

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU MINH ANH**
Số 1C1 Đường Mai Hắc Đế , Phường 15, Quận 8, TPHCM

*****-----*****



HỢP ĐỒNG

MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI

CĂN HỘ SỐ TẦNG TÒA

GIỮA

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU MINH ANH
(BÊN BÁN)**

VÀ

ÔNG:

BÀ :

(BÊN MUA)

Dự án: Khu Nhà ở Xã hội Khu Công nghiệp Long Đức

Địa điểm: Khu Công nghiệp Long Đức, xã Long Đức, TP
Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Trà Vinh, Năm 2021



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

Trà Vinh, ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI
DỰ ÁN: KHU NHÀ Ở XÃ HỘI KHU CÔNG NGHIỆP LONG ĐỨC
Số...../HĐXH

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, ngày 25 tháng 11 năm 2014 ;

Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13, ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ – CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ - CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ - CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT - BXD, ngày 15/02/2016 của Bộ xây dựng về việc Ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;

Căn cứ Công văn số 661/QĐ-UBND ngày 09/04/2018 của UBND tỉnh Trà Vinh về việc Quyết định chủ trương đầu tư Khu dự án nhà ở xã hội Khu công nghiệp Long Đức tại Khu công nghiệp Long Đức, xã Long Đức, Tp Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh;

Căn cứ Quyết định số 175/QĐ-MA, ngày 25/11/2019 của Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng thương mại XNK Minh Anh về việc Quyết định đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở xã hội Khu công nghiệp Long Đức;

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 57/GPXD ngày 22/11/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Trà Vinh về cấp phép xây dựng cho dự án Khu nhà ở xã hội Khu công nghiệp Long Đức tại Khu công nghiệp Long Đức, xã Long Đức, Tp Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

- Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của Ông (Bà):



Hôm nay, ngày tháng năm , tại Văn phòng Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển xây dựng thương mại XNK Minh Anh, hai bên chúng tôi gồm có:

**BÊN A: BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI (Sau đây gọi tắt là Bên bán):
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU MINH ANH**

Đại diện bởi Ông/Bà: Chức vụ:
Số CMND: Cấp ngày: Nơi cấp:
Địa chỉ:
Mã số thuế:
Điện thoại: Fax:
Số tài khoản: tại Ngân hàng:

BÊN B: BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên mua):

Ông/bà: Ngày sinh:
Số CMND: cấp ngày: Nơi cấp:
Hộ khẩu thường trú:

VÀ ĐỒNG SỞ HỮU CĂN HỘ:

Ông/Bà: Ngày sinh:
Số CMND: cấp ngày: Nơi cấp:
Hộ khẩu thường trú:
Địa chỉ liên hệ:
Điện thoại:
Số tài khoản: Tại:
Email:

Hai bên đồng ý ký kết hợp đồng mua bán căn hộ xã hội thuộc Khu nhà ở xã hội Khu công nghiệp Long Đức với các điều khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. “**Căn hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty CP Đầu tư và phát triển xây dựng thương mại xuất nhập khẩu Minh Anh với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;

2. “**Nhà chung cư**” là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty CP Đầu tư và phát triển xây dựng thương mại xuất nhập khẩu Minh Anh làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, và các công trình tiện ích chung của tòa nhà;

3. **“Hợp đồng”** là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;

4. **“Giá bán căn hộ”** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

5. **“Bảo hành căn hộ”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

6. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt;

7. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ;

8. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại Khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này;

9. **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ;

10. **“Phần sở hữu chung trong nhà chung cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng này;

11. **“Bảng nội quy nhà chung cư”** là bảng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Bên Bán lập thành văn bản (trong trường hợp chưa đủ điều kiện tổ chức Hội nghị nhà chung cư) hoặc được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

12. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% giá bán căn hộ trước thuế mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;

13. **“Dịch vụ vận hành quản lý nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

14. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;

15. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

16. “**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 14 của Hợp đồng này;

17. “**Giấy chứng nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn hộ theo quy định của pháp luật;

18. “**Phí quản lý vận hành nhà chung cư**” là các khoản chi phí hàng tháng mà Bên Mua phải thanh toán cho Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư đối với dịch vụ quản lý được quy định tại Hợp đồng này và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà ở chung cư đính kèm hợp đồng này;

19. “**Hạ tầng kỹ thuật**” bao gồm hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cấp thoát nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thu gom nước thải;

20. “**Hạ tầng xã hội**” bao gồm công viên sân chơi, cây xanh, bãi đậu xe.

Điều 2. Đặc điểm chính của căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư nhà ở xã hội như sau:

2.1. Đặc điểm căn hộ mua bán:

a) Căn hộ số: Tầng: Block: Mã căn:

Thuộc Khu nhà ở xã hội Khu công nghiệp Long Đức tại Khu công nghiệp Long Đức, xã Long Đức, TP Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

b) Diện tích sử dụng căn hộ: m²

(Có mặt bằng căn hộ đính kèm theo Hợp đồng này). Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 và là căn cứ để tính giá bán căn hộ tại Điều 3 của Hợp đồng này;

(i) Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể thay đổi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Nếu diện tích thông thủy tăng (hoặc giảm) quá 2% so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích thông thủy thực tế. Hai bên sẽ tiến hành thanh toán giá trị tương ứng phần chênh lệch diện tích (theo đơn giá quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 3) cho bên kia trong vòng 07 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ.

(ii) Biên bản bàn giao căn hộ sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế và chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán (nếu có) và là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên B được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ.

c) Diện tích sàn xây dựng căn hộ là m²

Diện tích này được tính theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này;

d) Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở.

đ) Năm hoàn thành việc xây dựng: Tháng 12/2021.

e) Các đặc điểm khác nêu tại Bảng mô tả vật liệu, thiết bị hoàn thiện (đính kèm theo Hợp đồng này).

2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Khu nhà ở xã hội Khu công nghiệp Long Đức

a) Thửa đất số: 380

b) Tờ bản đồ số: 71

c) Loại nhà, công trình xây dựng: Căn hộ chung cư, nhà liên kế.

d) Vị trí nhà, công trình xây dựng: Khu nhà ở xã hội Khu công nghiệp Long Đức, tại Khu công nghiệp Long Đức, xã Long Đức, TP Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

e) Diện tích sử dụng đất: 42.300 m².

- Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng;

- Thời hạn sử dụng: đến ngày 08/04/2068;

- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (Được miễn tiền sử dụng đất 49 năm 04 tháng từ ngày 29/11/2018 đến hết ngày 08/04/2068 theo Quyết định số 52/QĐ-CT ngày 21/01/2019 của Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Trà Vinh).

2.3. Quy mô dự án:

- Khu nhà ở xã hội: 09 khối nhà chung cư 03 tầng với 972 căn.

- Khu nhà ở thương mại: + Nhà liên kế 01 trệt 01 lầu với 20 căn.
+ Nhà liên kế 01 trệt 02 lầu với 26 căn.

- Nhà điều hành 01 trệt 02 lầu.

- Siêu thị mini 01 trệt 02 lầu.

- Các hạng mục công trình hạ tầng....

Điều 3. Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán căn hộ

a) Giá bán căn hộ

Đơn giá 1m² sử dụng căn hộ: đồng/m²

Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 1m² sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán, cụ thể:

Giá bán trước thuế: m² x đồng/1m² = đồng (a)

(Bằng chữ:)

Thuế giá trị gia tăng 5%: đồng (b)

Giá bán sau thuế: (a) + (b) = đồng (c)

(Bằng chữ:)

b) Giá bán căn hộ quy định tại Điểm a Khoản 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 Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.



- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ buru chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.

- Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán chi phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại Khoản 4 điều 11 của Hợp đồng này.

Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (tính trước thuế) là:

$$\begin{array}{rcl} 2\% \times & & \text{đồng (giá bán căn hộ tính trước thuế)} \\ = & & \text{đồng} \end{array}$$

Bằng chữ:

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, phí trông giữ xe.....cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán:

Thanh toán bằng tiền Việt Nam đồng thông qua hình thức nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo số tài khoản sau (phí chuyển khoản/nộp tiền do bên mua chịu):

Chủ tài khoản:

Số tài khoản: tại Ngân hàng:.....

Vào thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3. Tiến độ thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%), tiến độ thanh toán sẽ được quy định cụ thể tại Phụ lục 02 kèm theo hợp đồng này.

b) Trước ngày đến hạn của mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này 15 (mười lăm) ngày bên Bán sẽ gửi văn bản cho bên Mua về khoản thanh toán đến hạn. Thông báo bằng Văn bản được chuyển đến cho bên Mua bằng fax, gửi thư, chuyển phát hoặc chuyển tay trực tiếp, đồng thời thông báo qua tin nhắn hoặc điện thoại.

c) Thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán 2% phí bảo trì (tính trên giá trị căn hộ trước thuế) trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ. Trong vòng 07 ngày, kể từ ngày thu phí bảo trì, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản riêng tại ngân hàng thương mại theo lãi suất không kỳ hạn để tạm quản lý và sẽ bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm tiền lãi) cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý trong vòng 30 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận Ban quản trị của Ủy ban nhân dân thành phố Trà Vinh để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định pháp luật, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận để Chủ đầu tư tạm quản lý kinh phí này.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết đảm bảo chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ 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 căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Bên Bán có trách nhiệm hoàn tất việc xây dựng và bàn giao căn hộ theo đúng tiến độ quy định tại Điểm đ Điều 2 của hợp đồng này.

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao nhà ở cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc (*nếu có thỏa thuận Bên Bán phải xây dựng*); hệ thống công trình hạ tầng xã hội, đảm bảo theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định và thiết kế được phê duyệt.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được hai bên thỏa thuận và quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;

c) Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy định về quản lý nhà ở được cấp có thẩm quyền ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

đ) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;

e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư (nếu có) trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư lần đầu; lựa chọn và ký Hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;

g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;

h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vì 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;

i) Được khai thác, kinh doanh các dịch vụ khác theo đúng quy định của pháp luật và thiết kế đã được phê duyệt tại phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán nhằm tạo nguồn thu bù đắp chi phí quản lý vận hành tòa nhà;

k) Trong thời gian thực hiện Hợp đồng, Bên Bán không chịu trách nhiệm về mọi khiếu nại, kiện tụng hoặc tranh chấp giữa Bên Mua nhà với bên thứ 3 nào phát sinh không do lỗi của Bên Bán;

l) Trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư, được đại diện cho bên sử dụng căn hộ mua bảo hiểm cháy nổ theo quy định của pháp luật;

m) Từ chối hỗ trợ Bên Mua nhà làm các thủ tục chuyển giao quyền và nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng trong trường hợp việc chuyển giao này không đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 10 Hợp đồng này hoặc không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển giao;

n) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các giấy tờ có liên quan và thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan (nếu có) đến việc làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đứng tên Bên Mua theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận);

o) Có quyền kéo dài thời hạn làm thủ tục hoặc chậm bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua khi Bên Mua không đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 17 Hợp đồng này;

p) Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ đó;

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 Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c) Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật căn hộ theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

đ) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;

e) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;

g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp....;

h) Nộp các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;

i) 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 quyền sở hữu về nhà ở cho Bên Mua.

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán 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 căn hộ mua bán cho Bên Mua;

k) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;

l) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

m) 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;

n) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;

o) Bàn giao Giấy chứng nhận đứng tên Bên Mua cho Bên Mua hoặc Tổ chức tín dụng Bên Mua vay vốn sau khi Bên mua đã hoàn thành các điều kiện để nhận bàn giao theo quy định tại Khoản 2 Điều 17 Hợp đồng này (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận);

p) Cung cấp Hóa đơn GTGT theo quy định của Nhà nước cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 17 Hợp đồng này;

q) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại hợp đồng này.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;

b) Được sử dụng chỗ để xe ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của tòa nhà chung cư và trả phí theo quy định tại Khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này hoặc theo quy định của Hội nghị chung cư;



c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm i Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua và thực hiện các giao dịch theo quy định đối với nhà ở xã hội, 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 hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ, tiền lãi trả chậm (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm i Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này hoặc Bên Mua thế chấp Hợp đồng này để vay tiền của tổ chức tín dụng);

e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao 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, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 10% so với diện tích nhà ở 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 căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;

i) 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;

k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng quy định của pháp luật tại Điểm c Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;

l) Có quyền chấm dứt Hợp đồng nếu căn hộ bàn giao thực tế có sai khác so với thiết kế căn hộ được đính kèm Hợp đồng này, trừ trường hợp sai lệch về diện tích thông thủy thực tế như quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng này hoặc sai khác có thể được Bên Bán khắc phục đúng thời hạn quy định tại Bảng kê đề nghị sửa chữa theo Khoản 1 Điều 8 Hợp đồng này;

m) Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 12 (nếu có) của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán;

b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ 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 bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa đưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bảng nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;

đ) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của 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 theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

k) Sử dụng nhà ở đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

m) 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 chung cư;

n) Không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng (công năng) căn hộ khi chưa được Bên Bán phê duyệt bằng văn bản. Trường hợp Bên Mua tự ý thực hiện, không được sự thống nhất của Bên Bán thì Bên Mua tự chịu trách nhiệm;

o) Thực hiện đầy đủ các điều kiện để xin cấp và nhận bàn giao Giấy chứng nhận đứng tên Bên Mua theo quy định của pháp luật và theo Khoản 2 Điều 17 Hợp đồng này (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận);

p) Nộp thuế trước bạ, lệ phí cấp Giấy chứng nhận và chi phí khác có liên quan theo quy định của pháp luật trước khi nhận Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 17 của Hợp đồng này (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận);

q) Mua bảo hiểm cháy nổ theo quy định của pháp luật thông qua Ban quản trị nhà chung cư hoặc Chủ đầu tư (khi chưa thành lập được Ban quản trị nhà chung cư);

r) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong phần sở hữu riêng của Bên Bán;

s) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng Phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo đúng quy định tại Hợp đồng và Bản nội quy nhà chung cư đính kèm Hợp đồng này, đồng thời chịu trách



nhệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần sở hữu chung này;

t) Hoàn trả lại các khoản phí, lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua cho Bên Bán trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Bên Bán trong trường hợp Bên Bán thay mặt cho Bên Mua nộp các khoản phí, lệ phí này cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

u) Cho phép Bên Bán tiếp cận vào bên trong căn hộ vì mục đích khắc phục các sự cố có liên quan đến toà nhà hoặc căn hộ; bảo hành, xây dựng, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ và các quyền khác của Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành theo quy định trong bản nội quy nhà chung cư sau khi Bên Bán đã bàn giao nhà cho Bên Mua;

v) Thông báo kịp thời và áp dụng mọi biện pháp hạn chế thiệt hại phát sinh do các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Chịu trách nhiệm đối với thiệt hại phát sinh do lỗi của Bên Mua theo quy định tại Khoản 4 Điều 9 Hợp đồng này;

w) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này.

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.

3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Các thỏa thuận có liên quan khác.

Điều 8. Thời hạn giao nhận căn hộ

1. Điều kiện bàn giao căn hộ: Bên Mua đã thanh toán đủ tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và các khoản tiền lãi trả chậm (nếu có), các khoản phí phát sinh có liên quan và 2% kinh phí bảo trì.

Các bên thống nhất rằng tại thời điểm bàn giao căn hộ, nếu Bên Mua phát hiện căn hộ sai khác so với thiết kế được đính kèm Hợp đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Bảng kê đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các sai khác này trong thời hạn như được hai bên thống nhất tại Bảng đề nghị sửa chữa.

Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm sai khác được liệt kê tại Bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao căn hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại Khoản 4 Điều này. Sau khi Bên Mua ký Biên bản bàn giao, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, hai Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với căn hộ được ghi trong biên bản bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với căn hộ.

2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào tháng năm .

Các bên công nhận và đồng ý rằng việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 ngày mà các Bên không phải bồi thường và không được quyền khiếu nại với bất kỳ lý do nào. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

Trước ngày bàn giao căn hộ là 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu như tại Bảng mô tả vật liệu, thiết bị hoàn thiện đính kèm Hợp đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm d Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.

4. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ được ghi trên thông báo Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào Biên bản bàn giao căn hộ.

Trường hợp từ ngày thứ 16 (mười sáu) trở đi tính từ ngày bàn giao căn hộ ghi trong thông báo, nếu bên Mua không đến nhận bàn giao Căn hộ thì coi như Bên Mua đã đồng ý chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế.

Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do nào để không nhận bàn giao căn hộ, việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được cho là bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại Khoản 4 Điều này, Bên Mua có toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ của mình, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

Điều 9. Bảo hành căn hộ nhà ở xã hội

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành công trình (nội dung bảo hành theo quy định tại Khoản 3 Điều này) trong thời hạn 60 tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu căn hộ để đưa vào sử dụng theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở năm 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

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

3. Nội dung bảo hành căn hộ (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống đường dây cáp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành nhà ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn.

Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện. Trường hợp Bên Mua tự bảo hành thì hai bên phải thống nhất bằng văn bản giá trị bảo hành trước khi tiến hành và Bên Bán chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên Mua giá trị đã thỏa thuận.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong vòng 03 ngày 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 có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

Nếu Bên Mua chậm thông báo theo quy định tại Khoản này hoặc không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại phát sinh thì Bên Mua phải chịu một phần hoặc toàn bộ chi phí khắc phục tùy mức độ vi phạm.

5. Bên Bán không thực hiện bảo hành nhà ở trong các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này;
- đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- e) Những máy móc, thiết bị đã hết thời gian bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.
- g) Trường hợp Bên Mua không thông báo cho Bên Bán theo hình thức và thời gian quy định tại Khoản 4 Điều này.

6. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Hợp đồng này cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam thì Bên Mua phải thông báo bằng văn bản để Bên Bán cùng với Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của Ngân hàng và pháp luật hiện hành.

2. Sau thời gian tối thiểu là 05 năm kể từ thời điểm trả hết tiền mua nhà ở xã hội theo Hợp đồng đã ký thì người mua nhà ở xã hội được phép thực hiện đầy đủ các quyền của chủ sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về dân sự.

3. Trong thời hạn chưa đủ 05 năm, kể từ thời điểm trả hết tiền mua nhà ở xã hội, nếu bên mua có nhu cầu bán lại nhà ở xã hội thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 49 của Luật Nhà ở năm 2014.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sử dụng căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này (như được mô tả tại biên bản bàn giao căn hộ); có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại Khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm: hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống kết cấu chịu lực, các trang thiết bị kỹ thuật dùng chung, không gian, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, sân thượng, khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, đường thoát hiểm, hệ thống bể phốt, lối đi bộ, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể xử lý nước thải, chống sét, cứu hỏa, sân chơi chung, nơi để xe và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua (như được quy định tại biên bản bàn giao từ Bên Bán cho Ban quản trị nhà chung cư), theo Phụ lục 05 - Bản vẽ mặt bằng nhà để xe đính kèm hợp đồng này.

4. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành tạm tính là: 5.000 đồng/m²/tháng (Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư được tính theo quy định tại Điều Quyết định số ngày của UBND tỉnh Trà Vinh về việc Ban hành một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Trà Vinh). Mức phí này có thể được điều chỉnh theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh về mức phí vận hành nhà chung cư nhưng phải tính toán hợp lý phù hợp với từng thời điểm và thông qua Hội nghị nhà chung cư. Từ khi nhận bàn giao căn hộ, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán khoản phí này cho Bên Bán chậm nhất vào ngày 05 hàng tháng.

Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập ban quản trị nhà chung cư gồm: Bảo vệ, an ninh, vệ sinh môi trường khu vực công cộng, trông giữ ô tô, xe máy, xe đạp quản lý vận hành các phương tiện kỹ thuật của tòa nhà (gồm cả thang máy, máy phát điện, hệ thống kỹ thuật khác).

b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

c) Mức giá quản lý vận hành nhà chung cư được tính theo quy định tại số ngày của UBND tỉnh Trà Vinh về việc Ban hành một số nội dung về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

Điều 12. Xử lý vi phạm Hợp đồng

1. Chậm trễ trong việc thanh toán

a) Trường hợp Bên Mua thanh toán chậm theo thời hạn quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này quá thời hạn 10 (mười) ngày (chi tiết ở Phụ Lục số 02 kèm theo), kể từ ngày đến hạn phải thanh toán, thì Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán lãi trả chậm phát sinh theo lãi suất tiền vay của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán chậm tương ứng với thời gian thanh toán chậm, nhưng không quá 90 ngày kể từ ngày đến hạn.

b) Trường hợp sau 90 ngày chậm thanh toán trên mà Bên mua vẫn không thanh toán đầy đủ số tiền đã quá hạn và tiền lãi đã phát sinh thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và được toàn quyền bán cho người khác. Bên bán sẽ thông báo bằng Văn bản cho Bên Mua về việc chấm dứt Hợp đồng này; Bên Mua mất quyền mua căn hộ và phải bồi thường cho Bên Bán một khoản tiền bao gồm:

- 8% giá trị Hợp đồng sau thuế.
- Tiền lãi trả chậm phát sinh trong 90 ngày theo Điểm a Khoản 12.1 trên đây;
- Các chi phí phát sinh từ việc chấm dứt hợp đồng này.

Trường hợp số tiền Bên Mua đã thanh toán nhiều hơn số tiền phải bồi thường cho Bên Bán thì Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ khoản tiền bồi thường trên.

2. Chậm trễ trong việc giao nhà

a) Ngày bàn giao căn hộ có thể chậm theo Khoản 2 Điều 8 Hợp đồng này nhưng không quá 90 ngày (*90 ngày không phải tính lãi suất*). Từ ngày 91 trở đi, bên bán phải chịu phạt bồi thường cho bên Mua khoản lãi phát sinh từ khoản tiền mà bên Mua đã thanh toán nhân với lãi suất tiền vay của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm chậm bàn giao nhân với số ngày chậm bàn giao nhưng không quá 60 ngày.

b) Sau 60 ngày tính lãi phạt mà bên Bán chưa bàn giao nhà thì bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng hoặc ký một thỏa thuận khác với bên Bán. Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và bồi thường cho Bên Mua một khoản tiền bao gồm:

- 8% giá trị Hợp đồng sau thuế;
- Tiền lãi trả chậm trong 60 ngày phát sinh theo Điểm a Khoản 12.2 trên đây;

3. Các trường hợp đơn phương chấm dứt hợp đồng khác

a) Trường hợp bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không phải do lỗi của bên Bán hoặc không phải lý do bất khả kháng theo quy định tại Điều 14 của Hợp đồng này thì bên Bán chỉ hoàn lại số tiền bên Mua đã thanh toán cho bên Bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng và trừ đi những khoản tiền bao gồm:

- 8% giá trị Hợp đồng sau thuế;
- Các khoản tiền phạt nộp chậm (nếu có);

b) Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì phải hoàn trả lại Bên Mua toàn bộ số tiền mà bên mua đã thanh toán cho bên bán cộng với các khoản tiền bồi thường bao gồm:

- 8% giá trị Hợp đồng sau thuế;
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng do bên Mua chịu.

Điều 13. Cam kết của các bên

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 hỗ trợ giúp đỡ và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp đồng.

2. Cam kết của Bên Bán:

a) Căn hộ có đặc điểm quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bàn giao cho bên thứ ba nào khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật.

b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

3. Cam kết của Bên Mua:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ.

b) Đã được bên bán cung cấp bản sao các Giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ chung cư, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định trong 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 tài liệu và thông tin đó.

c) Số tiền thanh toán theo Hợp đồng là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu tranh chấp 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 này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục Giấy chứng nhận cho Bên Mua (không áp dụng trong trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục Giấy chứng nhận).

4. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

5. 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 rằng các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hóa hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

Điều 14. 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, 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) Tình trạng bạo động hay tình trạng khẩn cấp quốc gia.

d) Dịch bệnh, hỏa hoạn hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm kiểm soát của con người.

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng. Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

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 Khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng

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

a) Hai bên thực hiện xong các nội dung Hợp đồng và ký thanh lý Hợp đồng.

b) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp này, hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng.

c) Các trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp đồng quy định tại Điều 12 Hợp đồng này.

d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng. Trong trường hợp này, Hợp đồng chấm dứt từ thời điểm một trong các bên nhận được thông báo đơn phương chấm dứt của bên kia. Bên Bán hoàn trả số tiền Bên Mua đã thanh toán, Bên Mua bàn giao lại Hợp đồng này và các giấy tờ pháp lý có liên quan cho Bên Bán.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này và các Văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

Điều 16. Thông tin và thông báo

1. Mọi thông báo, thư từ giao dịch, đề nghị, yêu cầu thanh toán (sau đây gọi chung là thông báo) do một bên gửi cho bên kia phải được lập thành văn bản và gửi đến đúng địa chỉ liên hệ ghi trên Hợp đồng này, trừ trường hợp có sự thay đổi theo Thông báo thay đổi thông tin giao dịch của các Bên trong thời hạn 05 (năm) ngày trước khi thay đổi trên thực tế.

2. Hình thức thông báo giữa các bên: chuyển phát nhanh, chuyển tay, email hoặc tin nhắn. Thông báo bằng thư sẽ được xem đã gửi vào ngày đóng dấu của bưu điện.

3. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; trường hợp 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.

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến quyền và nghĩa vụ của các bên trong Hợp đồng này phải được làm bằng tiếng việt, 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 hoặc địa chỉ thay đổi theo thông báo của các bên, theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

1. Khuyến cáo khi sử dụng căn hộ chung cư

Việc thi công, lắp đặt các thiết bị không được khoan xuống sàn nhà vệ sinh, lôga, không được che lấp đầu báo cháy, báo khói, không đấu thêm thiết bị vào nguồn điện dự phòng, tránh trường hợp bị thấm, dột hoặc gây chập, cháy dây điện chôn ngầm.

2. Thỏa thuận về thủ tục xin cấp và nhận Giấy chứng nhận

a) Điều kiện để tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đúng tên Bên Mua

- Bên Mua thanh toán đầy đủ 95% giá trị Hợp đồng theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng và tiền lãi trả chậm phát sinh (nếu có).

- 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).

b) Thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận

- 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.

- Ngay sau khi Bên Mua thực hiện đầy đủ các điều kiện để tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điểm a Khoản này thì Bên Bán sẽ nộp hồ sơ cho cơ quan chức năng xin cấp Giấy chứng nhận đúng tên Bên Mua.

- 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 đúng tên Bên Mua và coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.

- Trường hợp Bên Mua tự thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận thì hai bên lập biên bản xác nhận, đồng thời Bên Mua hoàn thành đầy đủ các điều kiện để tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 1 Điều này và 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 thanh toán đủ 100% giá trị Hợp đồng và ký Thanh lý hợp đồng (trừ trường hợp Bên Mua có thể chấp Hợp đồng này để vay tiền của tổ chức tín dụng).

- 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.

- 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.

- 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.

c) 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 với các điều kiện sau (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận):

- Bên Mua thanh toán 5% giá trị còn lại và 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.

- Thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận

- 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 Giấy chứng nhận bằng văn bản cho Bên Mua.

d) Trường hợp Bên Mua vay vốn của Tổ chức tín dụng

- 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 tại Điều 3, Điều 7 và Điều 12 của Hợp đồng này.

- 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 Khoản 3 Điều này.

3. Miễn trách nhiệm

a) Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro không phải do lỗi của Bên Bán và trách nhiệm quản lý đối với căn hộ kể từ ngày bàn giao căn hộ thực tế.

b) Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này gây ra do những thay đổi về chính sách, pháp luật của Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và trong trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng như quy định tại Điều 14 Hợp đồng này.

c) Sau khi nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm và phải giữ cho Bên Bán được miễn trừ bởi mọi khiếu nại, kiện tụng đối với Bên Bán từ các bên thuê, người sử dụng, khách của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến căn hộ mà Bên Mua đã mua theo Hợp đồng này.

d) Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa hoặc nâng cấp, cải tạo căn hộ do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện mà không được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán, đồng thời không phải chịu trách nhiệm

với Bên Mua đối với các hành vi hoặc vi phạm của các chủ sở hữu và / hoặc người sử dụng căn hộ khác trong tòa nhà gây ra cho Bên Mua.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu phát sinh mâu thuẫn, tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng hoặc các vấn đề có liên quan thì hai bên cùng bàn bạc, thương lượng giải quyết trên tinh thần thiện chí, trung thực và tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau. Trong trường hợp hai bên không tự giải quyết được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 19 Điều, được thành lập 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp đồng này là các phụ lục: Phụ lục 01 - bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán và bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán; Phụ lục 02- Tổng giá trị căn hộ, phương thức thanh toán; Phụ lục 03 - bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư; Phụ lục 04 - bản mô tả vật liệu, thiết bị hoàn thiện.
4. Mọi sửa đổi, bổ sung nội dung của Hợp đồng chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản và có chữ ký của đại diện có thẩm quyền của hai bên. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này hoặc bất kỳ văn bản sửa đổi, bổ sung nào được hai bên ký kết đều là bộ phận không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với các Bên.

BÊN BÁN

(Ký tên, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

BÊN MUA

(Ký tên, ghi rõ họ tên)