

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

SỐ: LK1B...../2024/HĐMB-CTL

Căn cứ:

- Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023; Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính Phủ về quy định chi tiết một số điều về Luật Nhà ở;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;
- Quyết định số 1496/QĐ-UBND Ngày 20/9/2020 về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang.
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng thực hiện của hai bên.

Hôm nay, ngày tháng năm 2024, tại trụ sở Công ty cổ phần Sông Đà - Nha Trang chúng tôi gồm:

BÊN BÁN : CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ - NHA TRANG

Giấy chứng nhận ĐKDN số: 4200719977 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 06/12/2007, cấp đổi lần thứ lần 10 ngày 05/12/2020.

Địa chỉ : 06 Bãi Dương, phường Vĩnh Hải, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà

Điện thoại : 0899.655.768

Đại diện : Ông NGUYỄN TRÍ DŨNG Chức danh: Chủ tịch HĐQT

(Sau đây gọi tắt là Bên Bán)

BÊN MUA : Ông ██████████

CCCD số : ██████████

Cấp ngày : ██████████ cấp bởi Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư

Đồng sở hữu bà : ██████████

CCCD số : ██████████

Cấp ngày : ██████████

- 1.13. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này;
- 1.14. **“Thông báo bàn giao”** là một thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về ngày thực hiện Bàn giao Nhà ở vào Ngày Bàn giao, mà sẽ muộn hơn 1 tuần và sớm hơn 1 tuần kể từ ngày Thông báo Bàn giao;
- 1.15. **“Vi phạm Hợp đồng”** là việc một Bên không thực hiện, thực hiện không đầy đủ hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ theo thỏa thuận giữa các Bên hoặc theo quy định của pháp luật.
- 1.16. **“Khu vực sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích đất, diện tích xây dựng, tổng diện tích xây dựng của căn nhà được quy định tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng.
- 1.17. **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là các diện tích đất, các căn nhà khác, quyền sở hữu tài sản khác tại khu dân cư không thuộc về: khu vực sở hữu riêng của Bên Mua hoặc khu vực chung hoặc các Bên Mua khác.
- 1.18. **“Khu vực chung và tiện ích”** có nghĩa là khu vực chung và tiện ích công cộng của Khu dân cư được quy định tại bản nội quy.
- 1.19. **“Bản nội quy”** hoặc **“Nội quy”** là Bản nội quy quản lý và sử dụng khu dân cư quy định tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng do chủ đầu tư ban hành tại thời điểm ký kết Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung sau này do chủ đầu tư (hoặc ban quản lý do chủ đầu tư thành lập) ban hành ở từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và Hợp đồng.
- 1.20. **“Ban quản lý”** là tổ chức do chủ đầu tư thành lập sau khi nhà ở được bàn giao đưa vào sử dụng để thực hiện việc quản lý kiến trúc bên ngoài của nhà ở, thực hiện việc quản lý, vận hành và bảo trì khu vực chung và tiện ích, hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu dân cư, trừ hệ thống hạ tầng đã bàn giao cho Nhà nước. Việc tổ chức và hoạt động của ban quản lý được thực hiện theo quy định tại bản nội quy và quy định của pháp luật có liên quan.
- 1.21. **“Dịch vụ quản lý”** là các dịch vụ quản lý khu dân cư theo quy định tại bản nội quy.
- 1.22. **“Phí dịch vụ”** là khoản phí mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán hoặc ban quản lý theo quy định tại bản nội quy, tùy từng trường hợp và tùy từng thời điểm, để phục vụ cho việc quản lý và vận hành khu vực chung và tiện ích.
- 1.23. **“Doanh nghiệp quản lý”** là đơn vị có năng lực, có tư cách pháp nhân thực hiện việc quản lý, vận hành, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị thuộc các công trình tiện ích chung của khu dân cư, cung cấp các dịch vụ và thực hiện các công việc khác theo hợp đồng quản lý ký với chủ đầu tư hoặc ban quản lý.

ĐIỀU 2. CÁC THÔNG TIN VỀ CĂN NHÀ MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua một Căn Nhà tại dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập theo quy hoạch đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt do Bên Bán làm chủ đầu tư với các đặc điểm như sau:

2.1 Đặc điểm của Căn Nhà: được quy định tại phần I Phụ lục 01

2.2 Thông tin thửa đất xây dựng Căn Nhà: được quy định tại phần II Phụ lục 01

ĐIỀU 3: GIÁ MUA BÁN, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

3.1. Giá bán căn nhà: được quy định tại phần I Phụ lục 02

3.2. Phương thức và tiến độ thanh toán căn nhà: được quy định tại phần II Phụ lục 02

ĐIỀU 4: GIAO NHẬN NHÀ

4.1 Điều kiện bàn giao căn nhà: Bên Mua phải thanh toán đủ 95% giá trị Hợp đồng, các khoản tiền lãi trả chậm (nếu có), các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh liên quan;

4.2 Bên Bán sẽ bàn giao Căn Nhà xây thô cho Bên Mua **trong vòng 30 ngày** kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán. Việc bàn giao nhà có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 10 ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao nhà cho Bên Mua, ngoại trừ hai bên có thỏa thuận khác;

4.3 Trước thời hạn bàn giao 10 ngày (mười ngày) Bên Bán gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao nhà ở;

4.4 Vào ngày bàn giao nhà, theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế nhà so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích thực tế nhà và ký vào biên bản bàn giao nhà;

4.5 Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao nhà theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao nhà mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao nhà theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý chính thức nhận bàn giao nhà theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao nhà theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao nhà; việc từ chối nhận bàn giao nhà như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 10 và Điều 12 của hợp đồng này;

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

4.7 Trường hợp Bên Mua không đến nhận bàn giao căn nhà ở theo thông báo của Bên Bán thì Bên Mua phải nộp thêm phí bảo quản nhà ở theo thời gian chậm tiếp nhận được tính bằng 500.000 đồng/ngày (*Năm trăm nghìn đồng trên một ngày*). Nếu quá 30 ngày kể từ khi Bên Mua nhận được thông báo của Bên Bán mà vẫn không đến nhận bàn giao nhà ở thì được coi là Bên Mua đã từ chối tiếp tục thực hiện Hợp đồng này, Bên Bán được quyền bán nhà ở cho bên thứ ba theo qui định tại khoản 10.1 Điều 10 hợp đồng này.

ĐIỀU 5: CHẤT LƯỢNG XÂY DỰNG VÀ BẢO HÀNH NHÀ Ở

- 5.1 Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng tại dự án 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;
- 5.2 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng nhà 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 nhà mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng này;
- 5.3 Bên Bán bảo hành nhà ở theo đúng qui định của pháp luật về nhà ở;
- 5.4 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán sẽ thực hiện việc bảo hành hư hỏng theo đúng qui định;
- 5.5 Bên Bán không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hao mòn và khấu hao thông thường hoặc do Bên Mua tự ý sửa chữa, thay đổi mà chưa được Bên Bán chấp thuận; hư hỏng do lỗi sử dụng của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra; bị hư hỏng do các trường hợp bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, hỏa hoạn, sự thay đổi qui định pháp luật và các trường hợp khác mà không phải do lỗi của Bên Bán gây ra;
- 5.6 Sau thời hạn bảo hành theo qui định của luật nhà ở, việc sửa chữa thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

ĐIỀU 6: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 6.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn nhà đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng và theo quy định của pháp luật;
- 6.2 Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao nhà từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật liên quan có hiệu lực tại thời điểm chuyển quyền và nghĩa vụ;
- 6.3 Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 của Điều này, Bên Mua Lại căn nhà hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp đồng này;
- 6.4 Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp giữa Bên Mua và bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp Đồng và/hoặc liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng;
- 6.5 Bên Bán tùy thuộc vào quyết định của mình, được quyền sử dụng các quyền, lợi ích của mình tại Hợp Đồng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên thứ ba với điều kiện là việc đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự đó không gây thiệt hại đến các quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Mua theo Hợp Đồng và phù hợp Quy định của pháp luật;

- 6.6 Bên Bán được quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền và nghĩa vụ, lợi ích của mình tại Hợp Đồng cho bên thứ ba hoặc trên cơ sở tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sát nhập) hoặc hình thức khác theo Quy định của pháp luật với điều kiện là Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng.
- 6.7 Bên Bán được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản theo Quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan.

ĐIỀU 7: CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ SỞ HỮU RIÊNG TRONG DỰ ÁN, QUẢN LÝ VẬN HÀNH KHU DÂN CƯ.

7.1 Phân sở hữu chung và sở hữu riêng:

- a) Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với căn nhà và có quyền sở hữu riêng đối với căn nhà đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng;
- b) Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán là các diện tích đất, các căn nhà khác, quyền sở hữu tài sản khác tại Khu dân cư không thuộc về khu vực sở hữu riêng của Bên Mua hoặc khu vực chung hoặc các Bên Mua khác.
- c) Bên Bán có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.
- d) Bên Bán và Bên Mua có quyền sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung.
- e) Bên Bán và Bên Mua có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự án/Khu dân cư thuộc sở hữu riêng của Bên Bán nhưng được dành để sử dụng chung.

7.2 Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự án/Khu dân cư: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của Dự án và các hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Dự án được phê duyệt. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự án theo quy chế quản lý vận hành khu dân cư.

7.3 Quản lý vận hành Dự án:

- a) Bên Bán có quyền tự mình hoặc thuê doanh nghiệp quản lý để quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật, khu vực chung và tiện ích và các phần sử dụng chung khác có liên quan (nếu có) trong phạm vi của khu dân cư phù hợp với quy định của bản nội quy và quy định khác của Bên Bán tại từng thời điểm phù hợp với Quy định của pháp luật (nếu có).

- b) Phí dịch vụ sẽ được Bên Bán hoặc doanh nghiệp quản lý tính toán và được phân bổ trên mỗi mét vuông của thửa đất thuộc khu vực riêng của cư dân, **với mức tham khảo là tại thời điểm ký Hợp Đồng này là 5.000 VNĐ/m²/tháng (Năm nghìn đồng một mét vuông một tháng) và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.** Vào thời điểm bàn giao căn nhà, Bên Bán/doanh nghiệp quản lý có quyền xem xét điều chỉnh mức phí dịch vụ nêu trên dựa trên đơn giá dịch vụ và chi phí thực tế tại thời điểm bàn giao và sẽ thông báo cho cư dân bằng văn bản.
- c) Bên Bán có quyền thành lập ban quản lý cùng với cư dân kiểm tra, giám sát việc quản lý vận hành của doanh nghiệp quản lý.

ĐIỀU 8: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

8.1 Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp đồng và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được hai bên thỏa thuận và quy định cụ thể tại Điều 10 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận nhà theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp đồng;
- c) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính với Nhà Nước đến việc mua bán nhà ở theo qui định của pháp luật (trừ nghĩa vụ tài chính của Bên Bán qui định tại Điều 3 của 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 vi phạm Nội Quy quản lý và sử dụng nhà ở trong khu Dự án;
- e) Được bảo lưu quyền sở hữu đối với nhà ở và các quyền hợp pháp khác liên quan đến nhà ở cho đến khi Bên mua thanh toán đầy đủ các khoản tiền theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- f) Có quyền kéo dài thời hạn làm thủ tục hoặc chậm giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua khi Bên Mua không đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Điều 4 Hợp đồng này;
- g) Được đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo Điều 12 Hợp đồng này.
- h) Trong thời gian thực hiện Hợp đồng, Bên Bán không chịu trách nhiệm về mọi khiếu nại hoặc tranh chấp giữa Bên Mua với bên thứ 3 nào phát sinh không do lỗi của Bên Mua;
- i) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với khu vực sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng.
- j) Ban hành bản nội quy; thành lập ban quản lý; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý để quản lý, vận hành khu dân cư. Yêu cầu Bên Mua tuân thủ bản nội quy ban hành kèm theo Hợp Đồng và các quy định khác của Bên Bán liên quan đến việc quản lý, vận hành khu dân cư tại từng thời điểm phù hợp với Quy định của pháp luật (nếu có).

k) Các quyền khác ghi tại hợp đồng này và pháp luật có liên quan.

8.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng và phần xây thô nhà theo qui hoạch nội dung hồ sơ dự án đã được phê duyệt;
- b) Cung cấp đến tường rào, cấp đường ống dẫn nước đến vỉa hè ô đất và hướng dẫn Bên Mua ký hợp đồng cung cấp điện, nước với đơn vị cung cấp;
- c) Đảm bảo chất lượng công trình nhà ở nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng yêu cầu về chất lượng xây dựng theo đúng tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bàn giao nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho Bên Mua, đúng thời hạn kèm theo bản vẽ thiết kế, bản vẽ hoàn công, các tài liệu có kèm theo (nếu có);
- e) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế liên quan đến mua bán nhà ở theo qui định của Hợp đồng này và pháp luật có liên quan;
- f) 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 cho Bên mua.
- g) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mua mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về nhà ở đã bán cho Bên Mua;
- h) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Hợp đồng này tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- j) Nghĩa vụ khác theo qui định tại hợp đồng này và pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 9: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

9.1 Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Căn Nhà quy định tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng với chất lượng, thiết bị, vật liệu theo bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này với điều kiện Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng;
- b) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo qui định (trừ trường hợp Bên Mua hoặc Bên thứ ba do Bên Mua ủy quyền tự thực hiện thủ tục này);
- c) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Nhà đã mua 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 Căn

Nhà theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ.

- d) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua/thuê mua nhà ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua 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;
- f) Có quyền từ chối nhận bàn giao nhà ở 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 của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích đất của nhà ở, diện tích xây dựng nhà ở thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 05% so với diện tích ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao nhà ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao nhà ở của Bên Mua đối với Bên Bán;
- g) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật;
- h) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng.
- i) Các quyền khác ghi tại hợp đồng này và pháp luật có liên quan.

9.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua nhà ở 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 nhà ở của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn Nhà khi Bên Bán đã hoàn thiện việc xây thô và hoàn thiện mặt ngoài theo đúng thiết kế được phê duyệt. Bên Mua không được từ chối nhận bàn giao Căn Nhà khi Bên Bán đã đáp ứng điều kiện nêu trên;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với nhà ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành nhà ở của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến nhà ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng nhà ở thì nhà ở sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà ở và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng nhà ở;
- 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 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) Sử dụng nhà ở đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- h) Không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu của ngôi nhà, không được coi nói hoặc làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể và kết cấu công trình;

- i) Phối hợp cùng Bên Bán thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở. Nộp các lệ phí trước bạ, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với nhà ở theo thông báo của Bên Bán;
- j) Thông báo ngay cho Bên Bán khi có sự thay đổi về thông tin liên quan đến Bên Mua nhằm đảm bảo liên lạc giữa hai bên. Bên Mua phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về mọi vấn đề phát sinh do không thực hiện nghĩa vụ thông báo này;
- k) Chấp hành các quy định của bản nội quy đính kèm theo Hợp Đồng và các văn bản điều chỉnh, bổ sung, sửa đổi tùy từng thời điểm do Bên Bán ban hành tùy từng thời điểm (nếu có);
- l) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán và/hoặc doanh nghiệp quản lý trong việc bảo trì, quản lý vận hành Khu dân cư;
- m) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và kinh doanh hợp pháp của Bên Bán trong phần sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và quy định của pháp luật.
- n) Cho đến thời điểm Bên Mua nhận được giấy chứng nhận, nếu Bên Mua có bất kỳ thắc mắc gì về Hợp Đồng và/hoặc những thoả thuận khác có liên quan, Bên Mua phải gặp gỡ đại diện của Bên Bán hoặc có yêu cầu bằng văn bản gửi Bên Bán để được giải đáp. Bên Mua cam kết sẽ không tự ý khiếu nại, khởi kiện Bên Bán tại cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền hoặc Tòa án hoặc cung cấp thông tin cho bên thứ ba về các thắc mắc đó khi chưa có ý kiến giải đáp của Bên Bán;
- o) Đảm bảo cho Bên Bán có quyền giám sát, kiểm tra việc sửa chữa, thi công hoàn thiện nội thất Căn Nhà của Bên Mua phù hợp với quy định của bản nội quy;
- p) Tại mọi thời điểm và không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng, khi chuyển nhượng lại Căn Nhà cho một bên khác, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của nội quy và đảm bảo rằng người nhận chuyển nhượng quyền sở hữu Căn Nhà phải có văn bản cam kết về việc sẽ tuân thủ đầy đủ các quy định trong nội quy và sẽ kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo các Hợp đồng/thỏa thuận mà Bên Mua đã tham gia;
- q) Bằng chi phí của mình, Bên Mua có trách nhiệm thi công hoàn thiện nội thất của Căn Nhà sau khi Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà (hoặc được coi là đã nhận bàn giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 4 từ Bên Bán. Để đảm bảo là một Khu dân cư văn minh, hiện đại, đồng bộ và thân thiện môi trường, Bên Mua có trách nhiệm hoàn thành công tác thi công hoàn thiện nội thất Căn Nhà trong thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà;
- r) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- s) Nghĩa vụ khác theo qui định tại hợp đồng này và pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 10. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

10.1 Trách nhiệm của Bên Mua do vi phạm nghĩa vụ thanh toán:

- a) Đối với mỗi đợt thanh toán, nếu Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Phụ lục 02 Hợp Đồng này thì Bên Mua phải trả tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,05%/ngày (*không phải không năm phần trăm một ngày*) trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực tế hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua cho Bên Bán.
- b) Nếu: (i) thời gian chậm thanh toán của mỗi khoản tiền đến hạn vượt quá 10 (mười) ngày và/hoặc (ii) tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán các đợt thanh toán vượt quá 30 (ba mươi) ngày và/hoặc thời gian tính lãi phát sinh do chậm thanh toán (nếu có) vượt quá 30 (ba mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Hợp Đồng sẽ bị chấm dứt hiệu lực khi hết thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản cho Bên Mua và khoản 10.1 (c) dưới đây sẽ được áp dụng (trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác).
- c) Trường hợp Bên Bán lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 10.1 (b), Bên Bán có quyền phạt Bên Mua số tiền bằng 08% (tám phần trăm) tổng giá bán Căn Nhà và buộc Bên Mua bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh do việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua gây ra và áp dụng các chế tài dưới đây với Bên Mua. Khi Hợp Đồng chấm dứt theo quy định này, Bên Bán có quyền bán Căn Nhà cho bên thứ ba bất kỳ với toàn bộ các điều kiện do Bên Bán quyết định (bao gồm cả giá bán cho Bên Mua mới) mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp Đồng mua bán Căn Nhà với Bên Mua Mới và nhận đủ tiền bán Căn Nhà từ Bên Mua Mới, Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng mà không phải trả lãi, sau khi trừ đi các khoản tiền sau:
 - (i) Khoản tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại khoản 10.1 (a);
 - (ii) Tiền phạt nêu tại khoản 10.1 (c);
 - (iii) Các chi phí Bên Bán trả cho bên môi giới bán hàng cho giai đoạn trước khi ký Hợp Đồng với Bên Mua và chi phí Bên Bán trả cho bên môi giới mới và chi phí phát sinh khác để tìm khách hàng mới mua Căn Nhà;
 - (iv) Các khoản phí/lệ phí đã nộp, tiền phí và lệ phí chuyển tên Hợp Đồng cho Bên thứ ba (nếu có);
 - (v) Khoản bồi thường thiệt hại khác theo Quy định của pháp luật (nếu có);Trường hợp Các Bên không thống nhất được các khoản tiền ở các điểm (iii), (iv), (v) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% tổng giá bán căn nhà.

Trong trường hợp khoản tiền Bên Mua đã thanh toán không đủ để đối trừ với các khoản tiền nêu trên, Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán thêm khoản còn thiếu cho Bên Bán.

- d) Phù hợp với các điều khoản khác của Hợp Đồng, trong trường hợp Bên Mua thanh toán chậm bất kỳ khoản tiền đến hạn thanh toán nào theo quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán có quyền gia hạn ngày bàn giao Nhà tương ứng với thời gian Bên Mua chậm thanh toán.

10.2 Trách nhiệm của Bên Bán do chậm bàn giao Căn Nhà:

- a) Nếu Bên Bán bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua quá thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc ngày bàn giao quy định và với điều kiện là Bên Mua đã tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Bán phải trả tiền lãi do chậm bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua với lãi suất bằng 0,05%/ngày (*không phải không năm phần trăm một ngày*) tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 31 (ba mươi mốt) kể từ ngày kết thúc ngày bàn giao.
- b) Nếu Bên Bán không bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua sau thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày kết thúc ngày bàn giao và với điều kiện Bên Mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Mua có thể lựa chọn tiếp tục thực hiện hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng. Nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt thực hiện Hợp Đồng và xác nhận bằng văn bản gửi cho Bên Bán thì Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua:
- (i) Tiền thanh toán tổng giá bán Căn Nhà mà Bên Bán đã nhận từ Bên Mua (khoản thanh toán này không tính lãi), và
 - (ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 08% (tám phần trăm) tổng giá bán Căn Nhà, và
 - (iii) Khoản tiền bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật (nếu có).

Hợp Đồng chấm dứt thực hiện kể từ thời điểm Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền theo quy định tại Điều 10.2 (b). Bên Bán không phải thanh toán cho Bên Mua bất kỳ khoản tiền nào khác ngoài các khoản tiền quy định tại Điều 10.2 (b).

- c) Mặc dù có quy định tại Điều 10.2 (b), Các Bên thống nhất rằng trong trường hợp Bên Bán không thể bàn giao Căn Nhà vào thời gian bàn giao, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo việc chậm bàn giao cho Bên Mua trước ít nhất 15 (mười lăm) ngày trước thời gian bàn giao, trong đó nêu rõ lý do chậm bàn giao và đề xuất ngày dự kiến bàn giao mới ("**Đề Xuất Mới**"). Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo, nếu Bên Mua không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Bên Bán thì được coi là Bên Mua đồng ý: (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, và (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Nhà như được nêu tại đề xuất mới của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận

bản giao Căn Nhà khi Bên Bán gửi thông báo bản giao Căn Nhà theo Điều 4 Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán chỉ có trách nhiệm trả cho Bên Mua tiền lãi chậm bản giao theo quy định tại Điều 10.2 (a).

Trong trường hợp Bên Bán không gửi thông báo cho Bên Mua trong khoảng thời gian nêu trên hoặc Bên Bán không bản giao đúng hạn theo Đề Xuất Mới và Bên Mua lựa chọn chấm dứt thực hiện Hợp Đồng, các chế tài quy định tại Điều 10.2 (b) sẽ được áp dụng.

- d) Để tránh hiểu nhầm, Các Bên thống nhất các nội dung nêu trên của Điều 10.2 sẽ không được áp dụng nếu việc Bên Bán không tổ chức thực hiện việc bản giao Căn Nhà cho Bên Mua vào Ngày bản giao là do (i) xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, hoặc (ii) Bên Mua không thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng hoặc (iii) Bên Mua có hành vi khác vi phạm Hợp Đồng. Trong trường hợp này, ngày bản giao thực tế sẽ được gia hạn cho đến khi sự kiện bất khả kháng kết thúc và một khoảng thời gian hợp lý theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán khắc phục các hậu quả tiêu cực của sự kiện bất khả kháng, hoặc, tùy thuộc vào quyết định của Bên Bán, sau khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán hoặc nghĩa vụ khắc phục vi phạm khác theo quy định tại Hợp Đồng.

10.3 Trách nhiệm của Bên Mua do vi phạm nghĩa vụ nhận bản giao Căn Nhà:

- a) Kể từ thời điểm nhận bản giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng mà Bên Mua không nhận bản giao thì Bên Mua sẽ phải trả cho Bên Bán phí trông coi Căn Nhà cho mỗi ngày chậm nhận bản giao trên thực tế số tiền là 500.000 VNĐ (*Năm trăm nghìn đồng*).
- b) Trường hợp Bên Mua đồng thời vi phạm nghĩa vụ nhận bản giao Căn Nhà và vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Bên Mua còn bị áp dụng thêm các chế tài do vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại Điều 10.1 của Hợp Đồng.

10.4 Trách nhiệm do đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc hủy bỏ Hợp Đồng trái pháp luật và quy định của Hợp Đồng:

- a) Trong trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc hủy bỏ Hợp Đồng trái pháp luật và quy định của Hợp Đồng thì Bên Bán phải chịu các chế tài với Bên Mua tương tự như trường hợp Bên Bán chậm bản giao Căn Nhà và bị Bên Mua quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Điều 10.2 (b).
- b) Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc hủy bỏ Hợp Đồng trái pháp luật và quy định của Hợp Đồng thì Bên Mua phải chịu các chế tài với Bên Bán tương tự như trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán và bị Bên Bán quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Điều 10.1 (c).

ĐIỀU 11: BẤT KHẢ KHÁNG

- 11.1 Bất khả kháng là sự kiện mang tính khách quan, không lường trước được như: hỏa hoạn, lũ lụt, chiến tranh, nguy cơ xảy ra chiến tranh, động đất, dịch bệnh hoặc trường

hợp mà một hoặc hai bên không thể thực hiện được một hay nhiều điều khoản khác của hợp đồng này do sự thay đổi của pháp luật, chính sách của Nhà Nước, hoặc bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ngăn cấm.

- 11.2 Việc một bên không thực hiện hoặc trì hoãn thực hiện nghĩa vụ của mình sẽ không bị xem là vi phạm hợp đồng nếu có nguyên nhân từ sự kiện bất khả kháng với điều kiện:
- a) Sự kiện bất khả kháng là nguyên nhân trực tiếp cản trở hoặc gây chậm trễ việc thực hiện nghĩa vụ;
 - b) Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng có thể để khắc phục tác hại của sự kiện bất khả kháng;
 - c) Trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng, Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng phải thông báo ngay cho bên còn lại.
 - d) Tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp đồng này mà không bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng.
- 11.3 Các bên tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo thoả thuận trong Hợp đồng này khi sự kiện bất khả kháng không còn, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác. Những nghĩa vụ của Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng sẽ được cộng thêm một khoảng thời gian tương ứng với thời gian bị gián đoạn bởi sự kiện bất khả kháng.

ĐIỀU 12: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

Hợp đồng này sẽ được chấm dứt trong trường hợp sau:

- 12.1 Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thoả thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt;
- 12.2 Bên Bán đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng do Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 10.1 Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, hậu quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ được giải quyết theo quy định tương ứng tại Điều 10.1 của Hợp Đồng;
- 12.3 Bên Mua đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng do Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 10.2 Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, hậu quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 10.2 của Hợp Đồng.
- 12.4 Hợp Đồng chấm dứt bởi một bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án có thẩm quyền theo Quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, hậu quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ được giải quyết theo nội dung bản án có hiệu lực pháp luật.
- 12.5 Hai bên thực hiện xong các nội dung Hợp đồng và ký thanh lý Hợp đồng.

ĐIỀU 13: GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT (Giấy chứng nhận)

13.1 Điều kiện để tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đứng tên Bên Mua

- a) Bên Mua thanh toán đủ 95% giá trị Hợp đồng và tiền lãi trả chậm phát sinh, tiền

phạt (nếu có) theo quy định của Hợp đồng này, và

- b) Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ có liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định (*trừ trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua*).

13.2 Thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận

- a) Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ cần thiết theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền để Bên Bán hoàn tất hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua;
- b) Ngay sau khi Bên Mua thực hiện đầy đủ các điều kiện để tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Hợp đồng này thì Bên Bán sẽ nộp hồ sơ cho cơ quan chức năng xin cấp Giấy chứng nhận đứng tên Bên Mua;
- c) Trường hợp sau 30 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua đề nghị nộp các giấy tờ cần thiết mà Bên Mua vẫn không thực hiện thì Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về việc xin cấp Giấy chứng nhận đứng tên Bên Mua và coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận;
- d) Trường hợp Bên Mua tự thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán sẽ bàn giao các giấy tờ có liên quan cho Bên Mua để Bên Mua tự thực hiện việc này sau khi Bên Mua hoàn thành đầy đủ các điều kiện để tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định và ký thanh lý Hợp đồng (*trừ trường hợp Bên Mua thế chấp Hợp đồng này để vay tiền của tổ chức tín dụng*);
- e) Trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận thì phải có Giấy ủy quyền thực hiện của Bên Bán;
- f) Các bên cũng đồng ý và xác nhận rằng bất kể Bên Bán có nghĩa vụ xin cấp Giấy chứng nhận thì các thủ tục xin cấp giấy này sẽ phụ thuộc vào quy định của pháp luật có hiệu lực vào thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận và quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- g) Để tránh hiểu nhầm, các bên xác nhận rằng Bên Bán sẽ nỗ lực để được cấp Giấy chứng nhận đứng tên Bên Mua, tuy nhiên Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chậm trễ hoặc chưa cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

13.3 Điều kiện bàn giao Giấy chứng nhận

Bên Bán sẽ bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua hoặc Tổ chức tín dụng Bên Mua vay vốn sau khi Bên Mua và/ hoặc Tổ chức tín dụng hoàn thành đầy đủ các điều kiện sau (*trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận*):

- a) Thanh toán cho Bên Bán đủ 100% giá trị Hợp đồng (a) và tiền lãi trả chậm phát sinh (nếu có) theo quy định của Hợp đồng này, và
- b) Bên Mua đã ký thanh lý Hợp đồng; bàn giao lại bản gốc Hợp đồng này và các Phụ lục hợp đồng cùng các giấy tờ pháp lý có liên quan cho Bên Bán, và
- c) Thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận, và

- d) Các bên cũng đồng ý rằng: bất kỳ và tất cả các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận đứng tên Bên Mua sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán ngay khi Bên Bán gửi thông báo về việc nhận Giấy chứng nhận bằng văn bản cho Bên Mua.

13.4 Trường hợp Bên Mua vay vốn của Tổ chức tín dụng

- a. Bên Mua vẫn phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trong Hợp đồng này, bao gồm các nghĩa vụ về tài chính và các quy định khác tại Hợp đồng này.
- b. Bên Bán sẽ bàn giao Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng Bên Mua vay vốn sau khi Bên Mua và/hoặc Tổ chức tín dụng thực hiện đầy đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng này.

ĐIỀU 14. THÔNG BÁO

14.1 Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán:

- Công ty cổ phần Sông Đà - Nha Trang
- Địa chỉ : 06 Bãi Dương, P. Vĩnh Hải, TP. Nha Trang, Khánh Hoà
- Điện thoại : Email:

14.2 Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua:

- Ông (Bà) : *(nếu bên B có nhiều người thì cử 1 người đại diện nhận thông báo)*
- Địa chỉ liên hệ :
- Điện thoại : Email:

14.3 Hình thức thông báo giữa các bên: Các thông báo giữa Bên Bán và Bên Mua theo Hợp đồng này sẽ được coi là đã được gửi đến cho bên nhận sau khi thông báo đó đã được gửi đi theo một trong các phương thức sau: Gửi thư bảo đảm, gửi email hoặc được giao tận tay theo địa chỉ nhận thông báo của Bên kia. Khi nhận được thông báo, Bên Mua có nghĩa vụ tiếp nhận thông báo, trong trường hợp Bên Mua không có mặt tại địa chỉ nhận thông báo thì Bên Mua phải đảm bảo có người ủy quyền tiếp nhận thông báo tại địa chỉ nhận thông báo. Trường hợp gửi thông báo bằng hình thức thư bảo đảm tới địa chỉ nhận thông báo của Bên kia thì chứng từ của đơn vị chuyển phát thông báo sẽ được coi là bằng chứng hợp lệ đối với việc đã gửi thông báo.

14.4 Bất kỳ thông báo nào liên quan đến Hợp đồng này được một bên gửi cho bên kia phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo được coi là đã nhận nếu Bên gửi thông báo đã gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều này và trong thời gian như sau:

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- b) Vào ngày thứ hai kể từ ngày bên gửi thông báo gửi email thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng gửi email;
- c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư đảm bảo;

- d) Trong các trường hợp nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo nêu trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày liền tiếp theo.
- 14.5 Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức gửi và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 15: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

15.1 Cam kết chung

- a) Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.
- b) Hai bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp đồng;
- c) Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối;
- d) 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 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.

15.2 Cam kết của Bên Bán

- a) Nhà ở có đặc điểm quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho bên thứ ba nào khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.
- b) Nhà nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp đồng này;

15.3 Cam kết của Bên Mua

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở mua;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến nhà ở, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền mua nhà ở theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua nhà ở này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực

đối với hai bên;

- e) 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.

ĐIỀU 16. TUÂN THỦ BẢN NỘI QUY

- 16.1 Nhằm nâng cao điều kiện sống, bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp, bảo đảm an toàn cho các cư dân sống trong Dự án/Khu dân cư, đồng thời xây dựng một cộng đồng dân cư văn minh, tại thời điểm ký Hợp Đồng, Bên Bán đã tiến hành xây dựng bản nội quy để áp dụng cho toàn bộ các cư dân sinh sống trong khu dân cư. Bằng việc ký kết Hợp Đồng, Bên Mua đã được cung cấp và hiểu được những nội dung quy định trong bản nội quy và đồng ý chịu ràng buộc bởi bản nội quy do Bên Bán ban hành và cam kết tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của bản nội quy. Bên Mua đồng ý và sẵn sàng ký kết bất kỳ cam kết nào theo yêu cầu của Bên Bán đối với bản nội quy;
- 16.2 Trong trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Căn Nhà cho bên thứ ba thì bên nhận chuyển nhượng đó phải chịu sự ràng buộc của bản nội quy và có nghĩa vụ tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của bản nội quy. Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng về quy định tại điểm này và các quy định của bản nội quy;
- 16.3 Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng cư dân trong Khu dân cư, Các Bên thống nhất: Bên Bán có thể điều chỉnh các nội dung của Bản nội quy cho phù hợp với tình hình thực tế của Khu dân cư và với điều kiện là các điều chỉnh đó không trái Quy định của pháp luật tại thời điểm điều chỉnh;
- 16.4 Để phù hợp với quy định của pháp luật và dự án, Các Bên đồng ý rằng trong trường hợp bất kỳ điều khoản của bản nội quy cần được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và/hoặc cho phép thực hiện thì nội dung này của bản nội quy chỉ được thực hiện khi có sự phê duyệt và/hoặc cho phép đó của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc một, một số hoặc các điều khoản của bản nội quy chưa hoặc không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp Đồng hoặc hiệu lực của bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng.

ĐIỀU 17: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp các bên có tranh chấp về nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải, các bên không được tự ý khiếu nại lên các cơ quan chức năng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền tại Khánh Hòa giải quyết.

ĐIỀU 18: ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- 18.1 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký;
- 18.2 Mọi sự sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này phải được lập thành văn bản có chữ ký của đại diện các bên, có giá trị pháp lý như nhau và là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này;
- 18.3 Trường hợp Hợp Đồng hoặc các văn bản liên quan đến Hợp Đồng do người đại diện theo ủy quyền ký kết thì bản chính của văn bản ủy quyền hợp pháp phải được đính kèm theo Hợp Đồng hoặc các văn bản liên quan đó;

- 18.4 Các tài liệu kèm theo Hợp đồng: Sơ đồ vị trí, Bản vẽ thiết kế nhà, bản vẽ thiết kế tầng có nhà;
- 18.5 Nếu bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng này bị tòa án có thẩm quyền tuyên bố vô hiệu thì những điều khoản còn lại sẽ vẫn giữ nguyên hiệu lực;
- 18.6 Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình soạn thảo 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;
- 18.7 Các Bên cùng đồng ý rằng, phù hợp với yêu cầu thực tế và để đảm bảo Khu dân cư là một khu dân cư văn minh, hiện đại, thân thiện với môi trường và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, Bên Bán có quyền sửa đổi các Phụ Lục đính kèm theo Hợp Đồng và thay đổi các vật tư tại Bảng danh mục xây thô và hoàn thiện mặt ngoài đính kèm Hợp Đồng theo nguyên tắc thay thế bằng chủng loại vật tư có thông số kỹ thuật/chất lượng tương đương mà không cần chấp thuận của Bên Mua;
- 18.8 Hợp đồng này được lập thành bốn (04) bản chính có nội dung và giá trị pháp lý như nhau. Bên Mua giữ một (01) bản, Bên Bán giữ ba (03) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua;
- 18.9 Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên./.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

ĐẠI DIỆN BÊN MUA