

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DƯỢC PHẨM VIMEDIMEX
Tầng 1, nhà CT3 khu nhà ở, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
Số: /2017/VMG/HĐMB (#N/A)

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DƯỢC PHẨM VIMEDIMEX

Và

Bà

Cùng

Ông

Ký hiệu (#N/A) – Dự án Athena Fulland
phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội
Thành phố Hà Nội

Ngàytháng.....năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

**Ký hiệu (#N/A) tại dự án Athena Fulland, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội
Thành phố Hà Nội**

Hợp đồng Mua bán Nhà ở này ("**Hợp Đồng**") được lập vào/...../20..... giữa và bởi các bên sau đây.

1. Bên Bán

CHỦ ĐẦU TƯ **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DƯỢC PHẨM VIMEDIMEX**

Địa chỉ: Tầng 1, nhà CT3, khu nhà ở, phường Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0103708436 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 13/04/2009

Tài khoản số: 6766886688

Ngân hàng: Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội Sở

Đại diện bởi: Ông Vũ Tuấn Cường

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Theo Giấy ủy quyền số 197/2017/QĐ-VMG ngày 01/12/2017)

(Sau đây gọi tắt là "Bên Bán")

Và

2. Bên Mua

CCCD: do cấp ngày

HKTT:

Địa chỉ liên lạc:

Điện thoại:

Email:

Cùng

Số CMND/CCCD(hộ chiếu): do cấp ngày

HKTT:

Địa chỉ liên lạc:

Điện thoại:

Email:

(Sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)

Trong ngữ cảnh của Hợp Đồng này, Bên Bán và Bên Mua được gọi riêng là “**Bên**” và được gọi chung là “**Các Bên**”.

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này đều là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Để tránh nhầm, những người thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho trên đây làm đại diện để giao dịch với Bên Bán liên quan đến việc mua bán nhà ở nêu tại Hợp Đồng này và mọi hành động của người được ủy quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua, và Bên Bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của Bên Mua để phải được từng người thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ.

XÉT RẰNG:

A. Bên Bán là một doanh nghiệp được thành lập và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, có chức năng đầu tư và kinh doanh bất động sản, hiện được cấp phép đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Đại Kim tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (Tên thương mại: Athena Fulland) (“**Dự Án**”).

B. Hiện nay, Dự Án đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện pháp lý để được triển khai, bao gồm:

- (i) Quyết định chủ trương đầu tư số 2269/QĐ-UBND ngày 11/05/2016 chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Đại Kim tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;
- (ii) Quyết định số 1511/QĐ-UBND ngày 02/03/2017 về việc thu hồi 21.343,7 m² đất tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, giao 99.855 m² đất tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai cho Công ty đầu tư xây dựng số 2 Hà Nội để thực hiện Dự án Khu đô thị mới Đại Kim (giai đoạn 1).
- (iii) Văn bản số 8979/SXD-QLN ngày 26/9/2017 của Sở Xây dựng về việc Nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại Nhà ở thấp tầng thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Đại Kim tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội

C. Bên Mua là cá nhân/tổ chức có nhu cầu mua Nhà Ở thuộc Dự Án của Bên Bán như được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này.

Do vậy, nay Các Bên đồng ý ký kết Hợp Đồng này với các điều khoản cụ thể như sau:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

1.1 Định nghĩa

Trong Hợp Đồng này, trừ khi ngữ cảnh yêu cầu phải hiểu khác đi, các từ, cụm từ sau đây sẽ được hiểu như sau:

- a. **“Hợp Đồng”** : là Hợp đồng mua bán Nhà ở này cùng toàn bộ các Phụ lục kèm theo cũng như các sửa đổi, bổ sung bằng văn bản được lập và ký kết bởi Các Bên vào bất kỳ thời điểm nào;
- b. **“Nhà Ở”** : là nhà ở liền kề, nhà ở độc lập, nhà biệt thự theo quy định tại Khoản 2, Điều 3 Luật Nhà ở 2014 thuộc Dự Án của Bên Bán, được Các Bên mua bán có chi tiết như được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này;
- c. **“Khu Nhà Ở”** : là khu nhà ở thuộc Dự Án của Bên Bán;
- d. **“Dự Án”** : là Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Đại Kim tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội do Bên Bán đầu tư xây dựng để bán hoặc cho thuê theo quy định của pháp luật (tên thương mại: Athena Fulland)
- e. **“Bên Bán” hoặc “Chủ Đầu Tư”** : là Công ty Cổ phần Tập đoàn dược phẩm Vimedimex
- f. **“Biên Bản Bàn Giao”** : là biên bản được ký kết bởi Bên Mua và Bên Bán về việc bàn giao Nhà Ở theo mẫu quy định tại Phụ lục đính kèm của Hợp Đồng này;
- g. **“Giấy Chứng Nhận”** : là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật được cơ quan có thẩm quyền cấp cho chủ sở hữu Nhà Ở;
- h. **“Ngày Bàn Giao”** : là ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán;

- i. **“Thông Báo Bàn Giao”** : là thông báo bằng văn bản được Bên Bán gửi đến Bên Mua như quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng;
- j. **“Phí Quản Lý”** : là phí mà chủ sở hữu hoặc bất kỳ người nào sử dụng Nhà Ở phải thanh toán cho các dịch vụ quản lý và vận hành Khu Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn ở phí trông giữ xe, vệ sinh, phí bảo trì hồ bơi, nếu có, phí bảo quản đường nội bộ và các loại phí khác có liên quan để đảm bảo sự vận hành và/hoặc hoạt động bình thường cho Khu Nhà Ở do Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị quy định tùy vào từng thời điểm và áp dụng phù hợp với mức phí do Nhà nước quy định;
- k. **“Quỹ Bảo Trì”** : là khoản tiền mà Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán và do Ban Quản Trị quản lý để phục vụ cho công tác bảo trì phần tiện ích chung theo quy định về quản lý và sử dụng Khu Nhà Ở;
- l. **“Ban Quản Trị”** : là cơ quan được thành lập để quản lý và điều hành Khu Nhà Ở, bao gồm đại diện được chỉ định bởi chủ sở hữu các nhà ở tại Khu Nhà Ở và Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Khu Nhà Ở. Việc bầu Ban Quản Trị được thực hiện theo nguyên tắc phổ thông theo nội quy của Khu Nhà Ở và pháp luật có liên quan;
- m. **“Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Nhà Ở”** : là Bản Nội quy quản lý việc sử dụng Khu Nhà Ở được Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị ban hành tại từng thời điểm;
- n. **“Bên Được Chuyển Nhượng”** : là một cá nhân, tổ chức được Bên Mua chuyển giao toàn bộ hoặc một phần quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này trên cơ sở được Bên Bán chấp nhận;
- o. **“Văn Bản Chuyển Nhượng”** : là văn bản thỏa thuận được ký kết bởi hai bên bao gồm Bên Mua và Bên Được Chuyển Nhượng để Bên Mua chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Bên Mua được quy định tại Hợp Đồng này cho Bên Được Chuyển Nhượng

1.2 Giải thích

- a. Các tiêu đề của mỗi điều khoản trong Hợp Đồng này chỉ nhằm mục đích tham chiếu và

- không ảnh hưởng việc giải thích Hợp Đồng;
- b. Mọi tham chiếu đến Điều và Phụ lục là tham chiếu đến các Điều và Phụ lục của Hợp Đồng này; và
 - c. Ngày được đề cập trong Hợp Đồng này là ngày dương lịch trừ khi các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CHÍNH CỦA NHÀ Ở MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Nhà ở với các chi tiết và đặc điểm như mô tả tại Phụ lục 1 của Hợp đồng này (“Nhà ở”) thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Đại Kim - Athena Fulland (hoặc tên gọi khác theo quyết định của chủ đầu tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền vào từng thời điểm), có địa chỉ tại phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội (“Dự án”) do Công ty cổ phần Tập đoàn Dược phẩm Vimedimex làm chủ đầu tư (“Chủ đầu tư”). Việc mua bán Nhà Ở được thực hiện theo các điều khoản và điều kiện nêu tại Hợp Đồng này và các quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 3. TỔNG GIÁ BÁN NHÀ Ở VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

- 3.1 Tổng Giá Bán Nhà Ở được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng hoặc các sửa đổi bổ sung tương ứng của Phụ Lục 2 (“Tổng Giá Bán Nhà Ở”).
- 3.2 Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng nêu tại Phụ Lục 2 hoặc tài khoản ngân hàng khác do Bên Bán thông báo trước 03 (ba) ngày làm việc.
- 3.3 Lịch trình thực hiện thanh toán: Tổng Giá Bán Nhà Ở được thanh toán theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 4. BÀN GIAO NHÀ Ở

- 4.1 Bên Bán sẽ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua dự kiến là 30/09/2018 (“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”) với điều kiện là Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tính đến thời điểm bàn giao theo quy định của Hợp Đồng.
Việc bàn giao Nhà Ở thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định tại Khoản 4.1 này do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng; lỗi của nhà thầu thi công làm chậm tiến độ giao Nhà ở; các sự kiện khách quan hoặc Bên Mua không đáp ứng các điều kiện để được nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Khoản 4.2 Điều 4 của Hợp Đồng.
Trước ngày bàn giao thực tế Nhà Ở, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở (“Thông Báo Bàn Giao”). Vào ngày bàn giao Nhà Ở nêu tại Thông Báo Bàn Giao, Bên Bán và Bên Mua thống nhất sẽ ký kết biên bản bàn giao Nhà Ở (“Biên Bản Bàn Giao”) theo mẫu quy định tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng.
Bên Bán sẽ gửi Thông Báo Bàn Giao cho Bên Mua ít nhất mười lăm ngày (15) trước Ngày Bàn Giao, trong đó nêu cụ thể thời gian, địa điểm và phương thức để tiến hành bàn giao Nhà Ở.

- 4.2 Bên Bán chỉ bàn giao Nhà Ở khi Bên Mua đáp ứng tất cả và toàn bộ các điều kiện sau đây:
- a. Đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán 95% Giá Bán Nhà Ở theo tiến độ được quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này và đã thanh toán tất cả và bất kỳ các khoản tiền thuộc về nghĩa vụ của Bên Mua phải đóng hoặc các khoản tiền phạt, tiền lãi và bồi thường thiệt hại, nếu có, cho Bên Bán;
 - b. Đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các khoản phí theo quy định hiện hành của Nhà nước và theo quy định của Hợp Đồng này;
 - c. Đã nộp Phí Quản Lý cho năm đầu tiên (tính từ Ngày Bàn Giao). Để cho rõ ràng, Bên Mua có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý cho năm đầu tiên cho Bên Bán trong vòng bảy (07) ngày làm việc trước Ngày Bàn Giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán. Bên Mua hoặc chủ sở hữu Nhà Ở có trách nhiệm thanh toán hàng tháng Phí Quản Lý của các năm tiếp theo trước hoặc vào ngày mùng năm (05) hàng tháng cho Ban Quản Trị hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Khu Nhà Ở.
 - d. Đã nộp phí bảo trì theo quy định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng
- 4.3 Trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này hoặc Bên Mua không đáp ứng được các điều kiện để nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Khoản 4.2 Điều 4 nêu trên thì Bên Bán không có nghĩa vụ nhưng có quyền tự điều chỉnh Ngày Bàn Giao mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua bằng một thông báo gửi cho Bên Mua để gia hạn hoặc điều chỉnh Ngày Bàn Giao vào một thời điểm phù hợp theo quyết định của Bên Bán.
- 4.4 Tại thời điểm bàn giao Nhà Ở, Bên Mua phải có mặt cùng với đại diện của Bên Bán để kiểm tra tình trạng thực tế của Nhà Ở và cùng ký xác nhận vào Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- a. Nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở. Mọi khiếm khuyết, nếu có, sẽ được Bên Bán sửa chữa theo điều kiện bảo hành quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng và không được xem là cơ sở để Bên Mua từ chối việc nhận bàn giao Nhà Ở. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở.
 - b. Trường hợp Bên Bán không đồng ý với các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua, Bên Bán phải có văn bản phản hồi về việc không đồng ý và phải có các căn cứ kèm theo. Trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán kèm theo các căn cứ, Bên Mua phải gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán nêu rõ các cơ sở để yêu cầu sửa chữa và Các Bên cùng xem xét, khắc phục. Tranh chấp phát sinh sẽ được giải quyết theo quy định tại Hợp Đồng này.

- 4.5 Trong trường hợp Bên Mua đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện để nhận bàn giao và đã nhận được Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng nhưng Bên Mua không có mặt tại địa điểm nhận bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao hoặc thông báo gia hạn Ngày Bàn Giao của Bên Bán, trừ trường hợp sự chậm trễ do Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Bên Mua có lý do chính đáng và được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán, thì mặc nhiên được xem như Bên Mua đã nhận Nhà Ở và việc bàn giao Nhà Ở với đầy đủ các chi tiết và đặc điểm của Hợp Đồng này đã được hoàn tất. Kể từ thời điểm bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua được hoàn tất, Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm hay rủi ro nào liên quan đến Nhà Ở, trừ trường hợp các nghĩa vụ của Bên Bán vẫn còn sau thời điểm bàn giao Nhà Ở theo quy định hiện hành và Hợp Đồng này.

Tất cả các chi phí liên quan đến việc bảo quản Nhà Ở trong thời hạn Bên Mua chưa nhận bàn giao, nếu có, thì Bên Bán sẽ được Bên Mua thanh toán lại trong thời hạn Bên Mua chưa nhận bàn giao vào Ngày Bàn Giao.

- 4.6 Kể từ thời điểm bàn giao Nhà Ở, Bên Mua được toàn quyền sử dụng và chịu trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Ở bất kể là có sử dụng trong thực tế hay chưa. Việc bảo hành Nhà Ở của Bên Bán và nghĩa vụ thanh toán liên quan đến việc sở hữu, sử dụng Nhà Ở của Bên Mua sẽ phát sinh từ thời điểm này.
- 4.7 Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng Diện Tích Đất và Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng được bàn giao trên thực tế cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Diện Tích Đất và Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng tương ứng nêu tại Phụ Lục 1. Việc chênh lệch diện tích này sẽ không phải là lý do để Bên Mua hoặc Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

Các Bên sẽ ký Phụ lục Hợp Đồng để sửa đổi diện tích của Nhà Ở và điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở, thuế giá trị gia tăng và các khoản thuế, phí liên quan cho phù hợp.

- 4.8 Để làm rõ, Các Bên thống nhất rằng Bên Bán được bảo lưu quyền sử dụng Diện Tích Đất và quyền sở hữu Nhà Ở cùng toàn bộ tài sản trên Diện Tích Đất (gọi chung là “Quyền Sở Hữu Nhà Ở”) cho tới thời điểm Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng này và Bên Bán đã bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo Điều này.

ĐIỀU 5. BẢO HÀNH

- 5.1 Bên Bán sẽ bảo hành các hạng mục của Nhà Ở trong thời hạn tối đa **hai mươi tư (24) tháng** kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở theo quy định tại Điều này và quy định của pháp luật có liên quan.
- 5.2 Các Bên đồng ý và xác nhận rằng bất kỳ công việc bảo hành, sửa chữa nào đối với Nhà Ở sẽ chỉ được thực hiện bởi Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền hoặc cho phép. Bên Bán sẽ không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý nhờ hoặc thuê bên thứ ba khắc phục các khiếm khuyết, hư hỏng hoặc bất kỳ sai sót nào của Nhà Ở trong trường hợp Nhà Ở vẫn còn trong thời hạn bảo hành và Bên Bán đồng ý bảo hành cho Bên Mua, trừ khi hai bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

- 5.3 Ngoài việc bảo hành theo thỏa thuận đã quy định, Bên Bán không có nghĩa vụ bảo hành đối với bất kỳ hư hỏng, khiếm khuyết hoặc thiệt hại nào đối với Nhà Ở nếu xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- Là hậu quả của sự hao mòn tự nhiên;
 - Do lỗi bất cẩn, sử dụng thiết bị và công trình xây dựng sai quy trình vận hành hoặc tự ý sửa chữa thay đổi của Bên Mua và/hoặc người sử dụng Nhà Ở;
 - Do Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này;
 - Bên Bán không nhận được yêu cầu bảo hành của Bên Mua theo đúng hình thức và trong thời hạn quy định tại Khoản 5.4 dưới đây;
 - Các trường hợp khác không thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán, bao gồm nhưng không giới hạn ở những phần/bộ phận và thiết bị không phải là một bộ phận của Nhà Ở hoặc là những thiết bị, vật do Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba nào tự lắp đặt, thực hiện hoặc sửa chữa.
- 5.4 Ngay khi phát hiện ra bất kỳ khiếm khuyết, hư hỏng nào là đối tượng được bảo hành theo quy định của điều này, Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở có nghĩa vụ phải:

- Ngay lập tức thông báo cho Bên Bán bằng văn bản thông qua việc gửi trực tiếp hoặc bằng thư có đảm bảo cho Bên Bán về các khiếm khuyết, hư hỏng đó, đồng thời cũng gửi thư điện tử (email) cho Bên Bán để thông báo về vấn đề này;
- Áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết và hư hỏng đó. Nếu Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì việc bảo hành sẽ bị mất hiệu lực toàn bộ hoặc một phần tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở.

Trong thời hạn mười (10) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được yêu cầu bảo hành của Bên Mua, Bên Bán sẽ thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Trong trường hợp xảy ra hư hỏng có thể sửa chữa, khắc phục được trong phạm vi công nghệ kỹ thuật và thực tế cho phép, Bên Bán sẽ thực hiện sửa chữa hạng mục hư hỏng đó bằng vật liệu và/hoặc thiết bị mới cùng loại hay chất lượng tương đương đang có trên thị trường. Bên Bán và Bên Mua có thể thỏa thuận để Bên Mua tự thực hiện việc sửa chữa các hư hỏng.

- 5.5** Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ bảo hành theo quy định của Điều 5 này và do đó sẽ được miễn trừ hoàn toàn nghĩa vụ bảo hành đối với Nhà Ở nếu (i) Bên Mua không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ hoặc cam kết được quy định tại Điều 5 này, hoặc (ii) không tuân thủ các quy định về sửa chữa Nhà Ở theo Điều này; hoặc (iii) không

tuân thủ các quy định liên quan đến việc sử dụng Nhà Ở và/hoặc các thiết bị khác được Ban Quản Trị ban hành theo quy định của pháp luật.

- 5.6** Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở cam kết, đồng ý và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho Bên Bán hay bên thứ ba được chỉ định bởi Bên Bán được phép vào Nhà Ở và được mang theo những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên.
- 5.7** Sau khi hết thời hạn bảo hành được quy định tại Khoản 5.1 trên đây, Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở tự chịu trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng đối với Nhà Ở bằng chi phí của mình.

ĐIỀU 6. GIẤY CHỨNG NHẬN

- 6.1** Bên Bán có trách nhiệm hoàn thành hồ sơ để xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn năm mươi (50) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở cho Bên Mua, với điều kiện là:
- a. Bên Mua trong phạm vi của mình phối hợp và hợp tác tối đa với Bên Bán để thực hiện và hoàn thành các thủ tục đăng ký để được cấp Giấy Chứng Nhận tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bao gồm nhưng không giới hạn việc cung cấp các giấy tờ, hồ sơ cần thiết, ký các văn bản, hợp đồng và các công việc cần thiết khác theo cách thức hợp lý khi được yêu cầu;
 - b. Bên Mua sẽ chịu và hoàn thành việc thanh toán tất cả các khoản phí và lệ phí hoặc thuế phải nộp khác cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đúng thời hạn quy định phát sinh từ việc đăng ký, cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 6.2** Bên Bán có trách nhiệm 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 cho Bên Mua. Trong thời hạn mười (10) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua;
- 6.3** Bên Mua chỉ được nhận Giấy Chứng Nhận từ Bên Bán sau khi đã thanh toán hết Giá Bán Nhà Ở được quy định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng này cũng như tất cả các nghĩa vụ khác của Bên Mua đối với Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có căn cứ rằng việc chậm bàn giao Giấy Chứng Nhận do lỗi cố ý của Bên Mua thì Bên Bán hoàn toàn được miễn trách nhiệm đối với bất cứ yêu cầu bồi thường thiệt hại nào từ phía Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba có liên quan đến giao dịch này.
- 6.4** Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: mặc dù Bên Bán có nghĩa vụ xin cấp Giấy chứng nhận nhưng việc cấp Giấy chứng nhận này và thời gian xin cấp Giấy chứng nhận sẽ phụ thuộc vào các quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận và quyết định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, việc giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền.

ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

7.1 Quyền của Bên Bán

- a. Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Nhà Ở đúng tiến độ đã thỏa thuận tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng này;
- b. Yêu cầu Bên Mua nhận Bàn Giao Nhà Ở đúng thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng;
- c. Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các khoản thuế, phí và các nghĩa vụ thanh toán khác liên quan đến Nhà Ở theo Hợp Đồng này và quy định của pháp luật;
- d. Yêu cầu Bên Mua cung cấp tất cả thông tin và các tài liệu có liên quan để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật.
- e. Bảo lưu mọi quyền mà Bên Bán có được đối với Nhà Ở theo quy định của pháp luật cho đến khi Bên Mua thanh toán đủ Giá Bán Nhà Ở và các chi phí khác thuộc nghĩa vụ của Bên Mua.
- f. Bên Bán được quyền miễn trừ trách nhiệm đối với bất kỳ và tất cả các tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại nào phát sinh giữa bên thứ ba và Bên Mua có liên quan đến hoặc phát sinh từ hành vi của Bên Mua để ký kết và thực hiện Hợp Đồng với bên thứ ba đó cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Nhà Ở sau thời điểm Bên Bán đã bàn giao Nhà Ở. Trong trường hợp có tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua trong quá trình thực hiện Hợp Đồng và gây ra thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba phải liên đới chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Bán;
- g. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền
- h. Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ giấy tờ, nộp phí, lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật
- i. Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật với tư cách là Chủ Đầu Tư của Dự Án.

7.2 Nghĩa vụ của Bên Bán

- a. Xây dựng và hoàn thành cơ sở hạ tầng theo quy hoạch tổng thể đã được duyệt. Đảm bảo chất lượng Nhà Ở đúng thiết kế và đúng quy cách được quy định tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng;
- b. Bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào đúng thời hạn theo quy định của Hợp Đồng, trừ các trường hợp bất khả kháng hoặc lý do khách quan;

- c. Đảm bảo có đủ các điều kiện để chuyển nhượng Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật hiện hành;
- d. Bảo quản Nhà Ở trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua;
- e. Thực hiện các thủ tục tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Thời điểm hoàn thành các thủ tục pháp lý sẽ phụ thuộc vào tiến độ giải quyết công việc của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- f. Hoàn trả lại các khoản tiền cho Bên Mua khi Bên Bán bàn giao không đúng tiến độ bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng
- g. Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

8.1 Quyền của Bên Mua

- a. Yêu cầu Bên Bán hoàn thiện xây dựng Nhà Ở và bàn giao Nhà Ở theo đúng chất lượng và tiến độ đã cam kết;
- b. Được quyền sở hữu Nhà Ở sau khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ và tất cả các nghĩa vụ được quy định trong Hợp Đồng này;
- c. Yêu cầu Bên Bán hoàn tất các thủ tục pháp lý để cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- d. Sử dụng các tiện ích và dịch vụ dành cho Bên Mua dành cho cư dân trong Dự án;
- e. Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.

8.2 Nghĩa vụ của Bên Mua

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng tiến độ tiền mua Nhà Ở theo cam kết tại Hợp Đồng và các Phụ lục của Hợp Đồng;
- b. Nhận bàn giao Nhà Ở vào Ngày Bàn Giao hoặc ngày khác theo thỏa thuận bằng văn bản của Các Bên;
- c. Kể từ ngày nhận Bàn Giao Nhà Ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật (nếu có);
- 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 và bảo trì theo Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Nhà Ở và Bên Mua phải tuân thủ các quy định đó;

- e. Thanh toán đầy đủ Phí Quản Lý hàng tháng và tuân thủ tất cả các quy định của bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Nhà Ở do Chủ Đầu Tư ban hành và các quy định khác của Ban Quản Trị ban hành tùy từng thời điểm;
- f. Thanh toán đầy đủ phí bảo lãnh theo quy định của Ngân hàng phát hành thư bảo lãnh nếu Bên Mua có yêu cầu;
- g. Thanh toán đầy đủ các khoản phí, thuế, lệ phí và các chi phí khác đúng thời hạn theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật hiện hành;
- h. Phối hợp và cung cấp đầy đủ các tài liệu cần thiết để Bên Bán tiến hành các thủ tục pháp lý xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- i. Chấp hành các quy định của bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Nhà Ở;
- j. Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- k. 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 hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l. 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 chung cư;
- m. Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định của Hợp đồng;
- n. Trước khi nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Nhà Ở nếu không được Bên Bán đồng ý bằng văn bản;
- o. Thực hiện việc nộp lệ phí trước bạ và các khoản lệ phí liên quan;
- p. Tự liên hệ, thỏa thuận ký kết hợp đồng với các nhà cung cấp dịch vụ tiện ích do Bên Bán chỉ định như điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp và các dịch vụ sinh hoạt khác;
- q. Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật hiện hành.

ĐIỀU 9. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

9.1 Bên Bán cam kết rằng:

- a. Bên Bán là công ty được thành lập và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, có đầy đủ tư cách theo quy định của pháp luật hiện hành để bán Nhà Ở cho Bên Mua;

- b. Bên Bán cam kết Nhà Ở quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- c. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận với Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này.

9.2 Bên Mua cam kết rằng:

- a. Nếu Bên Mua là cá nhân: Bên Mua có đủ năng lực hành vi dân sự và được phép mua nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- b. Nếu Bên Mua là tổ chức: Bên Mua được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- c. Bên Mua có đủ thẩm quyền và quyền hạn để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này;
- d. Bên Mua đã xem xét, biết rõ về thực trạng pháp lý của Dự Án, Nhà Ở kể cả các giấy tờ liên quan, đồng ý mua mà không có khiếu nại gì;
- e. Số tiền mua Nhà Ở thỏa thuận trong Hợp Đồng là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này;
- f. 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;
- g. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận với Bên Bán đã quy định trong Hợp Đồng này;
- h. Việc giao kết hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc bởi bất kỳ tổ chức, cá nhân nào.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CHO BÊN THỨ BA

- 10.1 Các Bên đồng ý rằng Bên Bán được quyền chuyển giao một phần hoặc toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán cho bên thứ ba để tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với Bên Mua với điều kiện (i) Bên Bán phải đảm bảo bên thứ ba tiếp nhận đầy đủ quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này; và (ii) Bên Bán đảm bảo quyền lợi của Bên Mua và không làm phát sinh thêm nghĩa vụ hay trách nhiệm cho Bên Mua liên quan đến Hợp Đồng này.
- 10.2 Trong thời gian Bên Bán chưa tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho Bên Mua thì Bên Mua có thể chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này cho Bên Được Chuyển nhượng nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

- a. Nhà Ở không có bất kỳ tranh chấp, thế chấp hay bất cứ trở ngại nào cho việc chuyển giao quyền theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - b. Bên Mua đã thanh toán ít nhất **20% Giá Bán Nhà Ở** và tất cả các khoản thanh toán bắt buộc và đến hạn khác theo quy định tại Hợp Đồng này tính đến ngày chuyển nhượng.
- 10.3 Trường hợp Bên Mua chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ đối với Nhà Ở theo Hợp Đồng này cho Bên Được Chuyển nhượng thì:
- a. Bên Mua và Bên Được Chuyển Nhượng sẽ ký kết Văn Bản Chuyển Nhượng phù hợp với quy định của pháp luật. Vào ngày Bên Mua hoàn thành xong nghĩa vụ như nêu tại Khoản 10.3(b) dưới đây thì:
 - (i) Tất cả quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này sẽ được chuyển giao cho Bên Được Chuyển Nhượng;
 - (ii) Toàn bộ mối quan hệ hợp đồng và bất kỳ vấn đề gì còn tồn đọng giữa Bên Bán và Bên Mua sẽ chấm dứt và được xem như giải quyết xong;
 - (iii) Quan hệ hợp đồng giữa Bên Bán và Bên Được Chuyển Nhượng sẽ phát sinh hiệu lực.
 - b. Không chậm hơn thời điểm ký Văn Bản Chuyển Nhượng, Bên Mua đồng ý sẽ (i) thanh toán đầy đủ cho Bên Bán tất cả khoản tiền đến hạn và/hoặc quá hạn cộng với khoản tiền lãi chậm trả và bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả cho Bên Bán; và (ii) Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ còn lại khác đối với Bên Bán khi chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ đối với Nhà ở theo Hợp Đồng này cho Bên Được Chuyển nhượng;
 - c. Căn cứ vào Văn Bản Chuyển Nhượng và việc hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua quy định tại Khoản 10.3(b), Bên Được Chuyển Nhượng sẽ kế thừa tất cả quyền và nghĩa vụ của Bên Mua và khi đó sẽ được xem là Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này. Để cho rõ ràng, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm hoàn trả bất kỳ khoản tiền nào cho Bên Mua hoặc Bên Được Chuyển Nhượng liên quan đến các khoản thanh toán của Bên Mua mà Bên Bán đã giữ lại.
- 10.4 Ngay sau khi Bên Mua và Bên Được Chuyển nhượng hoàn thành các thủ tục theo quy định của pháp luật về việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ đối với Nhà ở theo Hợp Đồng này (bao gồm cả việc hoàn thiện các nghĩa vụ tài chính đối với cơ quan thuế,), trong vòng hai (02) ngày làm việc kể từ ngày Bên Mua và Bên Được chuyển nhượng nộp lại các giấy tờ, hóa đơn...liên quan đến việc chuyển nhượng, Bên Bán sẽ ra Thông báo xác nhận việc chuyển nhượng nêu trên.
- 10.5 Kể từ thời điểm Bên Bán ra Thông báo xác nhận việc chuyển nhượng thì Bên Bán và Bên Mua sẽ được giải phóng khỏi các nghĩa vụ tương ứng của mình theo Hợp Đồng này, Bên Được

Chuyển nhượng kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua và trở thành Bên Mua Nhà theo Hợp đồng mua bán Nhà ở này

ĐIỀU 11. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- 11.1 Các sự kiện bất khả kháng theo Hợp Đồng này được hiểu là bất kỳ trường hợp nào không thể lường trước được vượt quá tầm kiểm soát hợp lý của một Bên và làm cho Bên đó không thể tuân thủ hay thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này ("**Sự Kiện Bất Khả Kháng**"), bao gồm nhưng không giới hạn, chiến tranh hoặc các hành động khác của lực lượng quân sự, khủng bố, bạo loạn, bạo động dân sự, phá hoại, hành động hoặc hạn chế của chính quyền hoặc của các cơ quan công quyền khác, tai nạn, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất hoặc các thảm họa thiên nhiên khác hoặc thiên tai, với điều kiện là không một tình huống hoặc nguyên nhân nào được xem là vượt ngoài tầm kiểm soát hợp lý của một Bên nếu tình huống hoặc nguyên nhân đó xảy ra do hệ quả của sự không cẩn trọng của Bên đó. Để cho rõ ràng, việc mất khả năng thanh toán của một Bên hoặc khó khăn tài chính hoặc hoảng kinh tế không được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều này.
- 11.2 Khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên bị ảnh hưởng có trách nhiệm thông báo cho Bên còn lại trong thời gian sớm nhất nhưng không chậm hơn mười (10) Ngày Làm Việc kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng để Các Bên cùng bàn bạc và thống nhất cách giải quyết và khắc phục hậu quả. Nếu Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện nghĩa vụ thông báo trong thời hạn được quy định tại khoản này thì xem như không có Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra.
- 11.3 Sự Kiện Bất Khả Kháng được xem là căn cứ miễn trách đối với Bên bị ảnh hưởng khi không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, với điều kiện Bên đó phải:
- a. Thực hiện nghĩa vụ thông báo cho Bên còn lại theo quy định tại Khoản 11.2 nêu trên;
 - b. Sử dụng mọi nỗ lực hợp lý để giảm thiểu tác động của sự trì hoãn hay cản trở đối với việc thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này; và
 - c. Phục hồi việc thực hiện các nghĩa vụ của mình ngay khi có thể một cách hợp lý sau khi loại bỏ được lý do trì hoãn hay cản trở gây ra bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 11.4 Nếu các Sự Kiện Bất Khả Kháng kéo dài hơn một trăm tám mươi (180) Ngày Làm Việc và một Bên không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình do ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng đó thì Hợp Đồng này tự động chấm dứt và Các Bên được miễn trừ trách nhiệm theo Hợp Đồng này mà không Bên nào được quyền khiếu nại hoặc yêu cầu bồi thường đối với Bên kia, trừ trường hợp quy định tại Khoản 11.5 dưới đây.
- 11.5 Các Bên đồng ý rằng, trong mọi trường hợp, không Bên nào được miễn trách nhiệm đối với các khoản nợ hoặc bồi thường phát sinh ra trước khi Hợp Đồng này bị chấm dứt khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo Khoản 11.4 trên đây.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG**12.1 Trách nhiệm của Bên Bán khi vi phạm Hợp Đồng:**

- a. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng không có căn cứ pháp luật hoặc trái với các thỏa thuận tại Hợp Đồng này thì Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền đã nhận và phần tiền lãi tính trên lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước Việt Nam công bố tính từ ngày Bên Bán vi phạm cho đến ngày khoản tiền được thanh toán đầy đủ.
- b. Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo quy định tại Điều 4 trong khi Bên Mua đã thực hiện tất cả nghĩa vụ thanh toán và đầy đủ điều kiện nhận bàn giao Nhà Ở vào Ngày Bàn Giao thì Bên Mua cho phép Bên Bán một khoảng thời gian là ba (03) tháng để khắc phục ("**Ngày Bàn Giao Gia Hạn**"). Nếu quá thời gian trên mà Nhà Ở vẫn chưa được giao, Bên Bán đồng ý trả cho Bên Mua một khoản tiền lãi, tính trên lãi suất cơ bản tại thời điểm đó của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) cho tổng thời gian giao trễ tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thực thanh toán, nhưng tổng số tiền phạt không vượt quá tám phần trăm (8%) tổng Giá Bán Nhà Ở.

Thời hạn chậm bàn giao Nhà Ở, nếu không do các điều kiện khách quan hay Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc do các bên thỏa thuận thì sẽ không vượt quá một trăm tám mươi (180) ngày, tính từ Ngày Bàn Giao Gia Hạn theo quy định của Hợp Đồng. Sau thời hạn này mà Bên Bán vẫn chưa thể bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua mặc dù Bên Mua đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện để nhận bàn giao theo Hợp Đồng thì Bên Mua được quyền chấm dứt Hợp Đồng, yêu cầu Bên Bán hoàn trả toàn bộ các khoản tiền đã nhận cùng với khoản tiền lãi phát sinh trong khoảng thời gian bàn giao chậm Nhà Ở theo lãi suất cơ bản tại thời điểm đó của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam.

- c. Trường hợp Bên Bán vi phạm những nghĩa vụ khác nêu tại Hợp Đồng này mà không khắc phục trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu khắc phục bằng văn bản của Bên Mua thì Bên Bán đồng ý bồi thường thiệt hại thực tế và hợp lý mà Bên Mua đã phải gánh chịu do vi phạm của Bên Bán gây ra, nếu có, dựa trên các chứng cứ mà Bên Mua cung cấp hoặc chứng minh.

12.2 Trách nhiệm của Bên Mua khi vi phạm Hợp Đồng:

- a. Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán các đợt thanh toán theo quy định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này thì Bên Mua phải chịu phạt 0,05%/ngày cho mỗi ngày chậm thanh toán tính trên tổng số tiền trễ hạn, nhưng tổng số tiền phạt vi phạm không quá mức tám phần trăm (8%) giá trị số tiền trễ hạn. Các Bên đồng ý rằng việc trễ hạn của bất kỳ đợt thanh toán nào không được quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán của mỗi đợt. Sau thời hạn này mà Bên Mua không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán (bao gồm cả tiền lãi, tiền phạt chậm thanh toán) thì Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng một thông báo gửi đến Bên Mua trước mười lăm (15) ngày.

- b. Nếu quá mười lăm (15) ngày kể từ ngày nhận bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán nhưng Bên Mua không đến nhận bàn giao Nhà Ở thì Bên Mua theo đây đồng ý rằng Bên Mua đã mặc nhiên nhận bàn giao Nhà Ở và không có quyền khiếu nại hay khởi kiện Bên Bán về bất kỳ vấn đề nào liên quan đến Nhà Ở, bao gồm cả chất lượng Nhà Ở hoặc mọi rủi ro, tổn thất xảy ra đối với Nhà Ở từ thời điểm bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán, bất chấp việc Bên Mua có nhận bàn giao chìa khóa hay đến ở tại Nhà Ở hay không.
- c. Trong trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán các đợt theo quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng và số tiền phạt vi phạm theo Khoản 12.2(a) trên đây thì Bên Mua phải trả tiền lãi chậm thanh toán đối với các khoản tiền trễ hạn tính trên lãi suất vay quá hạn của Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam áp dụng cho khoảng thời gian chậm thanh toán tương ứng, tính từ ngày đến hạn cho đến thời điểm thanh toán.
- d. Trường hợp Bên Mua vi phạm những nghĩa vụ khác nêu tại Hợp Đồng này mà không khắc phục trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu khắc phục của Bên Bán bằng văn bản thì Bên Bán được toàn quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và Bên Mua đồng ý bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế hợp lý mà Bên Bán đã phải gánh chịu do vi phạm của Bên Mua gây ra theo quy định của Bộ Luật Dân sự.
- e. Khi Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng theo Khoản 12.2(a) và 12.2 (d), Bên Bán được tự quyền mời gọi, ký kết hợp đồng mua bán hoặc bất kỳ thỏa thuận khác với một bên thứ ba nhằm định đoạt Nhà Ở theo quyết định của Bên Bán. Sau khi Bên Bán đã bán được Nhà Ở cho bên thứ ba theo Điều này thì Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua số tiền chênh lệch sau khi đã khấu trừ số tiền đã nhận của Bên Mua đến ngày chấm dứt Hợp Đồng với các với nghĩa vụ mà Bên Mua phải thanh toán theo Hợp Đồng, bao gồm:
- (i) Khoản phạt vi phạm, tiền lãi và bồi thường thiệt hại theo các quy định Khoản 12.2(a) và 12.2 (d) nêu trên;
 - (ii) Tất cả các chi phí khác thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng;
 - (iii) Thuế, phí và lệ phí do Cơ quan Nhà nước áp dụng mà Bên Bán phải chịu theo quy định của Hợp Đồng này tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng;
 - (iv) Tất cả chi phí Luật sư, chi phí pháp lý và các chi phí liên quan khác để giải quyết các hậu quả do sự vi phạm của Bên Mua gây ra.
- f. Trong trường hợp tổng số tiền mà Bên Mua đã nộp cho Bên Bán tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng ít hơn tổng số tiền mà Bên Mua có trách nhiệm thanh toán theo Khoản 12.2(e) trên đây thì Bên Mua có chịu trách nhiệm thanh toán số tiền thiếu cho Bên Bán trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu bằng văn bản của Bên Bán.

ĐIỀU 13. HIỆU LỰC VÀ CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 13.1 Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày được ký bởi đại diện có thẩm quyền của Các Bên và chấm dứt theo một trong các trường hợp sau đây:
- a. Theo thỏa thuận bằng văn bản của Các Bên;
 - b. Các Bên đã hoàn thành toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này;
 - c. Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng theo Khoản 12.1(b) Điều 12 hoặc Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng theo Khoản 12.2(a) và 12.2(d) Điều 12;
 - d. Một Bên vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào của mình theo Hợp Đồng này và không khắc phục các vi phạm đó sau thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị khắc phục của Bên kia. Khi đó, Bên bị vi phạm có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng thông báo có hiệu lực ngay lập tức;
 - e. Xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng;
- 13.2 Trong trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở nhưng Hợp Đồng bị chấm dứt do lỗi của Bên Mua và Bên Mua phải bàn giao lại Nhà Ở cho Bên Bán thì Nhà Ở phải được bàn giao theo tình trạng như được mô tả trong Biên Bản Bàn Giao vào ngày chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp Nhà Ở không đảm bảo các điều kiện được quy định trong Biên Bản Bàn Giao này thì Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán mọi chi phí để khắc phục, sửa chữa để phục hồi chất lượng Nhà Ở theo đúng tình trạng mô tả trong Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở.
- 13.3 Trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt theo Khoản 13.1(c) trên đây, thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên được giải quyết theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng. Ngoài ra, Bên vi phạm còn phải thanh toán cho Bên bị vi phạm toàn bộ chi phí Luật sư để giải quyết vụ tranh chấp, nếu có, và bồi thường cho Bên bị vi phạm mọi thiệt hại và tổn thất thực tế phát sinh từ hành vi vi phạm của Bên vi phạm.
- 13.4 Trong trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt theo Khoản 13.1(d) trên đây, Bên vi phạm chịu phạt 8% giá trị Hợp Đồng bị vi phạm, đồng thời phải thanh toán cho Bên bị vi phạm toàn bộ chi phí Luật sư để giải quyết vụ tranh chấp (nếu có) và bồi thường cho Bên bị vi phạm mọi thiệt hại và tổn thất thực tế phát sinh từ hành vi vi phạm của Bên vi phạm.
- 13.5 Trong trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo Khoản 12.1(e), trừ trường hợp có thỏa thuận khác, trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, mỗi Bên sẽ hoàn trả lại cho nhau tất cả những gì đã nhận và mỗi Bên sẽ gánh chịu thiệt hại của mình, nếu có, và không được yêu cầu Bên kia bồi thường.
- 13.6 Việc chấm dứt Hợp Đồng này, vì bất kỳ lý do gì, cũng sẽ không miễn trừ cho Bên Mua nghĩa vụ thanh toán đối với bất kỳ khoản thanh toán đến hạn nào cho Bên Bán, đồng thời cũng không phải là cơ sở pháp lý để (i) làm vô hiệu nghĩa vụ thanh toán mà Bên Mua đã thực hiện

trước thời điểm Hợp Đồng bị chấm dứt; hoặc (ii) để miễn trừ cho Bên Mua các nghĩa vụ còn lại sau khi Hợp Đồng này bị chấm dứt.

ĐIỀU 14. THỜI ĐIỂM CHUYỂN RỦI RO

- 14.1 Các Bên đồng ý rằng tất cả và toàn bộ rủi ro, mất mát, hư hỏng hoặc thiệt hại đối với Nhà Ở và tất cả các thiết bị dụng cụ được lắp đặt trong Nhà Ở gây ra bởi các nguyên nhân bao gồm nhưng không giới hạn các sự kiện như cháy nổ, động đất, sạt lở, chập điện, Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc do con người và động vật gây ra ("**Rủi Ro**") sẽ thuộc về Bên Mua kể từ ngày Nhà Ở được bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này, trừ các nghĩa vụ của Bên Bán vẫn còn sau thời điểm bàn giao Nhà Ở theo quy định hiện hành và Hợp Đồng này.
- 14.2 Để cho rõ ràng, mọi Rủi Ro đối với Nhà Ở và các thiết bị, vật tư liên quan vẫn sẽ được chuyển giao cho Bên Mua kể từ Ngày Bàn Giao kể cả trường hợp (i) Giấy Chứng Nhận chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp cho Bên Mua; hoặc (ii) Bên Mua đã đủ điều kiện nhưng chưa nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Khoản 4.5 Điều 4 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15. BẢO LÃNH THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

- 15.1 Các Bên đồng ý rằng, khi có yêu cầu của Bên Mua trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày ký kết Hợp Đồng, Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua Thư bảo lãnh của một Ngân hàng thương mại hoạt động tại Việt Nam có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản do Ngân hàng Nhà Nước công bố ("**Bên Bảo Lãnh**") để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính thay cho Bên Bán khi Bên Bán không bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng ("**Bảo Lãnh Ngân Hàng**"). Chi phí cho việc yêu cầu cấp thư bảo lãnh do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán theo quy định của Ngân hàng phát hành bảo lãnh.
- 15.2 Thời hạn hiệu lực của Bảo Lãnh Ngân Hàng tính từ ngày Bên Bảo Lãnh phát hành Bảo Lãnh Ngân Hàng cho đến ngày thứ ba mươi (30) kể từ ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở phù hợp với thời hạn quy định trong Hợp Đồng này ("**Thời Hạn Bảo Lãnh**"). Để đảm bảo sự rõ ràng, trong mọi trường hợp, nếu Thời Hạn Bảo Lãnh theo Khoản 15.1 của Hợp Đồng đã hết thì hiệu lực của Bảo Lãnh Ngân Hàng sẽ tự động chấm dứt mà không bị ảnh hưởng bởi bất kỳ lý do gì, trừ khi được Bên Bảo Lãnh đồng ý gia hạn bằng văn bản, hoặc pháp luật có quy định khác. Việc Bảo Lãnh Ngân Hàng bị thay đổi hoặc điều chỉnh trong quá trình thực hiện bởi Bên Bảo Lãnh và Bên Bán sẽ không tạo ra bất kỳ nghĩa vụ nào cho Bên Bán hoặc tạo ra bất kỳ sự vi phạm nào của Bên Mua rằng Bên Bán đã không tuân thủ nghĩa vụ bảo lãnh theo quy định hiện hành.
- 15.3 Phạm vi, điều kiện, nội dung và giá trị bảo lãnh do Bên Bán và Bên Bảo Lãnh thỏa thuận trong hợp đồng bảo lãnh nhưng phải đảm bảo thực hiện toàn bộ trách nhiệm của Bên Bán trong việc thanh toán cho Bên Mua các khoản tiền thuộc trách nhiệm tài chính của Bên Bán theo quy định trong Hợp Đồng.

15.4 Phạm vi, điều kiện và nội dung bảo lãnh cụ thể sẽ được thực hiện theo quy định tại Bảo Lãnh Ngân Hàng và quy định liên quan của pháp luật về bảo lãnh.

ĐIỀU 16. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

16.1 Hợp Đồng này được điều chỉnh và giải thích theo quy định của pháp luật Việt Nam.

16.2 Trong trường hợp có bất cứ mâu thuẫn hay tranh chấp nào phát sinh hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, Các Bên thống nhất sẽ giải quyết các mâu thuẫn hay tranh chấp đó trên tinh thần thương lượng, thiện chí và hợp tác. Nếu hai bên không thể giải quyết được trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày xảy ra mâu thuẫn hay tranh chấp đó thì một Bên được quyền yêu cầu Tòa án Nhân dân có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 17. PHỤ LỤC VÀ TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM

17.1 Các bên đồng ý rằng Bên Bán có quyền sửa đổi các Phụ Lục, Phụ Kiện đính kèm Hợp đồng (Trừ Phụ lục 1 và Phụ lục 2 của Hợp Đồng này) khi đã hoàn tất xây dựng Nhà Ở phù hợp với yêu cầu thực tế để đảm bảo Dự Án là một khu Nhà Ở văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cũng như đảm bảo việc đáp ứng các yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

17.2 Các bên đồng ý rằng Hợp Đồng này cùng với các Phụ Lục, Nội Quy, và các tài liệu khác đính kèm Hợp Đồng tạo thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên và thay thế toàn bộ các thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đó liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp đồng này.

17.3 Bên mua xác nhận rằng, bằng việc ký kết Hợp Đồng này, Bên Mua đã nghiên cứu kỹ, hiểu và hoàn toàn đồng ý với các quy định trong Nội Quy đính kèm tại Phụ Kiện A của Hợp Đồng. Ngoài ra, Bên Mua chấp thuận và sẵn sàng ký kết bất kỳ cam kết, xác nhận nào theo yêu cầu của Bên Bán đối với Nội Quy và tuân thủ hoặc buộc người sử dụng Nhà Ở khác tuân thủ nghiêm túc các quy định trong Nội Quy.

ĐIỀU 18. CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG

18.1 Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản ghi trong Hợp Đồng này. Bất kỳ sửa đổi, bổ sung nào đối với Hợp Đồng này sẽ chỉ có hiệu lực nếu được lập thành văn bản được ký xác nhận bởi đại diện có thẩm quyền của Các Bên. Mọi tài liệu, văn bản, email, telex trao đổi và phát hành giữa Các Bên trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này sẽ là những bộ phận không tách rời của Hợp Đồng này.

18.2 Một khi Hợp Đồng này được ký kết hợp pháp, các thỏa thuận được quy định trong Hợp Đồng này sẽ tạo thành các trách nhiệm pháp lý có hiệu lực thi hành và ràng buộc Các Bên cũng như người được ủy quyền và người kế thừa của Các Bên và phải được Các Bên tuân thủ theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này.

- 18.3 Nếu bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng này có toàn bộ hay một phần nội dung bị vô hiệu do vi trái pháp luật hoặc không thể thi hành được vì bất kỳ lý do nào, phần còn lại của điều khoản đó và các điều khoản khác sẽ không bị ảnh hưởng và giữ nguyên hiệu lực.
- 18.4 Mọi trao đổi, yêu cầu, xác nhận, thông tin trao đổi giữa Các Bên phát sinh hoặc có liên quan đến Hợp Đồng này phải được thực hiện bằng văn bản ("**Thông Báo**"). Thông Báo được coi là đã nhận được nếu gửi đến địa chỉ của Các Bên như nêu tại trang đầu tiên của Hợp Đồng theo phương thức đảm bảo hoặc giao tay. Một Bên phải thông báo ngay bằng văn bản cho Bên kia khi có thay đổi địa chỉ liên lạc. Trường hợp không thông báo nếu có phát sinh thiệt hại thì bên không thông báo tự chịu trách nhiệm.
- 18.5 Trong quá trình xin cấp và/hoặc sang tên Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, nếu pháp luật yêu cầu hoặc cơ quan chức năng yêu cầu Các Bên phải ký một hợp đồng mua bán khác theo mẫu do cơ quan chức năng ban hành, thì trong trường hợp đó, Các Bên tại đây đồng ý rằng, trong mọi trường hợp, hợp đồng mẫu đó sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực của tất cả các điều khoản trong Hợp Đồng này cũng như các Phụ lục, tài liệu đính kèm theo Hợp Đồng.
- 18.6 Hợp Đồng được lập thành bốn (04) bản gốc bằng Tiếng Việt, có giá trị pháp lý như nhau, Bên bán giữ một (01) bản và Bên Mua giữ một (01) bản, hai (02) bản Bên Bán lưu để nộp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận Nhà ở.

ĐỂ LÀM BẰNG, Các Bên xác nhận rằng mình đã đọc, hiểu đầy đủ và tự nguyện ký Hợp Đồng này vào ngày đã được đề cập tại trang đầu tiên của Hợp Đồng này.

BÊN MUA

Đã đọc và hiểu rõ trước khi ký

BÊN BÁN

**Đại diện Công ty Cổ phần Tập đoàn
được phẩm Vimedimex**

PHỤ LỤC 1

CHI TIẾT VÀ THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA NHÀ Ở

1. Đặc điểm của Nhà Ở cụ thể như sau:

- a) Loại Nhà Ở: Nhà ở liên kế có sân vườn
- b) Địa chỉ Nhà Ở: Khu đô thị mới Đại Kim, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội
- c) Nhà Ở số: (tương ứng với #N/A)
- d) Diện Tích Xây Dựng Chiếm Đất (“**Diện Tích Xây Dựng**”): “” m² là toàn bộ diện tích tiếp xúc với mặt đất của sàn tầng 1 của Nhà Ở (bao gồm cả phần hiên có mái che của tầng 1) tính theo đơn vị mét vuông (m²) và được làm tròn số đến hai chữ số thập phân, trong đó:
 - Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà Ở (“**Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng**”): “#N/A” m² và được tính là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tất cả các tầng của Nhà Ở bao gồm cả tầng áp mái và tầng mái tum (nếu có) cụ thể:

+ Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng 1: được đo từ mép ngoài tường xây (không bao gồm cổ móng) hoặc tính từ tim tường ngăn chia các nhà ở song lập bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có) và phần hiên có mái che của tầng 1;

+ Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của các tầng (bao gồm cả diện tích tầng tum, tầng áp mái): được đo từ mép ngoài của tường xây (hoặc tính từ tim tường ngăn chia các nhà ở song lập) bao gồm cả diện tích ban công, lô gia, sân (chỉ tính phần sân có mái che) của các tầng.

Để làm rõ:

- Tầng tum: không tính vào số tầng của công trình khi có diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái.
- Tầng áp mái: Tầng nằm trong không gian của mái dốc mà toàn bộ hoặc một phần mặt đứng của nó được tạo bởi bề mặt mái nghiêng hoặc mái gấp, trong đó tường đứng (nếu có) không cao quá mặt sàn 1,5 m (không tính phần đổ bê tông không có mái)

2. Đặc điểm về lô đất xây dựng Nhà Ở như sau:

- a) Tổng diện tích sử dụng đất ở (diện tích khuôn viên của Căn nhà cho phép sai số + -1%): #N/A m², trong đó diện tích sở hữu riêng là: #N/A m²
- b) Mục đích: Đất ở
- c) Thời hạn sử dụng: Lâu dài

3. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ

Xem bản vẽ đính kèm

4. ĐIỀU KIỆN XÂY DỰNG VÀ HOÀN THIỆN MẶT NGOÀI CỦA NHÀ Ở

Theo Phụ lục vật liệu hoàn thiện 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 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 vật liệu dự định nêu trên.

BÊN MUA**BÊN BÁN**

PHỤ LỤC 2**TỔNG GIÁ BÁN NHÀ Ở VÀ THANH TOÁN TỔNG GIÁ BÁN NHÀ Ở****A. Tổng Giá Bán Nhà Ở và Tiến độ thanh toán****1. Tổng Giá Bán Nhà Ở**

a) Tổng giá trị Hợp đồng (“Giá Bán Nhà Ở”) là: **VND (Bằng chữ:)** (đã gồm thuế giá trị gia tăng) (“Thuế GTGT”).

Tổng Giá Bán Nhà Ở này đã bao gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất của Nhà Ở;
- Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật đến lô đất ; chi phí xây thô và hoàn thiện mặt ngoài Nhà ở theo quy định tại Danh mục vật liệu hoàn thiện bên trong và bên ngoài Nhà ở - Phụ lục 05 của Hợp đồng.
- Thuế Giá trị gia tăng (GTGT) theo quy định hiện hành của pháp luật tại từng thời điểm.

b) Thuế và các khoản phí:

Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán trực tiếp cho cơ quan Nhà nước liên quan hoặc cho Bên Bán (trường hợp cơ quan liên quan yêu cầu Bên Bán nộp hộ Bên Mua) hoặc cho Bên Thứ Ba (trường hợp Bên Bán chỉ định Bên Thứ Ba thu hộ) toàn bộ các khoản thuế và các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sở hữu Nhà Ở quy định tại Phụ lục 3 của Hợp đồng, bao gồm nhưng không giới hạn các khoản dưới đây:

- (i) Mức đóng góp vào Quỹ Bảo Trì là **60.000.000 đồng/Nhà ở** (chưa bao gồm thuế GTGT) sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán ngay trước thời điểm nhận bàn giao Nhà Ở;
- (ii) Các loại chi phí liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận, bao gồm nhưng không giới hạn ở lệ phí trước bạ, phí và các chi phí có liên quan khác có thể phải thanh toán khi Bên Mua xin cấp hoặc sang tên Giấy Chứng Nhận theo các quy định của luật pháp Việt Nam;
- (iii) Chi phí cho việc kết nối và lắp đặt các thiết bị cung cấp các dịch vụ cho Nhà Ở, bao gồm nhưng không hạn chế dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác do Bên Mua sử dụng riêng cho Nhà Ở. Các chi phí này sẽ do Bên Mua thanh toán trực tiếp cho các đơn vị cung cấp dịch vụ, trừ khi Bên Bán được các đơn vị cung cấp ủy quyền để tiến hành việc thu hộ;
- (iv) **Phí Quản Lý** được xác định tại thời điểm bàn giao Nhà ở và được tính toán trên cơ sở phù hợp với thực tế, tuân thủ quy định của pháp luật , được thu một lần cho năm đầu tiên trước khi Bên Bán bàn giao Nhà ở cho Bên Mua.
- (v) Bất kỳ các loại thuế hoặc chi phí khác mà Bên Mua có nghĩa vụ phải đóng dựa trên cơ sở việc sẽ đăng ký Nhà Ở đứng tên Bên Mua hoặc việc sử dụng Nhà Ở của Bên Mua theo quy định của bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Khu Nhà Ở, Hợp Đồng này và các quy định của pháp luật có liên quan khác.

2. Tiến độ và phương thức thanh toán

Phù hợp với tiến độ xây dựng Nhà Ở và quy định của Luật kinh doanh Bất động sản, tiến độ thanh toán Giá Bán Nhà Ở được chia thành các đợt như sau :

- a) **Đợt 1:** Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền là: **#N/A VNĐ** (Bằng chữ: *#NAME?*) tương ứng với 20% giá Giá Bán Nhà Ở ngay sau khi Các Bên ký kết Hợp Đồng này.
- b) **Đợt 2:** Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền là : **#N/A VNĐ** (Bằng chữ: *#NAME?*), tương ứng với 25% Giá Bán Nhà Ở ngày dự kiến xây dựng xong sàn tầng 2 của Căn nhà.
- c) **Đợt 3:** Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền là: **#N/A VNĐ** (Bằng chữ: *#NAME?*), tương ứng với 25% Giá Bán Nhà Ở ngày dự kiến hoàn thiện xây thô của Căn nhà.
- d) **Đợt 4:** Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền là **#N/A VNĐ** (Bằng chữ: *#NAME?*), tương ứng với 25% Giá Bán Nhà Ở và Phí Bảo trì khi có thông báo bàn giao nhà cho Bên Mua.
- e) **Đợt 5:** Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán có thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền là: **#N/A VNĐ** (Bằng chữ: *#NAME?*), tương ứng với 5% Giá Bán Nhà Ở.

3. Phương thức thanh toán

- a. Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này đều được thực hiện bằng Đồng Việt Nam và được Bên Mua thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng dưới đây của Bên Bán với toàn bộ chi phí ngân hàng do Bên Mua trả:

Chủ tài khoản: Công ty cổ phần Tập đoàn dược phẩm Vimedimex
Số tài khoản: 6766886688
Ngân hàng: Ngân Hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội Sở

- b. Khi có bất cứ khoản tiền nào được Bên Mua chuyển khoản cho Bên Bán theo Hợp Đồng thì việc thanh toán chỉ được xem là Bên Bán đã nhận được sau khi số tiền chuyển khoản đã được ghi nhận vào tài khoản ngân hàng trên đây của Bên Bán. Trường hợp Bên Mua thanh toán bằng tiền mặt cho khoản tiền phù hợp với quy định hiện hành cho phép được giao dịch, Bên Bán sẽ xuất phiếu thu tiền cho Bên Mua sau khi đã được người đại diện theo pháp luật hoặc đại diện theo ủy quyền của Bên Bán ký và đóng con dấu của Bên Bán.

PHỤ LỤC 3

CÁC KHOẢN THANH TOÁN KHÁC NGOÀI GIÁ BÁN NHÀ Ở

1. Thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận 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

2. Phí bảo trì

a. Kinh Phí Bảo Trì Phần sở hữu chung theo quy định tại Hợp đồng mua bán Nhà ở và Bản Nội Quy này bao gồm:

- (i) Kinh phí do Chủ sở hữu Nhà ở nộp **60.000.000 đồng/Nhà ở** (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) quy định tại Hợp đồng mua bán Nhà ở. Phí bảo trì này không bao gồm trong Giá bán Nhà ở được quy định trong Hợp đồng mua bán Nhà ở.
- (ii) Khoản đóng góp do huy động của Cư dân và Chủ đầu tư tương ứng với phần Diện Tích Sàn Xây Dựng Nhà ở thuộc Phần sở hữu riêng của Cư dân và Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư trong trường hợp Quỹ Bảo Trì không đủ. Khoản đóng góp này chỉ được thu khi phát sinh công tác bảo trì, được xác định đối với từng công việc bảo trì, với mức thu thêm cụ thể sẽ được thông qua tại Hội Nghị Khu nhà ở;
- (iii) Khoản đóng góp của Cư dân trong trường hợp Phần sở hữu chung bắt buộc phải bảo trì, sửa chữa do lỗi của Cư dân đó gây ra;
- (iv) Khoản phí, lệ phí, chi phí có liên quan đến việc mở, quản lý và sử dụng tài khoản Quỹ Bảo Trì;
- (v) Khoản tiền lãi phát sinh mỗi kỳ từ tài khoản Quỹ Bảo Trì được gửi tại ngân hàng; và
- (vi) Các khoản tiền và/hoặc khoản đóng góp khác theo thống nhất của Cư dân và Chủ đầu tư tại Hội Nghị Khu Nhà ở trong phạm vi pháp luật cho phép.

- b. Ban quản trị Khu Nhà ở có trách nhiệm duyệt và thực hiện các khoản chi nói trên trên cơ sở kế hoạch và ngân sách bảo trì hàng năm đã được Hội nghị Khu Nhà ở thông qua, trường hợp chi vượt quá sẽ phải được Hội nghị Khu Nhà ở phê duyệt.
 - c. Phần diện tích dành cho mục đích thương mại của Khu Nhà ở và các tiện ích gắn liền với phần diện tích này thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư do Chủ đầu tư bằng kinh phí của mình tự thực hiện các hoạt động bảo trì.
3. 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...

Phí quản lý hàng tháng được xác định tại thời điểm bàn giao Nhà ở và được tính toán trên cơ sở phù hợp với thực tế, tuân thủ quy định của pháp luật, được thu một lần cho năm đầu tiên trước khi Bên Bán bàn giao Nhà ở cho Bên Mua.

PHỤ LỤC 4
MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO NHÀ Ở

Hôm nay, ngày..... tháng.....năm 20....., các bên sau đây:

1. BÊN BÁN: CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN DƯỢC PHẨM VIMEDIMEX

Đại diện:

2. BÊN MUA: Ông/Bà.....

CMTND số cấp ngày tại.....

Và Ông/Bà.....

CMND số cấp ngày..... tại.....

Căn cứ:

- Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số:ký ngày.../.../..... giữa Bên Mua và Bên Bán (“Hợp Đồng”);
- Kết quả đo đạc và kiểm tra thực tế.

Sau khi kiểm tra Nhà Ở, Các Bên đồng ý ký Biên bản này với các điều kiện dưới đây:

1. Nhà ở ký hiệu:, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội được xây dựng có các đặc điểm sau đây:

- Diện tích đất thực tế : m²
- Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế: m²
- Các trang thiết bị nội thất (nếu có) và các hạng mục khác theo bảng liệt kê đính kèm.

1. Kể từ ngày ký Biên Bản này, Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro, nghĩa vụ, trách nhiệm liên quan đến Nhà Ở cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Nhà Ở với tư cách là Chủ sở hữu Nhà Ở (ngoại trừ nghĩa vụ bảo hành được nêu tại Hợp đồng).
2. Bên Mua đồng ý rằng trường hợp Bên Mua không cư trú tại Nhà Ở sau thời điểm bàn giao Nhà Ở theo Biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán phí Dịch Vụ hàng tháng theo quy định tại Nội Quy. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội Quy trong quá trình sử hữu và sử dụng Nhà Ở.
3. Bên Mua biết và hiểu rằng bất cứ thay đổi nào của Nhà Ở kể từ ngày bàn giao Nhà Ở sẽ phải thực hiện theo đúng quy định của Nội Quy.

4. Bên mua đã kiểm tra và chấp nhận Nhà ở theo hiện trạng. Nhà ở được bàn giao cho Bên mua kể từ ngày biên bản này được lập.
5. Việc bảo hành (nếu có) sẽ được thực hiện theo điều khoản bảo hành tại Hợp đồng mua bán Nhà ở.
6. Biên bản này được lập thành bốn (04) bản bằng tiếng Việt, có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ 01 (một) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản, 02 (hai) bản lưu tại cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Nhà ở

BÊN BÁN**BÊN MUA**

Ghi chú: Mẫu Biên bản bàn giao Nhà ở trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm các bên ký kết Biên bản bàn giao.

PHỤ LỤC 05
DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN BÊN TRONG VÀ
BÊN NGOÀI NHÀ Ở

STT	Tên vật tư, thiết bị	Đặc điểm, tiêu chuẩn, các thông số kỹ thuật chính và nguồn gốc xuất xứ
1	Xi măng	Theo TCVN 2682:2009
2	Cốt thép cho bê tông	JIS G3112:2010, TCVN 1651-2:2008
3	Bê tông thương phẩm	Theo TCVN 9340:2012
4	Cát đen, cát vàng	Theo TCVN 1970:1986
5	Đá dulong cho bê tông	Theo TCVN 1771:1987
6	Gạch chỉ 6x10,5x22cm	Theo TCVN 6477:2011
7	Gạch 2 lỗ 6,5x10,5x22cm	
8	Gạch bê tông khí chưng áp	Theo TCVN 7959:2011
9	Gạch ceramic các loại	Gạch Viglacera/Taicera loại A1
10	Đá granit tự nhiên	Đá granite tự nhiên Bình Định, Phú Yên hoặc tương đương
11	Đá lọc mái (Đá Acđoa)	Đá Lai Châu hoặc tương đương
12	Sơn ngoài nhà	Sơn Dulux
13	Kính cường lực các loại	Kính cường lực
14	Vách kính, cửa đi, cửa sổ nhôm kính và phụ kiện đồng bộ	Nhôm hệ Xingfa và Phụ kiện Kinlong đồng bộ cao cấp
15	Cấp điện	Cung cấp đầu chờ sẵn
16	Cấp nước	Cung cấp đầu chờ sẵn
17	Téc nước mái	Có cung cấp
18	Hệ thống lọc nước	01 máy lọc nước tinh khiết

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 cho Bên Mua ở thời điểm điều chỉnh

PHỤ LỤC 06

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG KHU NHÀ Ở

(Bản rời đính kèm Hợp đồng mua bán Nhà ở)