

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Số: /HĐMBNOHTTTL.2024

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở 27/2023/QH15; Có hiệu lực thi hành từ ngày 01/08/2024;
- Căn cứ Luật kinh doanh Bất Động Sản 29/2023/QH15; Có hiệu lực thi hành từ ngày 01/08/2024;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án gồm:
 - + Căn cứ Quyết định số 297/QĐHC-CTUBND ngày 02/4/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng, V/v giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long làm Chủ đầu tư Dự án Phát triển Đô thị & Tái định cư Khu 5A, phường 4, Tp.Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng;
 - + Quyết định số 245/QĐ-UBND ngày 01/10/2008 của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng, về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án Phát triển Đô thị và Tái định cư Khu 5A, tỷ lệ 1/500
 - + Căn cứ Quyết định số 134/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng ngày 02/08/2013, V/v Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án Phát triển Đô thị & Tái định cư Khu 5A, Mạc Đĩnh Chi, phường 4, Tp. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;
 - + Căn cứ Quyết định số 2119/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng ngày 25/8/2017, V/v Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án Phát triển Đô thị & Tái định cư Khu 5A, Mạc Đĩnh Chi, phường 4, Tp. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;
 - + Căn cứ Quyết định số 725/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng ngày 26/3/2018, V/v Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án Phát triển Đô thị & Tái định cư Khu 5A, Mạc Đĩnh Chi, phường 4, Tp. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;
 - + Căn cứ Quyết định số 1969/QĐ-UBND của Chủ tịch UBND tỉnh Sóc Trăng ngày 09/08/2023, V/v Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án Phát triển Đô thị & Tái định cư Khu 5A, Mạc Đĩnh Chi, phường 4, Tp. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500;
 - + Căn cứ Thông báo số 2217/SXD-QLXD&NO ngày 19/9/2023 của Sở Xây Dựng tỉnh Sóc Trăng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng đối với Dãy O-LK42;
 - + Căn cứ Công văn số 2852/STNMT-CCQLĐĐ ngày 23/10/2023 của Sở Tài Nguyên Môi trường tỉnh Sóc Trăng về việc thẩm định đủ điều kiện chuyển nhượng nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất trong khu đô thị 5A đối với Dãy O-LK42, O-LK43, O-LK44
 - + Công văn cho phép bán nhà ở hình thành trong tương lai số 390/SXD-QLXD&NO ngày 11/03/2022 của Sở Xây Dựng tỉnh Sóc Trăng, về việc thông báo đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với dãy nhà ở O-LK42, O-LK43 thuộc Dự án phát triển Đô thị và Tái định cư Khu 5A – Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.
- + (Bên A và Bên B sau đây được gọi chung là **“Hai Bên”** và gọi riêng là **“Bên”** tùy từng ngữ cảnh);
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của Hai Bên đối tác thực hiện Hợp đồng, cùng với sự tín nhiệm lẫn nhau trong hoạt động sản xuất kinh doanh, trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng, tôn trọng quyền, lợi ích hợp pháp của nhau và cùng có lợi.

Hôm nay, ngày..... tháng..... năm 20... tại Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long, chúng tôi gồm có:

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán, Bên A)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG

- Địa chỉ: Số 02 lô KTM06, Đường số 6, Khu đô thị 5A, Phường 4, Tp. Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.
- Giấy chứng nhận ĐKKD: 2200280598 cấp thay đổi lần 19 ngày 04/10/2023
- Do ông: **DƯƠNG THẾ NGHIÊM** Chức vụ: **Tổng Giám đốc**, làm đại diện.
- Điện thoại liên hệ: (0299) 3627999
- Mã số thuế: 2200280598
- Số tài khoản: 0321000801435 tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh tỉnh Sóc Trăng.

BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua, Bên B):

- Ông/Bà: ... Ngày sinh: ...
- CCCD số: ... Cấp ngày: ...
- Tại: **Cục Trưởng Cục Cảnh Sát Quản Lý Hành Chính Về Trật Tự Xã Hội**
- Hộ khẩu thường trú: ...
- Điện thoại liên hệ: ...

Sau khi nghiên cứu kỹ thông tin về Dự án Phát triển Đô thị và Tái định cư Khu 5A, đường Mạc Đĩnh Chi, phường 4, Tp. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (sau đây gọi tắt là “**Dự Án**”). Hai Bên chúng tôi cùng tình nguyện thống nhất ký kết Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai (sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng**”) với các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng như sau:

ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

- 1. Vị trí nhà ở:** Lô **Ô-LK42...**, Đường số 4, Khu đô thị 5A, Phường 4, Thành Phố Sóc Trăng, Tỉnh Sóc Trăng.
- 2. Thông tin quy hoạch liên quan đến nhà ở:**
Nhà ở liên kế 01 trệt 01 lầu Ô-LK42 thuộc Dự án Phát triển Đô thị & Tái định cư Khu 5A, Mạc Đĩnh Chi, phường 4, Tp. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.
- 3. Quy mô của nhà ở:**
 - Loại nhà: Nhà phố liên kế 01 trệt 01 lầu
 - Diện tích xây dựng: **95,63m²**
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: **195,31m²**
 - Tổng diện tích sử dụng đất: **115,6m²** (Bằng chữ: *Một trăm mười lăm phẩy sáu mét vuông*), trong đó:
 - + *Sử dụng riêng: 115,6m²* ;
 - + *Sử dụng chung: 0m²*.
 - + *Mục đích sử dụng đất: ODT (Đất ở tại đô thị).*
 - + *Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà Nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;*
 - Diện tích sân sân thượng: **56 m²**

4. Thông tin pháp lý dự án:

4.1. Các văn bản tại mục căn cứ pháp lý của dự án đã nêu tại phần đầu của Hợp đồng này;

4.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn nhà **O-LK42-.....**:

- Quyền sử dụng đất của Bên bán đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*sau đây gọi tắt là “Giấy Chứng Nhận”*) số giấy, số vào sổ cấp GCN: do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày .../.../....;
- Thửa đất số: ...
- Tờ bản đồ: ...
- Địa chỉ: Khu Đô thị 5A, phường 4, Tp. Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng
- Thời hạn sử dụng theo giấy cấp cho Bên A có thời hạn: **14/04/2060**
Sau khi Bên A sang tên cho Bên B thì thời hạn sử dụng chuyển thành lâu dài.

5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà ở

- **Mục đích sử dụng:** để ở
- **Năm hoàn thành việc xây dựng:** 2023
- **Kết cấu nhà:** Nhà ở liên kế 01 trệt 01 lầu, kết cấu thuộc loại kiên cố, móng cọc, khung bê tông cốt thép chịu lực, tường gạch 20cm vách chung, mái tole và mái bê tông cốt thép;

6. **Thực trạng công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà ở:** Đã xây dựng hoàn thành đúng quy hoạch được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

7. Văn bản thỏa thuận sốngày .../.../... về việc thống nhất không có bảo lãnh về nghĩa vụ tài chính đối với nhà ở hình thành trong tương lai (NOHTTTL).

8. **Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở:** không

9. **Các thông tin khác:** Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất tuân thủ theo quy hoạch được phê duyệt.

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở

1. **Giá thỏa thuận bán nhà ở là: ...VNĐ (Bằng chữ: ...).**

- **Giá bán này đã bao gồm** giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thuế giá trị gia tăng (VAT);
- Giá trị quyền sử dụng đất và nhà ở sẽ được điều chỉnh theo đơn giá quy định tại Điều này trong trường hợp có sự khác biệt giữa diện tích khuôn viên quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 3 Điều 1 của Hợp Đồng này so với diện tích được ghi nhận tại Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên B. Trong trường hợp này, Bên hưởng lợi từ diện tích chênh lệch có trách nhiệm thanh toán giá trị chênh lệch cho Bên còn lại tại thời điểm ký Biên bản xác định vị trí nền đất xây dựng Nhà ở.

2. **Giá bán nhà qui định tại Khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:**

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho **Bên 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 Nhà ở 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 Nhà ở. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành khu Nhà ở, Khu Đô thị hàng tháng kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên mua. Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu Nhà ở, Khu đô thị theo thỏa thuận tại Phụ lục 3 - Quy chế quản lý hoạt động Khu Đô thị 5A.
 - Các chi phí khác do Hai bên thỏa thuận bằng phụ lục riêng nếu có phát sinh.
3. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Nhà ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà ở đã mua thì Bên mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu Nhà ở, Khu Đô thị và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: Khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. **Phương thức thanh toán:** Thanh toán bằng tiền Việt Nam Đồng, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.
2. **Thời hạn thanh toán**
 - Bên B thanh toán cho Bên A **100%** giá trị Hợp đồng thỏa thuận tại Điều 2 ngay khi ký Hợp đồng.
 - Bên A bàn giao ngay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên B tự thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận theo thỏa thuận của hai bên.
3. **Tài khoản nhận thanh toán:**
 - **Chủ tài khoản:** Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Dầu khí Cửu Long
 - + **Số tài khoản:** 7600211.002350 tại **Ngân hàng No & PTNT Việt Nam** chi nhánh tỉnh Sóc Trăng.
 - + **Số tài khoản:** 74210000057590 tại **Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam** chi nhánh tỉnh Sóc Trăng.
 - + **Số tài khoản:** 0321000801435 tại **Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam** chi nhánh tỉnh Sóc Trăng.
 - **Nội dung chuyển khoản:**
Khách hàng ... thanh toán tiền mua căn nhà số ... lô O-LK42, Đường số 4, Khu đô thị 5A, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nhà ở mà Hai bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
3. Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại Dự Án theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê

duyet trước ngày Bên bán bàn giao nhà ở cho Bên mua, bao gồm: Hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải....

4. Các nội dung thỏa thuận khác nếu có phát sinh sẽ thống nhất bằng phụ lục kèm theo Hợp Đồng này.

ĐIỀU 5. GIAO NHẬN NHÀ Ở

1. Điều kiện giao nhận nhà ở:

- Bên bán và Bên mua xác nhận tình trạng căn nhà đã hoàn thành đúng các tiêu chuẩn, chất lượng qui định tại bản vẽ thiết kế và Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này.
- Bên mua đã thực hiện đóng đủ **95%** giá trị căn nhà theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này.

2. Thời hạn giao, nhận Nhà ở:

- Bên bán bàn giao nhà cho Bên mua vào **Tháng .../20....**
 - Khi bàn giao nhà, các Bên sẽ ký biên bản bàn giao theo biên bản bàn giao nhà được quy định tại **Phụ Lục 02** – Biên bản bàn giao nhà.
 - Trước ngày bàn giao Nhà ở là 07 (bảy) ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà ở.
 - Việc bàn giao Nhà ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá **90 ngày**, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao nhà ở cho Bên mua; Trường hợp không thể bàn giao Nhà ở đúng thời hạn thì các Bên phải thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời hạn bàn giao. Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao Nhà ở và việc gia hạn phải lập Phụ Lục Hợp Đồng về việc thống nhất gia hạn thời gian bàn giao nhà cho Bên mua.
 - Trong trường hợp Bên bán gặp **sự kiện bất khả kháng** (như ngăn cấm hoặc trì hoãn do pháp luật quy định hoặc do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào quy định, nổi loạn, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp quốc gia, phá rối trật tự công cộng, đình công, các trường hợp thiên tai khác, sự kiện khác nằm ngoài khả năng kiểm soát hợp lý của con người...), trong trường hợp này Bên bán được trì hoãn việc bàn giao nhà cho đến khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt và Bên bán đã khắc phục xong hậu quả của sự kiện bất khả kháng đó nhưng phải lập Phụ Lục Hợp Đồng về việc thống nhất gia hạn thời gian bàn giao nhà cho Bên mua.
3. Nhà ở 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 mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng.
 4. Vào ngày bàn giao Nhà ở theo thông báo, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Nhà ở so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Nhà ở và ký vào biên bản bàn giao Nhà ở.

Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà ở theo thông báo của Bên bán trong thời hạn 07 (bảy) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà ở mà không có lý do chính đáng (*trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 10 của hợp đồng này*) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà ở theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà ở theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà ở theo Hợp Đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Nhà ở; việc từ chối nhận bàn giao Nhà ở như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này.

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

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành Nhà ở đã bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về Nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Nhà ở cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho bên mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các Bên xác định thời điểm bảo hành Nhà ở theo nội dung cụ thể như sau:
 - + Phần bảo hành trong thời gian **24 tháng** kể từ thời gian bàn giao nhà theo **Phụ Lục 2 – Biên bản bàn giao nhà**, bao gồm các nội dung:
 - Bảo hành sửa chữa đối với sản phẩm xây thô bao gồm khung, dầm, sàn, tường, cột, mái, sân thượng, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở ;
 - Bảo hành sửa chữa đối với sản phẩm nhà hoàn thiện bao gồm phần ốp, lát, trát, các thiết bị gắn liền với Nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có), hệ thống cung cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải sinh hoạt;
 - + Phần bảo hành trong thời gian **12 tháng** kể từ thời gian bàn giao nhà theo Phụ Lục 2 – Biên bản bàn giao nhà, bao gồm bảo hành những hư hỏng bao gồm sơn bê và các công trình phụ như hàng rào, mái che, lát gạch sân trước (nếu có).
 - + Riêng đối với các thiết bị khác gắn với Nhà ở thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối. Hoặc đối với những sản phẩm nhà hoàn thiện sẵn bao gồm các loại vật liệu lát sàn, các thiết bị điện, thiết bị vệ sinh, thiết bị cửa,...việc bảo hành sẽ được tính trên quy định bảo hành theo nhà cung cấp thiết bị đó;
3. Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Nhà ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên bán hoặc Bên được Bên bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi Nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua thì Bên bán có trách nhiệm kiểm tra và thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành Nhà ở. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra. Trừ trường hợp có thỏa thuận khác bằng biên bản.
5. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn tối thiểu là 24 tháng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ thời điểm Nhà ở có biên bản nghiệm thu đưa Nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
6. Thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành Nhà ở trong các trường hợp Nhà ở bị hư hỏng do thiên tai, địch họa hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra;
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của nhà ở thuộc trách nhiệm của Bên mua.

ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Nhà ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên bán cùng Bên mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Trong trường hợp Bên mua chưa nhận bàn giao Nhà ở từ Bên bán mà Bên mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên bán không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng Hợp Đồng này khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên mua.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và tuân theo thủ tục sau đây:
 - Bên mua đã thanh toán các khoản đến hạn cho Bên bán theo quy định tại Hợp đồng này;
 - Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải là người có đủ điều kiện ký kết và thực hiện Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng;
 - Có văn bản đồng ý cho phép chuyển nhượng (giải chấp) của tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua sử dụng quyền mua Nhà ở thế chấp cho khoản vay tại tổ chức tín dụng (nếu có);
 - Có văn bản đồng ý cho phép Bên mua chuyển nhượng Hợp Đồng từ phía Bên bán. Bên bán sẽ không từ chối bất hợp lý yêu cầu này của Bên mua;

- Bên bán, Bên mua và Bên nhận chuyển nhượng đã ký kết Biên bản thỏa thuận thực hiện thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng.
- 4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này.
- 5. Bên bán có quyền ngưng xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng nếu Nhà ở đang trong quá trình đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, thế chấp cho tổ chức tín dụng, bị phong tỏa/ngăn chặn bởi quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc có tranh chấp liên quan đến Nhà ở giữa Bên mua với bên thứ ba,... theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8. CÁC THỎA THUẬN VỀ SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH DỰ ÁN

1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng

a. Bên mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Nhà ở và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này;

b. Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên bán được qui định tại Phụ lục 3 – Quy chế quản lý Khu Đô thị 5A.

Bên bán có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên bán.

c. Các phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong Dự Án được qui định tại Phụ lục 3 – Quy chế quản lý Khu Đô thị 5A.

Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Bên bán nhưng được dành để sử dụng chung trong Dự Án qui định tại Phụ lục 3 – Quy chế quản lý Khu Đô thị 5A.

Bên bán, Bên mua Nhà ở, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong Dự Án có quyền sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung. Bên bán, Bên mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng khác có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Bên bán nhưng được dành để sử dụng chung.

2. **Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án:** Là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của dự án và các hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Dự Án được phê duyệt. Bên bán, Bên mua và các chủ sở hữu khác có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án theo quy chế quản lý vận hành Dự Án.

3. Quản lý vận hành Dự Án, trong đó có các nội dung thỏa thuận qui định về các mức phí phục vụ Bên mua như quản lý hạ tầng kỹ thuật đối với việc xây dựng mới, sửa chữa của Bên mua và các phí khác...có qui định tại Phụ lục 3 – Quy chế quản lý

Khu Đô thị 5A.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

Ngoài các quyền, quyền lợi, nghĩa vụ và trách nhiệm khác được quy định trong Hợp Đồng và pháp luật Việt Nam, Bên bán còn có các quyền, quyền lợi, nghĩa vụ và trách nhiệm sau đây:

1. Quyền của Bên bán

- a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua Nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Nhà ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Nhà ở hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Nhà ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;
- đ) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán Nhà ở theo thỏa thuận tại hợp đồng này;
- e) Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- g) Được yêu cầu Bên mua hoàn tất các thủ tục cần thiết và nộp các khoản phí trước bạ theo yêu cầu để cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật;
- h) Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên mua sử dụng và định đoạt Nhà ở;
- i) Được yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm hoặc bồi thường thiệt hại theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) Được yêu cầu Bên mua thực hiện đúng các nghĩa vụ, trách nhiệm khác được thỏa thuận trong Hợp Đồng.

2. Nghĩa vụ của Bên bán

- a) Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết Dự Án, quy hoạch và thiết kế Nhà ở đã được phê duyệt.

- b) Xây dựng Nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Nhà ở trong thời gian chưa giao Nhà ở cho Bên mua; thực hiện bảo hành Nhà ở theo quy định tại của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- đ) Bàn giao Nhà ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Nhà ở bán cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- e) 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 và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Nhà ở theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên 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 cho Bên mua.
Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà ở đã bán cho Bên mua;
- i) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp Nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;
- k) 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;
- l) Xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên mua trước khi lập thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận;

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

Ngoài các quyền, quyền lợi, nghĩa vụ và trách nhiệm khác được quy định trong Hợp Đồng và pháp luật Việt Nam, Bên bán còn có các quyền, quyền lợi, nghĩa vụ và trách nhiệm sau đây:

1. Quyền của Bên mua

- a) Nhận bàn giao Nhà ở quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các Bên đã thỏa thuận và hồ sơ Nhà ở theo đúng trong Hợp Đồng này;

b) Được quyền sử dụng phân vỉa hè riêng của mỗi căn nhà để đỗ xe ô tô/xe máy. Không được đỗ xe lấn chiếm lòng đường hoặc phân vỉa hè dành cho người đi bộ theo Phụ lục 3 – Quy chế quản lý Khu Đô thị 5A;

c) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 9 của Hợp Đồng này);

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

đ) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Nhà ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật. Trường hợp chậm nhận Giấy Chứng Nhận hoặc chậm cung cấp hồ sơ, tài liệu, thanh toán các lệ phí trước bạ phục vụ việc xin cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên mua vẫn phải thanh toán số tiền còn lại theo thông báo của Bên bán và phải thanh toán tiền lãi, tiền phạt vi phạm theo quy định tại Hợp Đồng trong trường hợp vi phạm thanh toán;

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

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Nhà ở nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích đất của Nhà ở, diện tích xây dựng Nhà ở thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 10% so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Nhà ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Nhà ở của Bên mua đối với Bên bán;

h) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Nhà ở tại tổ chức tín dụng theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật;

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua nhà ở của Bên bán;

b) Nhận bàn giao Nhà ở theo thỏa thuận, tuân thủ các quy định về quy hoạch xây dựng, sinh hoạt tại Nhà ở theo Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này;

c) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà ở, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà ở đã mua (*trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc*

bảo hành Nhà ở của Bên bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà ở, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng Nhà ở thì nhà ở sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Nhà ở và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng Nhà ở;

đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: *điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;*

g) Sử dụng nhà ở đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

h) 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;

i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà ở;

k) Cung cấp các giấy tờ, thực hiện các hành vi theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng để Bên bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên mua (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện làm thủ tục này). Bên mua cũng được xem là tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận trong trường hợp Bên mua chậm cung cấp hồ sơ, tài liệu, thanh toán các khoản lệ phí trước bạ phục vụ việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên mua. Bên bán sẽ cung cấp cho Bên mua các giấy tờ cần thiết phục vụ cho việc Bên mua xin cấp Giấy Chứng Nhận sau khi Bên bán đã nhận được đầy đủ khoản thanh toán theo Hợp Đồng này;

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

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

- Nếu quá **60 (sáu mươi)** ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này mà Bên mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,03%/ngày (*không phải không ba phần trăm/ngày*) do Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh tỉnh Sóc Trăng công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

- Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán quá 60 (sáu mươi) ngày của mỗi đợt thanh toán hoặc quá 90 (chín mươi) ngày cộng dồn của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 của

Hợp Đồng này thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp này Bên bán được quyền bán nhà ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất là 30 ngày. Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán (không bao gồm lãi suất chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm mà Bên mua đã thanh toán, nếu có) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên mua vi phạm Hợp Đồng này là 15% (Mười lăm phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng này và Bên bán đã nhận được khoản thanh toán tương ứng từ khách hàng khác ký kết hợp đồng mua bán Nhà ở với Bên bán.

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

- Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua nhà ở theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này, nhưng quá thời hạn bàn giao nhà ở được nêu tại Điều 5 của Hợp Đồng này mà Bên bán vẫn chưa bàn giao nhà ở cho Bên mua thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,03%/ngày (*không phải không ba phần trăm trên một ngày*) trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên bán bàn giao nhà ở thực tế cho Bên mua.

- Nếu Bên bán chậm bàn giao nhà ở quá 90 (chín mươi), kể từ ngày phải bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này thì Bên mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao nhà ở mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp này, Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán và bồi thường cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 15% (Mười lăm phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này.

Trường hợp đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên bán và nhà ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên mua không nhận bàn giao thì trong vòng 07 (bảy) ngày nếu Bên mua không đến nhận bàn giao thì xem như đã chấp nhận bàn giao và không khiếu nại về sau.

Điều 12. Cam kết của các Bên

1. Bên bán mua cam kết:

a) Nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;

b) Nhà ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

2. Bên mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà ở đã mua;
 - b) Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến nhà ở, 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 Nhà ở theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. 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 nhà ở 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.
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. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

Điều 13. Sự kiện bất khả kháng

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
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 **07 (bảy) 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. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:

- a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
- b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này;
- c) Bên bán chậm bàn giao Nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 5 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 **30 (ba mươi)** 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.

Điều 15. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo:

a. Địa chỉ nhận thông báo của bên bán:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ DẦU KHÍ CỬU LONG

- Địa chỉ: Số 02, Lô KTM06, Đường số 6, Khu đô thị 5A, Phường 4, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.
- Điện thoại: (0299)3627999 - 083 694 8383
- Email: khudothi5a@gmail.com

b. Địa chỉ nhận thông báo của bên mua:

- **Tên khách hàng: Ông/Bà: ...**
- Địa chỉ liên hệ (nhận thư): ...
- Điện thoại liên hệ: ...
- Email nhận thông báo (nếu có):...

2. **Hình thức thông báo giữa các bên bao gồm:** thông qua thư đường bưu điện, điện tín, email, gửi file qua zalo, giao trực tiếp....
3. Bên nhận thông báo là **Ông/Bà:...**
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax/email thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax/email;

- c) Vào ngày thứ 07 (bảy) kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh bằng hình thức đảm bảo;
- d) Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận bằng phụ lục hợp đồng nếu có phát sinh.
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 do các bên thỏa thuận) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 16. Các thỏa thuận khác

1. Hai bên cam kết thực hiện nghiêm chỉnh các điều khoản, điều kiện của Hợp đồng. Mọi sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hay thanh lý Hợp đồng này chỉ có giá trị khi được lập thành văn bản và được hai Bên đồng ý ký tên mới có giá trị pháp lý. Tất cả các Phụ lục đính kèm hoặc văn bản bổ sung, sửa đổi Hợp đồng được ký kết hợp lệ đều sẽ là phần không thể tách rời của Hợp đồng, có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành;
2. Hợp đồng này được mặc nhiên chấm dứt, không còn giá trị thực hiện khi Bên mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán, được nhận nhà ở và nhận giấy chủ quyền;
3. Không có điều khoản nào trong Hợp đồng này được xem là bị khước từ, trừ khi việc khước từ đó được lập thành văn bản và được Các Bên ký.
4. Các điều khoản khác của Hợp Đồng này sẽ không bị ảnh hưởng bởi việc tuyên bố vô hiệu đó và giữ nguyên hiệu lực vẫn ràng buộc các Bên;
5. Các Bên sẽ thảo luận, thỏa thuận và thay thế điều khoản vô hiệu đó bằng điều khoản mới có hiệu lực theo pháp luật Việt Nam và phù hợp để các lợi ích và quyền lợi của Các Bên theo Hợp Đồng này được đảm bảo.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

Mọi tranh chấp giữa các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng trước hết sẽ được thương lượng giải quyết trên tinh thần hợp tác cùng có lợi. Trong trường hợp không tự giải quyết bằng thương lượng, thì một trong hai bên có thể đưa tranh chấp ra Tòa án có thẩm quyền tại tỉnh Sóc Trăng để giải quyết. Quyết định của Tòa án là quyết định cuối cùng mà hai Bên phải chấp hành, mọi phí tổn sẽ do Bên có lỗi chịu;

Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày .../.../2024
2. Hợp đồng này có 18 điều, với 17 trang, được lập thành 05(năm) bản gốc và có giá trị như nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản, Bên bán 04 (bốn) giữ 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 nhà ở mua nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt và các nội dung như bảng danh mục vật liệu xây dựng nhà ở, các nội dung thỏa thuận phát sinh và các giấy tờ khác.
4. 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.

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

BÊN BÁN
CTY CP ĐT & PT ĐT DẦU KHÍ CỬU LONG
TỔNG GIÁM ĐỐC

Dương Thế Nghiêm