



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VCN
Mang đến những điều bạn muốn

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI

Số:

CĂN HỘ SỐ - CHUNG CƯ' - KHU ĐÔ THỊ
PHƯỜNG, TỈNH KHÁNH HÒA

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VCN

và

Ông/ Bà:

(Đính kèm Thông báo số /TB-SCT ngày tháng 7 năm 2025
của Sở Công Thương Khánh Hòa)

MỤC LỤC

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI.....	1
Điều 1. Giải thích từ ngữ	4
Điều 2. Các thông tin về Căn Hộ mua bán	7
Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán.....	10
Điều 4. Chất lượng công trình Nhà Ở	12
Điều 5. Thời hạn giao nhận Căn Hộ	12
Điều 6. Bảo hành Căn Hộ	13
Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán	15
Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua	17
Điều 9. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan.....	21
Điều 10. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng.....	21
Điều 11. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ	22
Điều 12. Cam kết của Các Bên và giải quyết tranh chấp.....	23
Điều 13. Sự Kiện Bất Khả Kháng.....	24
Điều 14. Chấm dứt hợp đồng.....	25
Điều 15. Thông báo.....	26
Điều 16. Các thỏa thuận khác	27
Điều 17. Giải quyết tranh chấp	29
Điều 18. Hiệu lực của hợp đồng	29

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

Số/HD

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20/06/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Thương mại ngày 14 tháng 06 năm 2005;
- 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 tháng 07 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông báo số 89/GĐ-GDD3/HT ngày 24/05/2021 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng thuộc Bộ Xây dựng về việc Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng;
- Căn cứ ¹Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số do cấp ngày cho
- Căn cứ Công văn số 2869/SXD-QLCL ngày 30/9/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh giá bán, thuê mua, thuê nhà ở xã hội dự án Nhà ở xã hội VCN Phước Long thuộc Khu đô thị VCN Phước Long II, thành phố Nha Trang.
- Căn cứ đơn đề nghị mua nhà ở xã hội của Ông (Bà)..... ngày.....tháng.....năm.....

¹ Điền theo thông tin thực tế phù hợp với từng Dự án nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội CTXH01: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP914389 do Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 20/02/2019 cho Công ty Cổ phần Đầu tư VCN.

Nhà ở xã hội CTXH02: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP914370 do Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 20/02/2019 cho Công ty Cổ phần Đầu tư VCN.

- Căn cứ.....

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là “*Bên Bán*”):

- Tên đơn vị/doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VCN**
- Người đại diện: Ông NGUYỄN KHÁNH TOÀN Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Căn cước công dân số..... cấp ngày...../...../.....tại.....
- Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà VCN Tower, số 02 đường Tố Hữu, Khu đô thị VCN, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- Điện thoại: 0258. 223 9999 - 0258. 6537 999
- Số tài khoản: 09 00 101 000 8537 tại Ngân hàng Hàng Hải – CN Khánh Hòa
0061 00101 4968 tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – CN Khánh Hòa
- Mã số thuế: 4200644489

BÊN MUA NHÀ Ở XÃ HỘI (sau đây gọi tắt là “*Bên Mua*”):

- Ông (Bà):
- Căn cước công dân số..... 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:

Hai Bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà ở xã hội với các nội dung sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

1. “**Căn Hộ/Nhà Ở**” là 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 Cổ phần Đầu tư VCN đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn Hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 Hợp Đồng này.
2. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư VCN 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 tại ²ô quy hoạch số thuộc dự án Nhà ở xã hội VCN Phước Long, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

3. **“Hợp Đồng”** là Hợp Đồng mua bán Nhà Ở xã hội này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu 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 Nhà Ở”** là việc Bên Bán Căn Hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ chung cư theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 6 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 bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
6. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ đó 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.
7. **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao Căn Hộ, tường phân chia các Căn Hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) 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. Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao Căn Hộ.

Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào...)*); Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho người mua Căn Hộ.

² Điền theo thông tin thực tế phù hợp với từng Dự án nhà ở xã hội.

Nhà ở xã hội CTXH01: ô quy hoạch số 07 đường B1 (Đường số 28)

Nhà ở xã hội CTXH02: ô quy hoạch số 26 đường A3

8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Căn Hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.
9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn Hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.
10. **“Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các Căn Hộ trong Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
11. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”** là khoản tiền 2% giá trị Căn Hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư.
12. **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
13. **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động bảo trì Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa Nhà Chung Cư.
14. **“Bản Nội Quy Nhà Chung Cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo Hợp Đồng này 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.
15. **“Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực 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. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài

sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

17. “**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 13 của Hợp Đồng này.
18. “**Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là các khoản chi phí hàng tháng mà Bên Mua phải thanh toán cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đối với dịch vụ quản lý được quy định tại Hợp Đồng này và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
19. “**Ban Quản Trị Nhà Chung Cư**” là Ban Quản Trị Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận.
20. “**Hạ Tầng Kỹ Thuật**” bao gồm hệ thống đường giao thông, hệ thống chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thu gom rác thải.
21. “**Hạ Tầng Xã Hội**”: bao gồm sân chơi, cây xanh.

Điều 2. Các thông tin về Căn Hộ mua bán

1. Loại Nhà Ở: Căn Hộ chung cư.
2. Địa chỉ Nhà ở: Căn Hộ số: tại tầng (tầng có Căn Hộ):, thuộc³Nhà Chung Cư, đường/phố (nếu có), thuộc phường/xã, quận/huyện/thị xã, tỉnh/thành phố
3. Diện tích sử dụngm². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là “Diện Tích Thông Thủy”) theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

³ Điền theo thông tin thực tế phù hợp với từng Dự án nhà ở xã hội

Nhà ở xã hội CTXH01: Nhà Chung Cư CTXH01, Khu đô thị VCN – Phước Long II, thuộc phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Nhà ở xã hội CTXH02: Nhà Chung Cư CTXH02, Khu đô thị VCN – Phước Long II, thuộc phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và 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 sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 0,5% so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì hai Bên không phải điều chỉnh lại giá bán mua Căn Hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 0,5% so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì giá bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp Đồng mua bán Căn Hộ 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 Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

4. Các thông tin về Phần Sở Hữu Chung và mục đích sử dụng của Phần Sở Hữu Chung, Phần Sở Hữu Riêng, Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ, thời hạn sử dụng Nhà Chung Cư theo hồ sơ thiết kế, mục đích sử dụng Căn Hộ

a. Phần Sở Hữu Chung và mục đích sử dụng của Phần Sở Hữu Chung

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:

- Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Điểm b Khoản này; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
- Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, phòng để rác (lồng xả rác), hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư;
- Hệ thống Hạ Tầng Kỹ Thuật bên ngoài Nhà Chung Cư nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống Hạ Tầng Kỹ Thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm: sân chung, vườn

hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt;

- Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư (xe ô tô, xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh) theo quy định của pháp luật và hồ sơ thiết kế được cơ quan chức năng phê duyệt.
- Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác): không có.

b. Phần Sở Hữu Riêng

- Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích 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 Điểm c Khoản này.
 - Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: diện tích sử dụng các Căn Hộ mà Bên Bán chưa/không bán cùng với hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với các Căn Hộ này và phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại (nếu có) theo thiết kế đã được phê duyệt.
- c. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: m². Diện tích này được xác định theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này.
- d. Thời hạn sử dụng Nhà Chung Cư theo hồ sơ thiết kế: Lâu dài.
- e. Mục đích sử dụng Căn Hộ: Để ở.
5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với Căn Hộ: ⁴Căn Hộ hoàn thiện xây thô/Căn Hộ hoàn thiện bao gồm nội thất cơ bản/Căn Hộ hoàn thiện bao gồm nội thất theo Bản mô tả thiết bị hoàn thiện Căn Hộ đính kèm Hợp Đồng này.

6. ⁵Đặc điểm về đất xây dựng

⁴ Điền thông tin phù hợp với thực tế của Căn Hộ.

⁵ Điền theo thông tin thực tế phù hợp với từng Dự án nhà ở xã hội.

Nhà ở xã hội CTXH01: thửa đất số 127; tờ bản đồ số 44 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa lập; diện tích đất sử dụng chung 7824,3 m²; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Nhà ở xã hội CTXH02: thửa đất số 200; tờ bản đồ số 21 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Khánh Hòa lập; diện tích đất sử dụng chung 3433,3 m²; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- a. Thửa đất số:hoặc ô số: hoặc lô số:
 - b. Tờ bản đồ số: do cơ quan/..... lập;
 - c. Diện tích đất sử dụng chung:m².
 - d. Nguồn gốc sử dụng đất:
7. Năm hoàn thành xây dựng (ghi năm hoàn thành việc xây dựng tòa nhà chung cư): Năm 2021.

Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán

- 1. Giá Bán Căn Hộ là:đồng. (a)
(*Bằng chữ:*).
 - a. Giá Bán Căn Hộ (a) đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (GTGT) theo quy định của pháp luật.
 - b. Giá Bán Căn Hộ (a) 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 trước bạ, phí và lệ 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;
 - Kinh 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 5 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
 - Các chi phí khác do Hai Bên thỏa thuận (nếu có).....
 - 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 Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà 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... cho nhà cung cấp dịch vụ.
2. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư là:đồng.
(*Bằng chữ:*).

Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung vào tài khoản quy định tại Khoản 4 Điều này cho Bên Bán trước khi nhận bàn giao Căn Hộ.

3. Tổng Giá Trị Hợp Đồng:đồng
(*Bằng chữ:*).
4. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo số tài khoản sau:
- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư VCN
 - Số tài khoản:
 - 09 00 101 000 8537 tại Ngân hàng Hàng Hải – CN Khánh Hòa
 - 0061 00101 4968 tại Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – CN Khánh Hòa
- Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.
5. Thời hạn thực hiện thanh toán Giá Bán Căn Hộ sau thuế (a) và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2% và phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định pháp luật:
- a. ⁶Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ sau thuế (a):
- Đợt 1 –....: Thanh toán 30% Giá Bán Căn Hộ sau thuế (a) (tương ứng làđồng).
 - ...
 - Đợt – Ngay khi nhận bàn giao Căn Hộ, dự kiến đến ngày....; Bên Mua thanh toán cho Bên Bán% Giá Bán Căn Hộ sau thuế (a) (tương ứng là ... đồng) [*không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi Bên Mua chưa được cấp giấy chứng nhận*].
 - Đợt cuối cùng – Thanh toán nốt giá trị còn lại (tương ứng là đồng) trong vòng ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 16 Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối của Giá Bán Căn Hộ sau thuế (a) trên cơ sở thỏa thuận của Các Bên tại từng thời điểm phù hợp với quy định pháp luật.
- * Trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày thứ 7, chủ nhật, ngày lễ thì ngày thanh toán được tính vào ngày làm việc kế tiếp.

⁶ Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ do các Bên thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp Đồng phù hợp với quy định pháp luật.

Trước mỗi Đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên Bán có trách nhiệm thông báo theo quy định tại Điều 15 Hợp Đồng này cho Bên Mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được Thông báo này.

- b. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2%, Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với Căn Hộ theo quy định pháp luật: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán trước khi Bên Bán thông báo bàn giao Căn Hộ theo Khoản 2 Điều 5 Hợp Đồng này.

Trong đó, Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán là giá trị mà Bên Bán đã đại diện mua cho Bên Mua và được tính từ thời điểm Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại Khoản 4 Điều 5 của Hợp Đồng.

6. 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 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.
- 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 của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Điều 4. Chất lượng công trình Nhà Ở

1. Bên Bán cam kết chất lượng công trình Nhà Chung Cư, Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn Hộ đính kèm Hợp Đồng này; Căn Hộ có các trang thiết bị đính kèm Căn Hộ Hộ được bàn giao theo Biên bản bàn giao Căn Hộ.
2. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình Hạ Tầng Kỹ Thuật và Hạ Tầng Xã Hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt.

Bên Bán phải có đủ hồ sơ bàn giao Căn Hộ theo quy định của pháp luật khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.

Điều 5. Thời hạn giao nhận Căn Hộ

1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ
 - a. Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo Thông báo số 89/GĐ-GDD3/HT ngày 24/05/2021 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng thuộc

Bộ Xây dựng về việc Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng.

- b. Bên Mua phải thanh toán đủ theo tiến độ Hợp Đồng, các khoản tiền lãi trả chậm (nếu có), các chi phí phát sinh có liên quan theo thỏa thuận cụ thể của các Bên trước khi thực hiện và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư; Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ quy định tại Điểm này.
2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua: trong vòng 10 ngày sau khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này.

Trước ngày bàn giao Căn Hộ là 07 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 nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng đính kèm Hợp Đồng.
4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo 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 Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 10 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 được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

Điều 6. Bảo hành Căn Hộ

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

2. Khi bàn giao 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 Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các trang thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng 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.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong vòng 03 ngày khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 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 và/hoặc người sử dụng Căn Hộ phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. 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 trong khả năng cho phép nhằm hạn chế các thiệt hại phát sinh thì Bên Mua phải chịu một phần hoặc toàn bộ chi phí khắc phục tương ứng mức độ vi phạm.

5. Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được 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. Cụ thể như sau: 60 tháng kể từ ngày Chủ đầu tư (Bên Bán) ký biên bản nghiệm thu nhà ở để đưa vào sử dụng.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ 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 5 Điều này;
 - e. 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;
 - f. Những máy móc, thiết bị đã hết thời gian bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 7. 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 quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 10 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 thanh toán đủ 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 từ Bên Mua và những người sử dụng Căn Hộ của họ) vi phạm 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.
- e. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- f. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mua bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 10 của Hợp Đồng này.
- g. 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.
- h. Có quyền bán hoặc cho thuê các phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định tại Khoản 3 Điều 2 Hợp Đồng này (nếu có) theo quy định của pháp luật.

- i. 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 với bất kỳ bên thứ ba nào phát sinh không do lỗi của Bên Bán.
 - j. Yêu cầu Bên Mua mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với Căn Hộ theo quy định pháp luật.
 - k. Từ chối hỗ trợ Bên Mua 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 11 Hợp Đồng này và/hoặc không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển giao.
 - l. Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các giấy tờ có liên quan và thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan 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 đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận).
 - m. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thoả thuận 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 Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua mua kèm theo Hợp Đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ.
 - 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.
 - c. 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.
 - d. Thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng này.
 - e. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn, thoả thuận trong Hợp Đồng này.
 - f. 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....
 - g. Nộp tiền sử dụng đất (nếu có) và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật.
 - h. 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.

Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải làm thủ tục đề cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 16 Hợp Đồng này. 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;

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 mà không có lý do chính đáng 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 bán 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. 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 theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- k. 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 Điểm b Khoản 2 Điều 16 Hợp Đồng này (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận);
- l. Thông báo cho Bên Mua các hạn chế về quyền sở hữu Căn Hộ (nếu có).
- m. Bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi 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 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 người tiêu dùng.
- n. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

Điều 8. 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 các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

- b. 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 a Khoản 2 Điều 16 của Hợp Đồng này).
- 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, 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.
- d. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua 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 a Khoản 2 Điều 16 của Hợp Đồng này hoặc Bên Mua thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng này để vay tiền của tổ chức tín dụng).
- e. 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.
- f. Nếu Bên Mua bị thất lạc, làm hỏng bản gốc Hợp Đồng này, các Phụ lục, chứng từ thanh toán (“Chứng Từ”) do Bên Bán chứng nhận thì chỉ được Bên Bán cấp lại bản sao của những giấy tờ đó trong thời hạn 07 ngày làm việc sau khi nhận được văn bản đề nghị của Bên Mua để Bên Mua lưu giữ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng; đồng thời, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với mọi vấn đề phát sinh từ sự mất mát, thất lạc Chứng Từ này.
- g. Được sử dụng chỗ để xe (xe ô tô, xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh) trong phân diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư theo đúng thiết kế công năng được cơ quan chức năng phê duyệt như được đính kèm Hợp Đồng này và trả phí theo quy định.

Việc quản lý, bố trí chỗ đỗ xe của Nhà Chung Cư được bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Căn Hộ chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Trong các chủ sở hữu Căn Hộ có nhu cầu sử dụng chỗ để xe thì ưu tiên cho các chủ sở hữu Căn Hộ có giấy đăng ký xe chính chủ và có xác nhận của Ban quản trị Nhà Chung Cư về việc đang sinh sống tại Căn Hộ. Trường hợp số lượng xe vượt quá chỗ để xe của Nhà Chung Cư thì các chủ xe phải tham gia bốc thăm lựa chọn người được gửi xe tại Nhà Chung Cư.
- h. Yêu cầu Bên Bán 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.

i. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ, phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- b. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- c. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại Khoản 4 Điều 5 của Hợp Đồng, 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.
- d. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại Khoản 4 Điều 5 của Hợp Đồng, kể cả trường hợp Bên Mua chưa 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 Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư.
- e. Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 9 của Hợp Đồng này trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu kèm theo thông báo thanh toán của cơ quan có thẩm quyền.
- f. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định.
- g. Thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 3 Điều 2 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 theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư.
- i. Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
- j. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- k. 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.
- l. 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.

- m. Không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng (công năng) Căn Hộ. Trường hợp Bên Mua tự ý thực hiện, không được sự thống nhất của Bên Bán thì Bên Mua tự chịu trách nhiệm.
- n. 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 16 Hợp Đồng này (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận).
- o. 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 16 của Hợp Đồng này (trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận).
- p. Tự mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật hoặc Bên Bán đại diện mua cho Bên Mua với thời hạn một năm tính từ thời điểm Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại Khoản 4 Điều 5 của Hợp Đồng.
- q. 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 phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.
- r. 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, đồng thời chịu trách nhiệm 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.
- s. 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.
- t. Tạo điều kiện để Bên Bán tiếp cận vào bên trong Căn Hộ vì mục đích khắc phục các sự cố có liên quan đến tòa nhà hoặc Căn Hộ; bảo hành, xây dựng, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ và các quyền khác của Bên Bán hoặc Đơn Vị 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.
- u. Thông báo kịp thời và áp dụng mọi biện pháp trong khả năng cho phép nhằm 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 6 Hợp Đồng này.
- v. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thoả thuận tại Hợp Đồng này.

Điều 9. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ 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 phí, 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.

Điều 10. Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán theo Điều 3 Hợp Đồng này:
 - a. Trường hợp Bên Mua thanh toán chậm theo thời hạn quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này thì Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán tiền lãi trả chậm phát sinh theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng Khách hàng cá nhân của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố cộng biên độ 03%/năm tại thời điểm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực trả, nhưng tổng thời gian chậm thanh toán không vượt quá 30 ngày.
 - 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 phát sinh trên thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và được toàn quyền bán cho người khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua; đồng thời Bên Mua mất quyền mua Căn Hộ và phải chịu phạt vi phạm và bồi thường cho Bên Bán một khoản tiền bao gồm:
 - i. 8% giá trị nghĩa vụ Hợp Đồng bị vi phạm, và
 - ii. Tiền lãi trả chậm phát sinh tương ứng với số ngày thực tế chậm trả theo Điểm a Khoản này, và
 - iii. Bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có).

Trường hợp Bên Mua đã thanh toán nhiều hơn số tiền phải chịu phạt vi phạm và bồi thường cho Bên Bán thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền thừa đó sau khi đã khấu trừ khoản tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường trên và tiền lãi phát sinh (nếu có) theo lãi suất quy định Điểm a Khoản 1 Điều này tương ứng với thời gian chậm hoàn trả.

2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua:
 - a. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nêu trên (nếu có)

nhưng quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày đến Thời Hạn Bàn Giao mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua tiền lãi theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng Khách hàng cá nhân của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố công biên độ 03%/năm tại thời điểm chậm bàn giao đó tính từ ngày hết hạn bàn giao cho đến ngày bàn giao trên thực tế, nhưng không quá 30 ngày kể từ ngày đến Thời Hạn Bàn Giao.

- b. Trường hợp Bên Bán bàn giao chậm quá 30 ngày so với Thời Hạn Bàn Giao, Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc nếu Bên Mua không muốn tiếp tục mua nữa thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán có trách nhiệm hoàn trả số tiền Bên Mua đã nộp, chịu phạt vi phạm và bồi thường cho Bên Mua một khoản tiền bao gồm:
 - i. 8% giá trị nghĩa vụ Hợp Đồng bị vi phạm, và
 - ii. Tiền lãi phát sinh tương ứng với số ngày thực tế chậm bàn giao theo lãi suất quy định tại Điểm a Khoản này, và
 - iii. Bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có).
3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Mua vẫn phải thanh toán cho Bên Bán giá trị Hợp Đồng theo đúng tiến độ, tiền lãi trả chậm (nếu có) và các chi phí phát sinh có liên quan theo quy định tại Hợp Đồng này.
4. Các trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khác
Trường hợp một trong hai Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này mà không phải do lỗi của Bên kia thì phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên còn lại. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện, thời hạn chấm dứt Hợp Đồng và ký thanh lý Hợp Đồng.

Điều 11. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên Mua Căn Hộ không được bán lại nhà ở trong thời hạn tối thiểu là 05 năm, kể từ ngày thanh toán đủ tiền mua Căn Hộ, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này.
2. Trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày Bên Mua đã thanh toán đủ tiền mua Căn Hộ mà có nhu cầu bán Căn Hộ này thì chỉ được bán lại cho Bên Bán 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 theo quy định tại Hợp Đồng này. 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 Bên Mua đã thanh toán đủ tiền mua Căn Hộ, Bên Mua được bán lại Căn Hộ 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 Căn Hộ đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng này.
5. 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 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 không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán 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 thuận trong Hợp Đồng này.

2. Bên Mua cam kết

- a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua.
 - 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 này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.
 - c. Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bất kỳ tổ chức, cá nhân nào. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ 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 cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
 - e. Có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện giao dịch về nhà ở và thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật.
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 một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc

không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai Bên.

5. Trong trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ và/hoặc đã được cấp Giấy Chứng Nhận mà Bên Mua thuộc diện bị thu hồi Căn Hộ theo quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản và cam kết thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ sau:
 - Bên Mua có trách nhiệm phối hợp Bên Bán thực hiện thủ tục nghiệm thu và bàn giao nguyên vẹn Căn Hộ (ngoại trừ những hao mòn tự nhiên trong suốt quá trình sử dụng) cho Bên Bán; thanh toán các chi phí phát sinh liên quan đến việc bàn giao lại Căn Hộ và các chi phí khác theo quy định của pháp luật (nếu có).
 - Bên Bán có trách nhiệm hoàn trả lại cho Bên Mua Giá Bán Căn Hộ sau thuế (a) sau khi trừ đi các chi phí hợp lý tùy theo tình hình thực tế sử dụng Căn Hộ và thỏa thuận của các Bên tại thời điểm nghiệm thu và nhận bàn giao lại Căn Hộ.
6. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này, sẽ hỗ trợ và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.

Điều 13. Sự Kiện Bất Khả Kháng

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:
 - a. Do chiến tranh 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 ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng của các Bên.
 - d. Hỏa hoạn hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm kiểm soát của con người ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng của các Bên.
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 hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất*

khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). 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 14 của Hợp Đồng này.

Điều 14. Chấm dứt hợp đồng

1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này.
 - c. Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 10 của 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 90 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.
 - e. Một trong hai Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này mà không phải do lỗi của Bên kia tại Khoản 4 Điều 10 của Hợp Đồng này.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này như sau:
 - a. Trường hợp đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản, Hai Bên lập thỏa thuận bằng văn bản về phương án xử lý hậu quả.
 - b. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều này thì xử lý theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 10 Hợp Đồng này.
 - c. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng do ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này, hai Bên thỏa thuận bằng văn bản phương án xử lý hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng tùy vào tính chất, mức độ của Sự Kiện Bất Khả Kháng.
 - d. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều này thì xử lý theo quy định tại Khoản 4 Điều 10 Hợp Đồng này.

3. Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng), Bên Mua cam kết không sử dụng Hợp Đồng cho bất kỳ giao dịch nào; trường hợp phát sinh thì giao dịch đó sẽ tự động hết hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt.

Bên Mua có trách nhiệm hoàn tất ngay các thủ tục để đảm bảo việc chấm dứt các giao dịch trên đúng quy định và chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh, bao gồm cả bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan.

Điều 15. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:
 - Đối với Bên Bán: Công ty Cổ phần Đầu tư VCN: Tòa nhà VCN TOWER, số 02 đường Tố Hữu, Khu đô thị VCN, phường Nam Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
 - Đối với Bên Mua:
2. Hình thức thông báo giữa các Bên: Thông qua thư giao trực tiếp, thư chuyển phát nhanh, tin nhắn điện thoại hoặc hình thức khác do Bên Mua cung cấp cho Bên Bán khi ký kết Hợp Đồng.

Email, Zalo là hình thức thông báo giữa các Bên nếu Bên Mua đồng ý và cung cấp cho Bên Bán khi ký Hợp Đồng này.
3. Bên nhận thông báo (*nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo*) là:
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b. Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.
 - c. Vào ngày hệ thống/phương tiện điện tử thông báo “gửi thành công” trong trường hợp gửi thông báo bằng email, tin nhắn điện thoại do Bên Mua cung cấp cho Bên Bán khi ký kết Hợp Đồng.
5. 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; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo.....*) mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 16. Các thỏa thuận khác

1. Khuyến cáo khi sử dụng Căn Hộ

Căn Hộ bán cho Bên Mua là Căn Hộ đã được trang bị các thiết bị theo Bản mô tả thiết bị hoàn thiện; vì vậy Bên Mua không nên thi công, lắp đặt các thiết bị thêm vào Căn Hộ; trường hợp có nhu cầu thì đảm bảo các yêu cầu sau:

- a. Không được khoan vào sàn, tường WC, lô gia; không được che lắp 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 đi ngầm.
- b. Tường Căn Hộ được xây bằng gạch rỗng hoặc được lắp bằng tấm tường Acotec, nên khi treo tủ tường, tủ bếp lên tường (nếu có) phải thực hiện gia cố tường theo mẫu thiết kế của Bên Bán hoặc có thiết kế được Bên Bán phê duyệt. Trường hợp Bên Mua tự ý thực hiện thì Bên Mua tự chịu trách nhiệm trước việc thực hiện đó.

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

a. Thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận

(i). 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.

- Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ nộp hồ sơ cho cơ quan chức năng xin cấp Giấy Chứng Nhận đứng 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 nộp đầy đủ hồ sơ theo quy định 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 thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận.

(ii). Trường hợp Bên Mua tự thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán sẽ bàn giao các giấy tờ có liên quan cho Bên Mua (hoặc Tổ chức Tín dụng mà Bên Mua vay vốn) để Bên Mua tự thực hiện việc này.

Trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán cung cấp Giấy ủy quyền thực hiện của Bên Bán cho Bên Mua; Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối của Giá Bán Căn Hộ sau thuế (a) theo quy định tại Điểm a Khoản 5 Điều 3 Hợp Đồng này.

(iii). 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 trình tự thủ tục, hồ sơ, 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 tiếp nhận hồ sơ hoặc chậm trễ/chưa cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

b. Điều kiện bàn giao Giấy Chứng Nhận

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

- Bên Mua và/hoặc Tổ chức tín dụng Bên Mua vay vốn thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 Hợp Đồng và tiền lãi trả chậm phát sinh, các khoản phạt, bồi thường thiệt hại theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có), và
- Bên Mua đã ký Thanh lý Hợp Đồng, và
- Bên Mua đã thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận, và
- Các Bên cũng đồng ý rằng: bất kỳ và tất cả các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận đứng tên Bên Mua sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán ngay khi Bên Bán gửi thông báo về việc nhận Giấy Chứng Nhận bằng văn bản cho Bên Mua.

c. 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 8, Điều 9 và Điều 10 Hợp Đồng này.
- Bên Mua đồng ý cho Bên Bán được quyền 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 Điểm b Khoản này. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua và Tổ chức tín dụng thời gian và địa điểm bàn giao Giấy Chứng Nhận trước 02 ngày bàn giao.

3. Miễn trách nhiệm

- a. Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm quản lý đối với Căn Hộ kể từ ngày bàn giao Căn Hộ thực tế;
- b. Hai Bên sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng này trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng như quy định tại Điều 13 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 gây ra, 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 17. 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, lợi ích hợp pháp của nhau. Trường hợp hai Bên không thống nhất giải quyết được trong vòng 30 ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 18. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
2. Hợp Đồng này có điều, vớitrang, được lập thành 04 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là:
 - 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán;
 - 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán;
 - 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư nơi có Căn Hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt;
 - 01 bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư;
 - 01 bản mô tả, thiết bị hoàn thiện Căn Hộ;
 - Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe trên cơ sở hồ sơ dự án, thiết kế đã được phê duyệt, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô và khu vực để xe công cộng.

Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai Bên.

4. Hai Bên xác nhận đã đọc, hiểu và đồng ý các nội dung thống nhất tại Hợp Đồng này và các hồ sơ kèm theo.
5. Trong trường hợp các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai Bên.

BÊN MUA
(Ký và ghi rõ họ tên)

BÊN BÁN
(Ký tên, đóng dấu)