

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

Đồng Nai, ngày..... tháng..... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

*- Dự án....., xã Ngãi Giao, thành phố Hồ Chí Minh
do Công ty CP Sonadezi Châu Đức làm chủ đầu tư*

Số:/202../HĐMB-.....

Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày

Căn cứ Luật Nhà ở ngày

Căn cứ

Căn cứ Thông báo số/SXD-QLN ngày/....../.... của Sở Xây dựng
về việc thông báo đủ điều kiện bán, thuê, thuê muathuộc dự án

Căn cứ Bản đăng ký mua – Khu dân cư của Ông/Bà,
ngày...../...../2025;

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (Sau đây gọi tắt là Bên bán): CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

- Giấy CNĐKDN số :
- Địa chỉ : Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- Người đại diện : Ông
- Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc
(Theo Giấy ủy quyền số ngày của Tổng Giám đốc Công ty)
- Điện thoại : 84-251-8860788
- Fax : 84-251-8860783
- Số tài khoản Công ty :
- Mã số thuế : 3600899948

II. BÊN MUA NHÀ Ở (Sau đây gọi tắt là Bên mua): Ông/Bà.....

- Ngày tháng năm sinh :

- CCCD/Hộ chiếu số :; Ngày cấp:
Nơi cấp:
- Nơi thường trú :
- Địa chỉ liên hệ :
- Điện thoại liên hệ :

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

Điều 1. CÁC THÔNG TIN VỀ ĐẤT Ở, NHÀ Ở

Đất ở, Nhà ở..... (Sau đây gọi là “Tên nhà ở”) đề cập trong Hợp đồng mua bán nhà ở này nằm trên nền đất thuộc dự án Khu nhà liên kế tuyến phố thương mại - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước có đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm chính của lô đất như sau:

Số lô	LH.....
Địa chỉ lô đất	Lô thuộc Dự án - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, xã Ngãi Giao, thành phố Hồ Chí Minh.
Diện tích	m ²
Hình thức sử dụng	
Mục đích sử dụng đất	
Thời hạn sử dụng	
Nguồn gốc sử dụng	

2. Các chỉ tiêu xây dựng “Tên nhà ở” như sau:

Số tầng cao của công trình xây dựng	 tầng
Diện tích sàn xây dựng	 m ²

3. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của “Tên nhà ở”:

- Mục đích sử dụng:
- Năm dự kiến hoàn thành việc xây dựng: 202...

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến “Tên nhà ở”:

- Hệ thống giao thông hoàn chỉnh.
- Hệ thống điện hạ thế đến trước đồng hồ.
- Hệ thống cấp nước đến trước đồng hồ.

- Hệ thống thoát nước mưa; thoát nước thải đầu nối vào hệ thống thoát nước chung hoàn chỉnh.

Điều 2. GIÁ BÁN “TÊN NHÀ Ở”

1. Tổng giá bán “Tên nhà ở” (hay còn gọi là “giá trị hợp đồng”) là: VNĐ (Bằng chữ:đồng).

- Giá bán “Tên nhà ở” bao gồm các khoản thuế VAT, giá trị xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí xây dựng (xây thô và hoàn thiện mặt ngoài) nhưng không bao gồm: lệ phí trước bạ và các chi phí khác theo quy định của Nhà nước (nếu có) mà Bên mua thực hiện khi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là “Giấy chứng nhận”). Giá trị đất bao gồm VAT và tiền sử dụng đất.

2. Giá bán quy 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 gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng nhà. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.

- Kinh phí quản lý vận hành khu “Tên nhà ở”, khu đô thị hàng tháng (nếu có); kể từ ngày bàn giao “Tên nhà ở” 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 khu “Tên nhà ở”, khu đô thị theo thỏa thuận tại hợp đồng này.

3. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao “Tên nhà ở” và trong suốt thời hạn sở hữu “Tên nhà ở” thì Bên mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu “Tên 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, thông qua tài khoản chỉ định của Bên bán theo thông tin trên Hợp đồng này.

- Thời điểm được coi như Bên mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán đối với từng đợt thanh toán là khi Bên mua hoàn tất thủ tục chuyển khoản tiền vào tài khoản của Bên bán và Bên bán xuất hóa đơn theo quy định hạch toán kế toán chung.

2. Thời hạn thanh toán

- **Đợt 01:** Bên mua thanh toán ...% giá trị hợp đồng, tương ứng VNĐ trong vòng ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này.

- **Đợt:** Thanh toán ...% giá trị hợp đồng, tương ứng VNĐ trong vòng ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này.

- **Đợt:** Thanh toán ...% giá trị hợp đồng, tương ứng VNĐ ngay sau khi hai Bên tiến hành bàn giao nhà.

- **Đợt:** Thanh toán ...% giá trị hợp đồng, tương ứng VNĐ khi Bên bán bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên mua.

Trong mọi trường hợp, Bên mua có trách nhiệm thanh toán đúng, đủ số tiền theo các đợt thanh toán mà không phụ thuộc vào việc Bên bán có nhắc nhở hay không. Bên mua vi phạm bất cứ đợt thanh toán nào thì Bên bán có quyền áp dụng các quy định tại Điều 10 và Điều 13 của Hợp đồng này để xử lý vi phạm.

Điều 4. CHẤT LƯỢNG “TÊN NHÀ Ở”

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng “Tên nhà ở” nêu tại Điều 1 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng “Tên nhà ở” theo đúng tiến độ thỏa thuận.

3. Bên bán cam kết hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của bên mua theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên bán bàn giao chính thức “Tên nhà ở” cho Bên mua.

Điều 5. GIAO NHẬN “TÊN NHÀ Ở”

1. Điều kiện giao nhận “Tên nhà ở”:

- Bên Bán hoàn thành việc xây dựng “Tên nhà ở” Theo tiến độ trong dự án đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối “Tên nhà ở” với hạ tầng chung của khu vực;

- Bên mua đã thanh toán đầy đủ theo Điều 3 của Hợp đồng này và thực hiện các nghĩa vụ thuế và tài chính khác theo thỏa thuận và quy định;

2. Bên bán dự kiến bàn giao “Tên nhà ở” cho Bên mua vào: Tháng.... năm 202..

- Việc bàn giao “Tên nhà ở” có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao “Tên nhà ở” cho Bên mua; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao “Tên nhà ở”. Trường hợp không thể bàn giao đúng thời hạn thì Bên bán thông báo cho Bên mua về việc thay đổi thời hạn bàn giao, các bên có quyền thỏa thuận lại các vấn đề liên quan hoặc chấm dứt hợp đồng và hậu quả sẽ được xử lý theo điều 10 và điều 13 của Hợp đồng.

- Trước 14 ngày dự kiến bàn giao “Tên nhà ở”, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua biết về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao.

3. “Tên nhà ở” được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được phê duyệt.

4. Vào ngày bàn giao “Tên nhà ở” theo thông báo, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế “Tên nhà ở” so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích thực tế “Tên nhà ở” và ký vào biên bản bàn giao.

Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao theo thông báo của Bên bán trong thời hạn 30 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao “Tên nhà ở” theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao theo hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao “Tên nhà ở”; việc từ chối nhận bàn giao 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 “Tên nhà ở”, Bên mua được toàn quyền sử dụng “Tên nhà ở” và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến “Tên nhà ở” đã mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng “Tên nhà ở” này.

Điều 6. BẢO HÀNH “TÊN NHÀ Ở”

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành “Tên nhà ở” đã bán theo đúng quy định tại Điều 19 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 129 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao “Tên nhà ở” cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu (phần thô bên trong + hoàn thiện mặt ngoài) theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành.

3. Nội dung bảo hành “Tên nhà ở” bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính (dầm, cột, trần, sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà như hệ thống các loại cửa, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải (nếu có), khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà. Đối với các thiết bị khác gắn với “Tên nhà ở” thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành “Tên 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 “Tên nhà ở” có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành “Tên 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.

5. “Tên nhà ở” được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng trong thời hạn 24 tháng. Thời gian bảo hành “Tên nhà ở” được tính từ thời điểm có biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của “Tên nhà ở” thuộc trách nhiệm của Bên mua.

7. Việc bảo hành “Tên nhà ở” của Bên bán tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành và được loại trừ trong trường hợp các lý do, nguyên nhân nằm ngoài diện bảo hành hoặc trong trường hợp có lỗi của Bên mua dẫn đến hư hỏng, thiệt hại đối tượng được bảo hành.

Điều 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp “Tên 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. Bên mua cam kết rằng sẽ lựa chọn tổ chức tín dụng đang bảo lãnh cho dự án được Bên bán chỉ định để thực hiện các thủ tục liên quan đến vay vốn tín dụng trong trường hợp vay vốn để mua chính “Tên nhà ở” này hoặc các “Tên nhà ở” khác trong cùng dự án của Bên bán.

2. Trong trường hợp Bên mua chưa nhận bàn giao “Tên 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 trình tự, 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 nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên mua.

3. Bên mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng khi có đầy đủ các điều kiện sau:

- Việc chuyển giao không vi phạm các quy định của pháp luật;
- Bên mua hoàn thành tất cả các nghĩa vụ của hợp đồng đến thời điểm chuyển giao;
- Bên thứ ba phải có đủ điều kiện và năng lực ký kết, thực hiện hợp đồng theo quy định pháp luật;
- Có văn bản đề nghị chuyển nhượng hợp đồng của Bên mua gửi Bên bán.
- Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- Kể từ thời điểm các Bên ký kết văn bản thỏa thuận chuyển nhượng hợp đồng, Bên thứ ba tiếp nhận toàn bộ quyền lợi và tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của Bên mua;
- Bên mua và Bên thứ ba trực tiếp thực hiện việc thanh toán với nhau đối với các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng này;

- Bên bán ra Văn bản xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng theo quy định chung;

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại “Tên nhà ở” hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua “Tên nhà ở” đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

Điều 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua “Tên nhà ở” 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;

b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao “Tên nhà ở” theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao “Tên 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 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 “Tên nhà ở” thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;

đ) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán “Tên 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;

f) Bảo lưu các quyền sở hữu, định đoạt mà không cần thông báo cho Bên mua đối với “Tên nhà ở” cho đến khi Bên mua hoàn thành tất cả các nghĩa vụ liên quan.

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 “Tên nhà ở” đã được phê duyệt;

b) Xây dựng “Tên 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 theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d) Bảo quản “Tên nhà ở” trong thời gian chưa giao cho Bên mua; thực hiện bảo hành theo quy định tại của hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

đ) Bàn giao “Tên nhà ở” và các giấy tờ pháp lý có liên quan 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....;

f) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng giữa Bên bán và Bên mua tại hợp đồng này theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận của các bên tại hợp đồng này;

g) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Trong trường hợp này, Bên bán 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 14 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 có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về nhà cho Bên mua.

h) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp “Tên nhà ở” đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;

i) Bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên mua:

a) Nhận bàn giao “Tên nhà ở” quy định tại Điều 1 của 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 g khoản 2 Điều 8 của hợp đồng này);

c) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với “Tên 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 “Tên nhà ở” 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 “Tên nhà ở” và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến “Tên nhà ở” bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

đ) 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;

e) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp nhà đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp “Tên nhà ở” tại tổ chức tín dụng.

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua “Tên 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 “Tên nhà ở” của Bên bán;

b) Nhận bàn giao “Tên nhà ở” theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao “Tên nhà ở”, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với “Tên nhà ở” đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành 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 và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày bàn giao, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng thì “Tên nhà ở” sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng “Tên nhà ở” và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng. Bên mua phải thực hiện các nghĩa vụ về phí bảo trì theo quy định chung;

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;

f) Sử dụng nhà theo đúng mục đích thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

g) 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;

h) Ký các hợp đồng liên quan đến sử dụng hạ tầng kỹ thuật (điện, nước, viễn thông-bưu chính, cáp quang, internet...) đối với các nhà cung cấp dịch vụ tại khu dự án;

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 “Tên nhà ở”;

j) Bồi thường kịp thời và đầy đủ, thực hiện các nghĩa vụ liên quan đối với các thiệt hại phát sinh do vi phạm của Bên mua đối với các nội dung đã thỏa thuận của Hợp đồng này.

k) Bên mua có nghĩa vụ thực hiện đúng theo Quy định quản lý xây dựng trong Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước do Bên bán ban hành.

Điều 10. XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Trường hợp Bên mua chậm thanh toán:

a) Nếu quá 07 ngày làm việc kể từ ngày đến hạn thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 mà Bên mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì ngoài việc Bên mua phải thanh toán đủ cho Bên bán còn phải chịu một khoản tiền chậm trả do vi phạm nghĩa vụ

thanh toán tương ứng 0,05%/ngày đối với số tiền chậm thanh toán. Thời điểm chịu lãi tính từ ngày phải thanh toán theo Điều 3 đến ngày thực trả.

b) Nếu tổng thời gian quá hạn thanh toán từng đợt phải thanh toán theo Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 45 ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Bên Bán có quyền bán “Tên nhà ở” cho bên thứ ba mà không cần bất cứ sự chấp thuận hay ý kiến nào của Bên mua. Bên Bán sẽ thỏa thuận với Bên mua về việc hoàn trả số tiền Bên mua đã đóng không tính lãi suất sau khi đã trừ các khoản tiền bồi thường ứng với 10% tổng giá trị hợp đồng. Chi phí chuyển khoản sẽ do Bên mua chịu.

2. Trường hợp quá 30 ngày quy định tại khoản 4 Điều 5 mà bên mua không nhận bàn giao thì Bên bán được đơn phương chấm dứt hợp đồng. Trong Trường hợp này Bên bán có quyền bán “Tên nhà ở” cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của bên mua. Bên bán sẽ hoàn trả số tiền thanh toán sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường vi phạm hợp đồng là 10% tổng giá trị hợp đồng. Chi phí chuyển khoản sẽ do Bên mua chịu.

3. Mọi trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, Bên mua chịu khoản phạt bằng 8% (tám phần trăm) trên tổng số tiền Bên mua đã thanh toán theo hợp đồng hoặc trên số tiền phải thanh toán bị vi phạm theo Thông báo của Bên bán và phải bồi thường tương ứng 10% trên tổng số tiền đã thanh toán cho Bên bán.

4. Trường hợp Bên bán đơn phương chấm dứt hợp đồng này trước thời hạn do lỗi của Bên bán trừ các trường hợp bất khả kháng và trở ngại khách quan thì Bên bán phải hoàn trả cho Bên mua số tiền đã thanh toán theo hợp đồng này và chịu khoản phạt bằng 8% trên tổng số tiền Bên mua đã thanh toán sau khi đã trừ đi các chi phí vận hành và các chi phí hợp lý khác.

5. Trường hợp Bên mua muốn chấm dứt thực hiện quyền và nghĩa vụ trước thời hạn hợp đồng và Bên bán đồng ý thì Bên mua đồng ý thanh toán cho Bên bán số tiền chi phí cơ hội 1% (một phần trăm) trên tổng giá trị Bên mua đã thanh toán cho Bên bán theo hợp đồng. Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền Bên mua đã thanh toán sau khi trừ đi số tiền này và chi phí vận hành hợp lý khác; đồng thời hai Bên tiến hành ký thanh lý hợp đồng.

Điều 11. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên bán cam kết:

a) “Tên 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) “Tên 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.

2. Bên mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về “Tên nhà ở” mua;

b) Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến “Tên 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 “Tên 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 bất kỳ trường hợp nào có tranh chấp về khoản tiền mua “Tên 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. Các bên xác nhận và đồng ý rằng thông tin nhân thân, thông tin trao đổi giữa các bên được bảo mật với bên thứ ba, trừ trường hợp phải công khai và cung cấp thông tin theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu Bên bán cung cấp dữ liệu khách hàng mua sản phẩm nhà ở, Bên mua đồng ý xác nhận và cho phép Bên bán thông báo các thông tin của Bên mua liên quan đến Hợp đồng này và phụ lục liên quan (nếu có).

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

5. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất 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.

6. Các bên cam kết phối hợp hoàn tất các thủ tục theo quy định khi Bên mua có nhu cầu thế chấp tài sản hình thành trong tương lai hoặc chuyển nhượng hợp đồng này theo Điều 7 của Hợp đồng.

Điều 12. SỰ KIẾN 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, bệnh dịch hoặc do sự 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 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 13 của hợp đồng này.

Điều 13. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:

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

b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua “Tên nhà ở” theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;

c) Bên bán chậm bàn giao “Tên 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 hoặc trở ngại khách quan không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng. Các bên không phải bồi thường thiệt hại và hai bên sẽ phối hợp kết toán, xác định mức độ hoàn thành, giải quyết các vấn đề tồn đọng và tiến hành thanh lý hợp đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại điểm b, c Khoản 1 Điều này như: hoàn trả lại tiền mua “Tên nhà ở”, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường... tuân thủ các quy định về xử lý vi phạm nêu tại Điều 10 của Hợp đồng này.

Điều 14. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:

- Bên bán: Công ty CP Sonadezi Châu Đức - Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

- Bên mua:

2. Hình thức thông báo giữa các bên: bằng văn bản. Văn bản thông báo sẽ được gửi trực tiếp hoặc gửi thông qua đường bưu điện, hoặc gửi thư điện tử.

3. 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 thỏa mãn một trong các điều kiện về 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 hai, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

4. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo được xem là đã hoàn tất việc thông báo và bên còn lại mặc nhiên là đã biết, đã nhận. Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi nhận được hay không nhận được các văn bản thông báo trên thực tế.

Điều 15. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Hai bên phải thực hiện đầy đủ và đúng thời hạn các nội dung của hợp đồng này. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu có vướng mắc từ bất kỳ bên nào, hai bên sẽ cùng nhau giải quyết trên tinh thần hợp tác. Trong trường hợp không tự giải quyết được, hai bên thống nhất đưa ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền. Phán quyết của Tòa án là quyết định cuối cùng, có giá trị ràng buộc các bên. Bên thua kiện phải chịu toàn bộ các chi phí giải quyết tranh chấp.

Điều 16. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

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

2. Hợp đồng này có 16 điều, với ... trang, được lập thành 05 (năm) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 02 (hai) bản, Bên bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

3. Bản vẽ thiết kế mặt bằng nhà 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. Các bên thống nhất rằng toàn bộ nội dung, hình thức hợp đồng này đã phản ánh đầy đủ ý chí và sự tự nguyện của các bên trong giao kết. Trong trường hợp có bất cứ sự thay đổi nào của chính sách pháp luật dẫn đến phải bổ sung, điều chỉnh cho phù hợp thì các bên thống nhất sẽ thỏa thuận và điều chỉnh bằng phụ lục hoặc văn bản khác phù hợp quy định. Bất cứ sự không phù hợp nào về hình thức của hợp đồng không phải là căn cứ để các bên có quyền yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với toàn bộ hợp đồng hoặc chấm dứt các quyền và nghĩa vụ đã được các bên thỏa thuận tại hợp đồng này.

Trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác, việc vô hiệu của bất cứ điều khoản nào của Hợp đồng hay Phụ lục kèm theo thì các điều khoản còn lại của Hợp đồng, Phụ lục đó vẫn có hiệu lực đối với các bên; đồng thời nếu bất cứ Phụ lục nào bị vô hiệu thì nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng vẫn có hiệu lực bắt buộc cao nhất với các bên.

5. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập Phụ lục điều chỉnh có chữ ký của cả hai bên.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

.....