

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

Ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số / HĐMB-BG

Vị trí quy hoạch:

- Căn cứ Bộ luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản ;
- Căn cứ Luật Nhà ở 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Luật Đất đai 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành của Luật Đất đai;
- Căn cứ Quyết định số 1539/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân thành phố Bắc Giang ký ngày 27/12/2021 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án xây dựng Nhà ở, Nhà ở kết hợp thương mại tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;
- Căn cứ Quyết định số 196/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân thành phố Bắc Giang ký ngày 08/02/2022 về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở, Nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang;
- Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ô đất;
- Căn cứ Thỏa thuận cấp bảo lãnh số 01.TTBL/VPB-VPI ngày 07/9/2022 đã ký giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với Công ty cổ phần đầu tư Văn Phú – Invest;
- Căn cứ Công văn số 2659/SXD-QLN ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Sở Xây Dựng tỉnh Bắc Giang về việc thông báo Nhà ở hình thành trong tương lai dự án Đầu tư xây dựng Nhà ở, Nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên A):

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VĂN PHÚ - INVEST**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102702590 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 12/03/2008.
- Người đại diện: **Ông Vũ Thanh Tuấn** Chức vụ: **Phó Tổng Giám đốc** (CCCD số: 001083006772 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 25/04/2021)
Theo giấy ủy quyền số 36/GUQ-VPI do Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest ký ngày 03/06/2024
- Địa chỉ: Số 104 Thái Thịnh, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
- Số tài khoản: 181889969 tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh CMB Miền Bắc
- Mã số thuế: 0102702590

II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên B):

- Tên cá nhân: **Ông/Bà**
- CMND/CCCD/Hộ chiếu số số: cấp ngày: , tại
- Nơi đăng ký cư trú: , , ,

Địa chỉ liên hệ: , , ,

Hai Bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán Nhà ở với các nội dung sau đây:

CÁC ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI:

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

1. **“Hai Bên/Các Bên”** có nghĩa là Bên A và Bên B được quy định trong Hợp đồng này, **“Bên”** có nghĩa là riêng Bên A hoặc Bên B, tùy từng trường hợp;
2. **“Bên thứ ba”** có nghĩa là bất kỳ một Bên nào khác không phải là một trong Hai Bên ký kết Hợp đồng;
3. **“Cơ quan nhà nước có thẩm quyền”** là các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp phép, phê duyệt, chấp thuận và xác nhận các nội dung liên quan đến Dự án, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Nhà ở theo quy định của Pháp luật;
4. **“Dự án”** có nghĩa là Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở, Nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang do Bên A làm Chủ đầu tư;

5. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán Nhà ở này và các Phụ lục, tài liệu đính kèm (nếu có);
6. **“Chủ sở hữu Căn nhà”** là bất kỳ cá nhân/tổ chức nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc một số Căn nhà trong Dự án và phù hợp với quy định trong Hợp đồng giữa cá nhân/tổ chức đó và Bên A;
7. **“Cư Dân”** bao gồm Chủ sở hữu, người sử dụng, bên đi thuê, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê lại hoặc là người có đăng ký hộ khẩu tạm trú, thường trú tại các Căn nhà trong Dự án;
8. **“Căn nhà/Nhà ở”** là ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất nằm trong Dự án và thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Chủ sở hữu Căn nhà;
9. **“Khu vực chung và công trình tiện ích chung”** có nghĩa là khu vực chung và các công trình, tiện ích chung của Dự án theo quy hoạch, thiết kế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
10. **“Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư”** là các công trình do Bên A đầu tư và xây dựng bên trong Dự án bao gồm nhưng không giới hạn ở công trình văn phòng, thương mại, kinh doanh dịch vụ, công trình nhà cao tầng và các phần diện tích/công trình tiện ích khác nằm ngoài Phần sở hữu riêng của Cư dân và nằm ngoài Khu vực chung và công trình tiện ích chung.
11. **“Phần sở hữu riêng của Cư dân”** là phần diện tích bên trong Căn nhà và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với Căn nhà.
12. **“Tổng giá trị Hợp đồng”** là giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Nhà ở theo thỏa thuận của Các Bên nêu tại Điều 2 của Hợp đồng mà Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A;
13. **“Giấy chứng nhận”** có nghĩa là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ô đất do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp;
14. **“Thuế GTGT”** là thuế giá trị gia tăng phải nộp liên quan đến việc mua bán Căn nhà theo quy định của pháp luật Việt Nam.
15. **“Thư bảo lãnh”** thư bảo lãnh nghĩa vụ tài chính được phát hành bởi một ngân hàng do Bên A chỉ định nhằm mục đích bảo đảm nghĩa vụ tài chính cho Bên A đối với Bên B khi mua bán Nhà ở hình thành trong tương lai. Điều kiện về việc phát hành Thư bảo lãnh được đề cập và quy định tại Hợp đồng

Điều 1. Các thông tin về Nhà ở

1. Vị trí Nhà ở: Tại Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở, Nhà ở kết hợp thương mại hỗn hợp tại Phân khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang (Tên thương mại của Dự án: The Terra – Bắc Giang)

- Ký hiệu ô đất: (Vị trí quy hoạch:)

- Diện tích ô đất: m².
 - Số sêri:
 - Ngày cấp:
 - Nơi cấp: Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bắc Giang
 - Số vào sổ cấp giấy:
 - Vào sổ địa chính trang số: ; Quyền số: 42/2
 - Thửa đất số:
 - Tờ bản đồ số:
 - Địa chỉ: Khu số 2, Khu đô thị phía Nam, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang
 - Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
 - Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị
 - Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà ở: theo quy hoạch được phê duyệt.
3. Quy mô của Nhà ở:
- Diện tích xây dựng (diện tích xây dựng tầng 1): m²
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: m²
 - Số tầng: tầng
 - Thiết kế theo mẫu:
4. Thông tin pháp lý dự án: đã có Giấy chứng nhận từng Căn nhà.
5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Nhà ở
- Mục đích sử dụng: để ở.
 - Năm hoàn thành việc xây dựng : Năm 2024
6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà ở: công trình hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thiện cơ bản.
- Diện tích ô đất: Là phần diện tích nằm trong đường ranh giới bao quanh ô đất (theo các mốc tọa độ).
- Diện tích xây dựng (diện tích xây dựng tầng 1): Là phần diện tích chiếm đất xây dựng tầng 1 của công trình và thuộc giới hạn chỉ giới xây dựng;
- Tổng diện tích sàn: tổng diện tích của các sàn từ sàn tầng hầm, hoặc tầng 1 cho đến sàn tầng cuối cùng (theo thiết kế đính kèm), được tính bằng kích thước phủ bì của kết cấu bao quanh nhà Căn nhà kể cả lôgia; ban công và cầu thang; trừ diện tích khoảng giếng trời thông tầng độc lập (nếu có).
7. Bên B đồng ý không phát hành Thư bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên A về Nhà ở với mình. Bản sao văn bản cam kết của Ngân hàng về việc phát hành Thư bảo

lãnh cho tất cả Bên mua Nhà ở thuộc Dự án được chấp thuận cấp bảo lãnh của Bên A được đính kèm Hợp đồng này.

Trường hợp Bên B đề nghị bằng văn bản với Bên A về việc phát hành Thư bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên A về Nhà ở với mình, Bên A sẽ hướng dẫn thủ tục cho Bên B để Bên B nhận được bản gốc Thư bảo lãnh do ngân hàng bảo lãnh phát hành với điều kiện Bên B hoàn thành việc thanh toán phí phát hành Thư bảo lãnh và thực hiện đầy đủ các thủ tục theo yêu cầu của ngân hàng với tư cách là Bên yêu cầu cấp thư bảo lãnh.

8. Mức độ hoàn thành của Căn nhà:

Căn nhà được hoàn thành xây thô và hoàn thiện mặt đứng phía trước.

Danh mục chi tiết các hạng mục xây dựng Căn nhà và quy cách, chủng loại, xuất xứ vật liệu xây dựng cơ bản và mức độ hoàn thiện của Căn nhà được quy định chi tiết tại Phụ lục 01 kèm theo Hợp đồng này.

Điều 2. Giá bán Nhà ở

1. Giá trị Hợp đồng:

a)	Thông số ô đất			
	Ký hiệu ô đất			
	Diện tích ô đất		m ²	(1)
	Đơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất <i>(Đơn giá bán này không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng và cũng được áp dụng đối với phần diện tích đất được điều chỉnh tăng hoặc giảm theo quy định Hợp đồng)</i>		đồng/m ²	(2)
	Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất (3) = (1) x (2)		đồng	(3)
	Giá trị trước thuế		đồng	(3a)
	Thuế giá trị gia tăng <i>(theo quy định của pháp luật)</i>		đồng	(3b)
b)	Thông số xây dựng Căn nhà			

	Tổng diện tích xây dựng Căn nhà		m ²	(4)
	Giá trị xây dựng Căn nhà (5)		đồng	(5)
	Giá trị trước thuế		đồng	(5a)
	Thuế giá trị gia tăng (<i>theo quy định của pháp luật</i>)		đồng	(5b)
c)	Tổng Giá trị Hợp đồng (6)=(3)+(5)		đồng	(6)
Bảng chữ:				
Trong đó:				
	Giá trị trước thuế = (3a) + (5a)		đồng	(6a)
	Thuế giá trị gia tăng (<i>theo quy định của pháp luật</i>) = (3b) + (5b)		đồng	(6b)

- Tổng giá trị Hợp đồng trên đã bao gồm: Thuế giá trị gia tăng, giá trị Quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, chi phí xây thô, hoàn thiện mặt đứng phía trước của Căn nhà. Trong trường hợp có sự thay đổi mức thuế suất giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật thì mức thuế giá trị gia tăng trong Hợp đồng này cũng sẽ được thay đổi theo đúng quy định của Nhà nước.

2. Giá bán Nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này 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 B. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Nhà ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên B sử dụng cho riêng Nhà ở. Các chi phí này Bên B thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Kinh phí quản lý vận hành khu Nhà ở, khu đô thị hàng tháng được quy định tại Hợp đồng này (nếu có); kể từ ngày bàn giao Nhà ở cho Bên B theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên B có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu Nhà ở, khu đô thị theo thỏa thuận tại Hợp đồng này (nếu có);

- d) Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của Cơ quan thuế địa phương thuộc trách nhiệm của Bên B;
- e) Phí phát hành Thư bảo lãnh theo quy định của Ngân hàng trong trường hợp Bên B yêu cầu phát hành thư bảo lãnh nghĩa vụ bàn giao của Bên A cho Bên B theo quy định tại Hợp đồng này;
- f) Các khoản phí, lệ phí khác phát sinh thuộc trách nhiệm của Bên B.

3. Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Nhà ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà ở đã mua thì Bên B phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu Nhà ở/Khu đô thị 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 (nếu có).

4. Căn cứ điều chỉnh tổng giá trị Hợp đồng

- Các Bên thống nhất rằng giá trị xây dựng Căn nhà không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng.
- Bên B tại đây, cam kết rằng Bên B sẽ đồng ý không hủy ngang và tuân thủ nghiêm chỉnh các giá trị nêu trên của Bên A theo quy định tại Điều này.

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

2. Thời hạn thanh toán:

- a) Trước khi nhận bàn giao Căn nhà:
 - Đợt 1: **30%** tổng giá trị Hợp đồng thanh toán ngay tại thời điểm hai Bên ký Hợp đồng này. Tương ứng số tiền là: đồng (bằng chữ:).
- b) Khi bàn giao Căn nhà:
 - Đợt 2: **65%** tổng giá trị Hợp đồng trong vòng 180 ngày kể từ ngày hai Bên ký Hợp đồng này. Tương ứng số tiền là: đồng (bằng chữ:)
 - Đợt cuối: Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A 5% (năm phần trăm) Tổng giá trị Hợp đồng, ngay khi Bên A bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên B và/hoặc theo thỏa thuận của các Bên phù hợp với quy định của pháp luật.

Trước mỗi đợt thanh toán, Bên A sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên B số tiền và thời hạn phải thanh toán của đợt đó. Nếu Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì sẽ giải quyết theo quy định tại Điều 11 của Hợp đồng.

Điều 4. Chất lượng công trình Nhà ở

1. Bên A cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà ở nêu tại Điều 1 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Nhà ở mà hai Bên đã cam kết tại Phụ lục 01 kèm theo Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên A có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà, công trình xây dựng theo đúng tiến độ.
3. Bên A phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại dự án của Bên B 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 (nếu có).
4. Bên A phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu của mình tại dự án theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên A bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên B, 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 cung cấp chất đốt;... và hệ thống công trình hạ tầng xã hội để phục vụ nhu cầu sử dụng bình thường của Bên B theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt).

Điều 5. Giao nhận Nhà ở

1. Điều kiện giao nhận Nhà ở:

- a) Bên B đã thanh toán đủ (95%) Tổng giá trị Căn nhà theo quy định tại Điều 2, Điều 3 và các nghĩa vụ tài chính khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.
- b) Bên A đã hoàn thành xây dựng xong Nhà ở thỏa thuận tại Hợp đồng này.

2. Thời hạn bàn giao nhà:

- a) Bàn giao Căn nhà phải được thực hiện theo nguyên tắc bàn giao đất ở và công trình Nhà ở tại cùng một thời điểm. Thời gian Bên A bàn giao Căn nhà dự kiến trong vòng (12) tháng kể từ ngày ký Hợp đồng (“Ngày đến hạn bàn giao”) với điều kiện là Bên B đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tính đến thời điểm bàn giao theo quy định của Hợp đồng;
- b) Việc bàn giao Căn nhà có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá sáu (06) tháng, kể từ Ngày đến hạn bàn giao. Để làm rõ, việc bàn giao sớm hơn hoặc chậm hơn sáu (06) tháng so với ngày dự kiến được coi là bàn giao đúng hạn;
- c) Trước ngày bàn giao Căn nhà là mười lăm (15) ngày, Bên A phải gửi văn bản thông báo cho Bên B về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao.

3. Nhà ở được bàn giao cho Bên B 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.

4. Vào ngày bàn giao Nhà ở theo thông báo, Bên B hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Nhà ở so với thỏa thuận trong Hợp đồng này và ký vào biên bản bàn giao Nhà ở.

Trường hợp Bên B hoặc người được Bên B ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn nhà theo thông báo của Bên A trong thời hạn mười lăm (15) ngày mà không có lý do chính đáng được Bên A chấp thuận thì các Bên đồng ý rằng: (i) Kể từ Ngày đến hạn bàn giao Căn nhà theo thông báo của Bên A được xem như Bên B đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn nhà và Bên A đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà ở, đất ở theo Hợp đồng, Bên B không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Nhà ở, đất ở và Bên A được miễn trừ khỏi mọi trách nhiệm và chế tài quy định tại Điều 11 của Hợp đồng; (ii) Căn nhà đã đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn kỹ thuật quy định tại Hợp đồng và Bên B không có quyền yêu cầu Bên A sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Căn nhà; (iii) Bên B vẫn có trách nhiệm thanh toán Kinh phí quản lý vận hành khu Nhà ở/khu đô thị (nếu có) và các khoản phải trả khác theo quy định của Hợp đồng; (iv) Việc từ chối nhận bàn giao như vậy sẽ được coi là Bên B vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của Hợp đồng.

5. Kể từ thời điểm hai Bên ký biên bản bàn giao Nhà ở, Bên B được toàn quyền sử dụng Nhà ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà ở đã mua, kể cả trường hợp Bên B có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà ở này.

6. Căn nhà được coi như đã được Bên A bàn giao cho Bên B vào ngày Bên B ký Biên bản bàn giao hoặc là ngày cuối cùng phải nhận bàn giao Căn nhà theo Thông báo bàn giao của Bên A tùy thuộc vào ngày nào đến trước.

7. Chậm bàn giao:

- a) Do nguyên nhân bất khả kháng: Trong trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng khiến cho Bên A không thể bàn giao Căn nhà vào đúng thời hạn bàn giao theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng, thì Bên A được quyền trì hoãn việc bàn giao Căn nhà 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) Trường hợp Bên A có lỗi dẫn đến việc bàn giao Căn nhà chậm hơn thời hạn bàn giao theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng, Bên A phải có trách nhiệm thông báo, giải thích lý do chậm bàn giao Căn nhà cho Bên B. Trong trường hợp chậm bàn giao Căn nhà không có lỗi của Bên B và không thuộc

tình huống bất khả kháng, Bên A sẽ phải trả cho Bên B một khoản phạt vi phạm Hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng;

- c) Trường hợp Các Bên có thỏa thuận về việc chậm lại ngày bàn giao Căn nhà so với thời hạn bàn giao nêu tại khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng thì việc bàn giao và các nghĩa vụ phát sinh được thực hiện theo thỏa thuận này của Các Bên.

8. Chuyển giao quyền sở hữu Căn nhà:

- a) Quyền sở hữu Căn nhà vẫn thuộc Bên A cho tới khi Bên B thanh toán đầy đủ Tổng giá trị Hợp đồng và các khoản phải thanh toán khác theo Hợp đồng này cho Bên A kể cả trong trường hợp Căn nhà đã được bàn giao cho Bên B;
- b) Kể từ thời điểm Bên A hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Căn nhà theo Hợp đồng, Bên B được quyền quản lý, sử dụng Căn nhà và chịu mọi trách nhiệm, nghĩa vụ, rủi ro có liên quan đến nhà đất (bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc thanh toán các thuế, phí về Nhà ở, phí quản lý 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 Căn nhà đã nhận bàn giao.

Điều 6. Bảo hành Nhà ở

1. Bên A có trách nhiệm bảo hành Nhà ở đã bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật về Nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao Nhà ở cho Bên B, Bên A phải thông báo và cung cấp cho Bên B 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các Bên xác định thời điểm bảo hành Nhà ở.

3. Bên B phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên A khi Nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên B, Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên B phải tạo điều kiện để Bên A thực hiện bảo hành Nhà ở. Nếu Bên A chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên B thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên B theo thiệt hại thực tế xảy ra.

4. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn tối thiểu là 24 tháng. Thời gian bảo hành Nhà ở được tính từ thời điểm Nhà ở có Biên bản nghiệm thu đưa Nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- a) Bảo hành hai mươi tư (24) tháng đối với các hạng mục:

- 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 ngăn, khối xây bậc thang);
- Toàn bộ diện tích trát tường cột;
- Phần ngói dán mái (nếu có).

b) Bảo hành mười hai (12) tháng đối với các hạng mục:

- Sơn tường ngoài nhà;
- Cửa sắt, lan can sắt, dàn mái sắt;
- Mái tôn, cửa nhôm kính các loại, ống thoát nước các loại.

5. Nội dung bảo hành: Bên A chỉ có trách nhiệm sửa chữa các sai sót liên quan đến các hạng mục xây dựng thuộc phạm vi trách nhiệm của Bên A đối với Căn nhà mà Bên A đã bán cho Bên B theo Hợp đồng. Bên A có trách nhiệm sửa chữa các sai sót, hoặc thay thế các hạng mục với chất lượng tương đương hoặc tốt hơn để phù hợp với tình trạng Căn nhà tại thời điểm bàn giao. Việc sửa chữa hoặc thay thế này chỉ do Bên A thực hiện hoặc do Bên thứ ba do Bên A chỉ định

6. Thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành Nhà ở:

- a) Các hư hỏng do hao mòn hoặc khấu hao thông thường;
- b) Các hư hỏng, thiệt hại do bất cẩn, sử dụng sai hoặc sửa chữa, thay đổi của Bên B hoặc của bất kỳ đối tượng thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị/và hoặc tài sản của Bên B hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra;

7. Trong thời gian bảo hành nếu Bên B tự ý thay đổi kết cấu, kiến trúc công trình so với hồ sơ hoàn công thì Bên B phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về chất lượng của Căn nhà. Đồng thời, Đơn vị bảo hành sẽ được miễn hoàn toàn trách nhiệm bảo hành Căn nhà do việc tự ý thay đổi kết cấu, kiến trúc của Bên B.

8. Trong thời gian bảo hành nếu xảy ra sự cố mà Bên B không thực hiện mọi nỗ lực một cách sớm nhất có thể nhằm hạn chế thiệt hại, hoặc Bên B không thông báo ngay, trong vòng hai mươi tư (24) giờ cho Đơn vị bảo hành khi có sự cố xảy ra thì quyền lợi về bảo hành sẽ giảm tương ứng. Khi Bên B đã thực hiện nghĩa vụ thông báo kịp thời đối với từng sự cố cụ thể thuộc nghĩa vụ bảo hành, Đơn vị bảo hành chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên B thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

9. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà ở thuộc trách nhiệm của Bên B.

Điều 7. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên B có nhu cầu thế chấp Nhà ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên B được cấp Giấy chứng nhận 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. Bên A chỉ đồng ý cho Bên B thế chấp để vay vốn ngân hàng với điều kiện sau:

- a) Bên B vay tiền ngân hàng thanh toán cho Bên A để thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này và,
- b) Các mẫu biểu ký giữa Bên A, Bên B và ngân hàng (nếu có) phải áp dụng theo mẫu của Bên A hoặc mẫu khác được Bên A chấp thuận.

2. Trong trường hợp Căn nhà của Bên B chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, mà Bên B có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho Bên thứ ba ("**Bên nhận chuyển nhượng**") thì các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về Nhà ở. Bên A có trách nhiệm hỗ trợ Bên B hoàn tất các thủ tục xác nhận chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của Pháp luật. Các chi phí phát sinh cho quá trình này do Bên B chịu. Tuy nhiên tùy theo từng trường hợp cụ thể, Bên A có quyền từ chối thực hiện các thủ tục xác nhận nêu trên cho Bên B nếu Bên B không đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 7 của Hợp đồng này

3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên B chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán cho Bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và đủ các điều kiện sau đây:

- a) Căn nhà không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bất kỳ bên thứ ba nào;
- b) Bên B đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến nhà và đất đã mua cho Bên A, các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các thỏa thuận khác với Bên A;
- c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu Nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
- d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên A và Bên B trong Hợp đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn các Phụ lục đính kèm tại Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung ở từng thời điểm (nếu có). Trong mọi trường hợp, Bên nhận chuyển nhượng phải có văn bản gửi Bên A cam kết việc tuân thủ cũng như kế thừa mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên B kể từ ngày nhận chuyển nhượng. Trường hợp Bên nhận chuyển nhượng không có văn bản cam kết nêu trên, Bên A có quyền từ chối xác

nhận giao dịch chuyển nhượng và Bên B sẽ chịu trách nhiệm liên đới cùng với Bên nhận chuyển nhượng về các vấn đề: (i) Các nghĩa vụ của Bên B/Bên nhận chuyển nhượng theo quy định (ii) Các vấn đề phát sinh do việc thực hiện hoặc không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Bên B/Bên nhận chuyển nhượng theo quy định

- e) Trường hợp Bên A đã gửi thông báo cho Bên B về việc hoàn thiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, Bên A chỉ xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên B và Bên thứ ba khi Bên A nhận được hồ sơ chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật và Hợp đồng này chậm nhất trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày thông báo.

4. Trong mọi trường hợp chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định tại Điều 7 này, người mua lại nhà và đất ở hoặc Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên B theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

5. Bên A sẽ 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 nhượng Hợp đồng giữa Bên B và Bên nhận chuyển nhượng. Bên A sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên B với bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên B theo khoản 2 và 3 nêu trên của Hợp đồng này. Đồng thời, Bên A cũng sẽ không chịu trách nhiệm liên quan đến việc Bên nhận chuyển nhượng không được cấp Giấy chứng nhận do hồ sơ chuyển nhượng với Bên B không hợp lệ hoặc không đầy đủ.

Điều 8. Các thỏa thuận về phần sở hữu chung trong dự án và sở hữu riêng, quản lý vận hành dự án

1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:

- a) Bên B được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Nhà ở và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp đồng;
- b) Bên A có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên A.

2. Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong dự án: 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 A, Bên B 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 dự án.

3. Đăng ký hoàn thiện nhà:

Sau khi nhận bàn giao Căn nhà và ô đất, trong thời hạn quy định tại điểm 1 khoản 2 Điều 10 của Hợp đồng, Bên B phải thực hiện các thủ tục đăng ký hoàn thiện Căn nhà. Bên B phải chuẩn bị các hồ sơ đăng ký theo quy định của Bên A. Bên B phải trực tiếp có mặt để làm thủ tục đăng ký và nộp một khoản tiền là 50.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng chẵn ./.) cho Bên A để đảm bảo công tác hoàn thiện nhà được thực hiện theo đúng quy định của Bên A và quy định của Nhà nước về quản lý trật tự xây dựng đô thị. Khoản tiền đặt cọc này chỉ được hoàn trả lại sau khi Bên B hoàn thành công tác hoàn thiện nhà và hoàn trả mặt bằng hệ đường, được đại diện Bên A xác nhận, nghiệm thu.

4. Sử dụng Căn nhà:

Bên B cam kết trong mọi trường hợp không sử dụng Căn nhà hoặc cho thuê Căn nhà để thực hiện các hoạt động sản xuất, kinh doanh gây ô nhiễm vệ sinh môi trường (vệ sinh, không khí, tiếng ồn...) làm ảnh hưởng đến các hộ dân xung quanh như: Kinh doanh vật liệu xây dựng, sản xuất gia công sắt thép, đồ gỗ, tập kết làm kho, buôn bán phế liệu, lấn chiếm lòng đường, vỉa hè... Trường hợp Bên B không thực hiện quy định tại khoản này, Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm trước cơ quan có thẩm quyền

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Quyền của Bên A:

- a) Yêu cầu Bên B trả tiền mua Nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên B chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên B nhận bàn giao Nhà ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu, quyền sử dụng Nhà ở và ô đất và có quyền từ chối bàn giao Căn nhà cho Bên B cho đến khi Bên B đã thanh toán 95% Tổng giá trị Hợp đồng cho Bên A và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ khác theo Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng (nếu có) và thỏa thuận khác của hai Bên;
- d) Được quyền thay đổi vật liệu xây dựng công trình, trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện mặt tiền có giá trị chất lượng và giá trị sử dụng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- e) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Nhà ở theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;

- f) 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 trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- g) Yêu cầu Bên B thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các nội dung trong “Nội quy khu đô thị” cùng các quy định liên quan khác do Chủ đầu tư và/hoặc các cơ quan có thẩm quyền quy định/ban hành ở từng thời điểm, trong đó có nghĩa vụ nộp phí quản lý vận hành khu đô thị trong mọi trường hợp không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên B phối hợp hoàn thiện các thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận sang tên cho Bên B khi Bên A thông báo;
- i) Được quyền thay mặt Bên B tìm kiếm đối tác chuyển chủ thể Hợp đồng này khi Bên B thuộc một trong các trường hợp: Chết, mất tích, mất hoặc hạn chế năng lực hành vi... hoặc trường hợp khác mà không còn khả năng thực hiện Hợp đồng và những người thừa kế hay người có quyền lợi liên quan không muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng. Trong trường hợp này, sau khi Bên A tìm được Bên thứ ba nhận kế thừa tiếp tục thực hiện Hợp đồng này thì mặc nhiên những người có quyền lợi liên quan đến Hợp đồng của Bên B phải phối hợp để thực hiện các thủ tục chuyển chủ thể Hợp đồng này cho Bên thứ ba và được nhận lại số tiền mà Bên B đã nộp theo Hợp đồng sau khi trừ đi các chi phí hợp lý phát sinh;
- j) Bên A được miễn trách nhiệm đối với các khiếu nại, thiệt hại phát sinh từ các dịch vụ cung cấp về điện, nước, vệ sinh, tiện ích khác mà Bên B trực tiếp ký kết với các Bên cung cấp dịch vụ này;
- k) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng.

2. Nghĩa vụ của Bên A:

- a) Cung cấp cho Bên B các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết dự án, quy hoạch và thiết kế Nhà ở đã được phê duyệt.
- b) Xây dựng Nhà ở 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 thì Bên B có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Nhà ở trong thời gian chưa giao Nhà ở cho Bên B; thực hiện bảo hành Nhà ở theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật. Để làm rõ, nghĩa vụ bảo quản nhà của Bên A trong thời gian chưa bàn giao cho Bên B quy định tại Điều này là thời gian chưa bàn giao theo thông báo của Bên A. Trường hợp Bên B không nhận bàn giao nhà theo đúng thời hạn thông báo của Bên A hoặc không được nhận bàn giao nhà do chưa

- hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì Bên B có trách nhiệm bồi hoàn cho Bên A mọi chi phí (nếu có) cho việc bảo quản nhà chưa bàn giao do vi phạm của Bên B;
- e) Bàn giao Nhà ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Nhà ở bán cho Bên B theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - f) Liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để hỗ trợ Bên B ký các Hợp đồng điện, nước cho Căn nhà;
 - g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Nhà ở theo quy định của pháp luật;
 - h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên B. Trong trường hợp này, Bên A sẽ có văn bản thông báo cho Bên B về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên B.
Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A mà Bên B không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên B tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên B tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên A phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà ở đã bán cho Bên B;
 - i) Hỗ trợ Bên B làm các thủ tục thế chấp Nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên B;
 - j) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên B 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;
 - k) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Quyền của Bên B:

- a) Nhận bàn giao Căn nhà đã xây dựng hoàn thiện mặt đứng phía trước theo hiện trạng sau khi đã hoàn thành 95% Tổng giá trị Hợp đồng;
- b) Yêu cầu Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên B tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 9 của Hợp đồng này);
- c) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà ở 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 A sau khi nhận bàn giao Nhà ở 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 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 A 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 A 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 B theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 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 15% 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 B đối với Bên A;
- g) Yêu cầu Bên A hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên B 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) Yêu cầu Bên A giao nhà đúng thời hạn mà Bên A đã thông báo cho Bên B và Bên B đã hoàn thành
- i) Được sử dụng các dịch vụ do Bên A hoặc tổ chức có trách nhiệm do Bên A chỉ định cung cấp cho Dự án sau khi nhận bàn giao nhà như: Vệ sinh môi trường, đầu mối liên hệ với chính quyền địa phương về công tác an ninh, công tác điều phối và các dịch vụ bảo hành, bảo trì...
- j) Được quyền sử dụng, sở hữu, định đoạt Căn nhà sau khi đã thanh toán 100% Tổng giá trị Hợp đồng cho Bên A và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ khác theo Hợp đồng;
- k) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng

2. Nghĩa vụ của Bên B:

- a) Thanh toán tiền cho Bên A theo đúng quy định tại Điều 2 và Điều 3 của Hợp đồng và thanh toán đầy đủ, đúng hạn các chi phí trong quá trình sử dụng các dịch vụ các đơn vị cung cấp dịch vụ cung cấp (bao gồm cả phí quản lý khu đô thị nếu có) và các chi phí khác thuộc về trách nhiệm của Bên B theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng; Nhận bàn giao Nhà ở theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà ở, Bên B 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 A) 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;

- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà ở, kể cả trường hợp Bên B chưa vào sử dụng Nhà ở thì Nhà ở sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy khu đô thị và Bên B phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy khu đô thị (nếu có);
- d) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên B phải nộp như thỏa thuận tại Hợp đồng này;
- e) 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 B theo quy định;
- f) Sử dụng Nhà ở đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- g) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên A khi 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;
- h) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà ở;
- i) Hoàn thiện hồ sơ pháp lý theo đúng thời hạn Bên A thông báo, để cung cấp cho Bên A trình cơ quan chức năng hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên B;
- j) Phối hợp với Bên A để nộp các giấy tờ có liên quan, nộp lệ phí trước bạ, phí lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất (nếu có) và các chi phí khác thuộc trách nhiệm của Bên B để làm thủ tục xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận. Nếu pháp luật quy định Bên A phải nộp trực tiếp bất kỳ khoản thuế, phí và/hoặc lệ phí liên quan nào thuộc trách nhiệm của Bên B, thì Bên B phải ứng trước cho Bên A các khoản thuế, phí và/hoặc lệ phí này để Bên A nộp thay Bên B cho cơ quan có thẩm quyền;
Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên A thông báo, hoặc theo thời hạn ghi trong thông báo, Bên B có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ theo yêu cầu của Bên A để hoàn thiện hồ sơ xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận; Nếu quá thời hạn trên, Bên B không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì được hiểu là Bên B tự nguyện đi làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận và Bên A có quyền từ chối việc làm thủ tục xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận kể cả khi Bên B có yêu cầu. Khi Bên B tự nguyện làm thủ tục xin đăng ký cấp Giấy chứng nhận và thanh toán một trăm phần trăm (100%) Tổng giá trị Hợp đồng cho Bên A thì Bên A sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về ô đất và Căn nhà cho Bên B;
- k) Trong quá trình sử dụng Căn nhà, Bên B không được tự ý thay đổi hình thức, kiến trúc mặt ngoài so với bản vẽ hoàn công;

- l) Trong thời hạn tám (08) tháng kể từ ngày Bên A bàn giao nhà cho Bên B, Bên B phải có trách nhiệm thi công hoàn thiện phần còn lại bên trong của Căn nhà như: Trát, ốp, lát, lắp đặt các thiết bị điện, nước, vệ sinh, sơn tường vv... Việc thi công hoàn thiện này không được làm thay đổi về kiến trúc các mặt chính và kết cấu của Căn nhà theo bản thiết kế và giấy phép xây dựng đã được phê duyệt. Trong thời gian thi công, Bên B phải thực hiện đầy đủ nghiêm túc các quy định liên quan khác do các cơ quan có thẩm quyền quy định. Bên B cam kết thi công hoàn thiện không vi phạm các hạng mục sau: vi phạm kiến trúc mặt ngoài, vi phạm kết cấu chịu lực của Căn nhà, vi phạm trật tự xây dựng... Nếu có bất kỳ hành vi vi phạm nào, Bên B sẽ không được bảo hành công trình, hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật, đền bù thiệt hại nếu chúng tôi và/hoặc Nhà Thầu của chúng tôi vi phạm các nội quy, quy định gây thiệt hại cho Chủ Đầu tư và Bên thứ ba (nếu có).
- m) Có trách nhiệm thực hiện nghiêm chỉnh các quy định trong Khu đô thị do các cơ quan có thẩm quyền quy định;
- n) Tại mọi thời điểm và không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp đồng này, trường hợp Bên B có ý định chuyển nhượng cho Bên thứ ba (sau khi Bên B hoàn thành các thủ tục theo quy định), Bên B có nghĩa vụ thông báo cho Bên nhận chuyển nhượng về các quy định của Nội quy khu đô thị (nếu có) 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 của Nội quy và sẽ kế thừa đầy đủ các quyền và nghĩa vụ khác của Bên B theo các Hợp đồng/thỏa thuận mà Bên B đã tham gia;
- o) 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;
- p) Tạo điều kiện thuận lợi cho Chủ đầu tư hoặc Bên được chỉ định của Chủ đầu tư trong việc bảo trì, quản lý và vận hành những tiện ích công cộng;
- q) Trong thời gian xây nhà và trước khi bàn giao Căn nhà, Bên B không được tự ý ra vào phạm vi công trường đang xây dựng nếu chưa nhận được sự chấp thuận và hướng dẫn theo quy định của Bên A. Không được ký các văn bản, thỏa thuận về bất kỳ nội dung nào liên quan đến Căn nhà đang thi công trong Dự án với đơn vị thi công, khi chưa được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên A;
- r) Thực hiện thanh toán khoản tiền tương ứng với năm phần trăm (5%) Tổng giá trị Hợp đồng trước khi nhận Giấy chứng nhận hoặc ngay tại thời điểm Bên A bàn giao hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho Bên B (nếu Bên B tự thực

hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận). Chi tiết quy định về công tác đăng ký cấp và bàn giao Giấy chứng nhận được quy định theo Điều 16 của Hợp đồng này.

s) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận tại Hợp đồng.

Điều 11. Trách nhiệm của hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên B chậm trễ thanh toán tiền mua Nhà ở:

- a) Nếu quá mười (10) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán, tính trên từng đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng, mà Bên B không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn là 0,05%/ngày trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;
- b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu tổng thời gian Bên B trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá ba mươi (30) ngày thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

Trong trường hợp này, Bên A được quyền bán Căn nhà cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B và có thông báo bằng văn bản cho Bên B biết trước ít nhất là 30 ngày. Trong vòng ba mươi (30) ngày sau khi hoàn thành việc bán Căn nhà cho khách hàng khác, Bên A sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên B đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền phạt và bồi thường thiệt hại cho Bên A do Bên B vi phạm Hợp đồng là hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị Hợp đồng (chưa bao gồm thuế VAT).

2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên A chậm trễ bàn giao Nhà ở cho Bên B:

- a) Nếu Bên A chậm bàn giao Căn nhà quá sáu (06) tháng, kể từ Ngày đến hạn bàn giao theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp đồng, thì Bên B có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn nhà mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng.
- b) Trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng này, Bên A phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán (không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên B khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với hai mươi phần trăm (20%)/tổng số tiền Bên B đã nộp cho Bên A (chưa bao gồm thuế VAT).
- c) Để làm rõ, các quy định tại khoản 2 Điều 11 nêu trên sẽ không áp dụng nếu Bên A không bàn giao ô đất và Căn nhà cho Bên B do xảy ra Sự kiện bất khả kháng. Trong trường hợp đó, Ngày đến hạn bàn giao sẽ được lùi thêm khoảng

thời gian bằng thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng và một khoảng thời gian hợp lý theo thông báo của Bên A để Bên A khắc phục các hậu quả của Sự kiện bất khả kháng.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Nhà ở theo thông báo của Bên A và Nhà ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên B không nhận bàn giao thì:

- a) Nếu quá mười lăm (15) ngày kể từ ngày nhận thông báo bàn giao Căn nhà và thanh toán tiền Đợt 4 từ Bên A mà Bên B không tiếp nhận bàn giao Căn nhà và/hoặc không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn để nhận bàn giao Căn nhà thì Bên A có quyền từ chối bàn giao Căn nhà cho Bên B. Đồng thời Bên B bị chịu phạt lãi suất chậm thanh toán là 0,05%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán và tính từ ngày phải nhận bàn giao theo thông báo của Bên A đến ngày Bên B nhận bàn giao Căn nhà thực tế.
- b) Nếu quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận thông báo bàn giao nhà và thanh toán tiền Đợt 4 từ Bên A mà Bên B không tiếp nhận bàn giao Căn nhà và/hoặc không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn để nhận bàn giao Căn nhà thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và được quyền bán Căn nhà cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B. Trong vòng ba mươi (30) ngày sau khi hoàn thành việc bán Căn nhà cho khách hàng khác, Bên A sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên B đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền phạt và bồi thường thiệt hại cho Bên A do Bên B vi phạm Hợp đồng là 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng (chưa bao gồm thuế VAT).
- c) Trường hợp chậm nhận bàn giao Căn nhà theo quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 11 nêu trên mà Bên A và Bên B vẫn đồng thuận về việc bàn giao Căn nhà thì ngoài các trách nhiệm chịu phạt vi phạm, bồi hoàn mọi chi phí, phí tổn và thiệt hại thực tế phát sinh do việc chậm nhận bàn giao (nếu có), Bên B còn phải chịu trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí quản lý đối với Căn nhà chậm nhận bàn giao với mức phí thống nhất khoán là 500.000 đồng/ngày (*Năm trăm nghìn đồng/ngày*).

4. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên B chậm trễ trong việc hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận như sau:

- a) Quá thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên B nhận được thông báo về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận, nếu Bên B không hoàn chỉnh hồ sơ hoặc không đến nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và/hoặc không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán năm phần trăm (5%) Tổng giá trị Hợp đồng cho Bên A, ngoài các khoản tiền phạt do chậm trễ thanh toán (nếu có), Bên B sẽ phải trả

Bên A khoản phí quản lý hồ sơ 200.000 đồng/ngày/bộ hồ sơ (Hai trăm nghìn đồng/ngày/bộ hồ sơ) nhưng không được quá sáu mươi (60) ngày kể từ ngày Bên B nhận được thông báo.

- b) Trường hợp quá thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày Bên B nhận được thông báo về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận mà Bên B không đến nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và/hoặc không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán năm phần trăm (5%) Tổng giá trị Hợp đồng cho Bên A, Bên A được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và xử lý theo quy định tại khoản 13.2 Điều này.

5. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên B chậm trễ trong việc nhận Giấy chứng nhận như sau:

- a) Trường hợp quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên B nhận được thông báo về việc nhận Giấy chứng nhận mà Bên B không đến nhận Giấy chứng nhận và/hoặc không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán năm phần trăm (5%) Tổng giá trị Hợp đồng cho Bên A, ngoài các khoản tiền phạt do chậm trễ thanh toán, Bên B sẽ phải trả Bên A khoản phí quản lý hồ sơ 200.000 đồng/ngày/Giấy chứng nhận (Hai trăm nghìn đồng/ngày/Giấy chứng nhận) nhưng không được quá sáu mươi (60) ngày kể từ ngày Bên B nhận được thông báo.
- b) Trường hợp quá sáu mươi (60) ngày kể từ ngày Bên B nhận được thông báo về việc nhận Giấy chứng nhận mà Bên B không đến nhận Giấy chứng nhận và/hoặc không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán năm phần trăm (5%) Tổng giá trị Hợp đồng cho Bên A, Bên A được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng, áp dụng mức phạt, bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản 1 Điều này và thực hiện thủ tục khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho Bên B. Các khoản tiền Bên B đã thanh toán cho Bên A theo Hợp đồng này sẽ được Bên A hoàn trả lại cho Bên B sau khi trừ đi các khoản bao gồm nhưng không giới hạn khoản phạt vi phạm Hợp đồng, bồi thường thiệt hại, án phí (nếu còn) và khoản hoàn trả này sẽ không được tính lãi.

6. Trong quá trình thực hiện, nếu Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên B sẽ phải chịu phạt Hợp đồng và bồi thường mọi phí tổn liên quan cho Bên A, tương ứng bằng hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị Hợp đồng (chưa bao gồm thuế VAT).

Điều 12. Cam kết của các Bên

1. Bên A cam kết:

- a) Nhà ở nêu tại Điều 1 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) Nhà ở nêu tại Điều 1 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 B, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

2. Bên B cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà ở đã thống mua theo Hợp đồng này;
- b) Đã được Bên A cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà ở, Bên B đã đọc cẩn thận 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;
- c) Số tiền mua Nhà ở theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên A sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A 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 và Bên B có trách nhiệm giải quyết mọi tranh chấp liên quan;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên A yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho Bên B.

3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Ngoại trừ các trường hợp do pháp luật Việt Nam quy định, mỗi Bên cam kết sẽ giữ bí mật mọi nội dung của Hợp đồng này và tất cả các tài liệu, văn bản và thông tin mà mỗi Bên trao đổi cho nhau trong quá trình thực hiện Hợp đồng này. Việc cung cấp thông tin liên quan đến Hợp đồng này và tất cả các tài liệu, văn bản và thông tin mà mỗi Bên trao đổi cho nhau trong quá trình thực hiện Hợp đồng này cho bất cứ bên thứ ba nào không liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này, trừ khi bắt buộc để tuân thủ theo pháp luật Việt Nam, sẽ không được thực hiện nếu không có chấp thuận trước bằng văn bản của Bên còn lại.

5. Các Bên cam kết bảo vệ dữ liệu cá nhân (bao gồm họ và tên, địa chỉ, ngày, tháng, năm sinh, email, số chứng minh nhân dân/căn cước công dân, số định danh cá nhân, số hộ chiếu, số điện thoại, quốc tịch và các dữ liệu cá nhân cần thiết khác) của Bên kia và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào mà mình nhận được từ Bên kia để thu thập và xử lý cho mục đích thực hiện Hợp đồng này theo đúng quy định pháp luật. Bên cung cấp thông tin cam kết chịu trách nhiệm về tính hợp pháp của các dữ liệu cá nhân cung cấp và bảo đảm rằng chủ thể dữ liệu cá nhân của các dữ liệu cung cấp đã đồng ý và cho phép việc cung cấp và xử lý dữ liệu cung cấp bởi Các Bên theo Hợp đồng này.

Bên được cung cấp cam kết rằng dữ liệu cá nhân được cung cấp sẽ được thu thập, lưu trữ và sử dụng một cách hợp pháp và phù hợp với quy định của pháp luật. Bên được cung cấp sẽ thực hiện các biện pháp cần thiết và phù hợp với quy định của pháp luật để bảo mật dữ liệu được cung cấp trong phạm vi và khả năng của mình, phù hợp với quy định pháp luật.

Để làm rõ, bằng việc ký kết Hợp đồng này, Bên B đồng ý cho Bên A được phép lưu trữ, sử dụng dữ liệu cá nhân của mình, kể cả sau khi Hợp đồng chấm dứt để cung cấp các thông tin, sản phẩm của Bên A (nếu có) kể cả sau khi Hợp đồng này hết hiệu lực. Việc lưu trữ dữ liệu cá nhân của Bên A không bao gồm việc bán dữ liệu cá nhân của Bên B cho bất kỳ bên thứ ba nào.

6. 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.

7. Nếu Bên nào không thực hiện đúng các điều khoản đã cam kết, hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng nằm ngoài các điều kiện quy định của Hợp đồng này làm phương hại về kinh tế cho Bên kia thì Bên đó phải bồi thường theo quy định của pháp luật và quy định tại Điều 11 của Hợp đồng này.

8. Trong trường hợp có quyền và nghĩa vụ nào của các Bên phát sinh chưa được quy định cụ thể tại Hợp đồng này, các Bên sẽ thỏa thuận, thống nhất bổ sung các quyền và nghĩa vụ của mỗi Bên cho phù hợp hoặc thực hiện theo các quy định pháp luật có quy định liên quan.

9. Tất cả các quyền, lợi ích, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Bên tiếp nhận chuyển nhượng Hợp đồng. Trong trường hợp Bên B chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, thì những người có quyền được hưởng di sản thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của Bên B phải kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên B theo Hợp đồng này;

10. Nếu Bên B làm mất Hợp đồng, thì chậm nhất trong thời hạn 02 (hai) ngày kể từ ngày Bên B bị mất Hợp đồng, Bên B phải làm đơn trình báo Cơ quan Công an nơi cư trú của Bên B về việc Bên B làm mất Hợp đồng và sau đó thông báo ngay bằng văn bản cho Bên A (kèm theo xác nhận của Cơ quan Công an). Bên A sẽ không ký Hợp đồng mới cho Bên B mà cấp cho Bên B 01 bản sao Hợp đồng này.

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

Điều 13. Sự kiện bất khả kháng

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, dịch bệnh 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) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

3. Việc một Bên không thực hiện được hoặc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này sẽ không bị coi là vi phạm Hợp đồng nếu do Sự kiện bất khả kháng gây ra. Việc thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng của các Bên sẽ được hoãn thực hiện trong thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng. Tuy nhiên, Bên Bị ảnh hưởng do Sự kiện bất khả kháng phải:

- a) Nhanh chóng gửi thông báo ngay cho Bên kia khi nhận thấy rằng mình không thể thực hiện được nghĩa vụ do Sự kiện bất khả kháng gây ra.
- b) Dùng mọi nỗ lực để giảm thiểu ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng.
- c) Tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này (bao gồm các nghĩa vụ thanh toán) trong phạm vi có thể.

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 điểm d Điều 14 của Hợp đồng này.

Điều 14. Chấm dứt Hợp đồng

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp đồng:

- 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) Một trong hai Bên vi phạm các quy định của Hợp đồng và một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 11 của Hợp đồng này;
- c) Trong trường hợp một 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 45

ngày, kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng và Hai Bên không có thỏa thuận khác thì bên kia (bên có quyền) được đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng và không phát sinh bất kỳ nghĩa vụ phạt vi phạm Hợp đồng nào đối với nhau. Trong trường hợp này, các Bên sẽ thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ khi chấm dứt Hợp đồng;

- d) Bên B nhận được Giấy chứng nhận đồng thời hoàn thành các nghĩa vụ với Bên A theo Hợp đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm a và điểm c khoản 1 Điều này sẽ được Các Bên thỏa thuận tại thời điểm chấm dứt Hợp đồng. Việc xử lý khi chấm dứt Hợp đồng theo điểm b khoản 1 Điều này được quy định cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.

3. Việc chấm dứt Hợp đồng này sẽ không ảnh hưởng đến các quyền của Bên không vi phạm và các nghĩa vụ của Bên vi phạm đã phát sinh hay tích lũy từ bất kỳ vi phạm nào trước khi chấm dứt Hợp đồng này. Các điều khoản của Hợp đồng này quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm mà bất kỳ Bên nào được hoặc phải thực hiện sau khi hoặc do Hợp đồng này chấm dứt sẽ tiếp tục có hiệu lực ngay cả khi Hợp đồng này chấm dứt theo Điều 14 này.

Điều 15. Thông báo

1. Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của bên kia: theo thông tin được ghi tại phần giới thiệu Bên A và Bên B ở phần đầu của Hợp đồng này.

2. Hình thức thông báo giữa các Bên: thông qua thư hoặc giao trực tiếp.

3. Bên nhận thông báo là các Bên theo thông tin được ghi tại phần giới thiệu Bên A và Bên B ở phần đầu của Hợp đồng này

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này 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 khoản 1, khoản 2 và khoản 3 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 bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- c) Vào ngày thứ 3, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, số điện thoại liên lạc, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức và/hoặc 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 16. Đăng ký cấp và bàn giao GCN

1. Đăng ký quyền sử dụng đất ở và sở hữu Nhà ở cho Bên B:

Bên A sẽ đại diện và thay mặt Bên B tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên B trong thời gian theo quy định kể từ ngày hoàn tất việc xây dựng Căn nhà, với điều kiện:

- a) Bên B tuân thủ quy định của Hợp đồng này và quy định hiện hành của Luật pháp Việt Nam;
- b) Bên B đã thanh toán đủ 95% Tổng giá trị Căn nhà, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng (nếu có) và thỏa thuận khác của hai Bên;
- c) Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên B nhận được thông báo về việc làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận, Bên B có trách nhiệm liên hệ với Bên A để hoàn chỉnh hồ sơ liên quan đến việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận. Sau thời hạn trên, Bên B không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên B tự nguyện thực hiện các thủ tục để được đăng ký cấp Giấy chứng nhận. Bên A sẽ hỗ trợ và cung cấp hồ sơ pháp lý về Căn nhà mua bán cho Bên B khi Bên B có văn bản yêu cầu Bên A cung cấp hồ sơ theo quy định của pháp luật và đã thanh toán đầy đủ mọi khoản tiền thuộc nghĩa vụ của Bên B cho Bên A;
- d) Trường hợp Bên B tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận: Bên B phải thanh toán cho Bên A khoản tiền tương ứng với năm phần trăm (5%) Tổng giá trị Hợp đồng và hoàn thành các nghĩa vụ khác (nếu có) ngay tại thời điểm Bên A thực hiện bàn giao hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên B;
- e) Bên B có trách nhiệm thanh toán mọi khoản phí, chi phí hoặc thuế khác liên quan đến việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận;
- f) Bên B thừa nhận rằng thời gian xem xét và đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho Bên B phụ thuộc vào Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bên A không chịu bất cứ trách nhiệm nào về việc Giấy chứng nhận của Bên B chậm được cấp hoặc/và cấp sai thông tin mà không phải lỗi của Bên A.

2. Bàn giao Giấy chứng nhận.

- a) Sau khi Bên A nhận được Giấy chứng nhận từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên B, Bên A sẽ gửi thông báo ngày bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên B và thông báo số tiền Đợt cuối cùng Bên B phải thanh toán cho Bên A theo Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng (trừ trường hợp Bên B tự thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận và trực tiếp nhận bàn giao Giấy chứng nhận từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền).

Sau khi Bên A nhận đủ số tiền còn lại của Hợp đồng nêu trên, Bên A bàn giao Giấy chứng nhận và các giấy tờ khác liên quan đến Căn nhà cho Bên B theo quy định tại Hợp đồng này. 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 từ Bên A cho Tổ chức tín dụng không cần sự đồng ý của Bên B.

- b) Trường hợp Bên B chậm trễ hoặc không thực hiện việc hoàn chỉnh hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, chậm trễ hoặc không tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận (trường hợp Bên B tự thực hiện); chậm trễ hoặc không thực hiện nhận Giấy chứng nhận (theo thông báo của Bên A) hoặc/và chậm trễ trong việc thanh toán nghĩa vụ tài chính cho Bên A theo các quy định tại Hợp đồng này và/hoặc theo các Thông báo của Bên A, Bên B bị coi là vi phạm nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng và việc xử lý vi phạm được quy định chi tiết theo Điều 11 của Hợp đồng này.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 15 (mười lăm) 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 thể thương lượng giải quyết, thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật. Phán quyết của Tòa án là quyết định cuối cùng và Các Bên phải thực hiện theo pháp quyết đó. Án phí do Bên thua kiện phải chịu

Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp đồng này được lập thành 03 bản và có giá trị như nhau, Bên B giữ 01 bản, Bên A giữ 02 bản để làm căn cứ thực hiện.
3. Kèm theo Hợp đồng này là:
 - Phụ lục 1: Bảng kê các hạng mục thi công và vật liệu xây dựng chính của ngôi nhà;
 - Hồ sơ thiết kế mẫu nhà;

- Các quy định khác liên quan của Chủ đầu tư (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.

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 B

*(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức
thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng
dấu)*

BÊN A

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ
người ký và đóng dấu)*