán, Bên Mua phải cung cấp hồ sơ để Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này mà Bên Mua không cung cấp đủ hồ sơ cho Bên Bán; hoặc

b) Khi Bên Mua có đơn đề nghị tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận; hoặc

c) Vào ngày Bên Bán gửi thông báo về việc bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua (theo biên lai của Bưu điện); hoặc

d) Các thỏa thuận khác bằng văn bản giữa Hai Bên.

3. Bên Mua có nghĩa vụ căn cứ vào tiến độ thanh toán quy định tại Khoản 2 Điều này để chủ động thực hiện thanh toán cho Bên Bán ngay cả khi nhận hoặc không nhận được Thông báo yêu cầu thanh toán của Bên Bán. Bên Mua không được coi việc nhận hoặc không nhận được hoặc chậm nhận được Thông báo yêu cầu thanh toán của Bên Bán là lý do để trì hoãn hoặc không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đúng, đủ theo tiến độ quy định tại Khoản 2 Điều này. Trong trường hợp này, nếu Bên Mua vi phạm Hợp đồng sẽ được xử lý theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 5. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà ở nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng hoặc tương đương các vật liệu xây dựng nhà ở mà Hai Bên đã cam kết trong hợp đồng này. Trong phạm vi Hợp đồng này: các vật liệu xây dựng tương đương được hiểu là vật liệu có giá bán bằng hoặc cao hơn vật liệu Hai Bên đã cam kết trong hợp đồng này trên thị trường tại cùng thời điểm.

2. Tiến độ xây dựng: công trình dự kiến hoàn thành Quý .../202...

3. Bên Bán xây dựng các công trình theo quy hoạch, dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng.

4. Bên Bán đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo nội dung dự án và tiến độ dự án bao gồm: đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, đầu cấp điện sinh hoạt, đầu cấp nước sinh hoạt, đầu nối thoát nước thải,...

ĐIỀU 6. GIAO NHẬN NHÀ Ở

1. Điều kiện giao nhận Nhà ở:

Nhà ở được giao cho Bên Mua khi đáp ứng điều kiện sau:

a) Điều kiện bàn giao: Bên Bán đã xây dựng xong Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài theo thiết kế;

b) Điều kiện nhận: Bên Mua đã hoàn thành xong toàn bộ nghĩa vụ tài chính đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng (bao gồm cả tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, lãi chậm thanh toán, phí dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị, các khoản thuế, phí khác (nếu có)).

và

c) Bên Mua cung cấp tài liệu chứng minh việc thực hiện biện pháp đảm bảo thực hiện thanh toán cho Bên Bán đợt thanh toán cuối cùng và các khoản đến hạn phải thanh toán để nhận Giấy chứng nhận¹².

2. Thời gian (dự kiến) bàn giao Nhà ở là: Quý .../202...

Các Bên thống nhất rằng, tùy vào tiến độ xây dựng thực tế, Bên Bán được quyền bàn giao Nhà ở cho Bên Mua trước thời gian dự kiến bàn giao quy định tại Khoản này hoặc tự động gia hạn thời hạn bàn giao Nhà ở mà không bị coi là vi phạm Hợp đồng về thời hạn bàn giao và có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao nhà ở. Thời gian gia hạn bàn giao này sẽ không vượt quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày cuối cùng của Thời hạn bàn giao (dự kiến) quy định tại Khoản này. Khi đó, thời hạn bàn giao Nhà ở là Thời gian (dự kiến) bàn giao Nhà ở tại Khoản này cộng với 180 (một trăm tám mươi) ngày (sau đây gọi là “Thời hạn gia hạn bàn giao”).

Trước ngày bàn giao 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao nhà ở. Trường hợp Bên Mua không sắp xếp được thời gian để nhận bàn giao theo đúng thời hạn Thông báo này, Bên Mua phải Thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trước ít nhất 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận bàn giao theo Thông báo của Bên Bán để Bên Bán gia hạn thời hạn nhận bàn giao Nhà ở, thời gian gia hạn tối đa không quá 10 (mười) ngày kể từ ngày bàn giao theo Thông báo của Bên Bán. Số lần gia hạn sẽ không nhiều hơn 01 (một) lần, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

3. Nhà ở được bàn giao cho Bên Mua theo thiết kế được duyệt, sử dụng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ đính 02 hoặc tương đương (được hiểu là có giá bán bằng hoặc cao hơn trên thị trường tại cùng thời điểm).

4. Vào ngày bàn giao nhà ở theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế nhà ở so với thỏa thuận trong hợp đồng (kích thước, hình dáng, đo đạc,...) và ký vào biên bản bàn giao.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên Bán hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao nhà ở thì kể từ ngày đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao nhà ở theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào

¹² Tài liệu phù hợp với biện pháp đảm bảo được áp dụng tại Khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng.

để không nhận bàn giao nhà ở và Bên Mua từ bỏ quyền khiếu nại, khởi kiện Bên Bán liên quan đến bất kỳ hạng mục, chi tiết hay đặc điểm nào của nhà ở; việc từ chối nhận bàn giao nhà ở như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Khoản 1, 3, 4 Điều 12 của Hợp đồng này.

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

6. Trừ khi điều khoản của Hợp đồng có quy định khác, trường hợp Nhà ở đủ điều kiện bàn giao nhưng Bên Mua không hoàn thành nghĩa vụ để đáp ứng điều kiện nhận Nhà ở thì Bên Bán được quyền không bàn giao Nhà ở và được loại trừ toàn bộ trách nhiệm trong việc chậm bàn giao Nhà ở; khi đó Bên Mua được coi là vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Khoản 1, 3, 4 Điều 12 của Hợp đồng này.

7. Mọi trường hợp Bên Mua sử dụng Nhà ở khi chưa nhận bàn giao từ Bên Bán đều là bất hợp pháp, Bên Bán được quyền ngừng cấp điện, cấp nước, ngừng các tiện ích và được dùng mọi biện pháp để thu hồi Nhà ở.

ĐIỀU 7. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài đã bán theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở.

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

3. Nội dung bảo hành Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài như hệ thống các loại cửa, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt; đối với các thiết bị khác gắn với Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài (nếu có) thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn (được hiểu là có giá bán bằng hoặc cao hơn trên thị trường tại cùng thời điểm). Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Trong thời hạn bảo hành, Bên Mua có nghĩa vụ phải kịp thời Thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong vòng 02 (hai) ngày khi Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành. Nếu Bên Bán chậm thực

hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì Bên Bán phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra; 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.

5. Thời gian bảo hành Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài là 24 tháng tính từ thời điểm hoàn thành việc xây dựng và có biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành đối với một hoặc/và các trường hợp sau:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc lỗi của Bên thứ ba hoặc bất kỳ người sử dụng nào khác gây ra;
- c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- d) Các hư hỏng của các hạng mục hoặc xuất phát bởi nguyên nhân do các hạng mục Bên Mua hoặc Bên thứ ba tự xây dựng, lắp đặt, sửa chữa, thay thế;
- đ) Bên Mua đã tự tổ chức hoặc thuê đơn vị dịch vụ xây dựng, sửa chữa Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài;
- e) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành quy định tại khoản 5 Điều này;
- f) Các trường hợp không bảo hành khác theo quy định của pháp luật.

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa, khắc phục các hư hỏng của Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

ĐIỀU 8. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

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

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

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

- a) Nhà ở không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng (trừ trường hợp được Ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên thứ ba) 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;

b) Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ đến hạn cho Bên Bán theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này;

c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải kế thừa các nghĩa vụ đã phát sinh, sẽ phát sinh và cam kết tuân thủ, kế thừa các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này;

d) 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;

e) Không thuộc trường hợp pháp luật hoặc cấp thẩm quyền cấm chuyển nhượng.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại Nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán Nhà ở được hưởng quyền và phải thực hiện nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn các nghĩa vụ sau:

a) Bên Mua, tùy theo yêu cầu của Bên Bán, phải cung cấp cho Bên Bán các thông tin liên quan trong quá trình hoặc sau khi Bên Mua chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này;

b) Bên Bán sẽ không can thiệp vào các điều khoản giá trong các giao dịch của Bên Mua đồng thời cũng không bị ràng buộc bởi bất kỳ trách nhiệm nào trong việc thanh toán các khoản tiền giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng.

5. Nếu các quy định tại Khoản 3, 4 Điều này không được tuân thủ thì:

a) Bất kỳ giao dịch chuyển nhượng nào được thực hiện sẽ không miễn trừ nghĩa vụ hoặc thay đổi trách nhiệm của Bên Mua đã được quy định trong Hợp đồng này; và

b) Trong trường hợp Bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua vi phạm bất kỳ điều khoản nào quy định trong Hợp đồng, Bên Bán có quyền thực hiện các biện pháp khắc phục trực tiếp đối với Bên Mua mà không cần thiết phải thực hiện mọi biện pháp khắc phục đối với Bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua.

6. Cá nhân hoặc pháp nhân được quyền thừa kế hoặc bằng bất kỳ cách thức hợp pháp nào khác được nhận chuyển giao tài sản của một Bên theo quy định của pháp luật sẽ được thừa hưởng mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên đó theo Hợp đồng và có nghĩa vụ phải tuân thủ mọi điều khoản của Hợp đồng này.

7. Bên Bán được chuyển giao quyền thu nợ của mình theo Hợp đồng cho một bên khác bằng các hình thức hợp pháp (cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng, ủy quyền...) mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

ĐIỀU 9. CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH DỰ ÁN

1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:

a) Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với Ô đất và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 2 của hợp đồng.

b) Bên Bán có quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng là các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng trong dự án mà theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế và các giấy tờ pháp lý của dự án được phê duyệt xác định các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng để kinh doanh nhưng Bên Bán giữ lại không bán hoặc chưa bán.

c) Tổ chức, cá nhân có quyền sở hữu riêng đối với hạng mục đầu tư chuyên ngành trong dự án do tổ chức, cá nhân đó đầu tư xây dựng như: điện, điện tử, viễn thông, truyền thông, truyền hình, thông tin liên lạc, internet,....

d) Các phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu chung gồm phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án trừ diện tích, hạng mục công trình sau:

- Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng trong dự án thuộc sở hữu riêng của Bên Bán, Bên Mua và của tổ chức, cá nhân chuyên môn đầu tư hạng mục chuyên ngành trong dự án như: điện, điện tử, viễn thông, truyền thông, truyền hình, thông tin liên lạc, internet,....;

- Các phần diện tích, hạng mục công trình Bên Bán phải bàn giao cho tổ chức, cơ quan có thẩm quyền theo quy định;

- Các phần diện tích, hạng mục công trình do Bên Bán đã chuyển nhượng cho khách hàng;

- Các phần diện tích, hạng mục công trình thuộc sở hữu riêng theo quy định pháp luật.

2. Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong dự án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của dự án và các hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của dự án được phê duyệt. Bên Mua có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, kinh phí duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng này.

3. Quy định về quản lý khu đô thị: Bên Mua thống nhất chấp hành các quy định tại Quy định quản lý quy hoạch và xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 2488/QĐ-HUD ngày 15/8/2023 do Bên Bán ban hành tại Phụ đính 04 kèm theo Hợp đồng này bao gồm cả sửa đổi bổ sung sau này (nếu có) áp dụng chung cho tất cả các chủ sở hữu trong dự án (trong thời gian Bên Bán quản lý dự án, chưa bàn giao cho cơ quan có thẩm quyền).

4. Đơn vị quản lý vận hành dự án: Ban Quản lý dự án số 8 là đơn vị trực thuộc Bên Bán được Bên Bán giao thực hiện việc quản lý, vận hành khu đô thị hoặc một đơn vị khác được Bên Bán thuê quản lý vận hành và có thông báo cho Bên Mua.

5. Các nội dung thỏa thuận về phí dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị: Bên Mua phải nộp cho Bên Bán hoặc đơn vị trực thuộc Bên Bán được Bên Bán giao thực hiện việc quản lý, vận hành khu đô thị, phí dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị theo quy định tại điểm r khoản 2 Điều 11 Hợp đồng này.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán:

Bên Bán có các quyền sau:

a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng này;

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

c) Được quyền từ chối bàn giao Nhà ở hoặc từ chối bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua mà không bị coi là vi phạm Hợp đồng cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ tài chính theo quy định trong Hợp đồng này;

d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình có giá trị chất lượng tương đương (được hiểu là có giá bán tương đương hoặc cao hơn trên thị trường tại cùng thời điểm);

đ) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Hợp đồng này hoặc quy định của pháp luật;

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

g) Yêu cầu Bên Mua cung cấp các giấy tờ cần thiết và trả các khoản thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

h) Yêu cầu Bên Mua tuân thủ Quy định về quản lý khu đô thị kèm theo Hợp đồng này và các quy định khác của Bên Bán liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà ở tại từng thời điểm.

i) Chỉ xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp đồng/hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng từ Bên Mua cho Bên thứ ba khi Các Bên đáp ứng được điều kiện quy định của pháp luật, Khoản 2, 3 Điều 8 Hợp đồng này và Bên Mua hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng này tính đến thời điểm chuyển nhượng Hợp đồng, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán tiền lãi chậm thanh toán, khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại phát sinh từ Hợp đồng, các khoản thuế, phí khác (nếu có).

k) Có quyền vào bất cứ thời điểm nào được chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình theo Hợp đồng này cho Bên thứ ba mà không cần phải có sự đồng

ý của Bên Mua với điều kiện là việc chuyển nhượng, chuyển giao đó không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích cơ bản của Bên Mua theo Hợp đồng này;

l) Được chấm dứt Hợp đồng và bán lại Nhà ở cho đối tác khác khi Bên Mua là cá nhân chết mà không có người nhận thừa kế hoặc mất tích hoặc bị mất/hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc là pháp nhân chấm dứt hoạt động mà không có tổ chức, cá nhân kế thừa hợp pháp hoặc các trường hợp tương tự khác mà Bên Mua không còn khả năng thực hiện Hợp đồng và những người thừa kế, kế thừa hợp pháp của Bên Mua không có nhu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng. Số tiền Bên Mua đã nộp cho Bên Bán (không tính lãi) sau khi đã trừ các khoản lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, chi phí khác (nếu có) tùy từng trường hợp cụ thể nêu trên được giải quyết như sau:

(i) Bên Bán chuyển vào tài khoản của Bên Mua ghi tại phần đầu của Hợp đồng này; hoặc

(ii) Bên Bán chuyển cho người thừa kế, kế thừa hợp pháp/người giám hộ/người đại diện theo pháp luật/người quản lý tài sản của Bên Mua; hoặc

(iii) Giải quyết theo quy định của pháp luật về tài sản vô chủ.

Hợp đồng này chấm dứt hiệu lực kể từ ngày Bên Mua/người giám hộ/người đại diện hợp pháp/người thừa kế, kế thừa hợp pháp/người quản lý tài sản của Bên Mua nhận đầy đủ số tiền hoàn trả hoặc ngày gửi thành công toàn bộ số tiền hoàn trả vào tài khoản ngân hàng của Bên Mua.

m) Miễn trách nhiệm đối với các khiếu nại, khiếu kiện về những vấn đề liên quan phát sinh từ các dịch vụ mà Bên Mua ký hợp đồng trực tiếp với Các Bên cung cấp dịch vụ (hoàn thiện nhà xây thô, điện, nước, viễn thông,...).

n) Không phải chịu trách nhiệm pháp lý về các hậu quả phát sinh khi áp dụng biện pháp trì hoãn giao dịch theo quy định của pháp luật về phòng chống rửa tiền, quy định nội bộ về phòng chống rửa tiền của Bên Bán hoặc/và thực hiện việc niêm phong, phong tỏa, tạm giữ tài sản theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo pháp luật về phòng chống rửa tiền;

o) Các quyền khác của chủ đầu tư và Bên Bán theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

Bên Bán có các nghĩa vụ sau:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin về quy hoạch và thiết kế nhà ở đã được phê duyệt.

b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo quy hoạch, thiết kế được phê duyệt;

c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật phù hợp thiết kế;

d) Bảo quản nhà ở trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 7 Hợp đồng này;

đ) Bàn giao nhà ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở cho Bên Mua theo thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

e) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp ...;

g) Thực hiện nghĩa vụ ngân sách theo quy định của pháp luật;

h) Sau khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, [bảo đảm thanh toán] theo quy định tại Điều 4, phí quản lý vận hành khu đô thị theo quy định tại điểm r Khoản 2 Điều 11 Hợp đồng này (nếu có), lãi chậm thanh toán, phạt, bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có), các nghĩa vụ đến hạn theo quy định tại Hợp đồng và hoàn tất các điều kiện nhận bàn giao (theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 Hợp đồng này), Bên Bán sẽ thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục theo quy định tại điểm u khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng. Bên Bán sẽ gửi 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.

Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước chậm trễ hoặc chưa cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua mà không phải do lỗi của Bên Bán.

i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

ĐIỀU 11. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

Bên Mua có các quyền sau:

a) Nhận bàn giao Nhà ở quy định tại Điều 2 của hợp đồng này với các thiết bị, vật liệu có chất lượng quy định tại phụ đính của hợp đồng này hoặc tương đương (được hiểu là có giá bán bằng hoặc cao hơn trên thị trường tại cùng thời điểm) kèm theo hợp đồng này và hồ sơ Nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

b) Được để xe ô tô/xe máy trong khu vực đỗ xe của dự án. Các Bên thống nhất rằng: chỗ đỗ xe ô tô/xe máy tại dự án là khu vực sử dụng tiện ích chung (có đóng phí) và việc sử dụng tùy thuộc vào công suất, quy mô của chỗ để xe ô tô/xe máy tại dự án. Phí gửi xe, đỗ xe (nếu có) thực hiện theo quy định của đơn vị quản lý vận hành hoặc đơn vị có chức năng trông giữ xe;

c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h Khoản 2 Điều 10 của Hợp đồng này);

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

đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Nhà ở, phí dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

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

g) Các quyền khác của Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

Bên Mua có các nghĩa vụ sau:

a) Đảm bảo tư cách pháp lý, có đủ năng lực hành vi dân sự để ký kết Hợp đồng. Nộp Căn cước công dân/Hộ chiếu sao y công chứng hoặc chứng thực hoặc Đăng ký kinh doanh nếu là tổ chức cho Bên Bán khi ký Hợp đồng; Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Nhà ở theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 4 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Nhà ở của Bên Bán; Chi trả phí dịch vụ chuyển tiền trong trường hợp chuyển tiền qua ngân hàng; Tự chịu trách nhiệm và bảo đảm tiền thanh toán tại Hợp đồng này là hợp pháp;

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

c) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà ở đã mua (trừ việc bảo hành Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm công tác an toàn, phòng cháy chữa cháy, phòng chống cháy nổ, về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày bàn giao nhà ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Nhà ở thì Nhà ở sẽ được quản lý, bảo trì theo quy định về quản lý khu đô thị. Bên Mua có trách nhiệm tuân thủ theo quy định về quản lý khu đô thị tại Phụ đính 04 kèm theo Hợp đồng này (bao gồm các sửa đổi bổ sung của Bên Bán);

đ) 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;

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

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

h) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

i) Trường hợp Bên Mua dùng chính Hợp đồng này thế chấp vay tiền ngân hàng, tổ chức tín dụng để thanh toán cho Bên Bán thì phải tuân thủ các quy định về thủ tục vay vốn, thế chấp theo yêu cầu và chính sách cho vay của ngân hàng, tổ chức tín dụng nhưng không được vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng này. Mọi thỏa thuận của Bên Mua với Ngân hàng hoặc Bên thứ ba phải phù hợp với các thỏa thuận tại Hợp đồng này, trường hợp có khác biệt giữa thỏa thuận của Bên Mua và ngân hàng, bên thứ 3 và Hợp đồng này thì các điều khoản của Hợp đồng này được ưu tiên áp dụng. Bên Bán không có nghĩa vụ thực hiện các thỏa thuận của Bên Mua với Ngân hàng và Bên thứ ba.

l) Hoàn thiện Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài và đưa vào sử dụng trong vòng 12 (mười hai) tháng kể từ ngày nhận bàn giao Nhà ở.

m) Thực hiện các quy định của Quy định về quản lý khu đô thị tại Phụ đính 04 kèm theo Hợp đồng này; Không được thay đổi kiến trúc, kết cấu so với thiết kế đã được duyệt, không coi nói thêm ra xung quanh, không xây cao thêm tầng làm ảnh hưởng đến kiến trúc quy hoạch chung của dự án. Nếu Bên Mua thi công hoàn thiện, sửa chữa Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài không đúng thiết kế được duyệt, vi phạm quy hoạch thì Bên Mua phải thực hiện dỡ bỏ phần vi phạm. Nếu Bên Mua không thực hiện, Bên Bán sẽ phối hợp với cơ quan chức năng để dỡ bỏ, mọi chi phí phát sinh cho việc dỡ bỏ Bên Mua phải thanh toán. Trường hợp Bên Mua sửa chữa Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài mà ảnh hưởng đến kết cấu thì Bên Bán sẽ không bảo hành và hoàn toàn không chịu trách nhiệm về chất lượng Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài, không còn trách nhiệm thực hiện thủ tục tại cấp thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Bên Mua phải thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà ở;

n) Trong quá trình hoàn thiện, nếu Bên Mua gây hư hỏng các công trình hạ tầng thì phải sửa chữa, khôi phục lại nguyên trạng ban đầu hoặc bồi hoàn chi phí khắc phục theo thực tế. Khi hoàn thiện Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài, Bên Mua phải tự quản lý, bảo vệ vật tư, máy móc, thiết bị xây dựng và chịu trách nhiệm hoàn toàn về an toàn lao động, vệ sinh môi trường, an ninh trật tự trong phạm vi Nhà ở.

o) Bên Mua phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp; nộp thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ khác với Nhà nước liên quan đến việc sử dụng Nhà ở kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Nhà ở hoặc từ ngày bàn giao Nhà ở theo thông báo của

Bên Bán đối với trường hợp Bên Mua không tiến hành thủ tục nhận bàn giao Nhà ở hoặc tiến hành thủ tục nhận bàn giao Nhà ở không đúng thời hạn.

p) Trước khi hoàn thiện Nhà ở, Bên Mua phải đặt cọc cho Bên Bán một khoản tiền theo Quy định về quản lý khu đô thị do Bên Bán ban hành để đảm bảo việc hoàn thiện Nhà ở. Số tiền này sẽ được hoàn trả sau khi Bên Mua hoàn thiện xong Nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài và có biên bản xác nhận của Bên Bán về việc Bên Mua thực hiện đúng quy định hoàn thiện và không gây ảnh hưởng đến kết cấu hạ tầng của Dự án và các công trình lân cận. Trường hợp Bên Mua gây ảnh hưởng đến kết cấu hạ tầng hoặc gây thiệt hại cho Bên Bán hoặc bên thứ ba, Bên Mua có nghĩa vụ phải khắc phục những ảnh hưởng hoặc thiệt hại đó. Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua những ảnh hưởng hay thiệt hại mà Bên Mua không khắc phục hoặc không khắc phục xong những thiệt hại trong thông báo thì Bên Bán có quyền khấu trừ số tiền tương ứng để khắc phục từ khoản tiền đặt cọc này của Bên Mua.

q) Trước khi thực hiện hoàn thiện công trình, Bên Mua lập hồ sơ thỏa thuận với Bên Bán về phương án hoàn thiện công trình (kể cả hàng rào (nếu có)) và chỉ được thực hiện khi được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản.

r) Sau khi nhận bàn giao Nhà ở, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán phí dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị cho Bên Bán. Trong thời gian từ khi nhận bàn giao Nhà ở đến hết năm 2028, Bên Bán chưa thu phí dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị. Sau năm 2028, Bên Bán sẽ thu phí dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị với mức thu (không thấp hơn 4.000 đồng/m²/tháng) và thời gian tính phí cụ thể sẽ được ban hành, thông báo đến Bên Mua (khoản phí này không nằm trong Giá bán nhà ở). Phí dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị được xác định theo công thức sau:

Phí dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị = ([Diện tích ô đất] m²) x ([Đơn giá phí dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị] đồng/m²/tháng) x ([Thời gian tính phí] tháng).

Đơn giá phí dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị sẽ được Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành khu đô thị điều chỉnh tăng hoặc giảm hằng năm, mỗi năm không quá 01 (một) lần, mỗi lần tăng hoặc giảm không quá 20% (hai mươi phần trăm) mức phí của năm liền kề thì không phải thỏa thuận lại với Bên Mua. Trường hợp mỗi lần tăng hoặc giảm hơn 20%/lần (hai mươi phần trăm trên một lần) thì phải thỏa thuận với Bên Mua. Thời điểm thu phí là từ ngày 01 đến ngày 15 tháng 01 hằng năm, thời gian cụ thể được ghi trong thông báo thu phí của Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành gửi đến Bên Mua hằng năm.

Quy định này được áp dụng kể cả trong trường hợp Hợp đồng này được Các Bên thanh lý chấm dứt hợp đồng.

s) Bên Mua chịu trách nhiệm cung cấp đầy đủ và chính xác các thông tin của người đứng tên trên Hợp đồng mua bán này và bản thu thập thông tin khách hàng theo Phụ đính 05 (dành cho khách hàng là cá nhân), Phụ đính 06 (dành cho khách

hàng là tổ chức). Mọi sự thay đổi về tất cả các thông tin của Bên Mua phải được Thông báo bằng văn bản cho Bên Bán;

t) Bên Mua chịu trách nhiệm thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về phòng chống rửa tiền và Quy định nội bộ về phòng chống rửa tiền của Bên Bán; thống nhất loại trừ các trách nhiệm của Bên Bán về các hậu quả phát sinh khi Bên Bán áp dụng các biện pháp trì hoãn giao dịch theo quy định của pháp luật về phòng chống rửa tiền, Quy định nội bộ về phòng chống rửa tiền của Bên Bán hoặc/và thực hiện việc niêm phong, phong tỏa, tạm giữ tài sản theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo pháp luật về phòng chống rửa tiền;

u) Trong quá trình Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận tại cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, chịu trách nhiệm thanh toán bất kỳ và tất cả các loại thuế, phí, lệ phí (kể cả lệ phí trước bạ) phát sinh liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên Bán. Trong vòng 10 (mười) ngày, kể từ ngày Bên Bán thông báo mà Bên Mua không hoàn thiện hoặc nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí theo thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua sẽ phải tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ không còn nghĩa vụ chịu trách nhiệm xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán sẽ cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về nhà ở đã bán cho Bên Mua theo quy định của pháp luật với điều kiện Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán đầy đủ các khoản nghĩa vụ tài chính đến hạn theo quy định tại Hợp đồng này.

Bên Bán chỉ bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua sau khi Bên Mua đã thanh toán toàn bộ Giá bán Nhà ở và các khoản phải nộp theo quy định tại Hợp đồng, các khoản lãi, phạt và bồi thường phát sinh (nếu có), các khoản chi phí phát sinh theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và các chi phí thực tế hợp pháp khác phát sinh trong quá trình tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp Bên Mua ủy quyền cho một bên thứ ba để nhận Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ chỉ có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận cho bên được ủy quyền nếu người được ủy quyền nộp cho Bên Bán một bản gốc giấy ủy quyền hợp lệ được xác lập theo quy định của pháp luật, trong đó nêu rõ người được ủy quyền có quyền nhân danh Bên Mua nhận Giấy chứng nhận và Bên Mua sẽ không có bất kỳ khiếu nại hoặc khiếu kiện nào chống lại Bên Bán do việc giao Giấy chứng nhận.

v) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng, các Phụ lục của Hợp đồng, các thỏa thuận khác được ký giữa Các Bên và theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 12. 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 các khoản thanh toán như sau:

a) Kể từ ngày đến hạn phải thanh toán mỗi đợt quy định tại Khoản 2 Điều 4 hoặc/và đến hạn phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo quy định tại Hợp đồng này mà Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ khoản tiền nói trên, ngoài việc phải thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn, Bên Mua còn phải thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất 10%/năm trên số tiền chậm thanh toán tương ứng với số ngày chậm thanh toán (tính từ ngày phải thanh toán đến ngày thanh toán thực tế hoặc đến ngày chấm dứt Hợp đồng này, tùy thời điểm nào đến trước);

b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu: (1) thời gian chậm thanh toán của mỗi khoản tiền/đợt thanh toán đến hạn vượt quá 20 (hai mươi) ngày và/hoặc (2) tổng lũy kế thời gian Bên Mua chậm thanh toán các khoản tiền/đợt thanh toán đến hạn vượt quá 120 (một trăm hai mươi) ngày thì Bên Bán ngoài quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm a Khoản này, Bên Bán còn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không bị phạt, không bị coi là vi phạm Hợp đồng.

Trong trường hợp này, Hợp đồng sẽ tự động chấm dứt sau 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông báo về việc chấm dứt Hợp đồng mà không cần sự đồng ý của Bên Mua, Bên Bán được quyền ngay lập tức bán Nhà ở cho Khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ các khoản tiền sau:

- (i) Khoản tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm a Khoản này;
- (ii) Tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 12% (mười hai phần trăm) Giá bán Nhà ở;
- (iii) Khoản tiền phải trả và/hoặc khoản phạt khác theo quy định tại Hợp đồng (nếu có);

(iv) Khoản tiền bồi thường cho Bên Bán bằng số tiền phí môi giới¹⁷ và các loại phí dịch vụ khác mà Bên Bán phải chi trả cho đơn vị cung cấp dịch vụ để giao kết Hợp đồng này và khoản bồi thường cho toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh khác mà Bên Bán phải gánh chịu.

2. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Nhà ở cho Bên Mua như sau:

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán đúng, đủ tiền mua Nhà ở theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá Thời hạn giao nhà bàn giao nêu tại Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà ở cho Bên Mua thì

¹⁷ Điền số tiền hoặc tỷ lệ phí môi giới cụ thể theo hợp đồng dịch vụ bất động sản ký giữa đơn vị dịch vụ và HUD (nếu đã xác định).

Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua một khoản phạt bằng tiền lãi của số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán với lãi suất 10%/năm và được tính từ ngày hết Thời hạn gia hạn bàn giao theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 6 đến ngày Bên Bán bàn giao Nhà ở cho Bên Mua;

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Nhà ở quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày kết thúc Thời hạn gia hạn bàn giao theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng này (“Thời hạn chậm bàn giao Nhà ở”) thì:

(i) Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về Thời điểm bàn giao Nhà ở hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không bị phạt Hợp đồng, không bị coi là vi phạm Hợp đồng. Thời gian thực hiện quyền đơn phương chấm dứt của Bên Mua là 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày phát sinh quyền đơn phương chấm dứt theo quy định tại Điểm này, quá thời hạn này, nếu Bên Mua không thực hiện quyền đơn phương chấm dứt sẽ được xem như tiếp tục thực hiện Hợp đồng và Thời hạn bàn giao tự động được gia hạn thêm 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày kết thúc Thời hạn chậm bàn giao Nhà ở nói trên. Các quyền và nghĩa vụ gắn với Thời điểm bàn giao được tính theo Thời điểm bàn giao mới và các khoản phạt, bồi thường do chậm bàn giao trước đây đều được miễn trừ cho Bên Bán;

(ii) Bên Bán được đơn phương chấm dứt Hợp đồng với điều kiện Thông báo cho Bên Mua lý do và thanh toán cho Bên Mua toàn bộ số tiền quy định tại điểm c Khoản này.

c) Trong trường hợp Bên Mua hoặc Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm b Khoản này, Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua các khoản tiền sau:

(i) Toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (khoản tiền này không tính lãi);

(ii) Tiền lãi theo quy định tại điểm a Khoản này tính từ ngày kết thúc Thời hạn gia hạn bàn giao Nhà ở theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 6 đến ngày Bên Bán thanh toán cho Bên Mua nhưng tối đa không quá 30 (ba mươi) ngày;

(iii) Tiền phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại là: 12% (mười hai phần trăm) Giá bán Nhà ở.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Nhà ở theo Thông báo của Bên Bán nhưng Bên Mua không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ theo nội dung Thông báo để đủ điều kiện nhận bàn giao hoặc Bên Mua đã thực hiện đủ nghĩa vụ để nhận bàn giao Nhà ở theo Thông báo của Bên Bán nhưng Bên Mua không đến nhận hoặc đến nhưng không nhận bàn giao thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà ở theo Thông báo của Bên Bán được xem như Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà ở theo Hợp đồng, đồng thời Bên Bán sẽ tính thêm chi phí phạt cho thời gian chậm thực hiện thủ tục nhận bàn giao Nhà ở là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng)/ngày.

4. Trường hợp tổng số tiền chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại đối với Bên Mua và tiền lãi chậm thanh toán vượt quá 50% (năm mươi phần trăm) Giá bán Nhà ở này thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và hậu quả chấm dứt Hợp đồng được xử lý như hậu quả Bên Mua vi phạm Hợp đồng quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này.

5. Trong suốt quá trình thi công xây dựng hoàn thiện Nhà ở, nếu Bên Mua làm hư hỏng, ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật (hệ thống điện; hệ thống cấp nước, thoát nước; điện chiếu sáng; đường giao thông, hè đường; cây xanh, thảm cỏ; vệ sinh môi trường,...) và công trình lân cận, coi nói, nâng tầng, vi phạm phòng cháy chữa cháy, phòng chống cháy nổ,... Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và Bên Bán, đồng thời chịu mọi chi phí về sửa chữa, khôi phục tình trạng ban đầu, khắc phục hậu quả, bồi thường thiệt hại.

6. Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp phí dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị tại thời điểm bàn giao Nhà ở theo quy định tại điểm r Khoản 2 Điều 11 Hợp đồng này là vi phạm nghĩa vụ tại Hợp đồng này và số tiền phí dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị phải nộp sẽ bị tính lãi theo lãi suất 10%/năm (mười phần trăm một năm) trên số tiền chậm nộp tương ứng với thời gian chậm nộp.

Các Bên thống nhất rằng, khi Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nộp phí dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị theo quy định tại điểm r Khoản 2 Điều 11 Hợp đồng này, tiền lãi phát sinh (nếu có) và các nghĩa vụ với Bên Bán theo Hợp đồng này thì Bên Bán có quyền không bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

7. Các nghĩa vụ của mỗi Bên phải thực hiện trong Hợp đồng này nhưng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ đều được coi là vi phạm Hợp đồng này.

8. Ngoài các khoản phạt vi phạm, lãi chậm thanh toán và bồi thường thiệt hại được quy định tại Hợp đồng này, mỗi Bên trong Hợp đồng không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào với thiệt hại trực tiếp hoặc gián tiếp khác của Bên còn lại hoặc thiệt hại của Bên thứ ba liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:

a) Nhà ở nêu tại Điều 2 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;

b) Nhà ở nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo quy hoạch, thiết kế được duyệt, bảo đảm chất lượng và vật liệu xây dựng thỏa thuận tại hợp đồng này.

2. Bên Mua cam kết:

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

b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà ở, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp

đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

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

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

e) Cung cấp đầy đủ, trung thực, chính xác các thông tin của Bên Mua tại Bản thu thập thông tin khách hàng theo Phụ đính 05, Phụ đính 06 cho Bên Bán và Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung thông tin đã cung cấp.

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

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

5. Hai Bên cam kết thực hiện nghiêm các quy định pháp luật về phòng chống rửa tiền.

6. Hai Bên cam kết thực hiện đúng và chịu trách nhiệm về các thỏa thuận trong hợp đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 10

(muội) 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.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 15 của hợp đồng này.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:

1. Hai bên đã hoàn thành các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng; hoặc
2. Hai Bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng; hoặc
3. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà ở theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này; hoặc
4. Bên Bán chậm bàn giao Nhà ở theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này; hoặc
5. Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng. Việc xử lý hậu quả như sau: Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ khoản tiền đã nhận (không tính lãi) sau khi đã trừ các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, lãi chậm thanh toán, các khoản thuế, phí khác (nếu có); hoặc
6. Cá nhân giao kết Hợp đồng chết, mất tích; pháp nhân giao kết Hợp đồng chấm dứt tồn tại hoặc trường hợp khác theo quy định tại điểm 1 khoản 1 Điều 10 của hợp đồng này; hoặc
7. Hợp đồng bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện; hoặc
8. Bên Mua không thanh toán đủ, đúng hạn số tiền thanh toán đợt 1 theo quy định tại Khoản 2 Điều 4 Hợp đồng này. Việc xử lý hậu quả như sau: toàn bộ khoản tiền (nếu có) Bên Mua đã chuyển cho Bên Bán sẽ thuộc sở hữu của Bên Bán; hoặc
9. Hợp đồng chấm dứt khi hoàn cảnh thay đổi cơ bản quy định tại Khoản 1 Điều 420 của Bộ luật Dân sự. Việc xử lý hậu quả như sau: toàn bộ khoản tiền Bên Mua đã chuyển cho Bên Bán sẽ được Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua (không tính lãi, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác) sau khi trừ đi các khoản: phạt, bồi thường thiệt hại, lãi chậm thanh toán, các khoản thuế, phí khác (nếu có); hoặc

10. Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của Hợp đồng không còn theo quy định tại Khoản 5 Điều 422 của Bộ luật Dân sự 2015. Việc xử lý hậu quả như sau: Toàn bộ khoản tiền Bên Mua đã chuyển cho Bên Bán sẽ được Bên Bán hoàn trả vào tài khoản ngân hàng của Bên Mua ghi tại Hợp đồng này (không tính lãi) sau khi trừ đi các khoản: phạt, bồi thường thiệt hại, lãi chậm thanh toán, các khoản thuế, phí khác (nếu có); hoặc

11. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để Các Bên nhận Thông báo của bên còn lại¹⁸: Ghi ở phần tiêu đề của Hợp đồng này.

2. Hình thức Thông báo giữa Các Bên: Tất cả các Thông báo sẽ được gửi bằng thư qua đường bưu điện/chuyển phát; thư điện tử; điện thoại (gọi trực tiếp, gửi tin nhắn); liên hệ qua ứng dụng liên lạc trực tuyến (Zalo, Viber,...) 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:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận Thông báo;

b) Vào ngày Bên gửi nhận được Thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi Thông báo bằng fax;

c) Vào ngày thứ 03 (ba), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi Thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

d) Vào ngày bên gửi gửi thông báo vào số điện thoại; địa chỉ thư điện tử; tài khoản ứng dụng liên lạc trực tuyến của Bên nhận thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng điện thoại; thư điện tử; ứng dụng liên lạc trực tuyến.

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 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 (mẫu Thông báo thay đổi địa chỉ tại Phụ đính 03 kèm theo Hợp đồng này).

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Để không nhầm lẫn, Các Bên nhắc lại rằng công trình nhà ở mua bán theo quy định tại Hợp đồng này là nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài hình thành trong tương lai gắn liền với quyền sử dụng ô đất. Bên Mua có nghĩa vụ tự hoàn thiện,

¹⁸ Nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận Thông báo.

thanh toán các chi phí hoàn thiện bên trong công trình và các hạng mục khác chưa được hoàn thiện theo quy định tại Hợp đồng và pháp luật.

2. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng nếu phát sinh tranh chấp, Bên Bán chỉ làm việc trực tiếp với Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp để giải quyết mà không làm việc với bất kỳ người nào khác.

3. Những vấn đề không được quy định tại Hợp đồng, các phụ đính của Hợp đồng và các thỏa thuận khác được ký kết giữa Các Bên (nếu có) sẽ được thực hiện theo quy định pháp luật Việt Nam có liên quan. Trong trường hợp có quy định khác nhau giữa Hợp đồng này và phụ đính về cùng 01 (một) vấn đề thì Hợp đồng được ưu tiên áp dụng.

4. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng:

a) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung một số nội dung của Hợp đồng này thì Hai Bên lập Phụ lục Hợp đồng có chữ ký của Hai Bên.

b) Bên Bán có toàn quyền sửa đổi nội dung Quy định về quản lý Khu đô thị kèm theo Hợp đồng này mà không cần phải được sự đồng ý của Bên Mua. Các nội dung sửa đổi có hiệu lực ràng buộc trách nhiệm Các Bên.

5. Trường hợp một Bên làm mất Hợp đồng, Các Bên sẽ không lập lại Hợp đồng mới. Để đảm bảo quyền lợi cho Các Bên, nếu một Bên làm mất Hợp đồng thì phải trình báo Cơ quan Công an nơi thường trú và Thông báo ngay bằng văn bản cho Bên còn lại và thực hiện sao y bản sao Hợp đồng cho Bên làm mất Hợp đồng.

6. Hợp đồng này được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Khi có tranh chấp phát sinh, Các Bên giải quyết trên tinh thần thương lượng thiện chí hoặc lựa chọn Tòa án nhân dân có thẩm quyền nơi Bên Bán có trụ sở chính để giải quyết tranh chấp.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ghi ở phần đầu của Hợp đồng.

2. Hợp đồng này có 19 (mười chín) Điều, được lập thành 06 (sáu) bản gốc có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 05 (năm) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

3. Các Phụ đính kèm theo Hợp đồng gồm:

- Phụ đính 01: Bản vẽ thiết kế kiến trúc;

- Phụ đính 02: Danh mục vật liệu và thiết bị;

- Phụ đính 03: Mẫu thông báo thay đổi địa chỉ;

- Phụ đính 04: Quy định quản lý quy hoạch và xây dựng các công trình Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1) (Ban hành kèm theo Quyết định số 2488/QĐ-HUD ngày 15/8/2023 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị);

- Phụ đính 05: Bản thu thập thông tin khách hàng (dành cho khách hàng là cá nhân bắt buộc thực hiện theo quy định);

- Phụ đính 06: Bản thu thập thông tin khách hàng (dành cho khách hàng là tổ chức bắt buộc thực hiện theo quy định).

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./.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

HUD

PHỤ ĐÍNH 01: BẢN VẼ THIẾT KẾ KIẾN TRÚC

HUD

PHỤ ĐÍNH 02: DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ

HUD

PHỤ ĐÍNH 03: MẪU THÔNG BÁO THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ

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

THÔNG BÁO**V/v: Thay đổi địa chỉ của Bên Mua**Kính gửi: **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**

Địa chỉ: Tầng 28, 29, 30, 31, 32 Tòa nhà văn phòng HUDTOWER, số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Tôi (Tên của Bên Mua):....., là Bên Mua theo Hợp đồng mua bán Nhà ở số /...../2025/HUD-CM ngày/...../.....tại Dự án Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1) tại phường Chánh Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Bằng văn bản này xin thông báo rằng địa chỉ của tôi đã được thay đổi như được nêu bên dưới. Tôi thừa nhận rằng địa chỉ mới này sẽ được dùng để giao dịch giữa Quý Tổng Công ty và bản thân tôi trừ khi và cho đến khi tôi thông báo một địa chỉ mới khác cho Quý Tổng Công ty. Tôi cũng thừa nhận rằng tôi có trách nhiệm phải thông báo cho Quý Tổng Công ty mỗi lần tôi thay đổi địa chỉ và trong trường hợp tôi không thông báo ngay cho Quý Tổng Công ty về việc thay đổi địa chỉ thì tôi sẽ gánh chịu tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm phát sinh theo đó.

HỌ VÀ TÊN:

ĐỊA CHỈ LIÊN HỆ MỚI:

SỐ ĐIỆN THOẠI LIÊN HỆ MỚI:

EMAIL:

THÔNG TIN KHÁC:

....., ngày.....tháng.....năm.....

(Tên và chữ ký của Bên Mua)

PHỤ ĐÍNH 04: QUY ĐỊNH QUẢN LÝ KHU ĐÔ THỊ

HUD

PHỤ ĐÍNH 05: BẢN THU THẬP THÔNG TIN KHÁCH HÀNG¹⁹ (Dành cho khách hàng là cá nhân bắt buộc thực hiện theo quy định)

Dự án: Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1).

Đơn vị quản lý dự án: Ban quản lý dự án số 8.

I. Phần cung cấp thông tin của khách hàng thực hiện giao dịch²⁰:

1. Thông tin của khách hàng:

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm

sinh:.....

Quốc

tịch:.....

Nghề nghiệp:.....

Chức vụ:.....

CCCD/Hộ chiếu số:.....

Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....

Số điện thoại liên hệ:.....

Địa chỉ đăng ký thường trú:.....

Nơi ở hiện tại khác (nếu

có):.....

Là khách hàng dự kiến nhận chuyển nhượng/dự kiến mua sản phẩm là²¹

2. Thông tin của chủ sở hữu hưởng lợi:

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm

sinh:.....

Quốc

tịch:.....

Nghề nghiệp:.....

Chức

vụ:.....

CCCD/Hộ chiếu số:.....

Ngày cấp:.....

Nơi

cấp:.....

Số điện thoại liên hệ:.....

Địa chỉ đăng ký thường trú:.....

¹⁹ Lưu ý: Tổng công ty chỉ sử dụng các thông tin tại Bản thu thập thông tin này để phục vụ việc cập nhật, thu thập thông tin khách hàng, báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo yêu cầu (nếu có) theo quy định pháp luật hiện hành về phòng, chống rửa tiền bắt buộc phải thực hiện.

²⁰ Việc thu thập thông tin khách hàng thực hiện khi cung cấp dịch vụ kinh doanh bất động sản (thời điểm đặt cọc/đăng ký mua, nhận chuyển nhượng bất động sản...)

²¹ Thông tin về sản phẩm bất động sản (ghi rõ chi tiết thông tin)

Nơi ở hiện tại khác (nếu có):.....

II. Phần cam kết của khách hàng:

- Tôi cam kết các thông tin đã khai trên đây là đầy đủ, trung thực và chính xác.
- Bằng việc ký Bản thu thập thông tin khách hàng này, tôi cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung, thông tin đã khai tại phần I nêu trên.

....., ngày.....tháng.....năm.....

(Tên và chữ ký của Khách hàng)

PHỤ ĐÍNH 06: BẢN THU THẬP THÔNG TIN KHÁCH HÀNG²² (Dành cho khách hàng là tổ chức bắt buộc thực hiện theo quy định)

Dự án: Khu đô thị sinh thái Chánh Mỹ (giai đoạn 1).

Đơn vị quản lý dự án: Ban quản lý dự án số 8.

I. Phần cung cấp thông tin của khách hàng thực hiện giao dịch²³:

1. Thông tin của khách hàng:

Tên giao dịch đầy đủ của tổ chức:.....

Tên viết tắt:.....

Địa chỉ trụ sở chính:.....

Giấy phép thành lập số:.....

Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....

Mã số doanh nghiệp/Mã số thuế:.....

Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....

Số điện thoại liên lạc:.....

CCCD/Hộ chiếu số:.....

Số điện thoại liên hệ:..... Số fax:.....

Địa chỉ trang thông tin điện tử (nếu có):.....

Lĩnh vực hoạt động, kinh doanh:.....

.....

.....

*Thông tin về người đại diện theo pháp luật của tổ chức:

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:.....

Quốc tịch:.....

Nghề nghiệp:.....

²² Lưu ý: Tổng công ty chỉ sử dụng các thông tin tại Bản thu thập thông tin này để phục vụ việc cập nhật, thu thập thông tin khách hàng, báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu cần thiết) do quy định pháp luật hiện hành về phòng, chống rửa tiền bắt buộc phải thực hiện.

²³ Việc thu thập thông tin khách hàng thực hiện khi cung cấp dịch vụ kinh doanh bất động sản (thời điểm đặt cọc/đăng ký mua, nhận chuyển nhượng bất động sản....).

Chức

vụ:.....

CCCD/Hộ chiếu số:.....

Ngày cấp:..... Nơi cấp:.....

Số điện thoại liên
hệ:.....

Địa chỉ đăng ký thường trú:.....

Nơi ở hiện tại khác (nếu
có):.....

Là khách hàng dự kiến nhận chuyển nhượng/dự kiến mua sản phẩm là²⁴

.....

2. Thông tin của chủ sở hữu hưởng lợi:

Họ và tên:.....

Ngày, tháng, năm sinh:.....

Quốc

tịch:.....

Nghề nghiệp:.....

Chức vụ:.....

CCCD/Hộ chiếu số:.....

Ngày cấp:..... Nơi

cấp:.....

Số điện thoại liên

hệ:.....

Địa chỉ đăng ký thường trú:.....

Nơi ở hiện tại khác (nếu

có):.....

II. Phần cam kết của khách hàng:

- Tôi cam kết các thông tin đã khai trên đây là đầy đủ, trung thực và chính xác.
- Bằng việc ký và đóng dấu Bản thu thập thông tin khách hàng này, tôi cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung, thông tin đã khai tại phần I nêu trên.

....., ngày.....tháng.....năm.....

(Tên và chữ ký của Khách hàng)

²⁴ Thông tin về sản phẩm bất động sản (ghi rõ chi tiết thông tin).

HUD