Số: 270/TB-SCT
Thời gian ký: 2024-12-27T08:20:42+07:00

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN
CĂN HỘ CHUNG CƯ NHÀ Ở XÃ HỘI

(Đính kèm Thông báo số 270/TB-SCT ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Sở Công Thương Khánh Hòa)

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐƯỜNG SẮT PHÚ KHÁNH
("Bên bán")

Và

Ông/Bà.....
("Bên mua")

Số Hợp đồng :.....
Ngày ký :.....
Căn hộ số :.....
Tầng :.....
Dự án : Chung cư Đường sắt Nha Trang
Địa điểm tại : Lô đất có ký hiệu CT1 Khu đô thị Vĩnh Điềm Trung, xã Vĩnh Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ:

Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 và các văn bản hướng dẫn liên quan;

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 và các văn bản hướng dẫn liên quan;

Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 và các văn bản hướng dẫn liên quan;

Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20/6/2023 và các văn bản hướng dẫn liên quan;

Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và các văn bản hướng dẫn liên quan;

Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn liên quan;

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4200285254 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 14/12/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 04 vào ngày 13/11/2024;

Văn bản số 517/SXD-KTQH ngày 07/02/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa về việc thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình Chung cư CT1 Đường sắt Nha Trang;

Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình Chung cư CT1 Đường sắt Nha Trang xây dựng xong để đưa vào sử dụng ngày 12/02/2018 giữa Chủ đầu tư, Tư vấn thiết kế, Tư vấn giám sát và Đơn vị thi công;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp;

Văn bản số 1861/SXD-QLCL ngày 31/5/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hoà về việc thông báo kết quả thẩm định giá bán, giá cho thuê, giá bán nhà ở xã hội sau 05 năm cho thuê dự án Chung cư Đường sắt Nha Trang;

Quyết định số 356/QĐ-ĐSPK ngày 18/9/2024 về việc phê duyệt giá bán chi tiết 48 căn hộ xã hội sau 05 năm cho thuê - Dự án Chung cư Đường Sắt Nha Trang;

Nhu cầu và năng lực của các Bên.

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm ....., tại trụ sở Công ty cổ phần Đường sắt Phú Khánh, chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Tên doanh nghiệp: Công ty cổ phần Đường sắt Phú Khánh.
- Người đại diện: Ông Phạm Nguyễn Chiến, Chức vụ: Giám đốc.
- Căn cước công dân số: 037072002178 cấp ngày 09/08/2018 tại Cục Cảnh sát ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư.
- Địa chỉ trụ sở: 02 Yersin, phường Vạn Thạnh, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Điện thoại: 0258. 3822 607 - Fax: 0258. 3828 648.
- Số tài khoản: 6020086539 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi Nhánh Nha Trang.
- Mã số thuế: 4200285254.

BÊN MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là Bên mua):
- Họ và tên: Ông/Bà.....
- Số CCCD: .....cấp ngày...../...../.....tại.....
- Đăng ký thường trú (hoặc đăng ký tạm trú) tại: .....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản:.....tại Ngân hàng:.....
- Mã số thuế:.....

Bên bán và Bên mua được gọi riêng là "Bên" và gọi chung là "Các Bên".

Hai Bên thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thuộc dự án nhà ở xã hội Chung cư Đường sắt Nha Trang (sau đây gọi tắt là "Hợp đồng") với những Điều, Khoản dưới đây:

Điều 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. ***"Căn hộ xã hội"*** (viết tắt là ***"Căn hộ"***) là một Căn hộ chung cư được xây dựng với cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Bên bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng, là đối tượng mua bán trong Hợp đồng;

2. ***"Nhà chung cư"*** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Bên bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng thuộc dự án nhà ở xã hội Chung cư Đường sắt Nha Trang;

3. ***"Dự án"*** là Dự án nhà ở xã hội Chung cư Đường sắt Nha Trang được xây dựng tại lô đất có ký hiệu CT1 Khu đô thị Vĩnh Điềm Trung, xã Vĩnh Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

4. ***"Hợp đồng"*** là Hợp đồng mua bán căn hộ 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;

5. ***"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 ga (nếu có) theo quy định;

6. ***"Diện tích sàn xây dựng Căn hộ"*** là diện tích được tính từ tim tường ngăn Căn hộ, mép ngoài của tường bao (bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm trong Căn hộ);

7. ***"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 về nhà ở và được các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 02 của Hợp đồng;

8. ***"Phần sở hữu riêng của Bên mua"*** là phần diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại Điều 02 và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ;

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 được quy định tại Điều 2 của Hợp đồng;

10. ***"Giá bán Căn hộ"*** là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng;

11. ***"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 theo quy định của pháp luật;

12. ***"Bảo hành Căn hộ"*** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 6 của Hợp đồng 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;

13. ***"Bảng Nội quy Nhà chung cư"*** là bảng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo Hợp đồng và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

14. ***"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;

15. ***"Dịch vụ quản lý vận hành 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;

16. ***"Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư"*** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư;

17. ***"Phí quản lý vận hành nhà chung cư"*** là các khoản chi phí hàng tháng mà Bên mua phải thanh toán cho đơn vị thực hiện việc quản lý vận hành Nhà chung cư đối với dịch vụ quản lý được quy định tại Hợp đồng và Bảng nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm Hợp đồng;

18. ***"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 nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư;

19. ***"Hội nghị Nhà chung cư"*** là Hội nghị của đại diện các chủ sở hữu hoặc người sử dụng Căn hộ tại Nhà chung cư;

20. ***"Ban quản trị Nhà chung cư"*** là Ban quản trị Chung cư CT1 Đường sắt Nha Trang do Hội nghị Nhà chung cư bầu ra và được UBND thành phố Nha Trang công nhận;

21. ***"Người sử dụng Căn hộ"*** là chủ sở hữu Căn hộ đang trực tiếp sử dụng Căn hộ hoặc tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp Căn hộ thông qua các hình thức như thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý, sử dụng, lưu lại để bảo trì, sửa chữa Căn hộ hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Người sử dụng Căn hộ có trách nhiệm liên đới với Chủ sở hữu Căn hộ khi gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Nhà chung cư;

22. ***"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;

23. ***"Hạ tầng xã hội"*** bao gồm công viên sân chơi, cây xanh, bãi đậu xe;

24. ***"Sự kiện bất khả kháng"*** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên, hoặc các Bên trong Hợp đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng, 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;

25. ***"Luật"*** hoặc ***"Pháp luật"*** là toàn bộ hệ thống luật pháp của nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

ĐIỀU 2. CÁC THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ MUA BÁN

Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua Căn hộ chung cư thuộc Dự án nhà ở xã hội Chung cư Đường sắt Nha Trang với các đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

a) Loại nhà ở: Căn hộ chung cư.

b) Địa chỉ: **Căn hộ số:** .....; **Tầng:** ..... tại Dự án nhà ở xã hội Chung cư Đường sắt Nha Trang được xây dựng tại lô đất có ký hiệu CT1 Khu đô thị Vĩnh Điềm Trung, xã Vĩnh Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

c) Diện tích sử dụng Căn hộ là .....m^2. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Khoản 5 Điều 1 của Hợp đồng và là căn cứ để tính giá trị mua bán Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng.

Các Bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại Điểm này có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ.

Trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không quá ..... phần trăm (.....%) so với diện tích ghi trong Hợp đồng thì các Bên không phải điều chỉnh lại giá trị Hợp đồng.

Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn quá ..... phần trăm (....%) so với diện tích ghi trong Hợp đồng thì giá trị Hợp đồng sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế bàn giao.

d) Diện tích sàn Căn hộ là .....m^2.

e) Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với Căn hộ bao gồm: thiết bị vệ sinh, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điện, bóng đèn, công tắc điện, hệ thống cửa sổ, cửa đi của Căn hộ.

f) Mục đích sử dụng Căn hộ: Dùng để ở.

g) Thời gian hoàn thành xây dựng: Tháng 02 năm 2018.

h) Tình trạng căn hộ: Đã qua sử dụng.

i) Thời hạn sở hữu Căn hộ: Sử dụng chung; Thời hạn ổn định lâu dài.

2. Phần sở hữu riêng, Phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong Nhà chung cư:

a) Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với 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 c Điều này.

b) Phần diện tích và các trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán: không có.

c) Các phần diện tích thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và tiện ích công cộng của Nhà chung cư, bao gồm:

- Phần không gian và hệ thống kết cấu chịu lực: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái;
- Giao thông công cộng trong Nhà chung cư: hành lang, cầu thang bộ, thang máy, sân thượng, đường thoát hiểm;
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong Nhà chung cư: khu đổ và tập kết rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa..., phòng sinh hoạt cộng đồng (sử dụng chung của các hộ dân trong Nhà chung cư, không đảm bảo cho việc sử dụng riêng của các cá thể);
- Diện tích cho việc thực hiện công việc vận hành;
- Toàn bộ sân vườn, lối đi trong khu đất;
- Khu vực để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật;
- Hệ thống cảnh quan cứng: ghế đá, bồn hoa, thùng rác;
- Tường rào;
- Cổng ra vào;
- Hệ thống điện bên ngoài các căn hộ: trạm biến thế, hệ thống máy phát điện dự phòng, hệ thống thang máy, hệ thống kỹ thuật quản lý Nhà chung cư, hệ thống đo đồng hồ điện nước, hệ thống đèn báo tình trạng khẩn cấp, hệ thống điện chiếu sáng;
- Hệ thống chỉ dẫn công cộng;
- Hệ thống kiểm soát ra vào và an ninh;
- Hệ thống cấp thoát nước bên ngoài các căn hộ.

d) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong Nhà chung cư: không có.

3. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Khoản 1 Điều này:

a) Thửa đất số: 01.

b) Tờ bản đồ số: 374/2014/TĐ.BĐ do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Khánh Hòa lập.

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

d) Vị trí nhà, công trình xây dựng: Chung cư Đường sắt Nha Trang - Lô CT1 Khu đô thị Vĩnh Điềm Trung, xã Vĩnh hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

e) Quy mô nhà, công trình xây dựng:

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 22.524 m2;
- Tổng diện tích sử dụng đất: 4.405,2 m2;
- Diện tích sử dụng chung: 1.884 m2;
- Hình thức sử dụng đất: Sử dụng chung;
- Thời hạn sử dụng đất: Ổn định lâu dài;
- Nguồn gốc sử dụng đất:

+ Được Nhà nước giao đất tại Quyết định số 2234/QĐ-UBND ngày 26/8/2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa;

+ Được miễn tiền sử dụng đất tại Quyết định số 82/QĐ-CT ngày 20/01/2015 của Cục Thuế tỉnh Khánh Hòa.

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

1. Giá bán căn hộ:

a) Giá bán Căn hộ: ..... đồng. *(Bằng chữ: .....).*

Giá bán này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT).

b) Kinh phí bảo trì: ..... đồng. *(Bằng chữ: .....).*

Bên Mua có trách nhiệm nộp 02% kinh phí bảo trì vào tài khoản cho Bên Bán trước khi nhận bàn giao căn hộ. Phần 02% kinh phí bảo trì Bên Bán đã ứng trước và bàn giao kinh phí này cho Ban Quản trị chung cư từ năm 2018 (có Biên bản giao nhận kinh phí bảo trì giữa Chủ đầu tư và Ban Quản trị chung cư kèm theo).

c) Tổng giá trị Hợp đồng: ..... đồng. (Bằng chữ: .....).

d) Giá bán Căn hộ nêu trên chưa bao gồm các khoản sau:

- Lệ phí, các khoản phí và nghĩa vụ tài chính khác phát sinh theo quy định của Nhà nước khi thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- 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 riêng cho Căn hộ. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho Nhà cung cấp dịch vụ.
- Phí gửi xe;
- Phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng.

e) Các 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 thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí gửi xe, phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng cho đơn vị quản lý Nhà chung cư hợp pháp và các loại dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, internet... cho Nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán:

- Bên mua thanh toán bằng đồng Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên bán (phí chuyển khoản do Bên mua chịu).
- Thời điểm xác định Bên mua đã thanh toán là thời điểm số tiền Bên mua chuyển khoản đã ghi Có vào tài khoản của Bên bán.
- Thông tin về tài khoản của Bên bán như sau:

+ Tên chủ tài khoản: Công ty cổ phần Đường sắt Phú Khánh;

+ Số tài khoản: 6020086539 - Mở tại: Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi Nhánh Nha Trang.

+ Nội dung chuyển tiền: Ông/Bà ..... thanh toán tiền đợt ..... cho Căn hộ .....

3. Thời hạn và tiến độ thanh toán:

Đợt	**Tiến độ TT**	**Tỷ lệ TT**	**Số tiền TT đã bao gồm VAT (đồng)**	**Ghi chú**
Đợt 1	Ngay khi Bên Mua ký Hợp đồng với Bên Bán.	30%	...	
Đợt 2	Ngay khi Bên bán thông báo bàn giao Căn hộ hoàn thiện cho Bên mua	65%	...	Thông Báo Bàn Giao Căn hộ.
Đợt cuối	Chậm nhất tại thời điểm bàn giao Giấy Chứng Nhận.	05%	...	Thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận.
Tổng cộng (chưa bao gồm 02% Phí Bảo Trì)		100 %	...	
Phí Bảo Trì (*tính trên Giá Bán Căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT*): thanh toán trước khi nhận bàn giao Căn hộ.		02%	... (không bao gồm VAT)	Thông Báo Bàn Giao Căn hộ.

4. Phí quản lý vận hành Nhà chung cư:

- Tại thời điểm các Bên ký Hợp đồng này, Ban quản trị Nhà chung cư đã được thành lập. Vì vậy, 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 phù hợp với thực tế từng thời điểm.

- Trong trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa có quy định về mức phí quản lý vận hành Nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định đó, trừ trường hợp Hội nghị Nhà chung cư, Ban quản trị và Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có thỏa thuận khác.

- Toàn bộ phí quy định tại Mục này nhằm mục đích chi trả cho các công tác vận hành Phần sở hữu chung Nhà chung cư bao gồm:

+ Chi phí điện, nước phục vụ cho các khu vực sinh hoạt công cộng;

+ Chi phí cho Đơn vị vận hành Nhà chung cư điều khiển hoạt động của hệ thống trang thiết bị và nhân công thực hiện các dịch vụ cho Nhà chung cư; Các chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu và các chi phí khác đảm bảo hoạt động các máy móc, thiết bị thuộc Phần sở hữu chung Nhà chung cư;

+ Phụ cấp cho các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;

+ Chi phí cho công tác bảo vệ Nhà chung cư (không bao gồm chi phí giữ xe).

Điều 4: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

Bên Bán cam kết bảo đảm 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 các vật liệu xây dựng Căn hộ mà bên Mua đã đi xem hiện trạng thực tế.

ĐIỀU 5. BÀN GIAO CĂN HỘ

1. Thời gian bàn giao: Trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày Bên mua thanh toán cho Bên bán đầy đủ kinh phí bảo trì, 95% giá trị Căn hộ và các khoản phạt chậm thanh toán (nếu có).

2. Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua bằng văn bản cụ thể, văn bản thông báo sẽ được gửi theo địa chỉ của Bên mua ghi trong Hợp đồng. Bên mua phải đến nhận bàn giao Căn hộ trong thời hạn bàn giao được ghi trên thông báo của Bên bán.

3. Trong trường hợp quá thời hạn bàn giao được ghi trên thông báo mà Bên mua vẫn chưa đến nhận bàn giao Căn hộ (trừ trường hợp bất khả kháng nêu tại Điều 14 của Hợp đồng) thì xem như Bên mua đã đồng ý nhận bàn giao Căn hộ và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng. Bên mua không được quyền từ chối nhận bàn giao trong trường hợp này.

4. Vào ngày bàn giao Căn hộ, 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, cùng với đại diện Bên bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào Biên bản bàn giao Căn hộ.

5. Kể từ thời điểm các Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc ngày Bên mua được xem là đã đồng ý nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Điều này, Bên mua được toàn

quyền sử dụng Căn hộ, đồng thời chịu mọi trách nhiệm và chi phí dịch vụ phát sinh liên quan đến Căn hộ kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ.

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH CĂN HỘ

Theo quy định tại Điều 129 của Luật Nhà ở năm 2023 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm Chủ đầu tư có trách nhiệm bảo hành nhà ở trong thời gian 60 (sáu mươi) tháng tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Tuy nhiên Dự án Chung cư Đường sắt Nha Trang đã nghiệm thu bàn giao và đưa vào sử dụng từ tháng 02/2018 (quá thời hạn 60 tháng), do vậy sau khi Bên mua xem hiện trạng thực tế của căn hộ và đồng ý mua, hai bên tiến hành ký Hợp đồng mua bán và Chủ đầu tư không có cam kết bảo hành căn hộ kể từ ngày hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ.

ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

Ngoài các quy định khác của Hợp đồng, Bên bán có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn số tiền mua Căn hộ, kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được quyền yêu cầu Bên mua trả lãi chậm thanh toán trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng. Việc tính lãi chậm thanh toán quy định cụ thể tại Điều 10 của Hợp đồng;

b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng;

c) Từ chối thực hiện bất cứ yêu cầu nào của Bên mua liên quan đến việc sửa chữa Căn hộ sai khác so với hồ sơ thiết kế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

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

e) Yêu cầu Bên mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản phí dịch vụ, phí quản lý và các chi phí khác phát sinh trong quá trình quản lý, sử dụng Căn hộ theo quy định của Hợp đồng và Bảng Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư;

f) Có quyền tiếp cận Căn hộ vì mục đích xây dựng, bảo trì, bảo hành và/hoặc mục đích pháp lý theo quy định của pháp luật, kể cả sau khi Căn hộ đã bàn giao cho Bên mua;

g) Yêu cầu bên mua cung cấp hồ sơ, giấy tờ cần thiết và ký các giấy tờ, hồ sơ để Bên bán lập các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ cho Bên mua;

h) Yêu cầu Bên mua 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 trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

i) Từ chối giao dịch chuyển nhượng của Bên mua cho Bên thứ ba nếu Bên mua không thực hiện đúng quy định tại Điều 11 của Hợp đồng;

j) Chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 10, Điều 13 của Hợp đồng;

k) Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Cung cấp cho Bên mua các thông tin về Căn hộ;

b) 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;

c) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự án đã được phê duyệt;

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

e) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua;

f) 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;

g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;

h) Thực hiện thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua sau khi Bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua;

Trong thời hạn mười lăm (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 thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Khi đó, Bên bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên mua;

i) 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;

j) Thông báo bằng văn bản cho Bên mua khi có bất cứ sự thay đổi nào có liên quan hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện Hợp đồng;

k) Nếu Bên mua làm thất lạc hồ sơ gốc liên quan đến Căn hộ mua bán, bao gồm: Hợp đồng, Phụ lục, Phiếu thu, Hóa đơn GTGT thì các Bên thực hiện các thủ tục để Bên bán cấp lại bản sao các giấy tờ này theo đề nghị của Bên mua;

l) 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;

m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng.

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên mua:

a) Yêu cầu Bên bán bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng;

b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thông tin chi tiết nêu tại Điều 2 của Hợp đồng, Căn hộ có chất lượng với các vật tư, vật liệu theo thực tế khi thoả thuận mua bán;

c) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do Nhà cung cấp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ;

d) Yêu cầu Bên bán thực hiện 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 h Khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng);

e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ, kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng và theo quy định của pháp luật;

f) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại Tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại Tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam;

g) Nếu Bên mua làm thất lạc hồ sơ gốc liên quan đến Căn hộ mua bán, bao gồm: Hợp đồng, Phụ lục, Phiếu thu, Hóa đơn GTGT thì Bên mua có quyền đề nghị Bên bán cấp lại bản sao của những giấy tờ này;

h) Yêu cầu Bên bán 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) Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng.

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, các khoản phí, lệ phí và chi phí phát sinh theo quy định trong Hợp đồng, các Phụ lục đính kèm và Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư;

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

c) Không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng Căn hộ (công năng Căn hộ) theo quy định của pháp luật;

d) Trong quá trình sử dụng Căn hộ, nếu Bên mua có nhu cầu tự nâng cấp, cải tạo, sửa chữa hoặc thay đổi kiến trúc bên trong Căn hộ thì Bên mua phải làm văn bản đề nghị Ban quản trị 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 Nhà chung cư để không bị ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại cho các khu vực liền kề, cũng như kiến trúc và thẩm mỹ của Dự án. Đồng thời phải tuân thủ các yêu cầu xây dựng của pháp luật khi tiến hành các công việc đó;

e) Kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ, Bên mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản chi phí dịch vụ bao gồm nhưng không giới hạn: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, rác thải, internet, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh (nếu có) theo quy định;

f) Quản lý Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao, thanh toán chi phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng và các chi phí khác theo thoả thuận tại Hợp đồng và Quy chế quản lý vận hành Nhà chung cư mà không phụ thuộc vào việc sau khi nhận bàn giao Bên mua có trực tiếp sử dụng Căn hộ hay không;

g) Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bảng Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và thực hiện các nghĩa vụ 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;

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

i) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua 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 Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

j) Bảo đảm đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật để ký và thực hiện Hợp đồng; có đầy đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật;

k) Cung cấp và ký kết các tài liệu liên quan và phối hợp chặt chẽ với Bên bán trong quá trình thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Nếu Bên mua không hoàn thành hoặc chậm trễ trong việc phối hợp với Bên bán để hoàn tất thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận, Bên mua sẽ phải chịu mọi rủi ro, chi phí và trách nhiệm phát sinh;

l) Phải thông báo bằng văn bản cho Bên bán trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua tại các Tổ chức tín dụng để các Bên cùng tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định. Đồng thời chủ động hợp tác tích cực, chặt chẽ với Tổ chức tín dụng trong việc lập thủ tục vay và giải ngân thanh toán tiền cho Bên bán;

m) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động kinh doanh tại Căn hộ (nếu có);

n) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;

o) Chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với mọi vấn đề phát sinh từ việc Bên mua làm thất lạc hồ sơ gốc liên quan đến Căn hộ mua bán;

p) Phải từ bỏ các quyền liên quan đến Căn hộ sau khi Bên mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng;

q) Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng.

ĐIỀU 9. 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 chi phí khác có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên bán thực hiện thủ tục đề nghị 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 thực hiện các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên bán theo quy định của pháp luật;

4. Các thỏa thuận có liên quan khác.

ĐIỀU 10. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Chậm trễ trong việc thanh toán:

a) Trong trường hợp Bên mua chậm hoặc không thực hiện đầy đủ việc thanh toán khi đến hạn (đối với bất kỳ đợt thanh toán nào) thì ngoài khoản tiền đến hạn thanh toán, Bên mua phải trả lãi phát sinh trên số tiền chậm thanh toán được tính kể từ thời điểm phải thanh toán (theo thông báo của Bên bán) đến thời điểm Bên mua thực tế thanh toán, với lãi suất .....

Bên bán được khấu trừ tiền lãi này vào tổng số tiền Bên mua đã thanh toán. Bên mua phải nộp bổ sung số tiền lãi này vào đợt thanh toán tiếp theo. Đồng thời, Bên bán được gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ với Bên mua tương ứng với thời gian Bên mua đã chậm thanh toán. Thời gian Bên mua chậm thanh toán không được quá ba (03) tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán cho Bên bán.

b) Trường hợp quá ba (03) tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán cho Bên bán mà Bên mua vẫn chưa thanh toán đủ số tiền quy định thì coi như Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Bên bán được toàn quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác đồng thời Bên mua mất quyền mua Căn hộ và phải bồi thường cho Bên bán các khoản tiền, bao gồm:

- Tám phần trăm (8%) giá trị phần nghĩa vụ Hợp đồng bị vi phạm;
- Tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng (nếu có);

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 Bên mua đã nộp sau khi trừ các khoản phạt theo quy định của Hợp đồng.

2. Chậm trễ trong việc bàn giao/nhận bàn giao Căn hộ:

a) Trường hợp Bên mua đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng nhưng Bên mua không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thời hạn quy định tại thông báo của Bên bán thì các Bên thống nhất rằng thời điểm tính nghĩa vụ bảo hành Căn hộ là thời điểm hết thời hạn bàn giao theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng.

b) Trường hợp Bên mua đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng nhưng Bên bán chậm thực hiện bàn giao Căn hộ theo thời hạn quy định tại Điều 5 của Hợp đồng thì Bên bán phải chịu lãi chậm bàn giao trên tổng số tiền Bên mua đã nộp với lãi suất .....

c) Trường hợp Bên mua đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng nhưng Bên bán chậm thực hiện bàn giao Căn hộ quá ba (03) tháng so với thời hạn quy định tại Điều 5 của Hợp đồng thì:

- Nếu các Bên vẫn muốn tiếp tục Hợp đồng thì các Bên phải có thỏa thuận khác.
- Nếu các Bên không muốn tiếp tục Hợp đồng thì một trong các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Khi đó, các Bên thỏa thuận thanh lý Hợp đồng, Bên bán có trách nhiệm hoàn trả số tiền Bên mua đã nộp và bồi thường cho Bên mua các khoản tiền bao gồm:

+ Tám phần trăm (8%) giá trị phần nghĩa vụ Hợp đồng bị vi phạm;

+ Tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 11. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên mua đã thanh toán hoàn tất tiền mua Căn hộ và đã đủ thời gian quy định được phép chuyển nhượng thì Bên mua có quyền được chuyển nhượng Căn hộ theo quy định của pháp luật về nhà ở xã hội.

2. Trường hợp Bên mua đã thanh toán hoàn tất tiền mua Căn hộ nhưng chưa đủ thời gian quy định được phép chuyển nhượng:

- Nếu Bên mua có nhu cầu bán lại Căn hộ thì có thể bán lại cho Chủ đầu tư,
- Hoặc bán lại cho đối tượng mua nhà ở xã hội thì phải được xác nhận bằng văn bản về các điều kiện mua nhà ở xã hội theo quy định pháp luật và Chủ đầu tư ký lại Hợp đồng cho người được mua lại Căn hộ.

3. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng và trong Bảng Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng.

4. Bên mua và người mua lại Căn hộ đều phải tuân thủ các thủ tục về mua bán, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về nhà ở và có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng nêu tại Điều này.

ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Bên bán cam kết:

a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng thuộc quyền quản lý của Bên bán và không thuộc diện đã bán cho Bên thứ ba nào khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.

b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng 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.

2. Bên mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ hiện trạng 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, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng cũng như các Phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.

c) Số tiền mua Căn hộ 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. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ thì Hợp đồng vẫn có hiệu lực đối với các Bên.

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

4. Bên mua đồng ý rằng, trong trường hợp Bên mua có từ hai (02) người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên mua trong Hợp đồng có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên mua theo Hợp đồng đều là nghĩa vụ liên đới và Bên bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên mua nhưng Bên bán

có thể yêu cầu từng người thuộc Bên mua thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng. Để tránh nhầm lẫn, những người thuộc Bên mua sẽ ủy quyền cho một người trong số họ làm đại diện để giao dịch với Bên bán về Căn hộ và mọi hành vi của người được ủy quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên mua và Bên bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên mua. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của Bên mua đều phải được từng người thuộc Bên mua ký vào đầy đủ.

5. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, Khoản, Điểm trong Hợp đồng 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 vẫn có hiệu lực thi hành đối với các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, Khoản, Điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật và phù hợp với ý chí của các Bên.

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

7. Trường hợp các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng thì các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải. Trong trường hợp không thể giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải thì một trong các Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

8. Các cam kết khác.

ĐIỀU 13. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

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

a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng.

b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm b Khoản 1 Điều 10 của Hợp đồng.

c) Bên bán chậm trễ bàn giao Căn hộ theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 10 của Hợp đồng.

d) Trong trường hợp các 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 ba (03) tháng kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và việc chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp này không bị coi là vi phạm Hợp đồng.

e) Bên mua đơn phương yêu cầu chấm dứt Hợp đồng (không do lỗi của Bên bán).

f) Bên bán đơn phương yêu cầu chấm dứt Hợp đồng (không do lỗi của Bên mua).

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này được thống nhất như sau:

a) Nếu Bên bán hoặc Bên mua chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn thì phải gửi thông báo bằng văn bản cho Bên kia trước ba mươi (30) ngày làm việc. Bên nhận thông báo phải trả lời cho Bên còn lại trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày nhận được thông báo. Sau đó các Bên sẽ xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo Điểm b, c, d tại Khoản này. Trường hợp không thể giải quyết thông qua thương lượng thì các Bên có

quyền yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

b) Trường hợp chấm dứt Hợp đồng do Bên bán vi phạm Điểm c hoặc f Khoản 1 Điều này, Bên bán sẽ trả lại cho Bên mua số tiền Bên mua đã thanh toán cộng với các khoản tiền phạt như sau:

- Tám phần trăm (8%) giá trị phần nghĩa vụ Hợp đồng bị vi phạm;
- Tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng (nếu có);
- Thời hạn trả lại tiền: do các Bên tự thỏa thuận.

c) Trường hợp chấm dứt Hợp đồng do Bên mua vi phạm Điểm b hoặc e Khoản 1 Điều này, Bên bán sẽ trả lại cho Bên mua số tiền Bên mua đã thanh toán sau khi đã trừ đi các khoản tiền phạt như sau:

- Tám phần trăm (8%) giá trị phần nghĩa vụ Hợp đồng bị vi phạm;
- Tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng (nếu có);
- Thời hạn trả lại tiền: do các Bên tự thỏa thuận.

d) Trường hợp chấm dứt Hợp đồng khi các Bên có thỏa thuận khác thì các Bên tự bàn bạc và thương lượng về:

- Số tiền phải trả lại (bao gồm tiền lãi phạt và các chi phí khác (nếu có);
- Thời hạn trả lại tiền.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Sự kiện bất khả kháng bao gồm nhưng không giới hạn bởi những trường hợp sau:

a) Do chiến tranh 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 (thể hiện dưới các hình thức văn bản theo quy định của pháp luật) hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định mà không do lỗi của các Bên;

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 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 trong thời gian bảy (07) ngày kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng 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 Hợp đồng.

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 và các Bên đã khắc phục được hậu quả từ sự kiện bất khả kháng gây ra.

ĐIỀU 15. THÔNG TIN VÀ THÔNG BÁO

1. Thông tin liên hệ của các Bên:

a) Thông tin Bên bán:

- Công ty cổ phần Đường sắt Phú Khánh.

- Địa chỉ trụ sở: 02 Yersin, phường Vạn Thạnh, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Điện thoại: 0258. 3822 607 - Fax: 0258. 3828 648.

b) Thông tin Bên mua:

- Họ và tên: Ông/Bà.....
- Địa chỉ: .....
- Điện thoại: .....
- Email: .....

2. Hình thức thông báo giữa các Bên: thông qua thư, điện tín, email, giao/nhận trực tiếp.

3. Bên nhận thông báo là: Bên bán, Bên mua hoặc người đại diện, người được ủy quyền hợp pháp của các Bên.

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng phải được lập thành văn bản. Các 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, 2, 3 Điều này.

5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có sự thay đổi thông tin về số điện thoại, địa chỉ, email, hình thức và tên người nhận thông báo. Trường hợp khi có thay đổi 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 cũng như không chấp nhận các hậu quả do việc không nhận được các văn bản, thông báo gây ra.

ĐIỀU 16. BẢO VỆ THÔNG TIN CỦA NGƯỜI TIÊU DÙNG

1. Bên bán tự mình hoặc ủy quyền, thuê Bên thứ ba thực hiện việc thu thập, lưu trữ, sử dụng, chỉnh sửa, cập nhật, hủy bỏ thông tin của Bên mua thì phải bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên mua.

2. Trường hợp Bên bán ủy quyền hoặc thuê Bên thứ ba thực hiện việc thu thập, lưu trữ, sử dụng, chỉnh sửa, cập nhật, hủy bỏ thông tin của Bên mua thì phải được sự đồng ý của Bên mua. Việc ủy quyền hoặc thuê Bên thứ ba phải được thực hiện bằng văn bản, trong đó quy định rõ phạm vi, trách nhiệm của mỗi Bên trong việc bảo vệ thông tin của Bên mua.

3. Trường hợp Bên mua thực hiện giao dịch thông qua Bên thứ ba thì Bên thứ ba có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên mua theo quy định.

ĐIỀU 17. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và đóng dấu hợp lệ.

2. 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 người đại diện có thẩm quyền của các Bên. Các Phụ lục đính

kèm Hợp đồng hoặc bất kỳ văn bản sửa đổi, bổ sung nào được các Bên ký kết đều không tách rời Hợp đồng và có hiệu lực thi hành đối với các Bên.

3. Hợp đồng này gồm mười bảy (17) Điều và năm (05) Phụ lục đính kèm:

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

Phụ lục 02: Danh sách 48 căn hộ hết thời hạn cho thuê chuyển sang Hợp đồng mua bán.

Phụ lục 03: Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư CT1 Đường sắt Nha Trang.

Phụ lục 04: Mô tả vật liệu, thiết bị hoàn thiện.

Phụ lục 05: Mặt bằng quy định khu vực đậu xe (tầng trệt và tầng lửng).

4. Hợp đồng được lập thành bốn (04) bản gốc và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ một (01) bản, Bên bán giữ ba (03) bản để lưu trữ làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

5. Khi hai bên thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ với nhau, Hợp đồng này được mặc nhiên thanh lý.

BÊN BÁN	**BÊN MUA**
Giám đốc	*(Ký tên, đóng dấu)*
Phạm Nguyễn Chiến	