

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

**PHỤ LỤC**  
**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG**  
**ĐẤT VÀ NHÀ Ở TRONG KHU ĐÔ THỊ**  
**Số: B1.4-LK20-05/PLHĐCN**

- Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13;
- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15, ngày 18/01/2024;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, ngày 27/11/2023;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;
- Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, ngày 27/11/2023, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 và Luật Đất đai số 31/2024/QH15, ngày 18/01/2024;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Căn cứ Quyết định số 961/QĐ-UBND ngày 17/4/2008 của UBND tỉnh Hà Tây trước đây về việc cho phép thực hiện Dự án Khu đô thị Thanh Hà B – Cienco5; Quyết định số 916/QĐ-UBND ngày 24/02/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án khu đô thị Thanh Hà B-Cienco5;
- Căn cứ Quyết định 3229/QĐ-UBND ngày 13/7/2015 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Thanh Hà Cienco5, tỷ lệ 1/500;
- Căn cứ Quyết định 16981/SXD-QLXD ngày 04/12/2025 của sở xây dựng UBND thành phố Hà Nội về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị mới Thanh Hà – Cienco5 tại phường Phú Lương, xã Bình Minh, thành phố Hà Nội;
- Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở B1.4-LK20-05/HĐCN ký ngày 15/07/2024 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco5 và Quý Khách hàng;
- Căn cứ vào xác nhận văn bản/hợp đồng chuyển nhượng các lần (nếu có).

Theo thỏa thuận của các bên tham gia Hợp đồng,

*Hôm nay, , chúng tôi gồm các Bên:*

**1. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG QSD ĐẤT VÀ NHÀ Ở**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC CIENCO5**

Mã số doanh nghiệp: 0500575895 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 28/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 31/08/2023.

Địa chỉ: Tòa nhà Ban QLDA, lô CT1 Khu đô thị Thanh Hà B - Cienco 5, phường Kiến Hưng, thành phố Hà Nội.

Số tài khoản: 2139559999 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Nam Hà Nội

Điện thoại: 02466890199

Đại diện bởi: **Bà Hoàng Thị La**

**Chức vụ: Giám đốc Kinh doanh**

(Theo Giấy ủy quyền số 03/GUQ-TGD ngày 12/04/2025 của Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco5).

*(Sau đây gọi tắt là Bên A)*

## **2. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**

Ông/bà: **Ph**

Số CCCD:

Hộ khẩu thi

Và vợ/chồng

Số CCCD:

Hộ khẩu thi

Địa chỉ nhà

Nội.

Số điện thoại đăng ký nhận thông tin: 0968146689

*(Sau đây gọi tắt là “Bên B”)*

Trên cơ sở thảo luận và đi đến thống nhất, hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở trong khu đô thị Thanh Hà B – Cienco5 với các điều kiện và điều khoản sau đây:

### **Điều 1. Đối tượng mua bán, chuyển nhượng**

Hai bên thống nhất, Bên A đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở đã được xây thô, hoàn thiện mặt ngoài cho Bên B và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở đã được xây thô, hoàn thiện mặt ngoài tại Dự án khu đô thị Thanh Hà A – Cienco5 theo mô tả chi tiết cụ thể như sau:

#### **1. Đất ở chuyển nhượng**

a) Ký hiệu ô đất: **B1**

b) Vị trí ô đất: Xã Bình Minh, Thành phố Hà Nội

c) Diện tích ô đất: 100,00 m<sup>2</sup>

d) Loại đất: Đất ở trong khu đô thị

e) Thời hạn sử dụng: Lâu dài

#### **2. Nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài**

a) Diện tích sàn xây dựng theo bản vẽ thiết kế kiến trúc, được đo từ mép ngoài cùng của gờ phào ngoại thất (bao gồm cả diện tích ban công, lô-gia, thông tầng và sân vườn (nếu có): 329,76 m<sup>2</sup>

b) Chiều dài tường rào:

- Chiều dài tường rào gạch: 11,60 m

( Giá trị quyết toán, thanh toán được xác định trên cơ sở nghiệm thu thực tế bàn giao nhân với đơn giá theo Hợp đồng)

c) Loại nhà ở: Liên kế

d) Kiểu kiến trúc:

Có bản vẽ thiết kế kiến trúc mặt cắt đứng, mặt cắt ngang kèm theo

e) Kết cấu của tòa nhà và vật liệu xây dựng

Bảng kê các hạng mục thi công và mô tả vật liệu xây dựng chính sẽ được đính kèm theo phụ lục hợp đồng này.

**Điều 2: Tổng giá trị chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài**

Tổng giá trị chuyển nhượng (tạm tính) : 3.883.304.000 VNĐ

(Bằng chữ: Ba tỷ, tám trăm tám mươi ba triệu, ba trăm lẻ bốn ngàn đồng chẵn ./.)

Tổng giá trị chuyển nhượng là Tổng Giá trị quyền Quyền sử dụng đất và Giá trị chuyển nhượng nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài được xác định như sau:

**1. Giá trị Quyền sử dụng đất là: 1.500.000.000 VNĐ**

(Bằng chữ: Một tỷ, năm trăm triệu đồng chẵn ./.)

Tương đương với đơn giá: 15.000.000 VNĐ/m<sup>2</sup>.

(Bằng chữ: Mười lăm triệu đồng chẵn trên một mét vuông./.)

**2. Giá trị chuyển nhượng nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài**

a) Giá trị phần xây dựng nhà ( bao gồm cả phần giá trị các chi tiết kiến trúc mặt ngoài, không bao gồm phần công trình tường rào): 329,76 m<sup>2</sup> x 7.150.000 đồng/m<sup>2</sup> = 2.357.784.000 VNĐ

b) Giá trị phần tường rào:

- Giá trị phần tường rào gạch : 11,60 md x 2.200.000 đồng/md = 25.520.000 VNĐ

c) Giá trị chuyển nhượng nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài là: 2.383.304.000 đồng

(Bằng chữ: Hai tỷ, ba trăm tám mươi ba triệu, ba trăm lẻ bốn ngàn đồng chẵn ./.)

3. Tổng giá trị chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, nhưng không bao gồm:

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Dự án (nếu có).

- Các khoản phí/lệ phí đăng ký, lắp đặt và sử dụng dịch vụ điện, nước, điện thoại, truyền hình, internet và các dịch vụ tiện ích khác tại căn nhà;

- Các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên B;

- Các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh liên quan đến việc đăng ký quyền sử dụng đất và nhà ở; thuế sử dụng đất phi nông nghiệp người sử dụng đất phải nộp hàng năm theo quy định của pháp luật;

- Phí quản lý, bảo vệ cho khu nhà hàng tháng theo quy định do Chủ đầu tư hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành tùy từng thời điểm (nếu có);

- Các chi phí khác mà Bên B phải thanh toán theo quy định pháp luật từng thời điểm;

#### 4. Điều chỉnh tổng giá trị chuyển nhượng nhà ở

Khi Nhà nước thay đổi chính sách và có biến động lớn về giá cả dẫn đến thay đổi về đơn giá xây dựng, gồm thay đổi về chính sách tiền lương, tiền công và giá cả một trong ba loại vật liệu cơ bản (gồm: sắt xây dựng các loại, xi măng và gạch xây dựng) biến động tăng hoặc giảm từ 5% trở lên so với mức giá tại thời điểm các bên ký kết phụ lục hợp đồng này.

Trường hợp diện tích sàn xây dựng và chiều dài hàng rào có sự chênh lệch (do sai số trong công tác định vị và thi công công trình nhưng không quá 10%) so với số liệu như quy định tại điều 1 khoản trên, Bên A sẽ tiến hành điều chỉnh giá trị hợp đồng và thông báo cho Bên B biết, hai Bên sẽ tiến hành ký kết một phụ lục hợp đồng khác về việc điều chỉnh này.

#### **Điều 3. Thanh toán tiền xây dựng nhà ở**

1. Thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngay khi ký Hợp đồng, Bên B phải hoàn thành việc thanh toán toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất cho Bên A;

2. Bên B thanh toán tiền xây dựng nhà ở theo tiến độ thi công xây dựng nhà ở của Bên A, được xác định theo lộ trình sau đây:

a) Đợt 1: Bên B tạm ứng 30% giá trị Nhà ở khi bên A gửi thông báo nộp tiền;

Số tiền tạm ứng Đợt 1 là: 714.991.000 đồng

(Bằng chữ: Bảy trăm mười bốn triệu, chín trăm chín mươi một ngàn đồng chẵn)

b) Đợt 2: Bên B tạm ứng 30% giá trị Nhà ở khi Bên A đổ xong bê tông sàn tầng 02 của Nhà ở.

Số tiền tạm ứng Đợt 2 là: 714.991.000 đồng

(Bằng chữ: Bảy trăm mười bốn triệu, chín trăm chín mươi một ngàn đồng chẵn)

c) Đợt 3: Bên B tạm ứng 25% giá trị Nhà ở khi Bên A đổ xong bê tông sàn tầng 04 của Nhà ở.

Số tiền tạm ứng Đợt 3 là: 595.826.000 đồng

(Bằng chữ: Năm trăm chín mươi lăm triệu, tám trăm hai mươi sáu ngàn đồng chẵn)

d) Đợt 4: Bên B tạm ứng 10% giá trị Nhà ở ngay sau khi Bên A hoàn thành việc xây dựng thô hoàn thiện ngoài và bàn giao nhà ở cho Bên B.

Số tiền tạm ứng Đợt 4 là: 238.330.000 đồng

(Bằng chữ: Hai trăm ba mươi tám triệu, ba trăm ba mươi ngàn đồng chẵn)

Bên B tạm ứng 10% giá trị Nhà ở trước ngày nhận bàn giao nhà ít nhất là 07 ngày. Bên A sẽ thông báo ngày nhận bàn giao nhà ở và ngày thanh toán tiền để Bên B thực hiện việc thanh toán.

e) Đợt 5: Bên B thanh toán 5% giá trị còn lại của Nhà ở theo quy định của pháp luật

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận của đợt này, Bên A có trách nhiệm thông báo cho Bên B biết rõ số tiền và thời hạn thanh toán. Thông báo có thể bằng điện thoại hoặc bằng văn bản qua hình thức chuyển bưu điện, chuyển phát nhanh hoặc trực tiếp bằng thư tay. Nếu đến kỳ thanh toán bên B chậm thì sẽ bị phạt lãi theo quy định của công ty.

3. Hình thức thanh toán: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên A theo thông tin chi tiết sau:

\* Tên tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC CIENCO5

\* Tài khoản số: 2139559999

\* Tại Ngân hàng: BIDV chi nhánh Nam Hà Nội

\* Nội dung Dự án Thanh Hà”

Trường hợp Bên B thanh toán tiền cho Bên A bằng hình thức chuyển khoản thì Bên B phải cung cấp cho Bên A chứng từ chứng minh Bên B đã chuyển tiền vào tài khoản của Bên A. Bên A chỉ xác nhận Bên B đã thanh toán sau khi số tiền thu được từ giao dịch chuyển khoản đã được ghi “CÓ” vào tài khoản ngân hàng của Bên A. Phí chuyển tiền hoặc các chi phí khác phải trả liên quan đến chuyển khoản thanh toán do Bên B chịu.

#### 4. Thông báo thanh toán

Bên B thanh toán theo tiến độ quy định tại Điều 4 của Hợp đồng. Bên A có thể gửi thông báo nhắc việc thanh toán để Bên B thực hiện việc thanh toán theo Hợp đồng. Khi Bên A gửi thông báo thanh toán, Bên B thực hiện việc thanh toán theo nội dung thông báo của Bên A.

#### **Điều 4. Tiến độ xây dựng và hoàn thành nhà ở xây thô**

1. Thời gian xây dựng nhà ở và tường rào là 300 ngày làm việc kể từ ngày Bên A khởi công xây dựng trên thực địa và được gia hạn không quá 90 ngày. Bên A thông báo cho Bên B ngày khởi công trên thực địa để làm cơ sở tính ngày hoàn thành và bàn giao nhà ở cho Bên B. Ngày khởi công trên thực địa không muộn hơn 45 ngày kể từ ngày Bên B nộp tiền Đợt 1.

Bên A có thể hoàn thiện việc xây dựng và bàn giao nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài sớm hơn thời hạn quy định tại Hợp đồng này. Bên A sẽ thông báo tiến độ xây dựng để Bên B biết và phối hợp thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo Hợp đồng.

2. Trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng dẫn đến việc nhà thầu xây dựng không thể thực hiện việc thi công xây dựng trên thực địa, Bên A có nghĩa vụ yêu cầu nhà thầu khắc phục các sự kiện bất khả kháng và thông báo việc gián đoạn hoạt động xây dựng để Bên B được biết. Thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng đã được Bên A thông báo cho Bên B không được tính vào tiến độ thực hiện xây dựng.

3. Thông báo tiến độ: Bên A thông báo cho Bên B tiến độ thực hiện việc xây dựng nhà ở theo các mốc cơ bản sau đây:

- Thông báo khởi công xây dựng trên thực địa;
- Thông báo đổ xong bê tông sàn tầng 02;
- Thông báo đổ xong bê tông sàn tầng 04;
- Thông báo hoàn thành xây dựng phần thô và bàn giao nhà ở;
- Thông báo tiến hành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở;
- Thông báo về sự kiện bất khả kháng, chậm tiến độ.

#### **Điều 5. Bàn giao nhà ở xây thô và hoàn thiện nhà ở sau khi bàn giao**

1. Bên A thực hiện việc bàn giao nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài cho Bên B quản lý, sử dụng theo quy định khi có các điều kiện sau đây:

a) Bên A đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà ở tại lô đất là đối tượng của Phụ lục Hợp đồng này;

b) Bên B đã hoàn thành đầy đủ các đợt thanh toán tính tới thời điểm bàn giao được quy định chi tiết tại Điều 3 của Phụ lục Hợp đồng này và các khoản tiền lãi quá hạn do chậm thanh toán và các khoản phải thanh toán khác (nếu có) theo đúng nội dung của Phụ lục Hợp đồng này và các phụ lục kèm theo;

c) Bên B thực hiện xong các nghĩa vụ với Nhà nước trong trường hợp pháp luật có quy định về nghĩa vụ mà Bên mua nhà phải thực hiện trước khi nhận bàn giao nhà ở;

d) Hai bên hoàn thành việc kiểm tra kết quả thực hiện việc xây dựng nhà ở và không còn vướng mắc gì liên quan đến quyền sử dụng đất và nhà ở là đối tượng chuyển nhượng của Phụ lục Hợp đồng.

## 2. Những ngày sau đây không được tính vào thời hạn bàn giao nhà ở

a) Do sự kiện bất khả kháng. Trong trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng khiến cho Bên A không thể bàn giao nhà ở vào ngày dự kiến bàn giao thì Bên A được quyền trì hoãn việc bàn giao nhà ở và không bị coi là vi phạm Phụ lục Hợp đồng cho đến khi Sự kiện bất khả kháng kết thúc và khi Bên A đã khắc phục được các hậu quả bất lợi của Sự kiện bất khả kháng này;

b) Do Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho A, trong trường hợp này thời hạn bàn giao nhà ở kể được tự động điều chỉnh một thời hạn tương ứng với thời gian Bên B chậm thanh toán;

c) Theo thỏa thuận của các Bên và các trường hợp khác, gồm:

- Vào Ngày bàn giao thực tế theo thông báo của Bên A, Bên B phải đến kiểm tra tình trạng của Nhà ở. Các bên cùng nhau xác định diện tích ô đất, diện tích xây dựng Nhà ở dựa trên số liệu bàn giao ô đất thực tế và số liệu trong hồ sơ hoàn công Nhà ở khi bàn giao thực tế và ký Biên bản bàn giao. Trường hợp Bên B không đến nhận bàn giao vào Ngày bàn giao theo thông báo của Bên A hoặc đến kiểm tra nhưng không hoàn thành các thủ tục nhận bàn giao mà không có lý do chính đáng và Hai Bên không có thỏa thuận nào khác thì Hai Bên đồng ý rằng Bên B được xem như đã chính thức nhận bàn giao nhà ở theo thực tế.

- Tại thời điểm bàn giao nhà ở, nếu Bên B phát hiện các khiếm khuyết, sai sót hư hỏng đối với Nhà ở thì Bên A phải sửa chữa, khắc phục đảm bảo yêu cầu về kỹ thuật. Việc Bên A hoàn thành việc sửa chữa (nếu có) là cơ sở nghiệm thu bàn giao nhà;

- Khi căn nhà đủ điều kiện bàn giao và Bên A đã thông báo cho Bên B về thời điểm nhận bàn giao nhưng Bên B không ký Biên bản bàn giao và không tiếp nhận Nhà ở theo Hợp đồng và thông báo bàn giao của Bên A mà không có lý do chính đáng hoặc không đến nhận bàn giao nhà ở mà không có lý do chính đáng thì các rủi ro và tổn hại về tài sản do Bên B chịu trách nhiệm. Trường hợp phát sinh các chi phí sửa chữa, khắc phục hậu quả tổn hại do nguyên nhân bất khả kháng hoặc khắc phục hậu quả của các hành vi xâm phạm tài sản của con người, Bên B có nghĩa vụ thanh toán.

## 3. Hoàn thiện Nhà ở sau bàn giao

a) Bên B phải gửi Bản thiết kế/Phương án hoàn thiện Nhà ở cho Bên A ít nhất 15 (mười lăm) ngày trước khi thực hiện hoàn thiện Nhà ở. Bên A sẽ có văn bản trả lời trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ hoàn thiện của Bên B. Việc hoàn thiện nhà ở chỉ được phép thực hiện nếu không gây tổn hại đến kết cấu, độ an toàn, kiến trúc mặt ngoài của Nhà ở cũng như các công trình lân cận. Bên B sẽ phải tự thanh toán tất cả các chi phí về thiết kế và thi công liên quan đến Việc hoàn thiện nhà ở. Trong thời gian thực hiện Việc hoàn thiện, Bên B phải tự chịu trách nhiệm trông nom tài sản, vật

tư và thiết bị của mình; không được làm hư hỏng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị thuộc quyền quản lý của Bên A trong khu vực thi công và phải thanh toán cho Bên A tiền sử dụng điện, nước thực tế và các chi phí phát sinh khác (nếu có) theo thông báo của Bên A.

b) Bên B phải thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thiện trong nhà phù hợp hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công mà Bên A đã duyệt.

c) Kể từ thời điểm hai bên ký Biên bản bàn giao nhà ở, Bên B có toàn quyền sử dụng Nhà ở trên lô đất và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến nhà ở trên lô đất (bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc thanh toán các khoản thuế, phí về nhà ở, các chi phí sử dụng dịch vụ điện, nước, điện thoại hoặc tiện ích khác), kể cả trường hợp Bên B có sử dụng hay chưa sử dụng nhà ở đã nhận bàn giao;

## **Điều 6. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở**

1. Bên A sẽ đại diện và thay mặt Bên B tiến hành các thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Pháp luật trừ trường hợp Bên B tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở;

2. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên A thông báo về việc tiến hành các thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, Bên B có trách nhiệm cung cấp các văn bản giấy tờ cần thiết; ký và hoàn tất mọi văn bản giấy tờ cũng như thực hiện bất kỳ và tất cả các công việc mà Bên A cho là cần thiết hoặc nên thực hiện để Bên A tiến hành thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho Bên B. Bên B có trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật. Sau thời hạn trên, Bên A sẽ không chịu trách nhiệm về việc hỗ trợ thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho Bên B;

3. Trong trường hợp Bên B tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thì Bên B cam kết tại thời điểm Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý dự án và các giấy tờ cần thiết khác để thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, Bên B sẽ thanh toán đủ 100% tổng giá trị Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng cho Bên A và Hai bên ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng. Bên B cam kết tự chịu trách nhiệm trong việc thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, không có bất kỳ khiếu nại, kiện nào đối với Bên A liên quan đến Hợp đồng này;

4. Các bên công nhận rằng thủ tục, hồ sơ, thời gian cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho Bên B sẽ phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bên A không chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho Bên B bị chậm trễ do cơ quan hữu quan hoặc Bên thứ ba gây ra mà không phải lỗi của Bên A;

5. Khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, Bên A sẽ thông báo cho Bên B thời gian bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cụ thể. Trong mọi trường hợp, Bên A chỉ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở sau khi Bên B đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp đồng, Phụ lục, thỏa thuận (nếu có) giữa các Bên và các khoản thuế, phí, lệ phí (nếu có) và các chi phí khác liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho Bên B;

6. Trường hợp Bên B vay vốn tại một tổ chức tín dụng theo thỏa thuận Ba bên với tổ chức tín dụng thì việc bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu

nhà ở từ Bên A cho tổ chức tín dụng không cần sự đồng ý của Bên B. Bên A sẽ thông báo với Bên B về việc bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở này.

### **Điều 7. Bảo hành nhà ở**

1. Bên A sẽ thực hiện việc bảo hành Nhà ở (sau đây gọi là “Bảo hành”) theo quy định tại Điều 129 của Luật Nhà ở 2023 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm, cụ thể như sau:

Bảo hành 24 (hai mươi tư) tháng kể từ ngày Bên A hoàn thành việc xây dựng Nhà ở và nghiệm thu, đưa Nhà ở vào sử dụng đối với các hư hỏng về:

- Phần kết cấu khung bê tông cốt thép công trình (cọc, móng, cột, dầm, sàn, bản thang);
- Toàn bộ phần xây (khối xây móng, tường bao, khối xây bậc thang);
- Toàn bộ diện tích trát tường, cột mặt ngoài;
- Toàn bộ phần tường rào (nếu có);
- Sơn tường ngoài nhà, cửa sắt, lan can sắt, cửa nhôm kính các loại, phần tấm lợp mái.

2. Các bên đồng ý rằng, bất kỳ công việc nào liên quan tới Bảo hành nhà ở sẽ chỉ được thực hiện bởi Bên A hoặc bên được Bên A ủy quyền, cho phép hoặc theo thỏa thuận khác giữa các Bên. Bên B và/hoặc người sử dụng Nhà ở phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi để Bên A thực hiện các công việc cần thiết để bảo hành Nhà ở.

3. Ngoài việc Bảo hành theo thỏa thuận đã quy định, Bên A sẽ không có nghĩa vụ Bảo hành đối với bất kỳ hư hỏng, thiệt hại nào theo một trong các trường hợp sau:

- Là hậu quả của hao mòn tự nhiên;
- Do lỗi bất cẩn, sử dụng sai hoặc do việc sửa chữa, hoàn thiện của Bên B hoặc bên thứ ba khác hoặc thấm, dột do không hoàn thiện trong Nhà ở;
- Do sự kiện bất khả kháng;
- Hết thời hạn bảo hành;

4. Ngay khi phát hiện ra bất kỳ hư hỏng nào là đối tượng bảo hành theo quy định của Phụ lục Hợp đồng này, Bên B có nghĩa vụ thông báo cho Bên A về hư hỏng đó trong thời hạn 02 (hai) ngày kể từ khi phát sinh và Bên B phải thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế hư hỏng đó

5. Các Bên đồng ý rằng Bên A sẽ không có nghĩa vụ Bảo hành theo quy định của điều này và sẽ được miễn trừ hoàn toàn nghĩa vụ bảo hành đối với nhà ở nếu Bên B không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ hoặc không tuân thủ các quy định về hoàn thiện nhà ở và/hoặc không tuân thủ các quy định trong bản nội quy về quản lý và sử dụng nhà ở được áp dụng chung với các chủ sở hữu/chủ sử dụng nhà ở tại Dự án (sau đây gọi chung là “Nội quy”) được quy định tại Phụ lục Nội quy quản lý Khu nhà ở.

### **Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Bên A**

1. Lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng nhà ở và thực hiện việc quản lý xây dựng công trình nhà ở theo quy định của pháp luật về quản lý xây dựng;

2. Lựa chọn đơn vị cung cấp vật tư, vật liệu xây dựng theo đúng quy cách, quy chuẩn, tiêu chuẩn vật liệu được mô tả trong thiết kế cơ sở mà Bên A xây dựng, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định hoặc phê duyệt;

3. Chịu trách nhiệm trước Bên B và trước pháp luật về chất lượng công trình xây dựng theo đúng thiết kế cơ sở; chịu trách nhiệm bảo hành công trình theo quy định của pháp luật và Hợp đồng;

4. Thực hiện việc đầu tư, xây dựng theo cam kết; bàn giao công trình nhà ở theo đúng tiến độ mà hai bên đã thỏa thuận;

5. Thực hiện việc bảo hành công trình xây dựng theo quy định của pháp luật và Hợp đồng; thực hiện việc sửa chữa sai sót ngay khi Bên B phát hiện các sai sót của công trình so với thiết kế cơ sở;

6. Lập hồ sơ quản lý chất lượng công trình xây dựng theo quy định; được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng Nhà ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; được quyền điều chỉnh các chi tiết mặt đứng trong quá trình triển khai thi công để đảm bảo thẩm mỹ mà không cần có sự thỏa thuận với Bên B;

7. Yêu cầu Bên B 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 theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này hoặc theo quy định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

8. Đơn phương chấm dứt hợp đồng theo các thỏa thuận tại Điều 12 của Phụ lục này;

9. Từ chối hỗ trợ Bên B làm các thủ tục thế chấp nhà ở tại các tổ chức tín dụng trong trường hợp đề xuất hỗ trợ không phù hợp với quy định của pháp luật và/hoặc ảnh hưởng tới quyền lợi của Bên A quy định tại Hợp đồng này hoặc theo quy định của pháp luật; từ chối làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho Bên B nếu Bên B không thực hiện đúng và đủ các yêu cầu của Bên A theo thông báo của Bên A trong thời hạn quy định;

10. Bên A có quyền, vào bất kỳ thời điểm nào, chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình theo Phụ lục Hợp Đồng này cho Bên thứ ba mà không cần phải có sự đồng ý của Bên B với điều kiện là việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc biện pháp bảo đảm đó không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên B theo Phụ lục Hợp đồng này;

11. Ban hành Nội quy quản lý sử dụng nhà ở trong khu đô thị do Bên A làm chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về quản lý khu đô thị;

12. Các quyền khác được quy định tại Phụ lục Hợp đồng này và pháp luật có liên quan.

13. Bàn giao nhà ở cho Bên B đúng thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này, đảm bảo chất lượng. Bảo hành ở theo quy định của Phụ lục Hợp đồng này và quy định của pháp luật.

### **Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên B**

1. Yêu cầu Bên A xây dựng và bàn giao Nhà ở đúng thời hạn, thiết kế, chất lượng và các điều kiện khác theo quy định tại Phụ lục Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo (nếu có);

2. Yêu cầu Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên B tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận của Phụ lục Hợp đồng này;

3. Yêu cầu Bên A thực hiện việc bảo hành Nhà ở theo quy định tại Điều 6 của Phụ lục Hợp đồng này;
4. Nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở sau khi đã thanh toán đủ 100% Tổng giá trị thanh lý Hợp đồng và các khoản thuế, phí, lệ phí theo thỏa thuận trong Phụ lục Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên B tự nguyện thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;
5. Được sử dụng sau khi đóng phí các dịch vụ tiện ích do Bên A hoặc tổ chức, pháp nhân khác cung cấp dịch vụ sau khi nhận bàn giao như: Vệ sinh môi trường, cảnh quan, công tác bảo vệ an ninh, các dịch vụ bảo hành, bảo trì khu vực công cộng theo Nội quy chung của khu nhà ở;
6. Yêu cầu Bên A hỗ trợ thủ tục thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên B có nhu cầu vay vốn để thực hiện Hợp đồng. Trường hợp Bên B có nhu cầu thế chấp nhà ở đã mua và các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng này cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thì Bên B phải thông báo trước bằng văn bản để Bên A cùng Bên B làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng;
7. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp Bên A vi phạm nghĩa vụ mà theo quy định của pháp luật Bên B có quyền chấm dứt Hợp đồng;
8. Bảo đảm có đầy đủ tư cách pháp lý để ký kết Hợp đồng này theo quy định của pháp luật có liên quan; cung cấp đầy đủ các thông tin cá nhân và thông báo bằng văn bản cho Bên A kịp thời khi có bất kỳ sự thay đổi nào về Số CMND/Hộ chiếu/Thẻ căn cước công dân, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc chỗ ở hiện tại, số điện thoại, email để đảm bảo việc liên hệ thông tin giữa Các Bên. Bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh do không thông báo về những thay đổi này;
9. Thanh toán mọi khoản thanh toán cho Bên A đầy đủ và đúng thời hạn theo quy định của Phụ lục Hợp đồng này;
10. Nhận bàn giao Nhà ở theo thỏa thuận tại Phụ lục Hợp đồng này;
11. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế, phí và lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của các cơ quan có thẩm quyền và thông báo của Bên A;
12. Trong quá trình sử dụng, không được thay đổi kiến trúc bên ngoài và kết cấu so với thiết kế ban đầu; nghiêm cấm coi nới ra xung quanh, làm hàng rào gây mất mỹ quan, ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể và thẩm mỹ của công trình; không được làm hư hỏng, thay đổi hạ tầng kỹ thuật khu đô thị thuộc quyền quản lý của Bên A;
13. Kể từ Ngày nhận bàn giao nhà ở, Bên B chịu trách nhiệm thực hiện và thanh toán các khoản phí/lệ phí đăng ký, lắp đặt và sử dụng dịch vụ điện, nước, điện thoại, truyền hình, internet và các dịch vụ tiện ích khác (nếu có) cho Bên cung cấp dịch vụ;
14. Tuân thủ toàn bộ các quy định và thanh toán Phí quản lý vận hành được quy định tại Nội quy quản lý Khu nhà khi Nhà ở được bàn giao. Nếu có bất cứ phát sinh khoản thuế, phí hoặc lệ phí sử dụng đất hoặc nhà ở phải trả đối với Nhà ở vào Ngày bàn giao thực tế hoặc sau Ngày bàn giao thực tế, Bên B có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí này theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền và gửi cho Bên A Giấy biên nhận đã thanh toán các khoản tiền đó trước khi Bên A thực hiện các thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho Bên B;

15. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng nếu các tranh chấp của Bên thứ ba đối với Bên B làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên A thì Bên B và Bên thứ ba phải có trách nhiệm bồi thường hoặc liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên A;

16. Khi phát hiện ra sự cố cần bảo hành Bên B phải áp dụng tối đa các biện pháp cần thiết để ngăn chặn, phòng ngừa hậu quả xảy ra. Trong trường hợp chậm trễ thông báo hoặc để mặc cho hậu quả xảy ra thì Bên B phải chịu trách nhiệm cho phần hậu quả xảy ra đó.

17. Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên A khi Bên B vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

18. Khi hoàn thiện nội thất, sửa chữa nhà ở, Bên B phải báo với Bên A biết.

### **Điều 10. Chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng**

1. Trước khi Bên B làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, Bên B có quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến các quyền phát sinh từ Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng này bao gồm: chuyển nhượng, thế chấp, tặng, cho (sau đây gọi là “chuyển quyền”) cho Bên thứ ba nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật Việt Nam nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Bên B đã thực hiện đúng và đầy đủ việc thanh toán và các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng, tính đến thời điểm yêu cầu Chuyển quyền đã được Bên A chấp thuận;

b) Việc Chuyển quyền phù hợp theo quy định của pháp luật tại thời điểm Chuyển quyền; không bị cản trở bởi bất cứ bên nào khác mà Bên A xét thấy có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc Chuyển quyền;

c) Nhà ở hoặc Hợp đồng không bị cầm cố, thế chấp hoặc một hình thức khác hạn chế đến quyền chuyển quyền theo quy định của pháp luật;

d) Hợp đồng chuyển quyền giữa Bên B và Bên thứ ba phải quy định rõ: Bên nhận chuyển quyền sẽ kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên B theo Hợp đồng này, các Phụ lục đính kèm, và các quy định khác đang áp dụng đối với Bên B và/hoặc với nhà ở;

e) Bên B và Bên thứ ba tự thỏa thuận về trách nhiệm đối với mọi khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí khác liên quan đến việc chuyển quyền. Bên A không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí nào khác liên quan đến việc chuyển quyền giữa Bên B và Bên nhận chuyển quyền

f) Bên thứ ba nhận chuyển quyền từ Bên B phải có đủ điều kiện được mua và sở hữu tài sản là bất động sản tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển quyền;

2. Các bên thống nhất rằng, Bên thứ ba nhận chuyển quyền sẽ kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên B theo Phụ lục này và các quy định khác đang áp dụng đối với Bên B.

### **Điều 11. Trách nhiệm do vi phạm Hợp đồng**

1. Hai bên thống nhất áp dụng các chế tài phạt vi phạm hợp đồng trong trường hợp một trong hai bên hoặc cả hai Bên có vi phạm Hợp đồng.

2. Trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Bên A theo các điều khoản của Phụ lục Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo thì Bên B phải chịu trách nhiệm sau:

a) Nếu Bên B chậm thanh toán bất kỳ đợt thanh toán nào theo quy định của Hợp đồng này và thông báo nộp tiền/thanh toán của Bên A, Bên B có nghĩa vụ phải trả thêm cho Bên A khoản tiền lãi chậm trả đối với số tiền chậm thanh toán với lãi suất thỏa thuận là 0.05%/ngày. Thời hạn tính lãi được tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả;

b) Trường hợp Bên B không thanh toán khoản tiền quá hạn và Lãi chậm trả trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên A gửi Thông báo tính lãi tới Bên B, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng này.

c) Khi Bên A thông báo việc bàn giao nhà ở cho Bên B, nhưng Bên B không đến nhận nhà ở mà không có lý do chính đáng thì Bên B phải chịu trách nhiệm thanh toán các chi phí phát sinh liên quan đến việc sửa chữa nhà ở do hư hỏng vì nguyên nhân khách quan hoặc do tác động của con người.

Trường hợp Bên A thông báo lần thứ 2 về việc nhận nhà ở nhưng Bên B không thực hiện việc nhận bàn giao nhà ở mà không có lý do chính đáng thì được coi là Bên B đã từ chối tiếp tục thực hiện Hợp đồng và phụ lục hợp đồng này. Khi đó, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và phụ lục hợp đồng và được quyền chuyển nhượng Nhà ở cho bên thứ ba.

d) Khi chấm dứt Hợp đồng do Bên B vi phạm nghĩa vụ, Bên A có quyền:

- Yêu cầu Bên B bồi thường thiệt hại trong trường hợp việc vi phạm nghĩa vụ của Bên B gây thiệt hại cho Bên A.

- Bên A được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán nhà ở cho bất kỳ Bên thứ ba nào khác ngay sau thời điểm chấm dứt Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng này mà không cần phải thông báo cho Bên B. Bên B cam kết không có bất cứ khiếu nại hay khiếu kiện nào. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên A ký kết Hợp đồng với Bên thứ ba, Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B khoản tiền đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ các khoản tiền nêu trên;

3. Trường hợp Bên B làm hư hỏng hạ tầng kỹ thuật mà Bên A đầu tư thì Bên B phải chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ chi phí sửa chữa và bị phạt số tiền 50.000.000 đồng.

4. Trong trường hợp Bên B nộp tiền xây thô đúng tiến độ tại Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên A vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở, thì Bên A phải trả cho Bên B một khoản tiền Lãi chậm bàn giao với lãi suất bằng 0.05%/ngày tính từ thời điểm phải bàn giao theo Hợp đồng đến thời điểm Bên A thông báo cho Bên B đến nhận bàn giao nhà.

Trường hợp Bên B thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Bên A theo quy định của Hợp đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng Bên A chậm tiến độ bàn giao Nhà ở cho Bên B vượt quá thời hạn quy định tại Điều 5 của Hợp đồng mà không thuộc trường loại trừ trách nhiệm thì Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và có quyền yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại phát sinh do chậm giao nhà ở.

## **Điều 12. Đình chỉ thực hiện, chấm dứt Hợp đồng**

1. Một trong hai bên có quyền đình chỉ thực hiện, chấm dứt Hợp đồng này nếu một trong hai bên vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 12 của Phụ lục này và các nghĩa vụ cơ bản khác mà theo quy định của pháp luật, các bên tham gia Hợp đồng có quyền chấm dứt Hợp đồng.

2. Hợp đồng này chấm dứt trong các trường hợp sau đây:

a) Các bên đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng. Trường hợp này, hai bên chấm dứt Hợp đồng và không cần thanh lý;

b) Hai bên thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn. Trong trường hợp này, Hai bên sẽ thỏa thuận các điều kiện, thời hạn chấm dứt và nghĩa vụ của các bên liên quan đến Hợp đồng tính tới thời điểm chấm dứt;

c) Một trong Hai bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng phải thực hiện nghĩa vụ thông báo cho bên còn lại và nêu rõ lý do, căn cứ chấm dứt Hợp đồng. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng không có căn cứ và không thông báo cho bên còn lại, Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng phải hủy bỏ việc chấm dứt Hợp đồng và bồi thường thiệt hại nếu việc chấm dứt Hợp đồng không có căn cứ gây ra thiệt hại cho bên còn lại của Hợp đồng;

d) Chấm dứt Hợp đồng do sự kiện Bất khả kháng. Trường hợp xảy ra sự kiện Bất khả kháng dẫn đến một trong hai bên hoặc cả hai bên không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng thì bên xảy ra sự kiện Bất khả kháng phải thông báo cho bên còn lại và không phải bồi thường thiệt hại khi chấm dứt Hợp đồng;

e) Các trường hợp khác mà theo quy định của pháp luật, một trong hai Bên hoặc các Bên có quyền chấm dứt Hợp đồng.

3. Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp sau:

a) Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng;

b) Bên B tự ý chuyển nhượng Hợp đồng trước thời điểm bàn giao Nhà ở và thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở cho bất kỳ Bên thứ ba nào khác mà không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên A;

c) Bên B tự ý sử dụng Hợp đồng này, các loại hóa đơn và chứng từ thanh toán liên quan Hợp đồng này làm công cụ cầm cố, thế chấp, đặt cọc, bảo lãnh, góp vốn hoặc bằng các hình thức bảo đảm khác mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên A;

4. Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp Bên A giao nhà ở không đúng thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công; không đảm bảo chất lượng nhà ở theo thiết kế;

5. Ngoài các trường hợp vi phạm Hợp đồng theo quy định tại Điều này, các Bên có nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng và không được hủy ngang.

### **Điều 13. Cam kết của các Bên**

1. Bên A cam kết Nhà ở mua bán theo thông tin nêu tại Điều 2 Phụ lục Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên A và được giao dịch theo quy định của pháp luật;

2. Bên A cam kết Nhà ở mua bán theo thông tin nêu tại Điều 2 Phụ lục Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo được xây dựng theo đúng quy hoạch, thiết kế, bảo đảm chất lượng theo thỏa thuận trong Phụ lục Hợp đồng này;

3. Bên B cam kết đã tìm hiểu rõ, xem xét kỹ thông tin về Dự án và Nhà ở trong Dự án theo Phụ lục Hợp đồng này;

4. Bên B cam kết số tiền thanh toán theo Phụ lục Hợp đồng này là tài sản hợp pháp của Bên B, không có bất kỳ tranh chấp nào với bên thứ ba. Trong mọi trường hợp, Bên A sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A theo Phụ lục Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền thanh toán thì Phụ lục Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

5. Bên B cam kết cung cấp các giấy tờ cần thiết theo quy định của pháp luật đúng thời hạn để Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho Bên B;

6. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

#### **Điều 14. Bất khả kháng và trường hợp miễn trừ trách nhiệm**

1. Sự kiện Bất khả kháng là các sự kiện khách quan, được pháp luật thừa nhận. Trong thời gian các bên thực hiện Phụ lục Hợp đồng này, khi xảy ra Sự kiện bất khả kháng, việc thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng của Các bên sẽ được kéo dài tương ứng với thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng mà không phải chịu phạt hay bồi thường thiệt hại hoặc kéo dài hay chấm dứt sớm Phụ lục Hợp đồng này hoặc các biện pháp khác phù hợp tình hình thực tế tại thời điểm đó. Tuy nhiên, Bên bị ảnh hưởng do Sự kiện bất khả kháng phải có trách nhiệm gửi thông báo cho Bên kia trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ khi xảy ra Sự kiện bất khả kháng khi nhận thấy mình không thể thực hiện được nghĩa vụ do Sự kiện bất khả kháng; dùng mọi nỗ lực để giảm thiểu ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng và tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo Phụ lục Hợp đồng này.

Khó khăn về tài chính của một bên hoặc cả hai bên không phải là sự kiện Bất khả kháng và không được miễn trừ trách nhiệm.

2. Các bên được miễn trừ trách nhiệm do vi phạm Hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

a) Bên A sẽ được miễn trách nhiệm đối với các rủi ro xảy ra đối với Nhà ở kể từ Ngày bàn giao thực tế;

b) Bên A được miễn trừ trách nhiệm đối với việc chậm bàn giao Nhà ở nếu việc chậm bàn giao do nguyên nhân gây ra bởi những thay đổi về chính sách, pháp luật của Việt Nam và yêu cầu từ cơ quan Nhà nước;

c) Bên A không chịu trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc hoàn thiện, sửa chữa, nâng cấp, cải tạo Nhà ở do Bên B hoặc người của Bên B thực hiện gây ra, đồng thời không phải chịu trách nhiệm với Bên B đối với các hành vi vi phạm của các Chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng tài sản khác trong Khu vực dự án gây ra cho Bên B;

d) Bên A sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nếu việc hoàn thiện Nhà ở của Bên B gây tổn hại đến kết cấu, độ an toàn, kiến trúc mặt ngoài của Nhà ở cũng như các công trình lân cận nếu việc hoàn thiện Nhà ở đó không được Bên A thẩm duyệt, chấp thuận hoặc xuất phát từ hành vi vi phạm của Bên B cố ý làm sai lệch phương án hoàn thiện Nhà ở đã được Bên A thẩm duyệt, chấp thuận;

e) Bên B được miễn trừ trách nhiệm chậm thanh toán nếu việc chậm thanh toán do sự kiện bất khả kháng;

f) Bên B được miễn trừ trách nhiệm chậm nhận bàn giao Nhà ở nếu việc chậm nhận bàn giao nhà ở do Bất khả kháng, do quyết định quản lý hành chính gây ra.

#### **Điều 15. Thông tin và thông báo**

1. Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch do một Bên gửi cho Bên kia phải được lập thành văn bản và gửi đến các địa chỉ tương ứng nêu tại phần đầu của Phụ lục Hợp đồng này, trừ trường hợp có thay đổi theo thông báo bằng văn bản của các Bên. Khi các Bên thay đổi địa chỉ thì Bên thay đổi có nghĩa vụ thông báo cho Bên kia biết trước bằng văn bản;

2. Ngoài địa chỉ nhận thông tin như nêu tại Khoản 1, Bên A có thể gửi thông tin, thông báo cho Bên B thông qua ứng dụng E-mail, Zalo đăng ký số điện thoại của Bên B.

3. Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch do một Bên gửi cho Bên kia theo Phụ lục Hợp đồng này sẽ xem như Bên kia nhận được:

a) Thông báo đã được đơn vị giao nhận, chuyển phát giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

b) Thông báo đã được gửi dưới dạng file (tệp tin) .pdf thông qua E-mail hoặc ứng dụng Zalo của Bên B. Bên A được coi là đã chuyển thông báo hợp lệ cho Bên B nếu người đại diện chuyển thông báo của Bên A (là nhân viên được giao nhiệm vụ gửi thông báo) đã chuyển file thông báo qua E-mail và ứng dụng Zalo cho Bên B.

#### **Điều 16. Điều khoản chung**

1. Việc ký kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bên nào bị lừa dối, ép buộc. Hai Bên đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng. Bên B đã đọc và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các Phụ lục đính kèm. Bên B đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên B cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

2. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, mọi sửa đổi bổ sung Hợp đồng đều phải được lập thành Phụ lục Hợp đồng và phải được Các Bên ký, đóng dấu xác nhận. Các Phụ lục Hợp đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng;

3. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu trong quá trình làm Hợp đồng, mà Bên A hoặc Bên B chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp đồng và các phụ lục kèm theo thì Bên còn lại phải chấp nhận các thông tin, số liệu được điều chỉnh lại;

4. Phụ lục Hợp đồng này là một bộ phận không thể tách rời với Hợp đồng số B1.4-LK20-05/HĐCN giữa Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Cienco5 và Quý khách hàng;

5. Phụ lục Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký, được lập thành 02 (hai) bản gốc và có giá trị pháp lý như nhau. Bên B giữ 01 (một) bản gốc, Bên A giữ 01 (một) bản gốc để thực hiện.

**ĐẠI DIỆN BÊN B**

**ĐẠI DIỆN BÊN A**