



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

Hà Nội, ngày

HỢP ĐỒNG MUA BÁN GIAN (LÔ) THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ

Số...../VHGD/HĐMBDTTMDV

- ✓ Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 (“**Bộ luật dân sự**”);
- ✓ Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 (“**Luật Kinh doanh bất động sản**”);
- ✓ Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (“**Nghị định số 96**”);
- ✓ Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý Dự Án, Gian (Lô) TMDV: như quy định tại Điều 2.3 của Hợp Đồng này.

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN GIAN (LÔ) THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ (sau đây gọi tắt là “Bên Bán”):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

Mã số doanh nghiệp số 0104179545 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/09/2009 và các lần sửa đổi, bổ sung.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 7, đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội.

Địa chỉ liên hệ/nhận thông báo.....

Điện thoại Công ty :

Email:

Số tài khoản thanh toán Giá Bán Gian (Lô) thương mại, dịch vụ :

Đại diện bởi:

Chức vụ:.....

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu do cấp ngày

(Theo Giấy ủy quyền)

II. BÊN MUA GIAN (LÔ) THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)¹:

Ông/Bà/Công ty:

CMND/CCCD/Hộ chiếu số/Mã số doanh nghiệp:

¹ Nếu Bên Mua gồm nhiều người thì cần điền đầy đủ thông tin của từng Bên Mua.

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Email:

Đại diện bởi:

Chức vụ:.....

Số CMND/CCCD/Hộ chiếu do cấp ngày

(Theo Giấy ủy quyền)

(Bên Bán và Bên Mua gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**”)

Các Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán Gian (Lô) Thương mại, dịch vụ này (“**Hợp Đồng**”) với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong Hợp Đồng này, các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1 “**Gian (Lô) Thương mại, dịch vụ**” (sau đây gọi tắt là “**Gian (Lô) TMDV**”) là phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng có công năng sử dụng để bố trí thương mại, dịch vụ và các phần diện tích khác (nếu có) trong Tòa Nhà được mua bán kèm theo Gian (Lô) TMDV tại Hợp Đồng này, bao gồm: Gian (Lô) TMDV được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà do Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Gian (Lô) TMDV được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và “Phần Diện Tích Khác” trong Tòa Nhà (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật riêng gắn liền với Gian (Lô) TMDV và các phần diện tích khác mà Bên Mua mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này. “Phần Diện Tích Khác” là các phần diện tích trong Tòa Nhà không nằm trong Diện Tích Sàn Xây Dựng của Gian (Lô) TMDV nhưng được bán cùng với Gian (Lô) TMDV tại Hợp Đồng này.
- 1.2 “**Tòa Nhà**” là toàn bộ khối công trình thương mại dịch vụ mà trong đó có Gian (Lô) TMDV, bao gồm các diện tích kinh doanh, thương mại...và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch/ô đất số thuộc Dự Án, có địa chỉ tại phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
- 1.3 “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán Gian (Lô) TMDV này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
- 1.4 “**Giá Bán Gian (Lô) TMDV**” là tổng số tiền bán Gian (Lô) TMDV được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- 1.5 “**Bảo Hành**” là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Gian (Lô) TMDV theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng

Gian (Lô) TMDV gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

- 1.6 **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Gian (Lô) TMDV”** là diện tích sàn xây dựng của Gian (Lô) TMDV bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Gian (Lô) TMDV được tính từ tim tường bao, tường ngăn Gian (Lô) TMDV, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Gian (Lô) TMDV. Chi tiết được quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
- 1.7 **“Diện Tích Sử Dụng Gian (Lô) TMDV”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Gian (Lô) TMDV: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Gian (Lô) TMDV và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Gian (Lô) TMDV; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Gian (Lô) TMDV và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Gian (Lô) TMDV. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Gian (Lô) TMDV đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....)*).
- 1.8 **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Gian (Lô) TMDV, bên trong Phần Diện Tích Khác trong Tòa Nhà (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Gian (Lô) TMDV, Phần Diện Tích Khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này.
- 1.9 **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Tòa Nhà và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Gian (Lô) TMDV; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này.
- 1.10 **“Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà”** là phần diện tích còn lại của Tòa Nhà ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu Gian (Lô) TMDV và sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong Tòa Nhà.
- 1.11 **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Tòa Nhà nhằm đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động bình thường;
- 1.12 **“Bảo Trì Tòa Nhà”** là việc duy tu, bảo dưỡng Tòa Nhà theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà; hoạt động bảo trì Tòa Nhà bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Tòa Nhà; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Tòa Nhà, cụm Tòa Nhà.
- 1.13 **“Bản Nội Quy Khu Thương Mại”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Khu Thương Mại kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung của bản Nội Quy này.
- 1.14 **“Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành tòa nhà do Chủ Đầu Tư chỉ định.

- 1.15 “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.16 “**Dự Án**” có nghĩa là Dự án Khu chức năng đô thị Thành phố Xanh (Vinhomes Gardenia hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại phường Cầu Diễn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng làm Chủ đầu tư.
- 1.17 “**Chủ Đầu Tư**” có nghĩa là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng với các thông tin chi tiết như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.
- 1.18 “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**” là ngày Bên Bán dự kiến bàn giao Gian (Lô) TMDV cho Bên Mua như quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này.
- 1.19 “**Ngày Bàn Giao Thực Tế**” là ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao Gian (Lô) TMDV như quy định trong Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán gửi Bên Mua như quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này.
- 1.20 “**Thông Báo Bàn Giao Gian (Lô) TMDV**” là thông báo của Bên Bán gửi Bên Mua trong đó nêu rõ thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Gian (Lô) TMDV.
- 1.21 “**Biên Bản Bàn Giao Gian (Lô) TMDV**” là biên bản bàn giao ký giữa Bên Bán và Bên Mua ghi nhận việc giao nhận Gian (Lô) TMDV giữa Các Bên, trừ trường hợp bàn giao vắng mặt như quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này.
- 1.22 “**Lãi Suất Quá Hạn**” được xác định là 0,05%/ngày (bằng chữ: không phẩy không năm phần trăm một ngày).

Điều 2. Đặc điểm của Gian (Lô) TMDV mua bán:

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Gian (Lô) TMDV với đặc điểm như sau:

2.1. Đặc điểm của Gian (Lô) TMDV mua bán:

- a) Gian (Lô) TMDV số: thuộc Tòa Nhà như quy định tại Điều 1.2 của Hợp Đồng này. Để làm rõ, tên gọi và số hiệu Gian (Lô) TMDV này có thể được điều chỉnh theo yêu cầu, quyết định của Cơ quan có thẩm quyền và/hoặc thông báo, quyết định của Bên Bán và việc điều chỉnh này không ảnh hưởng tới các nội dung khác của Hợp Đồng hoặc/và các thỏa thuận liên quan khác (nếu có).

Chi tiết và thông số kỹ thuật của Gian (Lô) TMDV: quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.

- b) Diện Tích Sử Dụng Gian (Lô) TMDV là: xác định tại thời điểm bàn giao Gian (Lô) TMDV. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp Đồng này.
- c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Gian (Lô) TMDV là: Diện tích này được xác định theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Gian (Lô) TMDV quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sàn Xây Dựng Gian (Lô) TMDV ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao

Gian (Lô) TMDV. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Gian (Lô) TMDV cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Gian (Lô) TMDV; trong trường hợp Diện Tích Sàn Xây Dựng Gian (Lô) TMDV thực tế chênh lệch so với Diện Tích Sàn Xây Dựng Gian (Lô) TMDV ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Gian (Lô) TMDV sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sàn Xây Dựng Gian (Lô) TMDV đo đạc thực tế khi bàn giao Gian (Lô) TMDV.

Trong Biên Bản Bàn Giao Gian (Lô) TMDV hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sàn Xây Dựng Gian (Lô) TMDV thực tế khi bàn giao, Diện Tích Sàn Xây Dựng Gian (Lô) TMDV chênh lệch so với Diện Tích Sàn Xây Dựng Gian (Lô) TMDV ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Gian (Lô) TMDV và phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện Tích Sàn Xây Dựng Gian (Lô) TMDV được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sàn Xây Dựng Gian (Lô) TMDV thực tế khi bàn giao Gian (Lô) TMDV.

- d) Mục đích sử dụng Gian (Lô) TMDV:
 - e) Năm hoàn thành xây dựng:
 - f) Phần Diện Tích Khác được mua bán cùng với Gian (Lô) TMDV (như chỗ để xe, diện tích sân thương mại, dịch vụ,...):
 - g) Thời hạn sở hữu Gian (Lô) TMDV: Đến ngày **10/12/2065** ("**Thời Hạn Sở Hữu**"). Việc gia hạn Thời Hạn Sở Hữu sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa Nhà có Gian (Lô) TMDV nêu tại Điều 2.1 của Hợp Đồng:
- a) Thửa đất số: Ô số:
 - b) Tờ bản đồ số: do cơ quan: lập;
 - c) Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất (của Lô/ô đất): m2, trong đó:
 - Sử dụng riêng:m2
 - Sử dụng chung:m2.
 - Mục đích sử dụng đất:
 - Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Các thông tin về đất xây dựng Tòa Nhà tại Điều 2.2 này được ghi nhận theo thông tin tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số

- 2.3. Giấy tờ pháp lý của Gian (Lô) TMDV: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
- a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số, bao gồm cả các bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số, bao gồm cả các bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự Án: Quyết định số, bao gồm cả các bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

2.4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Gian (Lô) TMDV: được thi công, hoàn thiện theo tiến độ pháp lý của Dự Án được duyệt.

2.5. Nội dung thỏa thuận khác:

Thông tin về hình thức sở hữu tài sản (“Gian (Lô) TMDV”) thể hiện trên Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua: thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận tại từng thời điểm. Tại thời điểm ký Hợp Đồng này, theo Khoản 3 Điều 10 Thông tư 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, thông tin về hình thức sở hữu tài sản thể hiện trên Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua như sau: *“Thể hiện hình thức “Sở hữu riêng” đối với trường hợp tài sản của một chủ sở hữu; thể hiện hình thức “Sở hữu chung” đối với trường hợp tài sản của từ hai (02) chủ sở hữu trở lên; trường hợp tài sản có phần sở hữu riêng và có phần sở hữu chung thì thể hiện lần lượt từng hình thức sở hữu và diện tích tương ứng với từng hình thức sở hữu đó”*.

Điều 3. Giá Bán Gian (Lô) TMDV, Phương thức và thời hạn thanh toán:

3.1. Giá Bán Gian (Lô) TMDV:

a) Giá Bán Gian (Lô) TMDV là (Bằng chữ:).

Giá Bán Gian (Lô) TMDV quy định tại điểm này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng. Chi tiết Giá Bán Gian (Lô) TMDV được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.

b) Giá Bán Gian (Lô) TMDV quy định tại Điều 3.1(a) trên không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Gian (Lô) TMDV gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Gian (Lô) TMDV. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Kinh phí quản lý vận hành Tòa Nhà, Dự Án (“**Phí Quản Lý**” hoặc “**Phí Dịch Vụ**”) hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Gian (Lô) TMDV cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- Các chi phí khác không được liệt kê tại mục A.1 Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

c) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Gian (Lô) TMDV và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Gian (Lô) TMDV thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy

định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp,...cho nhà cung cấp dịch vụ.

- 3.2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.
- 3.3. Thời hạn thanh toán: như quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.
- 3.4. Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng:
 - (a) Diện Tích Sàn Xây Dựng được bàn giao trên thực tế cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Diện Tích Sàn Xây Dựng nêu tại Điều 1 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
 - (b) Nếu Diện Tích Sàn Xây Dựng có chênh lệch so với Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi tại Hợp Đồng thì Giá Bán Gian (Lô) TMDV sẽ được điều chỉnh tương ứng sau khi Giá Bán được điều chỉnh theo công thức nêu dưới đây:

$$GĐC = GDTTM + HSĐC * (Sxdtt - Sxdbd) + \frac{GDTTM - (HSĐC * Sxdbd)}{(Ssdbd + Sxdstlbd)} * (Sxdstlbt - Sxdstlbd)$$

Trong đó:

GĐC: Giá Bán sau điều chỉnh	Sxdtt: Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế
GDTTM: Giá Bán ban đầu	Sxdbd: Diện Tích Sàn Xây Dựng ban đầu
HSĐC:	Sxdstlbt: Diện Tích Sàn Xây Dựng tầng 1 thực tế
Ssdbd: Diện Tích Sử Dụng Bổ Sung ban đầu	Sxdstlbd: Diện Tích Sàn Xây Dựng tầng 1 ban đầu

Các Bên có trách nhiệm thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Gian (Lô) TMDV theo thông báo của Bên Bán.

Điều 4. Chất lượng công trình

- 4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa Nhà, trong đó có Gian (Lô) TMDV nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Gian (Lô) TMDV mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
- 4.2. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu sử dụng tại khu Tòa Nhà của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.3. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu của Bên Mua tại khu Tòa Nhà theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Gian (Lô) TMDV cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước

sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình xã hội như tiện ích cảnh quan, cây xanh nội khu phù hợp với tiến độ Dự Án được duyệt.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

5.1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Gian (Lô) TMDV theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Gian (Lô) TMDV theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Gian (Lô) TMDV hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua) vi phạm Bản Nội Quy Khu Thương Mại đính kèm theo Hợp Đồng này;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Tòa Nhà có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Gian (Lô) TMDV thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- f) Ban hành bản Nội quy Tòa Nhà, Khu Thương Mại; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Tòa Nhà để quản lý vận hành Tòa Nhà ;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- h) 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 hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Có quyền quản lý Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất quy định tại Điều 2.2 (c) của Hợp Đồng này.
- j) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của Các Bên.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Gian (Lô) TMDV đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Gian (Lô) TMDV, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Gian (Lô) TMDV, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Gian (Lô) TMDV đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Gian (Lô) TMDV.

Bản vẽ thiết kế mặt bằng Gian (Lô) TMDV, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Gian (Lô) TMDV và bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Gian (Lô) TMDV đã được phê duyệt như quy định tại Điều này có thể được Bên Bán thể hiện tại từng bản vẽ riêng biệt hoặc được thể hiện trong cùng một bản vẽ.

- b) Xây dựng Gian (Lô) TMDV và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Gian (Lô) TMDV thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Tòa Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Gian (Lô) TMDV trong thời gian chưa giao Gian (Lô) TMDV cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Gian (Lô) TMDV và Tòa Nhà theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- e) Bàn giao Gian (Lô) TMDV và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Gian (Lô) TMDV cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc mua bán Gian (Lô) TMDV theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận.

Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán hoặc tính từ ngày hết hạn theo thông báo của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng và/hoặc hết thời hạn nêu trong thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp giấy tờ chứng minh Bên Mua đã hoàn thành việc nộp đầy đủ lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận dẫn tới Cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận trả lại hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp này, Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Gian (Lô) TMDV cho Bên Mua.

- i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Gian (Lô) TMDV tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- j) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- k) Các nghĩa vụ khác do Hai Bên thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

6.1 Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Gian (Lô) TMDV quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Gian (Lô) TMDV theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b) Bên Mua đỗ xe ô tô/xe máy tại khu vực thuộc quyền sở hữu/sử dụng riêng của Bên Mua;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2 (h) của Hợp Đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Gian (Lô) TMDV theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Gian (Lô) TMDV theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Gian (Lô) TMDV và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Gian (Lô) TMDV theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Gian (Lô) TMDV nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.3 của Hợp Đồng hoặc trong trường hợp Diện Tích Sàn Xây Dựng Gian (Lô) TMDV thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 10% (mười phần trăm) so với Diện Tích Sàn Xây Dựng Gian (Lô) TMDV ghi trong Hợp Đồng. Việc từ chối nhận bàn giao Gian (Lô) TMDV trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Gian (Lô) TMDV của Bên Mua đối với Bên Bán.
- h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Gian (Lô) TMDV tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Gian (Lô) TMDV tại tổ chức tín dụng;
- i) Được sử dụng gas để phục vụ hoạt động kinh doanh khi đáp ứng đầy đủ điều kiện về phòng chống cháy nổ (bao gồm cả việc phải có giấy phép/xác nhận an toàn phòng chống cháy nổ) trong suốt quá trình sử dụng. Tuân thủ đầy đủ các yêu cầu, hướng dẫn của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý trong việc xây dựng hệ thống gas, duy trì và bảo quản tốt các trang thiết bị, phương tiện, hệ thống phòng cháy chữa cháy tại Gian (Lô) TMDV.
- j) Trường hợp Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế chênh lệch vượt quá tỷ lệ như quy định tại Điều 6.1.(g) của Hợp Đồng này, Bên Mua được quyền lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Gian (Lô) TMDV theo diện tích thực tế theo công thức như quy định tại Điều 3.4 của Hợp Đồng; hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo cho Bên Bán.

Trường hợp Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng như quy định nêu tại Điều 6.1 (j) này, Bên Bán sẽ hoàn trả lại Giá Bán Gian (Lô) TMDV mà Bên Mua đã thực tế thanh toán theo Hợp Đồng này cùng khoản tiền lãi 10%/năm tính trên Giá Bán Gian (Lô) TMDV thực tế đóng tính từ ngày Bên Mua thực tế đóng đến ngày Hợp Đồng chấm dứt hoặc ngày

Bên Bán hoàn trả, tùy thời điểm nào đến trước. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như quy định tại Điều này, thì được xem như Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Gian (Lô) TMDV theo diện tích thực tế.

- k) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của Các Bên.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Gian (Lô) TMDV theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Gian (Lô) TMDV của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Gian (Lô) TMDV theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Gian (Lô) TMDV, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Gian (Lô) TMDV 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 Gian (Lô) TMDV và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Gian (Lô) TMDV, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Gian (Lô) TMDV thì Gian (Lô) TMDV sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Khu Thương Mại và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Khu Thương Mại;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc.....và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.5 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Gian (Lô) TMDV;
- h) Chấp hành các quy định của Bản Nội Quy Khu Thương Mại đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà;
- j) Sử dụng Gian (Lô) TMDV đúng mục đích theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 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 tòa nhà;
- m) Bên Mua cam kết tuân thủ quy định về thời gian hoạt động tại Diện Tích Thương Mại theo thông báo của Bên Bán hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm. Bên Mua làm việc tại Diện Tích Thương Mại ngoài thời gian hoạt động cần phải đăng ký với Công Ty Quản Lý theo quy định ban hành tại thời điểm hoạt động.
- n) Kinh doanh các ngành nghề được phép kinh doanh theo quy định của pháp luật, duy trì hiệu lực và cung cấp đầy đủ cho Bên Bán các giấy phép, chấp thuận và các giấy tờ có liên quan đến hoạt động kinh doanh tại Gian (Lô) TMDV, trong đó (i) ưu tiên các ngành nghề phục vụ tiện ích cho Khu Thương Mại tại Dự Án như ngân hàng, nhà hàng, café, gym, yoga, lớp học năng khiếu và (ii) không kinh doanh các ngành nghề gây ô nhiễm tiếng ồn, khói bụi, ánh sáng, mùi và các ngành nghề khác có ảnh hưởng tiêu cực hoặc nguy cơ ảnh hưởng tiêu cực đến trật tự, an ninh, an toàn, môi trường, văn minh của Khu đô thị, các nhóm hàng liên quan đến thực phẩm tươi sống và các nhóm hàng liên quan đến hóa chất, chất tẩy rửa, xà phòng và chế phẩm vệ sinh dùng trong gia đình.
- o) Không kinh doanh và đảm bảo bên thuê Gian (Lô) TMDV hay bất kỳ bên thứ ba nào sử dụng Diện Tích Thương Mại không kinh doanh các mặt hàng giả, hàng nhái, hàng kém phẩm chất, hàng hóa cấm kinh doanh hoặc hàng hóa hạn chế kinh doanh theo quy định pháp luật mà không đáp ứng điều kiện kinh doanh hàng hóa đó hay hàng hóa không rõ nguồn gốc xuất xứ và tự chịu toàn bộ trách nhiệm về việc kinh doanh tại Gian (Lô) TMDV.
- p) Không thay đổi/điều chỉnh thiết kế mặt ngoài khác với tình trạng ban đầu của Gian (Lô) TMDV; không tiến hành thi công, hoàn thiện Gian (Lô) TMDV hoặc thay đổi/điều chỉnh làm ảnh hưởng tới kết cấu, kiến trúc và quy hoạch chung của Khu Thương Mại/Dự Án. Trong mọi trường hợp, việc thay đổi/điều chỉnh cũng như trang trí, hoàn thiện nội, ngoại thất liên quan đến Gian (Lô) TMDV phải được Bên Bán hoặc Công Ty Quản Lý phê duyệt bằng văn bản của trước khi thực hiện.
- q) Trong suốt quá trình sử dụng Gian (Lô) TMDV, Bên Mua đảm bảo:
 - (i) Không làm ảnh hưởng đến môi trường, cảnh quan, an ninh trật tự chung và sinh hoạt chung của cư dân tại Dự Án; tuân thủ và đáp ứng đầy đủ các quy định và điều kiện kinh doanh của pháp luật, Nội Quy về an ninh trật tự, an toàn vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ, chữa cháy. Trường hợp có sự thay đổi ngành nghề, mặt hàng kinh doanh tại Gian (Lô) TMDV, Bên Mua có trách nhiệm đăng ký với Bên Bán hoặc Công Ty Quản Lý và chỉ được kinh doanh sau khi có sự chấp thuận của Bên Bán hoặc Công Ty Quản Lý;
 - (ii) Tích cực tham gia các hoạt động quảng bá thương mại, chương trình khuyến mại và các hoạt động khác phục vụ lợi ích kinh doanh chung của toàn khu;
 - (iii) Thực hiện việc sửa chữa, bảo trì, giữ gìn, đảm bảo kịp thời và phù hợp với Nội Quy nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ, và mỹ quan chung cho toàn khu.
 - (iv) Chỉ được kinh doanh trong phạm vi của Gian (Lô) TMDV; không được coi nói, chiếm dụng diện tích, không gian thuộc phần sử dụng chung dưới mọi hình thức;
 - (v) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành, sửa chữa đối với các khu vực chung;
 - (vi) Không thực hiện các hành vi cạnh tranh thiếu lành mạnh gây ảnh hưởng tới hoạt

động kinh doanh của các tổ chức, cá nhân khác tại Khu Thương Mại và Dự Án.

- r) Trường hợp Bên Mua chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán hoặc Cơ quan có thẩm quyền dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Gian (Lô) TMDV bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán một khoản lãi trên số tiền đợt cuối của Giá Bán Gian (Lô) TMDV với lãi suất bằng Lãi Suất Quá Hạn tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành.
- s) Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Điều 5.2 (h) của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối của Giá Bán Diện Tích TMDV trên cơ sở thỏa thuận của Các Bên tại từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì Điều 12.1 của Hợp Đồng sẽ được áp dụng.
- t) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Hợp Đồng và bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng.
- u) 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 Gian (Lô) TMDV.
- v) Các nghĩa vụ khác do Hai Bên thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

- 7.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Gian (Lô) TMDV kể từ thời điểm nhận bàn giao Gian (Lô) TMDV.
- 7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Gian (Lô) TMDV cho người khác và các khoản nghĩa vụ tài chính khác như quy định tại Hợp Đồng này.
- 7.3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Giao nhận Gian (Lô) TMDV

- 8.1 Điều kiện giao nhận Gian (Lô) TMDV: Bên Bán sẽ bàn giao Gian (Lô) TMDV cho Bên Mua sau khi hoàn thành việc xây dựng Gian (Lô) TMDV như quy định tại Điều 5.2.(b) của Hợp Đồng này và Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng.

Trường hợp bàn giao Gian (Lô) TMDV xây thô thì Bên Bán hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Gian (Lô) TMDV.

- 8.2 Bên Bán bàn giao Gian (Lô) TMDV cho Bên Mua dự kiến vào ngày:
 (“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”).

Việc bàn giao Gian (Lô) TMDV có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến quy định tại khoản này, nhưng không được sớm hơn hoặc chậm hơn quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Gian (Lô) TMDV và đề xuất thời điểm bàn giao mới.

Trước ngày bàn giao Gian (Lô) TMDV là 10 (mười) ngày, Bên Bán phải gửi cho Bên Mua Thông Báo Bàn Giao.

- 8.3 Gian (Lô) TMDV được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1. (e) của Hợp Đồng.

- 8.4 Vào ngày bàn giao Gian (Lô) TMDV theo Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Gian (Lô) TMDV so với thỏa thuận trong Hợp Đồng, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Gian (Lô) TMDV thực tế và ký vào Biên Bản Bàn Giao Gian (Lô) TMDV.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Gian (Lô) TMDV theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 05 (năm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Gian (Lô) TMDV mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1.(g) của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Gian (Lô) TMDV theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Gian (Lô) TMDV theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Gian (Lô) TMDV; việc từ chối nhận bàn giao Gian (Lô) TMDV như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

- 8.5 Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Gian (Lô) TMDV hoặc kể từ thời điểm quyền sở hữu Gian (Lô) TMDV được chuyển giao cho Bên Mua như quy định tại Điều 8.6 của Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Gian (Lô) TMDV và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Gian (Lô) TMDV, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Gian (Lô) TMDV này, bao gồm cả trách nhiệm đóng tiền thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

- 8.6 Quyền sở hữu Gian (Lô) TMDV sẽ tự động được chuyển giao cho Bên Mua ngay khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo Thông Báo Bàn Giao và Bên Mua đã nhận bàn giao hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng. Kể từ thời điểm quyền sở hữu Gian (Lô) TMDV được chuyển giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ chịu mọi trách nhiệm, lợi ích liên quan đến Gian (Lô) TMDV cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Gian (Lô) TMDV.

Trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Gian (Lô) TMDV dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá bán Gian (Lô) TMDV và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp

Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm thanh toán quy định tại Điều 12.1(b) của Hợp Đồng.

Điều 9. Bảo hành

- 9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Gian (Lô) TMDV theo đúng quy định của Luật kinh doanh bất động sản và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2. Khi bàn giao Gian (Lô) TMDV cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Tòa Nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Gian (Lô) TMDV.
- 9.3. Nội dung bảo hành Gian (Lô) TMDV (kể cả Gian (Lô) TMDV trong Tòa Nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Gian (Lô) TMDV. Đối với các thiết bị gắn với Gian (Lô) TMDV thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Gian (Lô) TMDV bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế ác trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

- 9.4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Gian (Lô) TMDV có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Gian (Lô) TMDV. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.5. Gian (Lô) TMDV được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành Gian (Lô) TMDV được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Gian (Lô) TMDV vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: 12 tháng đối với Gian (Lô) TMDV trong Tòa Nhà.
- 9.6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Gian (Lô) TMDV trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp Đồng;

- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Gian (Lô) TMDV do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- 9.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp Đồng, việc sửa chữa các hư hỏng của Gian (Lô) TMDV thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

- 10.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thuê chấp Gian (Lô) TMDV cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
- 10.2 Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 10.3 Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và Bên Mua đã thanh toán đủ các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Gian (Lô) TMDV theo Hợp Đồng này.
- 10.4 Trong cả hai trường hợp quy định tại Điều 10.2 và 10.3 trên, người mua lại Gian (Lô) TMDV hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Khu Thương Mại đính kèm theo Hợp Đồng này.
- 10.5 Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được quyền chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này thông qua việc chuyển nhượng Dự Án hoặc trên cơ sở tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật với điều kiện (i) Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này; và (ii) Bên Bán thông báo trước một khoảng thời gian hợp lý cho Bên Mua.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Gian (Lô) TMDV trong Tòa Nhà

- 11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Gian (Lô) TMDV theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Gian (Lô) TMDV này bao gồm các hạng mục như quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Tòa Nhà quy định tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này.
- 11.2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm các diện tích khác thuộc Dự Án và trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán như được quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng.

- 11.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Tòa Nhà bao gồm: các hạng mục, diện tích, thiết bị như quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.
- 11.4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Tòa Nhà (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác): theo thỏa thuận của Bên Bán và các chủ sở hữu khác tại từng thời điểm.
- 11.5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận Phí Quản Lý hàng tháng như sau: Trong vòng đầu tiên kể từ ngày phát sinh phí quản lý theo quy định của Hợp Đồng này, Phí Quản Lý là:đồng/m² Diện Tích Sàn Xây Dựng tầng 1 của Gian (Lô) TMDV/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT). Mức Phí Quản Lý này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành do Bên Bán chỉ định vào thời điểm do Các Bên thỏa thuận hoặc do đơn vị quản lý vận hành hoặc Bên Bán thông báo.

Điều 12. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

- 12.1 Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Gian (Lô) TMDV:

- a) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Gian (Lô) TMDV và/hoặc các khoản phải thanh toán khác (nếu có) theo Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản tiền lãi được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên tổng tiền Bên Mua chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế, trừ trường hợp Nội Quy có quy định mức lãi suất chậm thanh toán khác;
- b) Trong trường hợp tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn, thì Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo cho Bên Mua trước tối thiểu 15 (mười lăm) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**"). Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ 15 (mười lăm) kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng (nếu có), tùy thời điểm nào muộn hơn ("**Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng**").

Trường hợp này, kể từ Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng, Bên Mua sẽ không còn bất kỳ quyền nào liên quan tới Hợp Đồng và Bên Bán có quyền tự do chào bán, ký Hợp đồng mua bán Gian (Lô) TMDV với người mua mới. Sau khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán mới với Bên mua mới và thu được đủ số tiền từ người mua mới (bao gồm cả thuế GTGT), Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (khoản tiền này không tính lãi) trừ đi những khoản tiền sau:

- (i) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng được tính bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán;
- (ii) Tiền lãi chậm thanh toán như quy định tại Điều 12.1.(a) của Hợp Đồng này;
- (iii) Khoản chi phí môi giới bán Gian (Lô) TMDV theo xác định của Bên Bán; và
- (iv) Khoản tiền khác bù đắp cho mọi chi phí, tổn thất và thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các điểm (i), (ii), (iii) và (iv) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán.

- c) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán có thể áp dụng Điều 12.1(a), (b) để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Gian (Lô) TMDV thêm một khoảng thời gian nhất định theo thông báo của Bên Bán ("**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**") nhưng trong mọi trường hợp Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả hoặc được khấu trừ (nếu Bên Mua đã thanh toán một phần) một khoản lãi quá hạn tương ứng với tỷ lệ của Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao trên tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng theo nguyên tắc tính sau đây:

Khoản tiền lãi quá hạn được hoàn trả/khấu trừ	=	Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao	x	Khoản lãi quá hạn mà Bên Mua phải trả do chậm thanh toán
		Tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng		

12.2 Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Gian (Lô) TMDV cho Bên Mua:

- a) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Gian (Lô) TMDV cho Bên Mua, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua khoản tiền lãi được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán cho khoảng thời gian tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.
- b) Nếu Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Gian (Lô) TMDV cho Bên Mua, thì Bên Mua có quyền yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán có trách nhiệm trả cho Bên Mua các khoản tiền sau:
- (i) Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán);
 - (ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán;
 - (iii) Khoản tiền lãi được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt; và
 - (iv) Khoản tiền khác bù đắp cho mọi chi phí, tổn thất và thiệt hại mà Bên Mua phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại ở các điểm (i), (ii), (iii) và (iv) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán.

- c) Trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Điều 12.2.(b) của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Điều 12.2 (b) của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Gian (Lô) TMDV như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Gian (Lô) TMDV khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ 91 (chín mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.
- 12.3 Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Bên Bán không thể tiếp tục thực hiện được một và/hoặc các cam kết, nghĩa vụ tại Hợp Đồng trong thời gian quá 06 (sáu) tháng kể từ ngày đến hạn.

Trường hợp này, Bên Bán sẽ gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Mua và Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ 15 (mười lăm) kể từ ngày của Thông báo của Bên Bán (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký kết thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng) và Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua:

- (i) các khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán) và một khoản lãi tương ứng 10%/năm tính từ ngày thanh toán thực tế của từng đợt đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán (trừ các khoản thanh toán của Bên Mua do ngân hàng giải ngân mà đã được Bên Bán hỗ trợ lãi suất (nếu có) thì sẽ không được tính lãi);
- (ii) khoản tiền phạt vi phạm bằng 10% (mười phần trăm) Giá Bán.

Điều 13. Cam kết của Các Bên

13.1 Bên Bán cam kết:

- a) Gian (Lô) TMDV nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
- b) Gian (Lô) TMDV nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp Đồng này;

13.2 Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Gian (Lô) TMDV;

- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Gian (Lô) TMDV, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c) Số tiền mua Gian (Lô) TMDV theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Gian (Lô) TMDV này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
 - e) Nộp đầy đủ phí, lệ phí và cung cấp bằng chứng thể hiện việc đã nộp đầy đủ phí, lệ phí khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 13.3 Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 13.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, Khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, Khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, Khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
- 13.5 Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

- 14.1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d) Do bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên;
- 14.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

- 14.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.
- 14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.1 (d) của Hợp Đồng.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

15.1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Gian (Lô) TMDV theo thỏa thuận tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- c) Bên Bán chậm bàn giao Gian (Lô) TMDV thỏa thuận tại Điều 12.2 của Hợp Đồng này;
- d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
- e) Bên Mua chấm dứt theo quy định tại Điều 6.1(j) của Hợp Đồng này;
- f) Bên Bán chấm dứt theo quy định tại Điều 12.3 của Hợp Đồng này.

15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1 được thực hiện như sau:

- a) Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo Điều 15.1.(a) thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;
- b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1.(b) và (c) thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng;
- c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1.(d) thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá Bán Gian (Lô) TMDV đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi.
- d) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1.(e) của Hợp Đồng này thì thực hiện theo quy định tại Điều 6.1(j) của Hợp Đồng này.

- e) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1. (f) của Hợp Đồng này thì thực hiện theo quy định tại Điều 12.3 của Hợp Đồng này.

15.3. Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Mua cam kết không sử dụng Hợp Đồng cho bất kỳ giao dịch nào. Nếu có giao dịch nào được thực hiện (i) trước ngày chấm dứt Hợp Đồng (trừ các giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba đã thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật) thì giao dịch đó sẽ tự động hết hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt; (ii) sau ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có xác nhận của Bên Bán, thì giao dịch đó sẽ không có hiệu lực.

Bên Mua có trách nhiệm hoàn tất ngay các thủ tục để đảm bảo việc chấm dứt các giao dịch trên đúng quy định và chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh, bao gồm cả bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan.

Điều 16. Thông báo

16.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia: Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.

16.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên (thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp): gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

16.3 Bên nhận thông báo:

- Đối với Bên Mua: (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là: Ông/bà với địa chỉ liên hệ như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.
- Đối với Bên Bán: theo tên và địa chỉ liên hệ của Bên Bán tại phần đầu của Hợp Đồng.

16.4 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 16.1, 16.2 và 16.3 của Hợp Đồng này và trong thời gian như sau:

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);
- d) Vào ngày thư từ giao dịch được nhập thành công vào hệ thống thông tin do Bên Mua và/hoặc Bên Bán đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng trong trường hợp gửi bằng thư điện tử.

- 16.5 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 17. Các thỏa thuận khác

- 17.1 Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
- 17.2 Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Gian (Lô) TMDV với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Gian (Lô) TMDV theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
- 17.3 Bên Bán được sửa đổi Nội Quy đính kèm Hợp Đồng này phù hợp với yêu cầu thực tế để đảm bảo Dự Án là một khu thương mại/đô thị 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.
- 17.4 Việc ghi nhận thông tin Lô đất, Gian (Lô) TMDV, bao gồm nhưng không giới hạn các thông tin như tên gọi, số hiệu, mục đích sử dụng của Lô đất, Gian (Lô) TMDV, Diện tích sử dụng đất chung vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của Cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận tại từng thời điểm.
- 17.5 Thỏa thuận về việc quảng cáo tại Gian (Lô) TMDV:
- a) Bên Mua có thể treo, đặt các biển quảng cáo để quảng cáo bên trong Gian (Lô) TMDV theo đúng quy định của pháp luật về quảng cáo và các quy định khác của cơ quan có thẩm quyền và phải đảm bảo mỹ quan đô thị. Việc quảng cáo tại mặt ngoài của Gian (Lô) TMDV cần được sự phê duyệt của Bên Bán và/hoặc Công Ty Quản Lý trước khi thực hiện.
- b) Bên Mua sẽ phải chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc cấp phép đặt biển quảng cáo, chi phí lắp đặt và duy trì hoạt động của biển quảng cáo (chi phí điện, chi phí bảo trì, bảo dưỡng biển quảng cáo...). Bên Mua thông báo trước cho Bên Bán và Công Ty Quản Lý về thời điểm lắp đặt tại biển quảng cáo và/hoặc khu vực quảng cáo, đồng thời đảm bảo rằng (i) việc lắp đặt này không ảnh hưởng tới hoạt động bình thường và các biển quảng cáo của Khu đô thị/Khu Thương Mại, các khu vực khác thuộc Khu Thương Mại/Dự Án và khu vực tiện ích chung nằm trong Khu Thương Mại/Dự Án; và (ii) chỉ lắp đặt sau khi có giấy phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 17.6 Các nội dung của Hợp Đồng này, bao gồm cả nội dung được bổ sung so với hợp đồng mẫu tại Nghị định số 96, đã được Các Bên trao đổi và thống nhất trên cơ sở hợp đồng mua bán phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng theo mẫu tại Phụ Lục V ban hành kèm theo Nghị định số 96. Các nội dung của Hợp Đồng mà Bên Mua có ý

kiến hoặc cần làm rõ đều đã được Bên Bán giải thích, làm rõ và thống nhất với Bên Mua trước khi ký Hợp Đồng này.

- 17.7 Các Bên thỏa thuận và thống nhất không thành lập Ban quản trị Tòa Nhà do hiện pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản do pháp luật hiện chưa có quy định về các quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm cũng như trình tự, thủ tục thành lập Ban quản trị Tòa Nhà mà không phải là nhà chung cư.
- 17.8 Bên Mua đồng ý với chính sách bảo vệ dữ liệu cá nhân do Bên Bán ban hành tại từng thời điểm tại Link: Chính sách này là một phần không tách rời của Hợp Đồng.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp có tranh chấp về Hợp Đồng này thì Các Bên cùng giải quyết thông qua thương lượng. Trong vòng 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng

- 19.1 Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký
- 19.2 Hợp Đồng có 19 Điều, với trang, được lập thành 03 (ba) bản có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 19.3 Kèm theo Hợp Đồng là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Gian (Lô) TMDV, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Gian (Lô) TMDV, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Gian (Lô) TMDV nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng đã được phê duyệt như quy định tại Điều 5.2 (a) của Hợp Đồng, 01 (một) Bản Nội Quy Khu Thương Mại và các giấy tờ khác (nếu có).

Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

- 19.4 Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

.....

.....

PHỤ LỤC 1

CHI TIẾT VÀ THÔNG SỐ KỸ THUẬT CỦA GIAN (LÔ) TMDV

1. Cách đo Diện tích Gian (Lô) TMDV cụ thể như sau:

Diện tích sàn xây dựng ("**Diện Tích Sàn Xây Dựng**") : là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng tất cả các tầng của Gian (Lô) TMDV bao gồm cả diện tích tầng lửng, tầng kỹ thuật, tầng áp mái, tầng tum (**NẾU** các tầng này **CÓ** thể hiện trong hồ sơ thiết kế cơ sở được duyệt và tầng kỹ thuật/tầng áp mái/tầng tum **CÓ** nằm trong số tầng theo quy hoạch) và diện tích lỗ thang (nếu có). Trong đó:

- (i) **Diện tích mặt bằng sàn xây dựng tầng 1 ("**Diện Tích Sàn Xây Dựng Tầng 1**")**: là toàn bộ diện tích tiếp xúc với mặt đất của sàn tầng 1 của Gian (Lô) TMDV được đo từ mép ngoài tường xây (không bao gồm cổ móng) hoặc tính từ tim tường ngăn chia các Gian (Lô) TMDV bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có) và phần sân (có mái che), hiên (có mái che) của tầng 1;
- (ii) **Diện tích mặt bằng sàn xây dựng từ tầng 2 trở lên (bao gồm cả diện tích tầng tum, tầng áp mái, tầng kỹ thuật)**: được đo từ mép ngoài của tường xây (hoặc tính từ tim tường ngăn chia các Gian (Lô) TMDV) bao gồm cả diện tích ban công, lô gia (nếu có), và phần sân hoặc hiên khi có mái che liền tầng của tầng trên cùng (không tính diện tích dưới mái che của mái dốc, tường chắn trang trí);
- (iii) **Diện tích sàn lỗ thang**: được tính vào Diện Tích Sàn Xây Dựng.

Để làm rõ:

- **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 1,5m.
- **Tầng lửng**: Không tính vào số tầng của công trình chỉ áp dụng đối với nhà ở riêng lẻ khi diện tích sàn lửng không vượt quá 65% diện tích sàn xây dựng ngay dưới sàn tầng lửng.
- **Lỗ thông tầng trong Gian (Lô) TMDV**: không tính vào Diện Tích Sàn Xây Dựng Gian (Lô) TMDV.
- **Ban công**: không gian có lan can bảo vệ và nhô ra khỏi mặt tường bao che công trình (không phân biệt có mái che hay không có mái che).
- **Lô gia**: không gian có lan can bảo vệ và lùi vào so với mặt công trình có ba mặt được tường/vách bao che (không phân biệt có mái che hay không có mái che).

- **Sân, hiên:** là phần diện tích có lan can (áp dụng với sân từ tầng 02 trở lên) và không phải là ban công hay lô gia theo định nghĩa trên. Đối với tầng trên cùng, phần diện tích có lan can thường là sân phơi nên thống nhất sẽ áp dụng cơ chế là “sân”.

2. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ

[Xem bản vẽ đính kèm]

3. ĐIỀU KIỆN XÂY DỰNG VÀ HOÀN THIỆN MẶT NGOÀI CỦA GIAN (LÔ) TMDV

Theo hiện trạng Gian (Lô) TMDV thực tế tại thời điểm bàn giao

PHỤ LỤC 2

GIÁ BÁN GIAN (LÔ) TMDV

VÀ THANH TOÁN GIÁ BÁN GIAN (LÔ) TMDV

A. Giá Bán Gian (Lô) TMDV và tiến độ thanh toán

1. Giá Bán Gian (Lô) TMDV

Giá Bán Gian (Lô) TMDV là: (Bằng chữ:) được tính theo công thức lấy đơn giá 01m² Diện Tích Sàn Xây Dựng là VNĐ/m² nhân (x) với Diện Tích Sàn Xây Dựng.

Giá Bán Gian (Lô) TMDV này đã bao gồm:

(i) Giá Bán là: (Bằng chữ:);

Trong đó gồm:

- Giá trị công trình xây dựng và tài sản gắn liền với đất của Gian (Lô) TMDV, giá trị cho quyền mà Bên Mua được sử dụng chung lô đất xây dựng Gian (Lô) TMDV (xác định theo ô quy hoạch đã được phê duyệt) và bao gồm cả các lợi thế của vị trí đất;
- Giá trị các hạ tầng khu đô thị, giá trị hạ tầng tiện ích, dịch vụ chung;
- Giá trị thương hiệu được sử dụng cho Dự Án.

(ii) Thuế GTGT là: (Bằng chữ:).

Trường hợp thuế GTGT có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền thì các bên đồng ý rằng Giá Bán Gian (Lô) TMDV sẽ được điều chỉnh tương ứng.

2. Tiến Độ Thanh Toán

2.1 Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Gian (Lô) TMDV theo tiến độ² sau đây:

- Đợt 1: thanh toán% Giá Bán và thuế GTGT ngay khi ký Hợp Đồng;
- Đợt 2: thanh toán% Giá Bán và thuế GTGT không chậm hơn ngày;
- Đợt 3: thanh toán% Giá Bán và thuế GTGT không chậm hơn ngày;
- Đợt 4: thanh toán% Giá Bán và thuế GTGT không chậm hơn ngày;
- Đợt 5: thanh toán 25% Giá Bán và thuế GTGT theo Thông báo bàn giao Gian (Lô) TMDV của Bên Bán;

² Tiến độ thanh toán theo quy định của CSBH tại từng thời điểm

2.2 Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản Phí Quản Lý của 06 tháng đầu tiên kể từ thời điểm phát sinh Phí Quản Lý theo quy định của Hợp Đồng cùng với đợt thanh toán Giá Bán Gian (Lô) TMDV theo thông báo bàn giao Gian (Lô) TMDV của Bên Bán như quy định tại Mục 2.1 Phụ lục này (bao gồm cả các bản sửa đổi, bổ sung).

B. Tài khoản thanh toán: là tài khoản của Bên Bán như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán (nếu có).