

(Đính kèm Thông báo số 269/TB-SCT ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Sở Công Thương Khánh Hòa)

CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ

Số 238 Ngô Gia Tự - Nha Trang

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

(DỰ THẢO)

HỢP ĐỒNG

**MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
CHUNG CƯ BÌNH PHÚ 2**

CĂN HỘ SỐ TẦNG TÒA

GIỮA

**CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ
(BÊN BÁN)**

VÀ

ÔNG:

BÀ:

(BÊN MUA)



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

Khánh Hòa, ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI
CHUNG CƯ BÌNH PHÚ 2
SỐ...../HĐ-BP

Căn cứ Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005 của Quốc hội nước Cộng hòa Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 của Quốc hội nước Cộng hòa Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội nước Cộng hòa Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20 tháng 06 năm 2023 của Quốc hội nước Cộng hòa Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội nước Cộng hòa Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 31/2024/QH15 của Quốc hội nước Cộng hòa Chủ nghĩa Việt Nam, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 của Quốc hội nước Cộng hòa Chủ nghĩa Việt Nam, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 của Quốc hội nước Cộng hòa Chủ nghĩa Việt Nam và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 của Quốc hội nước Cộng hòa Chủ nghĩa Việt Nam của Quốc hội nước Cộng hòa Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 126/GPXD-SXD ngày 31/8/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa về cấp phép xây dựng cho dự án Nhà ở xã hội Bình Phú (giai đoạn 2) phường Vĩnh Hòa, TP. Nha Trang;

Căn cứ Thông báo 399/SXD - KTCL ngày 20/02/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng Nhà ở Xã hội Bình Phú (giai đoạn 2);



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

Hôm nay, ngày tháng năm , tại Văn phòng Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư, 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):

Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ**

Đại diện bởi Ông: **Ths. NGUYỄN XUÂN HÒA** Chức vụ: Tổng Giám đốc

CCCD số: 036070015516 Cấp ngày: 26/9/2022 tại CCS QLHC về TTXH

Địa chỉ: 238 Ngô Gia Tự, P. Tân Tiến, Tp. Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa

Điện thoại: 0258.3513576

Mã số thuế: 4200479330

Số tài khoản: 6028171970 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN – CN Nha Trang

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

Ông/bà: Ngày sinh:

CCCD số: cấp ngày: tại CCS QLHC về TTXH

Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) tại:

VÀ ĐỒNG SỞ HỮU CĂN HỘ:

Ông/Bà: Ngày sinh:

CCCD số: cấp ngày: tại CCS QLHC về TTXH

Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) tại:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Số tài khoản: Tại:

Hai bên đồng ý ký kết hợp đồng mua bán căn hộ nhà ở xã hội với các điều khoản sau đây:

Điều 1: Các thông tin về nhà ở mua bán

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

1. Đặc điểm căn hộ mua bán:

a) Loại nhà ở: Căn hộ chung cư

Căn hộ số: Tầng: Tòa: Mã căn:

Thuộc chung cư Bình Phú (giai đoạn 2) tại đường Nguyễn Chí Chích, Phường Vĩnh Hòa, Tp Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

b) Diện tích sử dụng căn hộ: m²

“**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;

(Đính kèm theo Hợp đồng này: Phụ lục 01: Bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ và mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, Phụ lục 02: Mô tả vật liệu, thiết bị căn hộ; Sơ đồ căn hộ).

- c) Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở.
- d) Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng.
- d) Năm hoàn thành việc xây dựng: Tháng 2 năm 2020.

2. Đặc điểm về đất xây dựng chung cư Bình Phú (giai đoạn 2)

- a) Thửa đất số: 79
- b) Tờ bản đồ số: 41 do Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp
- c) Địa chỉ: đường Nguyễn Chíich, Phường Vĩnh Hòa, Tp Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- d) Tổng diện tích sử dụng đất: 5.917,5 m²
 - Hình thức sử dụng đất: Sử dụng chung;
 - Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
 - Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất (Được miễn tiền sử dụng đất theo Quyết định số 766/QĐ-CT ngày 13/4/2017 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa)

3. Phần sở hữu riêng của Bên bán, phần sở hữu riêng của Bên mua, phần sở hữu chung, sử dụng chung:

a) Phần sở hữu riêng của Bên bán: Bên bán không có phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán.

b) Phần sở hữu riêng của Bên mua: là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại khoản 1 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này (*Phụ lục 02: Mô tả vật liệu, thiết bị căn hộ*).

c) 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: Nhà sinh hoạt cộng đồng, 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 đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe dành cho người khuyết tật và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua.

Điều 2. 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 trước thuế: 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 bưu 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 3 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán chi phí quản lý vận hành nhà chung cư cho Ban Quản lý chung cư Bình Phú 2.

- Chi phí công chứng Hợp đồng, giấy ủy quyền (nếu có), sao y hồ sơ phục vụ thủ tục cấp giấy chứng nhận do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.

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

Bằng chữ:

Khoản kinh phí bảo trì đã được bên bán bàn giao cho Ban quản trị chung cư Bình Phú 2 vào ngày 21/08/2023 (theo Biên bản Quyết toán và bàn giao Kinh phí bảo trì).

3. Tổng giá trị hợp đồng (bao gồm giá bán, thuế và kinh phí bảo trì) là:

Bằng chữ:

4. 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: Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư

Số tài khoản: 6028171970 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN – CN Nha Trang

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.

5. Tiến độ thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ đã bao gồm thuế Giá trị gia tăng (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%):

Đợt	Tiến độ	Tỷ lệ	Số tiền (đồng)	Ghi chú
-----	---------	-------	----------------	---------



1	Ngày khi ký hợp đồng mua bán	30%		
2	Sau 7 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, hai bên tiến hành bàn giao nhà	65%		Ký biên bản bàn giao nhà
3	Ngày khi bàn giao Giấy chứng nhận	5%		Thông báo bàn giao Giấy chứng nhận
Tổng cộng		100%		

Thời gian thanh toán tiền Đợt 1 và Đợt 2, Bên Mua thanh toán tiền căn cứ theo Hợp đồng, Đợt 3 Bên Bán có trách nhiệm Thông báo bằng Văn bản gửi về căn hộ hoặc theo địa chỉ do Bên Mua yêu cầu.

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

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán 2% kinh phí bảo trì (tính trên giá trị căn hộ trước thuế) ngay sau khi ký hợp đồng này.

Bên Bán đã ứng trước và bàn giao kinh phí bảo trì này cho Ban Quản trị từ ngày 21/08/2023.

Điều 3. Thời hạn giao nhận căn hộ

1. Điều kiện bàn giao căn hộ:

a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng và được Sở Xây dựng nghiệm thu hoàn thành Công trình vào Tháng 2 năm 2020.

b) Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng, kể cả tiền lãi, tiền phạt (nếu có).

2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua sau 7 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán và ngay sau khi Bên Mua thanh toán đủ tiền đợt 2 vào tài khoản Bên Bán hoặc ngay sau khi Bên bán nhận được tiền mặt và xuất phiếu thu cho Bên Mua.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng hiện trạng các thiết bị, vật liệu mà các bên đã đi xem thực tế trước khi ký kết hợp đồng này.

4. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, 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 4. Bảo hành căn hộ

1. Theo quy định tại Mục a, Khoản 2 Điều 129 Luật Nhà ở năm 2023, Bên Bán (Chủ đầu tư) có trách nhiệm bảo hành nhà chung cư trong thời gian 60 tháng kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng theo quy định của Pháp luật.

Công trình Chung cư Bình Phú 2 đã được Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa nghiệm thu hoàn thành công trình vào tháng 02/2020, nên Bên Bán sẽ bảo hành căn hộ đến tháng 02/2025.

2. Trong thời gian còn bảo hành Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày



nhận được thông báo của Bên Mua, nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì Bên Bán phải chịu trách nhiệm bồi thường.

3. Bên Bán không chịu trách nhiệm bảo hành trong các trường hợp nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, dịch họa hoặc do lỗi người sử dụng gây ra.

4. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

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 2 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 2 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 7 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 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 vi phạm Quy định về quản lý nhà ở được cấp có thẩm quyền ban hành;

e) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;

f) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

g) 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;

h) 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 8 Hợp đồng này hoặc không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển giao;

i) 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);

j) 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) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ bán cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này sau khi Bên Mua đã thực hiện xong các nghĩa vụ tài chính với Bên Bán, kể cả tiền phạt (nếu có).

c) Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên mua theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này; Bảo quản nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên Mua;

d) 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....;

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

f) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về nhà ở cho Bên Mua.

Trong thời hạn 15 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;

g) 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;

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

i) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán (nếu có) 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 Khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng này (Bên bán đã ứng trước phần kinh phí bảo trì 2% của Bên Mua và chuyển vào tài khoản Ban Quản trị Chung cư Bình Phú 2 từ ngày 21/8/2023);

j) 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 11 Hợp đồng này (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận);

k) Bên bán có nghĩa vụ bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên mua theo quy định của Luật bảo vệ người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng của hai bên. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên mua (bao gồm cả việc chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật bảo vệ quyền lợi của người tiêu dùng.

l) 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 3 của hợp đồng này theo đúng hiện trạng mà các bên đã xem xét thực tế và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;
- b) Được sử dụng chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của tòa nhà chung cư và trả phí theo mức phí của Ban quản trị nhà chung cư ban hành nhưng không quá mức phí quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương;
- 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);
- 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;
- e) 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;
- f) 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 2 của Hợp đồng này; Thời gian thanh toán tiền Đợt 1 và Đợt 2, Bên Mua thanh toán tiền căn cứ theo Hợp đồng, Đợt 3 Bên Bán có trách nhiệm Thông báo bằng Văn bản gửi về căn hộ hoặc theo địa chỉ do Bên Mua yêu cầu.
- b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận 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 chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và các quy định được nêu trong Bảng nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư do Ban quản trị hoặc Ban quản lý nhà chung cư ban hành (*Phụ lục 03: Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư – Do Hội nghị nhà chung cư lần đầu ban hành*);
- e) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh 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 kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;

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

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

j) 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;

k) 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;

l) Không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng (công năng) căn hộ, nếu trong quá trình sử dụng Bên Mua có nhu cầu nâng cấp, cải tạo, sửa chữa hoặc thay đổi kiến trúc bên trong căn hộ thì Bên Mua phải làm văn bản đề nghị gửi Ban Quản trị hoặc Ban Quản lý nhà chung cư xem xét. Công việc này chỉ được thực hiện sau khi có sự đồng ý bằng văn bản của Ban quản trị hoặc Ban Quản lý nhà chung cư. Trường hợp Bên Mua tự ý thực hiện thì Bên Mua tự chịu trách nhiệm;

m) 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; đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ và các quyền khác của Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành sau khi Bên Bán đã bàn giao nhà cho Bên Mua;

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

Điều 7. Trách nhiệm của các bên do 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 2 của Hợp đồng này quá thời hạn 10 (mười) ngày, 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% (lãi suất được thỏa thuận tại thời điểm hai bên ký hợp đồng này) trên số tiền đến hạn phải thanh toán tương ứng với thời gian thanh toán chậm, nhưng không quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn.

b) Trường hợp sau 30 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% phần giá trị nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm.
- Tiền lãi trả chậm phát sinh trong 30 ngày theo Điểm a Khoản 1 Điều này;
- 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) Trường hợp Bên Bán bàn giao nhà chậm theo thời hạn quy định tại Điều 3 của hợp đồng này quá thời hạn 10 ngày, kể từ ngày phải bàn giao, Bên bán phải thanh toán cho bên Mua khoản lãi phát sinh từ khoản tiền mà bên Mua đã thanh toán nhân với lãi suất% (lãi suất được thỏa thuận tại thời điểm hai bên ký hợp đồng này) nhân với số ngày chậm bàn giao nhưng không quá 30 ngày.

b) Sau 30 ngày tính lãi chậm bàn giao mà bên Bán chưa bàn giao nhà thì bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. 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% phần giá trị nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm;
- Tiền lãi trả chậm trong 30 ngày phát sinh theo Điểm a Khoản 2, Điều này.

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 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% phần giá trị nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm;
- 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% phần giá trị nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm;
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc chấm dứt hợp đồng (nếu có).

Điều 8. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên Mua nhà ở xã hội không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua nhà ở, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày Bên Mua nhà ở xã hội đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng thuộc trường hợp được mua nhà ở xã hội với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Việc nộp thuế thu nhập cá nhân thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

3. Sau thời hạn 05 năm, kể từ ngày đã thanh toán đủ tiền mua nhà ở, Bên mua nhà ở xã hội được bán lại nhà ở này theo cơ chế thị trường cho đối tượng có nhu cầu nếu đã được cấp Giấy chứng nhận; Bên bán không phải nộp tiền sử dụng đất và phải nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật về thuế.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 2 và khoản 3 của Điều này, người mua nhà ở đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong Hợp đồng này.



5. 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.

Điều 9. Cam kết của các bên và giải quyết tranh chấp

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.
2. Hai bên sẽ hỗ trợ giúp đỡ và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp đồng.
3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp có tranh chấp mà hai bên không thương lượng 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.

Điều 10. Chấm dứt Hợp đồng

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

1. Hai bên thực hiện xong các nội dung Hợp đồng và ký thanh lý Hợp đồng.
2. 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.
3. Các trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp đồng quy định tại Điều 7 Hợp đồng này.
4. 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 gian 90 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và các bên không có thỏa thuận nào khác thì một trong các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và việc chấm dứt Hợp đồng này không bị coi là vi phạm Hợp đồng.

Điều 11. 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 đứng tên Bên Mua

- Bên Mua thanh toán đầy đủ 95% giá trị Hợp đồng theo quy định tại Điều 2 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 đứng tên Bên Mua.



- Trường hợp sau 15 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua đề nghị nộp các giấy tờ cần thiết mà Bên Mua vẫn không thực hiện thì Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về việc xin cấp Giấy chứng nhận đứng tên Bên Mua và coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.

- 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 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).

- 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 bàn giao Giấy chứng nhận bằng văn bản cho Bên Mua.

Điều 12. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Hợp đồng này có 12 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:

- Phụ lục 01: Bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ và mặt bằng tầng có căn hộ mua bán;

- Phụ lục 02: Mô tả vật liệu, thiết bị căn hộ;

- Phụ lục 03: Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư

- Sơ đồ căn hộ (bản đo vẽ sau khi hoàn thành xây dựng công trình);

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 hai bên. Các 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.



CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ
238 Ngô Gia Tự, Nha Trang, Khánh Hòa
ĐT: 0258.3513.576

HỢP ĐỒNG MẪU

BÊN BÁN
TỔNG GIÁM ĐỐC

BÊN MUA
(Ký tên, ghi rõ họ tên)

Ths. Nguyễn Xuân Hòa