

CHI NHÁNH HÀ TÂY - CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM CƯỜNG HÀ NỘI

**VÀ
ÔNG/BÀ: “KHÁCH HÀNG”**

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: “SỐ HĐ”/HĐMBNO

BIỆT THỰ SỐ:

LÔ ĐẤT:

KHU ĐÔ THỊ : DƯƠNG NỘI, Q.HÀ ĐÔNG, TP HÀ NỘI

Hà Nội, năm 2018

MỤC LỤC

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI.....	5
ĐIỀU 2: NỘI DUNG HỢP ĐỒNG	6
ĐIỀU 3: GIÁ BÁN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN.....	6
ĐIỀU 4: TIẾN ĐỘ THI CÔNG NGÔI NHÀ.....	6
ĐIỀU 5: BÀN GIAO NHÀ	7
ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.....	8
ĐIỀU 7: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA	9
ĐIỀU 8: CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG	10
ĐIỀU 9: BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH.....	11
ĐIỀU 10: GIẤY CHỨNG NHẬN	12
ĐIỀU 11: PHÂN SỬ DỤNG CHUNG VÀ TIỆN ÍCH	13
ĐIỀU 12: CÁC CÔNG VIỆC HOÀN THIỆN VÀ THAY ĐỔI	13
ĐIỀU 13: TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG.....	13
ĐIỀU 14: TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG.....	15
ĐIỀU 15: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.....	15
ĐIỀU 16: THƯƠNG LƯỢNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	16
ĐIỀU 17: THÔNG BÁO.....	16
ĐIỀU 18: ĐIỀU KHOẢN CHUNG.....	16
PHỤ LỤC I: THÔNG TIN THỬA ĐẤT VÀ NGÔI NHÀ.....	18
PHỤ LỤC II: QUY ĐỊNH VỀ GIÁ BÁN NGÔI NHÀ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN.....	21

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
SỐ: “SỐ HĐ”/HĐMBNƠ

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Luật Bảo vệ Quyền lợi Người Tiêu dùng số 59/2011/QH12 ngày 17/11/2010;
- Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Quyết định số 33//QĐ-UBND ngày 07/1/2008 của UBND tỉnh Hà Tây v/v cho phép đầu tư xây dựng Khu ĐTM Dương Nội, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây;
- Quyết định 1955/QĐ-UBND ngày 2/7/2008 của UBND tỉnh Hà Tây v/v phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu ĐTM Dương Nội, thành phố Hà Đông, tỉnh Hà Tây;
-
- Nhu cầu và khả năng của các Bên.

Hôm nay, ngày __ tháng __ năm 2018, tại Hà Nội, trên cơ sở thỏa thuận, chúng tôi gồm các bên có tên và thông tin tại Phần A dưới đây cùng thống nhất các nội dung hợp đồng tại Phần B và đi đến việc ký kết Hợp đồng này, chi tiết như sau:

PHẦN A: THÔNG TIN CỦA CÁC BÊN GIAO KẾT HỢP ĐỒNG

<u>BÊN CHUYỂN NHƯỢNG</u> (Gọi tắt là <i>Bên Bán</i>):	
CHI NHÁNH HÀ TÂY - CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM CƯỜNG HÀ NỘI	
Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số:	0600082558-007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 04/9/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 30/01/2018
Địa chỉ:	Tầng 4, Toà nhà Văn phòng Nam Cường, Km 4, đường Lê Văn Lương kéo dài, Phường La Khê, Quận Hà Đông, TP. Hà Nội
Điện thoại:	024.63251888
Fax:	024.63251999
Số tài khoản:	8201145674567 tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Tây Hà Nội
Đại diện theo pháp luật:	Ông Lê Duy Mạnh
Chức vụ:	Giám đốc Chi nhánh
Theo Giấy uỷ quyền số:	339/2017/UQ-NCHN ngày 26/12/2017 của Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội

và:

<u>BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG</u> (Gọi tắt là <i>Bên Mua</i>):	
CÔNG TY ____	
Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số:	
Địa chỉ trụ sở chính:	
Địa chỉ liên hệ:	
Điện thoại:	

Fax:	
Số tài khoản:	
Đại diện:	Ông ____ [<i>chữ thường, in đậm</i>]
Chức vụ:	

Trong trường hợp Bên Mua là cá nhân:

<u>BÊN NHÂN CHUYỂN NHƯỢNG</u> (Gọi tắt là Bên Mua):	
ÔNG/BÀ [Chữ hoa, in đậm]	
CMND/Hộ chiếu số:	
Ngày sinh:	
Hộ khẩu thường trú:	
Địa chỉ liên hệ:	
Điện thoại:	

Trong trường hợp Bên Mua có hai (02) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người trong số họ và các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua quy định theo Hợp đồng này có nghĩa là nghĩa vụ và trách nhiệm liên đới. Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng một cách riêng rẽ.

PHẦN B: NỘI DUNG HỢP ĐỒNG

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI:

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

- 1.1. **“Hợp đồng”, “Hợp đồng mua bán nhà ở”** là hợp đồng mua bán ngôi nhà này và các phụ lục đính kèm (nếu có) do Hai Bên lập và ký kết.
- 1.2. **“Dự án”** có nghĩa là Dự án Khu Đô thị mới Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội trong đó có Lô đất **“MÃ CĂN”** (hay còn gọi là Dự án Khu đô thị mới Dương Nội) do Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội làm Chủ Đầu tư;
- 1.3. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật hiện hành;
- 1.4. **“Ngày”** là ngày dương lịch, bao gồm cả ngày nghỉ và ngày lễ, tết theo quy định của pháp luật hiện hành; **“Ngày làm việc”** là ngày dương lịch, không bao gồm ngày nghỉ cuối tuần (thứ bảy và chủ nhật) và không bao gồm ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật hiện hành.
- 1.5. **“Ngôi nhà”** là Nhà Biệt thự hoặc Nhà vườn hoặc Nhà liền kề trên đất đã có hạ tầng kỹ thuật được xây thô và hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài theo bản vẽ thiết kế thi công được Bên Bán phê duyệt. Chi tiết và thông số kỹ thuật của Ngôi nhà được quy định cụ thể tại Điều 2 Hợp đồng này;
- 1.6. **“Bên”** có nghĩa là Bên Bán hoặc Bên Mua trong Hợp đồng này;
- 1.7. **“Hai Bên”** có nghĩa là Bên Bán và Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này;
- 1.8. **“Diện tích thửa đất”** là Diện tích quy định tại Giấy chứng nhận do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Thửa đất đó;
- 1.9. **“Ngày bàn giao thực tế”** là ngày xác lập Biên bản bàn giao Ngôi nhà;
- 1.10. **“Biên bản bàn giao Ngôi nhà”** là biên bản ghi nhận việc Bên Bán bàn giao ngôi nhà xây thô đã hoàn thiện mặt ngoài cho Bên Mua được hai bên lập và ký tại thời điểm bàn giao ngôi nhà;
- 1.11. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và được hiểu là một trong bất kỳ trường hợp sau: sự ngăn cấm hoặc trì hoãn do pháp luật quy định hoặc do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào quyết định; xảy ra nội chiến, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp quốc gia (dù được tuyên bố hay không được tuyên bố); khủng bố, phá rối trật tự công cộng; đình công, tẩy chay, trừng phạt, cấm vận; giao thông hoặc các tiện ích công cộng bị gián đoạn; dịch bệnh, hỏa hoạn, bão, lũ lụt, thủy triều, động đất hoặc các trường hợp thiên tai khác hay sự kiện khác nằm ngoài khả năng kiểm soát của con người;
- 1.12. **“Phần sử dụng chung”** là các khu vực được xác định tại Điều 11 của Hợp đồng này;
- 1.13. **“Tiện ích”** bao gồm các tiện ích do Bên Bán và/hoặc đại diện có thẩm quyền của Bên Bán quy định cụ thể tại từng thời điểm;
- 1.14. **“Quy chế quản lý và khai thác Khu Đô thị”** là quy chế chung của Khu Đô thị mới Dương Nội được Chủ đầu tư xây dựng, sửa đổi và ban hành tùy từng thời điểm.
- 1.15. **“Nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua”** hay **“Nghĩa vụ thanh toán tiền của Bên Mua”** hay **“Nghĩa vụ tài chính của Bên Mua”**: Bao gồm tất cả các khoản tiền mà Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định của Hợp đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn bởi: tiền phạt vi phạm, tiền lãi chậm thanh toán, khoản tiền phải nộp để thanh toán tiền mua nhà theo quy định tại Phụ lục 2 Hợp đồng này, các khoản phí

(nếu có). Thứ tự thu các khoản nghĩa vụ tài chính của Bên Mua được hai Bên thống nhất như sau: Phí, tiền phạt vi phạm, các khoản tiền lãi chậm thanh toán, nợ gốc, các khoản phải trả khác (nếu có).

ĐIỀU 2. NỘI DUNG HỢP ĐỒNG:

- 2.1. Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Ngôi nhà gắn liền với Quyền sử dụng lô đất “**MÃ CĂN**”, với các chi tiết, đặc điểm chính như được quy định tại Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng này tại Dự án Khu đô thị mới Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội;
- 2.2. Việc mua Bán nhà ở giữa Hai Bên được thực hiện theo nguyên tắc bình đẳng, tự nguyện theo đúng quy định hiện hành của pháp luật. Bên Bán đã giới thiệu rõ, và Bên Mua đã được Bên Bán cung cấp, giới thiệu, nghiên cứu kỹ dự án, thiết kế xây dựng ngôi nhà, giá bán, thực tế tại công trường và hiểu rõ nội dung các quy chế và các điều khoản trong hợp đồng này.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN:

- 3.1. **Giá bán Ngôi nhà** (bao gồm giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giá trị ngôi nhà xây thô, hoàn thiện mặt ngoài) và **Tiến độ thanh toán** cụ thể được quy định chi tiết tại Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng này;
- 3.2. **Đồng tiền thanh toán:** Các Bên thống nhất rằng, mọi khoản tiền theo Hợp đồng này đều được thanh toán bằng đồng tiền Việt Nam;
- 3.3. **Phương thức thanh toán:** Tùy vào quyết định của Bên Bán vào từng thời điểm cụ thể, Bên Mua sẽ thanh toán bằng một trong các phương thức sau:
 - (a) Thanh toán bằng tiền mặt: Bên Mua sẽ thanh toán bằng hình thức thanh toán trực tiếp tại trụ sở của Bên Bán hoặc một đại diện cho Bên Bán chỉ định;
 - (b) Thanh toán bằng chuyển khoản: Bên Mua sẽ chuyển tiền vào số tài khoản của Bên Bán theo thông tin nêu tại phần A Hợp đồng này hoặc một tài khoản khác theo sự chỉ định của Bên Bán.

ĐIỀU 4. TIẾN ĐỘ THI CÔNG NGÔI NHÀ:

- 4.1 Thời hạn hoàn thành thi công: Bên Bán phải hoàn thành việc xây thô và hoàn thiện mặt ngoài của Ngôi nhà: 18 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng.
- 4.2 Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ một nghĩa vụ tài chính nào với Bên Bán thì Bên Bán có quyền tạm ngừng thi công trong thời gian Bên Mua chậm thanh toán. Trong trường hợp này, thời hạn Bên Bán phải hoàn thành việc thi công (theo quy định tại điều 4.1 nêu trên) sẽ được cộng một khoảng thời gian bằng với tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán.

ĐIỀU 5. BÀN GIAO NHÀ:

- 5.1. Thời hạn bàn giao nhà: Với điều kiện Bên Mua đã thực hiện đúng, đầy đủ **Nghĩa Vụ Thanh Toán Của Bên Mua** theo quy định của Hợp đồng này tính đến thời điểm đến hạn bàn giao, Bên Bán sẽ bàn giao Ngôi nhà cho Bên Mua trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn hoàn thành thi công theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng này.
Để làm rõ quy định này, hai bên hiểu và thống nhất rằng:
 - (i) Trường hợp Bên Bán đã hoàn thành việc thi công theo tiến độ quy định tại điều 4 hợp đồng này, nhưng Bên Mua vẫn chưa hoàn thành bất kỳ một nghĩa vụ thanh toán (đến hạn) nào của Bên Mua theo quy định tại hợp đồng này, thì Bên Bán vẫn chưa phải bàn giao Ngôi nhà cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán

chỉ bàn giao Ngôi nhà cho Bên Mua trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán tương ứng của mình.

- (ii) Trường hợp nếu Bên Mua không vi phạm bất kỳ một nghĩa vụ thanh toán nào, mà quá 30 ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán phải hoàn thành việc thi công phần thô và hoàn thiện mặt ngoài ngôi nhà, nhưng Bên Bán vẫn không bàn giao ngôi nhà cho Bên Mua thì Bên Bán sẽ có nghĩa vụ thanh toán tiền chậm bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Khoản 13.3 Điều 13 Hợp đồng này.

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

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

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

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

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

- Tuân thủ Nội quy Khu đô thị Dương Nội (ngay cả khi Hợp đồng này được thanh lý);

- Thanh toán cho Bên Bán các khoản phí quản lý, phí dịch vụ và các khoản phí khác áp dụng với việc sử dụng, chiếm hữu, hưởng thụ và/hoặc sở hữu Ngôi nhà của Bên Mua kể từ ngày Bàn Giao Thực Tế.
- Bên Mua có trách nhiệm gánh chịu tất cả các rủi ro, nghĩa vụ và trách nhiệm với Ngôi nhà (bao gồm bất kỳ rủi ro, mất mát, hỏng hóc hoặc thiệt hại nào với Ngôi nhà) có thể phát sinh kể từ ngày Bàn Giao Thực Tế. Bên Mua tại đây đồng ý và cam kết không khiếu nại, yêu cầu và thực hiện các hành động chống lại Bên Bán đối với bất kỳ sự hư hỏng hay tổn thất, thiệt hại nào đối với Ngôi nhà về bất kỳ mặt nào có thể xảy ra kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế với lý do hoặc có liên quan đến việc không thực hiện hay từ chối tiếp quản Ngôi nhà vào Ngày Bàn Giao Thực Tế của Bên Mua.
- Cam kết tôn trọng nội dung và hiệu lực của Biên bản Bàn Giao Thực Tế do Bên Bán lập theo quy định tại khoản 5.4 này và xác nhận Biên bản Bàn Giao Thực Tế có đầy đủ giá trị pháp lý để làm cơ sở cho hai Bên thanh lý Hợp đồng này.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN:

6.1. Quyền của Bên Bán:

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

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

6.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- (a) Xây dựng Ngôi nhà theo đúng tiến độ, chất lượng như thoả thuận trong Hợp đồng này;
- (b) Thực hiện bảo hành đối với ngôi nhà theo quy định tại Điều 9 Hợp đồng này;
- (c) Tạo điều kiện cho Bên Mua hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa Ngôi nhà với điều kiện không làm ảnh hưởng đến kết cấu của Ngôi nhà, không gian, cảnh quan và kiến trúc chung của Dự án;
- (d) Bàn giao nhà cho Bên Mua sau khi đã thi công xong phần xây thô và hoàn thiện mặt ngoài Ngôi nhà;
- (e) Trong phạm vi các quy định của pháp luật, Bên Bán có trách nhiệm làm các thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở cho Bên Mua theo qui định của pháp luật khi Bên Mua đã hoàn tất các nghĩa vụ về hành chính và tài chính có liên quan. Tiến trình cấp Giấy chứng nhận này sẽ phụ thuộc vào tình hình thực tế về cấp Giấy chứng nhận của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- (f) Có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ/tài liệu cần thiết và hỗ trợ Bên Mua nếu Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (g) Thông báo cho Bên Mua bằng văn bản để giải quyết các đề nghị về hoàn thiện và sửa chữa ngôi nhà theo qui chế quản lý khu đô thị Dương Nội trong thời hạn không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đơn đề nghị của Bên Mua.

ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA:

7.1. Quyền của Bên Mua:

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

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

7.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

Bên Mua có trách nhiệm và cam kết như sau:

- (a) Thanh toán đủ giá trị, đúng thời hạn theo phương thức thanh toán các khoản tiền theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng này. Chấp nhận việc Bên Bán tạm ngừng tiến độ thi công và hoàn thiện mặt ngoài Ngôi nhà theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng khi vi phạm nghĩa vụ thanh toán với Bên Bán;
- (b) Nhận bàn giao Ngôi nhà theo đúng thoả thuận của hợp đồng này;

- (c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua Ngôi nhà cho Bên Bán để Bên Bán thay mặt Bên Mua nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- (d) Tuân thủ các quy định của luật hiện hành, Quy chế quản lý khu đô thị Dương Nội, các quy định và điều lệ về xây dựng, các quy định khác được các cơ quan chức năng và Bên Bán ban hành.
- (e) Cung cấp đầy đủ và theo yêu cầu của Bên Bán các giấy tờ đồng thời có trách nhiệm hỗ trợ Bên Bán để Bên Bán thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- (f) Khi triển khai thi công hoàn thiện Ngôi nhà, Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán bằng văn bản và chỉ được phép thực hiện khi được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán. Bên Mua có trách nhiệm tuân thủ mọi quy định của Bên Bán, thi công và hoàn thiện Ngôi nhà theo đúng hồ sơ đã được phê duyệt, đảm bảo chất lượng, kỹ thuật theo các quy định hiện hành. Không xâm phạm đến kết cấu Ngôi nhà và quyền lợi hợp pháp của các chủ sở hữu bất động sản liền kề. Bên Mua tự chịu trách nhiệm trong công tác quản lý thi công, máy móc, thiết bị, an toàn cho người lao động và Bên thứ ba (nếu có). Bên Mua phải đảm bảo không gây ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin, cây xanh... và các hệ thống hạ tầng khác trong quá trình thi công và sử dụng. Trong quá trình hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa ngôi nhà nếu Bên Mua gây hư hỏng các công trình hạ tầng kỹ thuật, Phần sử dụng chung, Tiện ích chung hoặc bất kỳ ngôi nhà nào khác thì phải sửa chữa trả lại nguyên trạng ban đầu trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày hành vi này bị Bên Bán lập biên bản. Quá thời hạn nói trên mà Bên Mua không hoàn thành việc sửa chữa hư hỏng thì Bên Bán tự tiến hành sửa chữa và Bên Mua phải thanh toán toàn bộ chi phí sửa chữa thực tế.
- (g) Trong trường hợp sửa chữa ngôi nhà, Bên Mua phải thực hiện theo quy định của Pháp luật và Quy định của Bên Bán;
- (h) Chịu trách nhiệm thi công nội thất Ngôi nhà và lắp đặt hệ thống điện, nước bên trong Ngôi nhà;
- (i) Có trách nhiệm thanh toán các khoản phí, lệ phí (phí quản lý, phí dịch vụ) theo quy định của Quy chế quản lý Khu đô thị Dương Nội;
- (j) Sử dụng các dịch vụ được cung cấp trực tiếp hoặc thông qua đại diện của Bên Bán. Với các dịch vụ Bên Bán không cung cấp, Bên Mua có quyền ký hợp đồng riêng biệt, trực tiếp với Nhà cung cấp dịch vụ nhưng phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán;
- (k) Sử dụng Ngôi nhà để ở. Trong trường hợp có sự thay đổi mục đích sử dụng Ngôi nhà, Bên Mua phải thông báo tới Bên Bán và phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán trước khi thay đổi.
- (l) Có trách nhiệm cung cấp đầy đủ các giấy tờ và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Thông báo của Bên Bán sẽ ghi rõ thời gian, địa điểm Bên Mua phải nộp các giấy tờ và các nghĩa vụ tài chính liên quan cho Bên Bán.

ĐIỀU 8. CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG:

- 8.1. Quyền sở hữu Ngôi nhà của Bên Bán sẽ được chuyển giao cho Bên Mua khi thoả mãn đồng thời 2 điều kiện sau:

- (a) Việc bàn giao nhà đã được thực hiện giữa Bên Bán và Bên Mua theo bất kỳ một phương thức nào theo quy định tại Hợp đồng này;
 - (b) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng này. “Nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua” được đề cập ở trên được hiểu theo định nghĩa tại Khoản 1.15 Điều 1 của Hợp đồng này.
- 8.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Ngôi nhà nếu Bên Mua thực hiện việc chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì Bên Mua và bên thứ ba phải thực hiện đúng theo quy định của pháp luật hiện hành;
- 8.3. Trong trường hợp chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản về việc chuyển nhượng này cho Bên Bán trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày Bên Mua và Bên thứ ba hoàn thành việc công chứng văn bản chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định. Bên Bán chỉ xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng giữa Bên Mua và bên thứ ba khi Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng và các khoản thanh toán khác được quy định tại hợp đồng này cũng như thanh toán đầy đủ cho chủ đầu tư các loại phí và lệ phí phát sinh từ việc sử dụng các dịch vụ bất động sản do Bên Bán cung cấp, hoàn thành và xuất trình biên lai nộp tiền thuế liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định của pháp luật.
- 8.4. Bên thứ ba nhận chuyển nhượng Ngôi nhà sẽ được kế thừa/hưởng mọi quyền lợi của Bên Mua quy định trong Hợp đồng này, các Phụ lục đính kèm và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) kể từ ngày văn bản chuyển nhượng Hợp đồng này được Bên Bán xác nhận và phải thực hiện tất cả nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp đồng này, các Phụ lục đính kèm và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) kể từ thời điểm văn bản chuyển nhượng Hợp đồng này được Bên Mua và bên thứ ba ký kết.
- 8.5. Người nhận chuyển nhượng Hợp đồng này phải có nghĩa vụ tiếp nhận và lưu giữ toàn bộ các giấy tờ liên quan đến việc nhận chuyển nhượng hợp đồng của người chuyển nhượng, đồng thời kế thừa toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của người chuyển nhượng theo quy định tại Hợp đồng này.
- 8.6. Bên Bán sẽ không chịu bất cứ trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua cho bên thứ ba. Đồng thời Bên Bán cũng không chịu trách nhiệm liên quan đến việc bên thứ ba nhận chuyển nhượng Hợp đồng này từ Bên Mua không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do hồ sơ chuyển nhượng với Bên Mua không đầy đủ hoặc không hợp lệ.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH

- 9.1. Bên Bán sẽ cung cấp các hạng mục bảo hành cho các hạng mục sau đây:
- (a) Các hạng mục kết cấu bao gồm: móng, cột, dầm, sàn, tường của Ngôi nhà;
 - (b) Các hạng mục, thiết bị và vật liệu hoàn thiện mặt ngoài được Bên Bán lắp đặt và hoàn thiện cho Ngôi nhà như quy định tại Phụ Lục 1.
- 9.2. Thời hạn bảo hành:
- (a) Đối với các hạng mục quy định tại Điểm a, Khoản 9.1 Điều này: **24 tháng** kể từ thời điểm ngôi nhà được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

- (b) Đối với các hạng mục, thiết bị và vật liệu hoàn thiện mặt ngoài như quy định Điểm b, Khoản 9.1 Điều này và Phụ lục 1: theo điều kiện thời hạn tương ứng do nhà sản xuất hoặc nhà cung cấp cam kết với Bên Bán.
- 9.3 Tùy thuộc vào quyền quyết định của mình, Bên Bán có thể sửa chữa các hạng mục bảo hành bị hỏng hóc trở về trạng thái tương đương với mức ban đầu như tại Ngày bàn giao thực tế trong chừng mực có thể thực hiện được, hoặc thay thế bằng các hạng mục khác có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn, trong thời hạn Bên Bán coi là hợp lý. Nghĩa vụ này của Bên Bán sẽ phụ thuộc vào việc Bên Mua gửi cho Bên Bán thông báo bằng văn bản về những hư hỏng đó trong vòng ba (03) ngày kể từ ngày Bên Mua phát hiện nhưng trong bất cứ trường hợp nào không chậm hơn ngày kết thúc của thời hạn bảo hành. Đồng thời phải có những giải pháp hạn chế tối đa các thiệt hại phát sinh từ những hư hỏng, sai sót trên. Nếu Bên Mua chậm thông báo hoặc không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại phát sinh, thì Bên Bán có quyền giảm bớt trách nhiệm bảo hành tương ứng. Việc Bên Mua không đưa ra thông báo bằng văn bản trong thời hạn cần thiết như đã nêu sẽ được coi là từ bỏ quyền yêu cầu, khiếu nại hoặc đòi hỏi của mình với Bên Bán liên quan đến việc bảo hành công trình.
- 9.4 Phạm vi bảo hành không bao gồm các hao mòn thông thường hoặc các thiệt hại, mất mát, hư hỏng do kết quả của các nguyên nhân sau:
- (a) Sự bất cẩn, hành động, không hành động hoặc lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào gây ra.
- (b) Do việc sử dụng Ngôi nhà không đúng mục đích, sai chức năng hoặc là kết quả của việc tự ý hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa Ngôi nhà.
- (c) Sự kiện Bất khả kháng.
- 9.5 Công tác bảo hành được thực hiện bởi Bên Bán hoặc cá nhân, tổ chức được Bên Bán uỷ quyền hoặc chính Bên Mua nếu được đồng ý bằng văn bản của Bên Bán. Trong trường hợp công tác bảo hành được thực hiện bởi chính Bên Mua, Bên Bán có nghĩa vụ thanh toán chi phí bảo hành đã được hai bên thống nhất để thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục sai sót của ngôi nhà nhằm đạt kết quả tương đương với mức ban đầu tại Ngày bàn giao thực tế.
- 9.6 Ngay sau khi nhận được thông báo phát hiện hư hỏng của Bên Mua, trong thời hạn tối đa không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc, Bên Bán sẽ liên hệ với Bên Mua và mời các đơn vị liên quan đến xác định nguyên nhân và tổ chức khắc phục.
- 9.7 Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ bảo hành Ngôi nhà theo quy định tại Điều này trong trường hợp Bên Mua sửa chữa ảnh hưởng đến kết cấu Ngôi nhà và điều chỉnh thiết kế của Ngôi nhà.

ĐIỀU 10. GIẤY CHỨNG NHẬN:

- 10.1. Sau khi Bên Mua đã hoàn thành đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán và hai Bên đã hoàn thành thủ tục bàn giao nhà theo quy định tại Hợp đồng này, Bên Bán sẽ hướng dẫn Bên Mua hoàn chỉnh hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật cho Bên Mua.
- 10.2. Trong trường hợp pháp luật quy định hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận phải có một hợp đồng mua bán nhà ở theo mẫu của cơ quan có thẩm quyền ban hành thì hai Bên sẽ ký bổ sung hợp đồng theo mẫu đó. Nội dung hợp đồng theo mẫu đó không phủ định các điều khoản quy định trong Hợp đồng này.
- 10.3. Trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo về việc tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận, Bên Mua có trách nhiệm liên hệ và cung cấp các giấy tờ cần cần

thiết và nghĩa vụ tài chính có liên quan cho Bên Bán để hoàn chỉnh hồ sơ liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận.

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

- (a). Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Ngôi nhà mua bán cho Bên Mua để Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận; và
 - (b). Bên Mua cam kết sẽ hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến việc mua bán Ngôi nhà cho Bên Bán trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày thứ 10 tính từ ngày Bên Bán ra thông báo nộp giấy tờ/hồ sơ và thủ tục Bên Bán bàn giao Ngôi nhà cho Bên Mua. Quá thời hạn 03 ngày theo quy định này, Bên Bán có quyền áp dụng các quy định về tính lãi và phạt chậm thanh toán theo quy định tại điều 13 hợp đồng này.
- 10.4. Các bên công nhận rằng thủ tục, hồ sơ và thời gian cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho Bên Mua là thuộc quyền quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 10.5. Khi có Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua và giới hạn thời gian bàn giao Giấy chứng nhận cụ thể. Trong mọi trường hợp, Bên Bán chỉ bàn giao Giấy chứng nhận sau khi Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán đầy đủ các khoản thuế, lệ phí, chi phí trước bạ, phí công chứng (nếu có) và các chi phí khác liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận cho Bên Mua.

ĐIỀU 11. PHẦN SỬ DỤNG CHUNG VÀ TIỆN ÍCH

- 11.1 Tùy từng thời điểm và phụ thuộc vào quyết định của mình và để phục vụ lợi ích chung, Bên Bán có thể dành ra các tài sản sử dụng chung cho tất cả các chủ sở hữu và người sử dụng trong khu đô thị. Các tài sản này không nằm trong bất kỳ Ngôi nhà hoặc các khu vực sở hữu riêng nào khác trong Khu đô thị. Bên Mua sẽ sử dụng Phần sử dụng chung phù hợp với các quy định trong Quy chế quản lý và khai thác khu đô thị.
- 11.2 Tiện ích được đề cập ở đây bao gồm bất kỳ các Tiện ích và dịch vụ nào được cung cấp hoặc sẽ được cung cấp bởi, thông qua hoặc thay mặt cho Bên Bán. Các tiện ích này không phải là một phần hoặc không liên quan đến Phần sử dụng chung và bao gồm khu vực để xe, bể bơi, câu lạc bộ thể thao, các phòng chức năng, sân tennis, sân bóng đá, khu vực tắm hơi, tập thể dục.... và các khu vực khác được xác định tại từng thời điểm bởi Bên Bán. Bên Mua sẽ phải trả phí để sử dụng các tiện ích phù hợp với các quy định trong Quy chế quản lý và khai thác khu đô thị.

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

- 12.1 Mọi công việc hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa Ngôi nhà đều phải tuân theo Quy chế quản lý và khai thác Khu đô thị do Bên Bán ban hành.
- 12.2 Mọi công việc hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa ngôi nhà chỉ được phép thực hiện sau khi Bên Mua đã nhận bàn giao Ngôi nhà và phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán.
- 12.3 Mọi công việc hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa Ngôi nhà chỉ có thể được thực hiện khi không gây tổn hại đến các hạng mục kết cấu, độ an toàn, kiểu dáng kiến trúc mặt chính

của Ngôi nhà cũng như ảnh hưởng đến kết cấu, thẩm mỹ, nét đặc trưng của các Ngôi nhà và công trình liền kề.

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

ĐIỀU 13. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

- 13.1. Bất kỳ khoản thanh toán chậm nào của Bên Mua trong giá bán nhà hoặc các khoản thanh toán khác đến hạn phải thanh toán cho Bên Bán bởi Bên Mua theo Hợp đồng này sẽ được giải quyết và xử lý như sau:
- (a) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng này, Bên Mua sẽ bị phạt quá hạn thanh toán. Số tiền Bên Mua bị phạt quá hạn thanh toán sẽ được tính bằng tổng số tiền chậm thanh toán nhân với lãi suất quá hạn nhân với thời gian chậm thanh toán chia cho 365 ngày; Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (VCB) công bố trên website tại thời điểm thanh toán, số ngày phạt chậm thanh toán được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả.
 - (b) Ngoài quyền tính lãi chậm thanh toán như quy định tại Điều 13.1.a trên đây, nếu việc chậm thanh toán kéo dài quá 07 (bảy) ngày liên tục thì từ ngày thứ 08 (tám) Bên Bán có quyền tạm ngừng thi công Ngôi nhà theo Khoản 4.2 Điều 4 Hợp đồng này;
 - (c) Đồng thời, nếu Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào đến hạn quá 30 (ba mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng này. Các Bên công nhận rằng, bắt đầu từ ngày thứ 31 trở đi, Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng này vào bất kỳ thời điểm nào bằng việc ra Thông báo chấm dứt và Hợp đồng này sẽ chấm dứt hiệu lực vào ngày Thông báo được lập mà không phụ thuộc vào việc Bên Mua có nhận được Thông báo hay không.
- 13.2. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng này theo điểm c Khoản 13.1 và điều này, các Bên đồng ý áp dụng các quy định sau:
- (a) Bên Bán có quyền bán Ngôi nhà và ký kết hợp đồng mua bán Ngôi Nhà với bất kỳ bên thứ ba nào theo mức giá mà Bên Bán cho là phù hợp với mục đích thu hồi công nợ.
 - (b) Số tiền mà Bên Bán thu được đầy đủ từ việc chuyển nhượng Ngôi nhà và đất có hạ tầng kỹ thuật cho bên thứ ba sẽ được Bên Bán hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền thu được còn lại sau khi trừ đi: (i) Khoản tiền phạt vi phạm tương ứng với 30% tổng giá trị hợp đồng (đã bao gồm VAT); và (ii) Phần công nợ (nghĩa vụ tài chính) mà Bên Mua chưa thực hiện cộng với các khoản chi phí phát sinh từ Hợp đồng; và (iii) Các khoản tiền khác bù đắp cho Bên Bán các thiệt hại thực tế do hành vi vi phạm hợp đồng của Bên Mua gây ra. Bên Bán có trách nhiệm thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Bán hoàn thành và thanh lý hợp đồng chuyển nhượng Ngôi nhà cho bên thứ ba. Ngoài nghĩa vụ hoàn trả này, Bên Bán không có nghĩa vụ thanh toán thêm cho Bên Mua bất kỳ khoản tiền nào khác.

- 13.3. Nếu Bên Mua thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định trong Hợp đồng này mà Bên Bán chậm tiến độ bàn giao Ngôi nhà cho Bên Mua quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán hoàn thành việc thi công theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng này, thì Bên Bán sẽ phải trả cho Bên Mua một khoản tiền lãi chậm bàn giao. Mức lãi chậm bàn giao trong trường hợp này được tính bằng số tiền mà Bên Mua đã nộp cho Bên Bán tính tới thời điểm chậm bàn giao nhân với lãi suất chậm bàn giao nhân với số ngày chậm bàn giao chia cho 365 ngày. Lãi suất chậm bàn giao bằng 150% lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 (mười hai) tháng do Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (VCB) công bố trên website tại thời điểm thanh toán; Số ngày chậm bàn giao bằng số ngày chênh lệch giữa ngày thứ 31 kể từ ngày Bên Bán phải hoàn thành việc thi công xây dựng căn nhà theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng này cho đến ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao căn hộ cho Bên Mua. Việc thanh toán khoản tiền này của Bên Bán sẽ được thực hiện tại thời điểm hai Bên quyết toán hợp đồng và bàn giao nhà.
- 13.4. Trường hợp Bên Mua tự ý hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa Ngôi nhà trái phép và vi phạm Quy chế quản lý và khai thác khu đô thị, Bên Bán sẽ mời các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo pháp luật hiện hành và có thể yêu cầu các nhà cung cấp dịch vụ điện, nước tạm thời cắt điện, nước sinh hoạt cho đến khi nào vi phạm của Bên Mua được khắc phục. Nếu xảy ra trường hợp vi phạm này, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm bảo hành Ngôi nhà và hỗ trợ Bên Mua hoàn tất các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.
- 13.5. Sau thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày hết thời hạn bàn giao Ngôi nhà quy định tại Điều 8 Hợp đồng này và ngay cả trường hợp Bên Bán đã lập Biên bản bàn giao Ngôi nhà và Ngôi nhà đã được tự động bàn giao cho Bên Mua (theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng này) mà Bên Mua vẫn chưa đến nhận Ngôi nhà trên thực tế, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và chuyển nhượng Ngôi nhà trên cho chủ thể khác bằng cách gửi Thông báo cho Bên Mua trước 30 (ba mươi) ngày. Trong Thông báo phải nêu rõ việc Bên Mua đã chậm đến nhận bàn giao Ngôi nhà, tình trạng hiện tại Ngôi nhà đã được bàn giao hay chưa và việc Bên Bán sẽ chấm dứt hợp đồng với Bên Mua sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông báo và sẽ chuyển nhượng Ngôi nhà cho chủ thể khác. Bên Bán chỉ trả lại số tiền gốc (không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm hợp đồng – nếu có) mà Bên Mua đã nộp sau khi đã khấu trừ 30% giá trị hợp đồng (bao gồm VAT) và khấu trừ các khoản nợ còn lại của Bên Bán, khoản bồi thường thiệt hại (nếu có) phát sinh.
- 13.6. Nếu Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng này không đúng với các quy định trong Hợp đồng cũng như không đúng với quy định của pháp luật hiện hành, thì Bên Mua sẽ bị phạt 30% giá trị hợp đồng (bao gồm VAT) và bồi thường cho Bên bán các thiệt hại thực tế do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng không đúng quy định của Bên Mua gây ra. Trong trường hợp này, Bên Bán có quyền chuyển nhượng Ngôi nhà cho bên thứ ba và chỉ hoàn trả số tiền còn lại cho Bên Mua trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Bên Bán hoàn tất và thanh lý việc chuyển nhượng Ngôi nhà cho bên thứ ba.
- 13.7. Nếu Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng này không đúng với các quy định trong Hợp đồng cũng như không đúng với quy định của pháp luật hiện hành và hoàn toàn không do lỗi của Bên Mua, thì ngoài việc hoàn trả cho Bên Mua khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho bên Bán theo quy định của Hợp đồng này, Bên Bán sẽ phải bồi thường

cho Bên Mua số tiền tương ứng với% . Trong trường hợp này, Bên bán có quyền chuyển nhượng Ngôi nhà cho bên thứ ba và hoàn trả số tiền cho Bên mua trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thanh lý Hợp đồng.

ĐIỀU 14. MIỄN TRÁCH NHIỆM:

- 14.1. Các Bên không phải chịu trách nhiệm về những hành vi vi phạm hợp đồng khi thuộc các trường hợp miễn trách nhiệm.
- 14.2. Các trường hợp miễn trách nhiệm đối với hành vi vi phạm trong Hợp đồng này bao gồm:
 - (a) Xảy ra sự kiện bất khả kháng.
 - (b) Hành vi vi phạm của một bên hoàn toàn do lỗi của bên kia.
 - (c) Hành vi vi phạm của một bên do thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà các bên không thể biết được vào thời điểm giao kết hợp đồng.
 - (d) Để được miễn trách nhiệm thì một trong các Bên có nghĩa vụ chứng minh mình thuộc các trường hợp quy định tại Khoản 14.2 Điều này.
- 14.3 Thông báo và xác nhận trường hợp miễn trách nhiệm:

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

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

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

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG:

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

- 15.1. Hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thỏa thuận thời hạn và điều kiện chấm dứt;
- 15.2. Khi hợp đồng đã được thực hiện xong;
- 15.3. Một trong hai Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định trong Hợp đồng này;
- 15.4. Xảy ra sự kiện bất khả kháng mà một trong hai Bên không thể tiếp tục thực hiện được Hợp đồng này;
- 15.5. Các trường hợp khác theo quy định của Hợp đồng này và/hoặc quy định của pháp luật.

ĐIỀU 16. THƯƠNG LƯỢNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP:

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

ĐIỀU 17. THÔNG BÁO

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

(a) Địa chỉ Bên Bán:

Ban kinh doanh – Tập đoàn Nam Cường Hà Nội

Địa chỉ: Tòa nhà Tập đoàn Nam Cường, Km 4 đường Lê Văn Lương kéo dài - quận Hà Đông - Hà Nội.

Điện thoại: 04.6325.1888.

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

(b) Địa chỉ Bên Mua:

Theo địa chỉ của Bên Mua (địa chỉ, số điện thoại, email) tại Phần A hợp đồng này.

17.2. Các Bên công nhận rằng, các thông báo/thư từ/tài liệu giữa các Bên được coi là đã gửi hợp lệ khi đã được gửi đến đúng địa chỉ của mỗi Bên theo quy định của Hợp đồng này mà không bắt buộc người nhận là chính Bên Mua hoặc đại diện theo pháp luật của Bên Bán ký xác nhận đã nhận thư/thông báo.

Trường hợp thông báo/thư từ/tài liệu giữa hai Bên được gửi bằng email thì ngày email được gửi đi được coi là ngày gửi thư hợp lệ.

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

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

(a) Vào ngày nhận nếu giao dịch chuyển tận tay và phải có chữ ký của người nhận thông báo;

(b) Vào ngày thứ 03 (ba) kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

(c) Vào ngày thư điện tử (email) báo là đã gửi đi trong trường hợp gửi bằng thư điện tử.

Trong trường hợp nếu ngày có liên quan là ngày chủ nhật hoặc ngày lễ theo quy định của Nhà nước thì các thông báo, đề nghị, yêu cầu hay thư từ giao dịch nói trên sẽ được xem là Bên kia nhận vào ngày làm việc kế tiếp ngay sau đó. Trường hợp các thông báo thay đổi địa chỉ nhưng được gửi đến sau thời điểm bên kia đã gửi thông báo thì thông báo gửi đi vẫn được chấp nhận và có giá trị thực hiện.

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

Điều 18. ĐIỀU KHOẢN CHUNG:

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

18.2. Việc sửa đổi hợp đồng chỉ có hiệu lực khi được lập bằng văn bản và được ký kết bởi Hai Bên. Các thông báo giữa Hai Bên theo hợp đồng này phải được thực hiện bằng văn

- bản. Bên nhận được xem là nhận được thông báo sau khi thông báo được gửi bằng thư bảo đảm hay được giao nhận tay theo các địa chỉ ghi trong hợp đồng này.
- 18.3. Việc thỏa thuận mua bán giữa Hai Bên được thực hiện theo nguyên tắc bình đẳng, tự nguyện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Bên Bán đã giới thiệu rõ, Bên Mua đã nghiên cứu dự án, thực tế tại công trường và hiểu rõ nội dung các quy chế và các điều, khoản trong Hợp đồng.
- 18.4. Hai bên cùng thống nhất rằng, trong trường hợp một phần của Hợp Đồng này bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên bố vô hiệu, thì các nội dung còn lại của Hợp Đồng vẫn có hiệu lực thi hành. Phần nội dung vô hiệu sẽ được thay thế bằng điều khoản khác có hiệu lực trên cơ sở thỏa thuận giữa hai Bên.
- 18.5. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu có những phần việc phát sinh, Hai Bên sẽ cùng thống nhất làm các phụ lục hợp đồng để thực hiện. Các phụ lục hợp đồng (nếu có) là một phần không tách rời của Hợp đồng này. Các phụ lục kèm theo hợp đồng hay bất cứ các khoản bổ sung sửa đổi nào được ký kết hợp lệ đều có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành như hợp đồng. Các thỏa thuận khác trái với các điều, khoản của hợp đồng, phụ lục hợp đồng kèm theo hợp đồng này đều không có hiệu lực.

Hợp đồng này được lập bằng tiếng Việt, gồm có 18 (mười tám) Điều, 02 (hai) Phụ lục, được lập thành 06 (sáu) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ 05 (năm) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản. Các Bên thống nhất rằng, bản Bên Bán giữ sẽ được đóng dấu ghi rõ bản Hợp đồng giao cho Bên Bán, các Bản Hợp đồng giao cho Bên Mua sẽ được đóng dấu ghi rõ bản giao cho Bên Mua. Các Bên công nhận rằng: Chỉ duy nhất bản Hợp đồng giao cho Bên Mua có giá trị chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố, thế chấp... , các bản còn lại không có giá trị trong các giao dịch này. Để làm rõ, hai Bên công nhận rằng, tất cả các bản Hợp đồng (bao gồm cả bản giao cho Bên Mua và bản giao cho Bên Bán) đều có giá trị khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. ./.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

PHỤ LỤC 1:
THÔNG TIN THỬA ĐẤT VÀ NGÔI NHÀ
(Đính kèm HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở số: /2018/HĐMBNƠ ngày
giữa Chi nhánh Hà Tây - Công ty CP Tập đoàn Nam Cường Hà Nội và Ông/Bà:)

I. ĐẶC ĐIỂM KỸ THUẬT THỬA ĐẤT:

1.	Vị trí:	Ô đất Lô , phân khu A, khu ĐTM Dương Nội
2.	Địa chỉ:	Khu ĐTM Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội
3.	Tờ bản đồ số:	0
4.	Diện tích đất:	
5.	Thời hạn sử dụng:	Lâu dài
6.	Mục đích sử dụng:	Đất ở
7.	Nguồn gốc sử dụng đất:	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

II. ĐẶC ĐIỂM KỸ THUẬT NGÔI NHÀ:

1. Đặc điểm chung:

1.	Loại nhà:	Biệt thự xây thô đã hoàn thiện mặt ngoài căn nhà (theo quy hoạch, thiết kế và dự toán)
2.	Số tầng xây dựng:	03 tầng
3.	Tổng diện tích sàn xây dựng (tạm tính):	
4.	Tổng diện tích hàng rào	

Ghi chú:

- Diện tích xây dựng: là diện tích chiếm đất của Ngôi nhà tại vị trí tiếp xúc với mặt đất tính theo đơn vị mét vuông (m²) và được làm tròn số đến một chữ số thập phân.
- Tổng diện tích sàn xây dựng (tạm tính): là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tất cả các tầng của Ngôi nhà tính theo đơn vị mét vuông (m²) và được làm tròn số đến một chữ số thập phân. Trong đó:
 - + Diện tích mặt bằng sàn xây dựng tầng hầm: được đo từ mép ngoài của kết cấu tường bao hoàn thiện
 - + Diện tích mặt bằng xây dựng của tầng 1: là diện tích xây dựng chiếm đất được đo từ mép ngoài tường bao hoàn thiện.
 - + Diện tích mặt bằng xây dựng của các tầng còn lại (trừ tầng 1), tầng 2, tầng 3... tầng áp mái được đo từ mép ngoài tường của tường bao hoàn thiện và bao gồm cả diện tích ban công, lô gia và ô thoáng.

- Cách đo diện tích sân vườn, tường rào bao khu đất:
+ Tổng diện tích sân vườn được tính như sau: Lấy tổng diện tích khu đất trừ đi diện tích xây dựng tầng 1.
+ Phần hàng rào quanh Ngôi nhà được tính theo m dài, bao gồm cả cổng.
- 2. **Danh mục xây thô và hoàn thiện mặt ngoài của Ngôi nhà:**
Các Bên thống nhất rằng, Ngôi nhà được bàn giao cho Bên Mua là khi đã hoàn thành việc xây thô, hoàn thiện mặt ngoài theo Bảng Danh mục thô, hoàn thiện mặt ngoài đính kèm Phụ lục này.
- 3. **Danh mục vật liệu sử dụng:** Theo Bảng *Danh mục vật liệu sử dụng (dự kiến)* đính kèm Phụ lục này.

Các Bên công nhận rằng, trong quá trình thi công, Bên Bán có quyền thay đổi các vật liệu khác có chất lượng và tiêu chuẩn tương đương nhằm đảm bảo chất lượng và tiến độ theo thoả thuận.

III. TĂNG/GIẢM DIỆN TÍCH NGÔI NHÀ:

Các Bên nhất trí rằng diện tích ghi tại Phụ lục này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao ngôi nhà. Trường hợp có sự chênh lệch (tăng hoặc giảm) giữa diện tích ghi trong Hợp đồng (bao gồm cả Phụ lục) với diện tích bàn giao thực tế, hai Bên thống nhất sẽ thực hiện theo diện tích bàn giao thực tế, đồng thời, đơn giá của phần diện tích chênh lệch được tính như sau:

1. **Nếu chênh lệch từ 2% trở xuống (dưới hai phần trăm):** Phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo đơn giá ghi trong theo Hợp đồng và Phụ lục;
2. **Nếu chênh lệch từ 2% trở lên (hai phần trăm trở lên):**
 - **Đối với phần diện tích chênh lệch từ 2% trở xuống:** Vẫn tính theo đơn giá đã thỏa thuận trong Hợp đồng;
 - **Đối với phần diện tích vượt quá 2%:** Sẽ được hai Bên thỏa thuận lại. Trong trường hợp hai Bên không đạt được thỏa thuận về đơn giá của phần diện tích này thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này mà không phải bồi thường cho bên kia.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

BẢNG DANH MỤC THÔ, HOÀN THIỆN MẶT NGOÀI DỰ ÁN AN VƯỢNG

(Đính kèm Phụ lục 1 Hợp đồng mua bán nhà ở số /2018/HĐMBNO ngày....)

DANH MỤC THÔ, HOÀN THIỆN MẶT NGOÀI			
CÁC MẪU BIỆT THỰ KHU A,B,C,D			
STT	DANH MỤC	CÔNG TÁC THÔ	CÔNG TÁC HOÀN THIỆN
I	THÂN NHÀ		
1	Móng:	Sử dụng cọc ép Bê tông cốt thép, Đài móng Bê tông cốt thép;	
2	Phần ngầm: Bể tự hoại, bể nước ngầm	Có thi công;	Có thi công;
3	Nền trong nhà:	Đắp vật liệu đầm chặt đến vị trí -0.200 so với cốt hoàn thiện (nền nhà tầng 1);	
4	Kết cấu khung nhà: Cột, Dầm, Sàn nhà	Bê tông cốt thép;	
5	Cầu thang bộ:	Đổ bản Bê tông cốt thép các tầng, xây bậc thô;	Không trát;
6	Tường nhà:	Xây tường bao xung quanh bằng gạch đặc (không xây tường ngăn phòng các tầng), xây tường đỡ bản thang;	Trát ngoài: Trát tường ngoài nhà (bao gồm phào, gờ chỉ, phù điêu, chi tiết trang trí) mặt trước, mặt sau và mặt bên; Trát trần tại các vị trí ban công; Trát trong: Trát các vị trí má cửa và trát vào 10cm tường phía trong tại các vị trí cửa sổ, cửa đi; Sơn hoàn thiện mặt ngoài: Bao gồm phào, gờ chỉ, phù điêu, chi tiết trang trí mặt trước, mặt sau và mặt bên Sơn Joton, Dulux, ICI hoặc tương đương;
7	Sàn ban công, sân thượng:	Bê tông cốt thép;	Chống thấm, lán vữa tạo dốc;
8	Sê nô:	Bê tông cốt thép;	Bê tông cốt thép;
9	Mái nhà: + Mái bằng	Bê tông cốt thép;	Chống thấm, lán vữa tạo dốc;
	+ Mái vát	Bê tông cốt thép;	Chống thấm, Lợp Ngói theo thiết kế
10	Cửa:		Lắp đặt cửa nhôm kính cường lực 5-12mm, kính dán an toàn dày 6,38-10,38mm Huyndai, Ausdoor, Việt Nhật hoặc tương đương. Tăng áp mái cửa khung nhôm kính
11	Mái kính tum thang, thông tầng		Lợp tấm polycarbonat dày 4mm
12	Lan can:		Kính cường lực dày 10mm, phụ kiện đồng bộ. Tay vịn inox 304.

12	Điện:	Lắp đặt ống gen ruột gà tại phạm vi mái, ban công, dây chò chuông công;	Thi công hệ thống chống sét
13	Nước: + Nước sạch:	Cấp nguồn nước sạch đến đồng hồ nước;	
	+ Hệ thống thoát nước mưa:	Lắp đặt ống thu nước mưa tạm trong nhà;	Hoàn thiện hệ thống thu nước trực đứng ngoài nhà (thu nước mái, ban công) tới hố ga thu nước, lắp đặt ống thu nước mưa tạm trong nhà;
	+ Nước thải:	Lắp đặt điểm chờ tại vị trí hố ga;	
STT	DANH MỤC	CÔNG TÁC THÔ	CÔNG TÁC HOÀN THIỆN
II	PHẦN PHỤ TRỢ		
1	SÂN TRƯỚC		
1.1	Sảnh trước	Vật liệu đắp đầm chặt, xây theo thiết kế;	Không hoàn thiện;
1.2	Bậc tam cấp	Xây gạch đặc tạo bậc;	Không hoàn thiện;
1.3	Bồn hoa (nếu có)	Xây tường bồn hoa theo thiết kế;	Trát, sơn hoàn thiện, màu sắc theo hồ sơ thiết kế;
1.4	Mái sảnh, mái gara	Khung cột thép;	Hoàn thiện mặt ngoài và lợp tấm polycarbonat, sơn chống gỉ và sơn màu khung thép theo thiết kế;
1.5	Cổng, hàng rào	Khung sắt;	Cổng khung sắt hộp sơn, Pano theo thiết kế;
1.6	Sân đỗ xe	Vật liệu đắp đầm chặt tại vị trí - 0.200 so với cốt hoàn thiện;	Láng vữa XM M50 dày 3 cm;
2	SÂN GIỮA		
2.1	Tường rào	Thi công móng, xây tường rào ngăn theo thiết kế;	Trát vữa phẳng, sơn hoàn thiện, màu sắc theo hồ sơ thiết kế.
2.2	Bồn hoa (nếu có)	Xây tường bồn hoa theo thiết kế;	Sơn theo thiết kế.
3	SÂN SAU		
3.1	Tường rào	Thi công móng, xây tường rào ngăn theo thiết kế;	Trát vữa phẳng, sơn hoàn thiện, màu sắc theo hồ sơ thiết kế;

3.2	Nền sân sau	Vật liệu đắp đầm chặt tại vị trí – 0.200 so với cốt hoàn thiện;	Láng vữa XM M50 dày 3 cm
-----	-------------	--	--------------------------

BẢNG DANH MỤC VẬT LIỆU SỬ DỤNG DỰ ÁN AN VƯỢNG
(Đính kèm Phụ lục 1 Hợp đồng mua bán nhà ở số 2018/HĐMBNƠ ngày....)

DANH MỤC VẬT LIỆU SỬ DỤNG		
CÁC MẪU BIỆT THỰ KHU A,B,C,D		
TT	DANH MỤC	QUY CÁCH, THƯƠNG HIỆU
1	Cát, đá	Theo tiêu chuẩn quốc gia Việt Nam;
2	Xi măng	Đạt tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam (Nghi Sơn, Chinfon, Bút Sơn, Hoàng Thạch, Bim Sơn, Duyên Hà, Thăng Long... hoặc tương đương);
3	Cọc	Cọc Bê tông cốt thép, sản xuất tại nhà máy và theo bản vẽ thiết kế đạt tiêu chuẩn hiện hành;
4	Thép	Thép Việt Ý, Việt Úc, Hòa Phát, Thái Nguyên, Sông Hồng hoặc loại tương đương đảm bảo yêu cầu thiết kế, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam;
5	Gạch	Gạch tuynel nhà máy theo tiêu chuẩn quốc gia Việt Nam;
6	Bê tông	Bê tông theo tiêu chuẩn (móng, cột, dầm, sàn...)
7	Kính	Kính an toàn và kính cường lực (Hải Long, Kala, Việt Nhật hoặc tương đương ..)
8	Chống thấm	Sikaproof membrane, hoặc tương đương
9	Vữa	Vữa xi măng mác theo thiết kế
10	Gạch lát	Gạch Hạ long, Viglacera
11	Ngói lợp mái	Hạ Long, Vigracera, Secoin hoặc tương đương
12	Cửa đi, cửa sổ, vách kính	Austdoor, Huyndai, Việt Nhật hoặc tương đương
13	Ống thoát nước UPVC và phụ kiện	Tiền phong, Dekko
14	Ống cấp nước PPR và phụ kiện	Tiền phong, Dekko
15	Phễu thu nước mưa	Việt Nam

16	Dây, cáp điện	LS, Trần Phú, hoặc tương đương
17	Ống nhựa bảo vệ dây dẫn	Sp Sino hoặc tương đương.
18	Kim đồng thu sét	Việt Nam
19	Sơn tường	Sơn Dulux, Jotun hoặc tương đương
20	Sơn sắt thép	Sơn Hà Nội

PHỤ LỤC 2:
QUY ĐỊNH VỀ GIÁ BÁN NGÔI NHÀ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN
Đính kèm HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở số: /2018/HĐMBNƠ ngày
giữa Chi nhánh Hà Tây - Công ty CP Tập đoàn Nam Cường Hà Nội và Ông/Bà:

A. GIÁ BÁN NGÔI NHÀ:

Tổng giá trị :.....(Bằng chữ:.....), trong đó:

1. **Giá trị Quyền Sử Dụng Đất :**

- Đơn giá/m²(a): đồng/m² (Bằng chữ:
- Diện tích (m²)(b):
- Thành tiền (c) = (a) x (b):

2. **Giá trị Xây dựng Ngôi nhà=(c)+(d)+(e)**

- Đơn giá/m² sàn xây dựng(a):.....
- Tổng diện tích sàn xây dựng (b):.....
- Thành tiền (c)= (a) x (b):.....
- **Ghi chú:** Đơn giá /m² sàn xây dựng bao gồm: (theo phê duyệt cho từng dự án)
- **Gói hoàn thiện sân vườn (nếu có) (d)**
- **Gói hoàn thiện tầng 1(Nếu có) (e)**

3. **Giá bán Ngôi nhà trên đã bao gồm:** Thuế Giá trị gia tăng (VAT), giá trị quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật (đối với Giá trị đất có hạ tầng kỹ thuật nêu tại mục 1.a ở trên), chi phí xây thô, hoàn thiện mặt ngoài và các chi phí khác (như: thiết kết, giám sát, quản lý doanh nghiệp...);

4. **Giá bán Ngôi nhà trên chưa bao gồm:** các loại thuế (ngoài VAT), phí, lệ phí liên quan đến việc mua bán Ngôi nhà (nếu có theo quy định của pháp luật) và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Nhà ở liên quan đến thửa đất và Ngôi nhà tại Hợp đồng này.

B. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN: (Áp dụng linh hoạt cho từng dự án)

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

Đợt thanh toán	Giá trị	Thời hạn
Đợt 1		
Đợt 2		
Đợt 3		
Đợt 4		
....		

2. Bên mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên bán phí dịch vụ, phí bảo trì theo quy định tại Quy chế quản lý và khai thác Khu đô thị do Chủ đầu tư ban hành.

C. TÀI KHOẢN THANH TOÁN

Tên Tài khoản:	
Số tài khoản:	
Ngân hàng:	

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN