CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự Do – Hạnh Phúc

------o0o------

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
LÔ ĐẤT: L – LK

Số: /2025/HĐMB-XNT

DỰ ÁN : KHU ĐÔ THỊ MỚI PHƯỜNG XUÂN HÒA

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG XUÂN HÒA - TỈNH PHÚ THỌ

Căn cứ:

- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 của Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam;
- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 của Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam;
- Căn cứ Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Quyết định số 2530/QĐ-UBND ngày 21/07/2008 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về việc Giao đất cho Công ty CP Lắp máy Điện nước và Xây dựng đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Xuân Hòa - Thị xã Phúc Yên - Tỉnh Vĩnh Phúc;
- Căn cứ quyết định số 4775/QĐ-UBND ngày 23/12/2008 của Uỷ ban nhân dân Tỉnh Vĩnh Phúc về việc cho phép Công ty Cp Lắp máy điện nước và Xây dựng đầu tư Dự án Khu đô thị mới Phường Xuân Hòa, Thị Xã Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc;
- Căn cứ văn bản số 1506/UBND-CN1 ngày 31/03/2014 của UBND Tỉnh Vĩnh Phúc về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án KĐT mới Xuân Hòa, thị Xã Phúc Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc;
- Quyết định số 2375/QĐ-UBND ngày 29/08/2014 của UBND Tỉnh Vĩnh Phúc về việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại Dự án Khu đô thị mới phường Xuân Hòa, thị xã Phúc Yên (do Công ty CP Lắp máy điện nước và xây dựng là Chủ đầu tư);
- Căn cứ Quyết định số 2184/QĐ-UBND ngày 06/09/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về việc Phê duyệt điều chỉnh cục bộ QHCT sử dụng đất tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới phường Xuân Hòa, thành phố Phúc Yên (lần 3);
- Căn cứ Quyết định số 1175/QĐ-UBND ngày 20/05/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về việc điều chỉnh giao đất cục bộ (lần 3) Khu đô thị mới phường Xuân Hòa, thành phố Phúc Yên;
- Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của 2 bên.

Hôm nay, ngày ..../...../2025 tại trụ sở Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng có địa chỉ tại 198 Nguyễn Tuân - phườngThanh Xuân - thành phố Hà Nội chúng tôi gồm:

BÊN BÁN: CÔNG TY CP LẮP MÁY ĐIỆN NƯỚC VÀ XÂY DỰNG.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0100105197 đăng ký lần đầu ngày 09/06/2000, đặng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 22/11/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.
- Đại diện : Ông **Vũ Hồng Minh** Chức vụ: **Tổng Giám đốc**
- Địa chỉ trụ sở chính: 61E Đường La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội
- Địa điểm kinh doanh: 198 Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- Điện thoại : (024).22249.222 Fax: (024).22249.444
- Mã số thuế : 0100105197
- Tài khoản : 6299099-001
- Ngân hàng TNHH INDOVINA – Chi nhánh Mỹ Đình.

BÊN MUA:

- Đại diện Ông (Bà): Năm sinh:
- Số CCCD: Ngày cấp: Nơi cấp:
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ :
- Điện thoại: Email:
- Số tài khoản: Ngân hàng:

Sau khi nghiên cứu, trao đổi hai bên đồng ý thực hiện việc mua bán nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài tại Dự án Khu đô thị mới phường Xuân Hòa - Tỉnh Phú Thọ do Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng làm Chủ đầu tư (dưới đây gọi tắt là "Hợp đồng") với những điều khoản và nội dung như sau:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH TỪ NGỮ:

Với mục đích của Hợp đồng mua bán nhà ở, các từ dưới đây được hiểu theo nghĩa đã được chỉ định, ngoại trừ trường hợp phạm vi ngữ cảnh của từ yêu cầu hiểu theo nghĩa khác:

1.1 "Dự án" là dự án Khu đô thị mới phường Xuân Hòa tại phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ.

1.2 "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định.

1.3 "Nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài gọi tắt là "nhà ở" là: nhà được xây dựng phần móng, cột, dầm, sàn bằng bê tông cốt thép; hoàn thiện mặt ngoài và xây dựng tường bao che ngoài (không bao gồm: hàng rào, sân vườn, tường ngăn chia giữa các phòng).

1.4 "Bên" có nghĩa là Bên Bên bán hoặc Bên mua.

1.5 "Các bên" có nghĩa là cả hai Bên.

1.6 "Ngày" là các ngày trong tuần, bao gồm cả thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, tết.

Điều 2: Các thông tin về nhà ở:

2.1 Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài trên ô đất đã được xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo mẫu thiết kế nhà ở đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt tại Dự án KĐT mới phường Xuân Hòa thuộc phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ do Bên bán làm Chủ đầu tư có các thông tin về nhà ở như sau:

- Vị trí nhà ở: Khu đô thị mới phường Xuân Hòa thuộc phường Xuân Hòa, tỉnh Phú Thọ.
- Số ký hiệu ngôi nhà : **L** thuộc ô đất liền kề: **LK** (theo bản đồ quy hoạch 1/500)

- Thửa đất số: thuộc tờ bản đồ số:

  + Tổng diện tích sử dụng đất: **m^2**

  (Được xác định theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày: , số vào sổ cấp GCN:)

- Quy mô của nhà ở

  + Tổng diện tích sàn xây dựng: **m^2**

  + Diện tích sàn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là: **264,7 m^2**

  + Diện tích xây dựng: **m^2**

  (Được xác định theo mảnh trích đo địa chính số: ...-2025 ngày: 06/10/2025)

  + Mẫu nhà: **M**

  + Chiều cao tầng: **04 tầng**

- Mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị.
- Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất thu tiền sử dụng đất
- 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: 2025

+ Bên bán đầu tư xây dựng phần thô hoàn thiện mặt ngoài ngôi nhà theo quy hoạch được duyệt đảm bảo tiêu chuẩn, chất lượng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Bên mua tự hoàn thiện bên trong ngôi nhà.

2.2 Nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài bao gồm:

- Xây dựng phần ngầm: Cọc, móng bê tông cốt thép.
- Xây dựng phần thân: Cột, dầm, sàn, cầu thang, mái bê tông cốt thép và tường bao ngoài căn nhà, không xây dựng tường ngăn chia các phòng.
- Hoàn thiện mặt ngoài công trình bao gồm: trát, sơn mặt ngoài, lắp đặt lan can lô gia, cửa sổ và cửa đi mặt trước từ tầng 2 ÷ 4 ngôi nhà.
- Đầu tư ống chờ cấp điện, cấp nước, thoát nước từ hạ tầng kỹ thuật chung của dự án vào đến bên trong ô đất.

2.3 Thông tin về hạ tầng kỹ thuật:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội thi công đồng bộ theo Dự án Khu đô thị mới phường Xuân Hòa theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

Điều 3: Giá bán nhà ở

Giá bán nhà ở là: đồng.

(Bằng chữ: đồng./.)

Giá bán trên đã bao gồm: Thuế giá trị gia tăng (VAT), giá trị quyền sử dụng đất.

Giá bán trên không bao gồm các khoản sau:

+ Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật, chi phí trích đo nhà ở và các chi phí khác (nếu có) 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, chi phí trích đo và các chi phí khác (nếu có) 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 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;

+ Tiền thuế đất và các loại thuế liên quan khác trong quá trình sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật hiện hành kể từ ngày ký Hợp đồng này.

+ 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 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 4: Phương thức và thời hạn thanh toán.

4.1 **Thời hạn thanh toán:**

Đợt 1: Ngay sau khi hai bên ký Hợp đồng, Bên mua thanh toán cho Bên bán 95% giá bán nhà ở với số tiền là: **đồng**. Và Bên bán bàn giao nhà cho Bên mua.

(Bằng chữ: đồng./.)

Đợt 2: Trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên bán thông báo bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên mua, Bên mua thanh toán nốt cho Bên bán 5% giá bán nhà ở với số tiền là: **đồng.**

(Bằng chữ: đồng./.)

4.2 **Phương thức thanh toán:**

Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp đồng này được trả bằng đồng Việt Nam, có thể trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên bán theo địa chỉ sau:

- Chủ tài khoản: **Công ty Cổ phần Lắp máy Điện nước và Xây dựng**
- Địa chỉ: **198 Nguyễn Tuân - Thanh Xuân - Hà Nội**
- Tài khoản số: 6299099-001 tại Ngân hàng TNHH INDOVINA – Chi nhánh Mỹ Đình

4.3 **Nội dung chuyển tiền:**

- Nộp tiền theo Hợp đồng số: /2025/HĐMB-XNT, Lô: L, Liền kề: LK, Dự án Khu đô thị mới phường Xuân Hòa.

Điều 5: Chất lượng công trình nhà ở

5.1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà ở nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt.

5.2 Bên bán sẽ phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại dự án theo đúng quy hoạch, thiết kế được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

Điều 6: Giao nhận nhà ở

6.1 Thời hạn bàn giao nhà: Ngay sau khi Bên mua đã thanh toán Đợt 1 của Hợp đồng này.

6.2 Việc bàn giao nhà phải được lập thành Biên bản bàn giao, có chữ ký của 2 Bên.

6.3 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 và ký vào biên bản bàn giao nhà ở.

6.4. 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 hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao nhà ở mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên bán thì 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 13 của Hợp đồng này.

6.5 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 7: Bảo hành nhà ở:

7.1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở đã bán theo đúng quy định của Luật nhà ở và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

7.2. 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 nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

7.3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. 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

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.

7.4. 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. Nếu Bên mua chậm thông báo hoặc không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại phát sinh thì Bên bán có quyền giảm bớt trách nhiệm bảo hành tương ứng. Trong thời hạn 15 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 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.

7.5 Bên bán không chịu trách nhiệm bảo hành ngôi nhà khi các hư hỏng, thiệt hại do một trong các nguyên nhân sau:

a. Lỗi do sự bất cẩn hoặc sử dụng sai chức năng hoặc sửa chữa thay đổi chức năng, mục đích sử dụng ngôi nhà của Bên mua (hoặc người sử dụng ngôi nhà của Bên mua).

b. Hao mòn thông thường theo thời gian.

c. Sự kiện bất khả kháng.

d. Các hư hỏng không thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên bán: Bên mua phải tự chịu trách nhiệm toàn bộ, trường hợp gây thiệt hại cho Bên bán thì Bên mua phải bồi thường thiệt hại cho Bên bán.

7.6. Sau khi hết hạn bảo hành, việc sửa chữa các hư hỏng của nhà ở thuộc trách nhiệm của Bên mua.

Điều 8: Chuyển giao quyền và nghĩa vụ.

8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. Trong cả hai trường hợp nêu trên, 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.

Điều 9: Các thỏa thuận về phần sở hữu riêng.

9.1. 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 2 của Hợp đồng.

9.2. Các phần diện tích, hàng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên bán là phần diện tích và các trang thiết bị của Dự án mà Bên bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh, khai thác, sử dụng, quản lý.

Điều 10: Quyền và nghĩa vụ của Bên bán.

10.1 Quyền của Bên bán.

1. Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền theo quy định của Hợp đồng này và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ của Hợp đồng này.
2. Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này.
3. 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.
4. Yêu cầu Bên mua 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.
5. Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán theo thỏa thuận của hợp đồng này.
6. Được quyền ban hành Quy chế quản lý khu đô thị, phê duyệt đơn giá dịch vụ và chỉ định đơn vị quản lý vận hành khu nhà ở.
7. Các quyền khác do hai bên thỏa thuận.

10.2. Nghĩa vụ của Bên bán.

1. 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;
2. 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;
3. 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;
4. Bảo quản nhà ở trong thời gian chưa bàn giao nhà ở cho Bên mua, thực hiện bảo hành nhà ở theo quy định của hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
5. Bàn giao nhà ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở bán cho Bên mua theo đúng thời hạn thoả thuận trong hợp đồng này;
6. 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 …;
7. 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;
8. 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 10 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/đã cho thuê mua cho Bên mua;

9. 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 và Bên thứ ba. Bên bán không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên mua thay đổi địa chỉ liên hệ mà không thông báo bằng văn bản cho Bên bán biết.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác ghi tại Hợp đồng này và các quy định khác của Pháp luật.

Điều 11. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua:

11.1. Quyền của Bên mua.

1. Nhận bàn giao căn nhà và các hồ sơ bản vẽ hoàn công theo đúng thời hạn nêu tại thông báo bàn giao nhà của Bên bán.

2. Đảm bảo tư cách pháp lý, có đủ năng lực hành vi dân sự để ký kết Hợp đồng này.

3. 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 của Hợp đồng này).

4. 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.

5. 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.

11.2. Nghĩa vụ của Bên mua.

1. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 3, Điều 4 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua nhà ở của Bên bán.

2. Nhận bàn giao nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

3. Kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với nhà ở đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc 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. Bên mua có trách nhiệm tự bảo vệ, tự chịu trách nhiệm về nhà ở, tự thực hiện các nghĩa vụ; trách nhiệm của mình đối với Nhà nước và các quy định về quản lý Khu đô thị mới của Nhà nước và quy chế quản lý đô thị của Bên bán.

4. 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.

5. Bên mua được trực tiếp ký Hợp đồng sử dụng điện, nước, thông tin liên lạc với các nhà cung cấp. Có trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn các chi phí trong quá trình sử dụng các dịch vụ trên.

6. Chịu trách nhiệm nộp tiền thuế đất và các loại thuế liên quan khác trong quá trình sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật hiện hành kể từ ngày ký Hợp đồng này.

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

8. 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.

9. Cung cấp đầy đủ, kịp thời mọi giấy tờ theo yêu cầu của các cơ quan chức năng để Bên bán làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên đất theo quy định của Địa phương và Nhà nước, thanh toán đầy đủ các khoản chi phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật hiện hành. Trong trường hợp Bên mua từ chối hoặc không cung cấp đầy đủ kịp thời thì Bên bán coi như Bên mua có đủ năng lực và tự thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mà

không cần sự tham gia của Bên bán và Bên mua có nghĩa vụ tự thực hiện tiếp toàn bộ nghĩa vụ này.

10. Phối hợp với Bên bán để nộp các giấy tờ liên quan làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất, Bên mua hiểu rằng do việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất thuộc thẩm quyền của cơ quan chức năng Nhà nước nên thủ tục và tiến độ xét duyệt hoàn toàn phụ thuộc vào cơ quan chức năng. Tuy nhiên, Bên bán sẽ hỗ trợ thúc đẩy việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNƠ và tài sản khác gắn liền với đất ở trong thời gian sớm nhất.

11. Trường hợp Bên mua sửa chữa, hoàn thiện căn nhà mà ảnh hưởng đến kết cấu công trình thì Bên bán không chịu trách nhiệm về chất lượng và bảo hành công trình.

12. Bên mua có trách nhiệm nộp phí quản lý vận hành khu đô thị (cụ thể theo Quy chế quản lý khu đô thị).

13. Thực hiện đúng các quy định về quản lý quy hoạch, không được thay đổi kiến trúc, kết cấu so với thiết kế đã được duyệt, không cơi nới thêm ra xung quanh, không xây cao thêm tầng làm ảnh hưởng đến kiến trúc quy hoạch chung của Dự án. Nếu Bên mua thi công hoàn thiện nhà không đúng thiết kế được duyệt và vi phạm quy hoạch thì Bên mua phải thực hiện việc dỡ bỏ. Nếu Bên mua không thực hiện, Bên bán sẽ phối hợp với cơ quan chức năng dỡ bỏ, mọi chi phí phát sinh cho việc dỡ bỏ Bên mua phải thanh toán và Bên bán sẽ không có trách nhiệm về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên mua.

14. Chịu trách nhiệm quản lý, bảo quản các công trình hạ tầng như hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, sân, hè, đường… như lúc nhận bàn giao nhà. Thực hiện nghiêm túc, đầy đủ những nội quy, quy định của Bên bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành khu đô thị và đơn vị chủ quản. Trong quá trình hoàn thiện, nếu Bên mua gây hư hỏng các công trình hạ tầng, các công trình lân cận khác thì phải sửa chữa trả lại nguyên trạng ban đầu hoặc bồi hoàn theo mức độ hư hỏng thực tế. Mọi hư hỏng do hoàn thiện công trình gây ra đều được quy vào trách nhiệm của Bên mua.

15. Khi hoàn thiện nhà phải tự quản lý, bảo vệ vật tư, máy móc, thiết bị xây dựng và chịu trách nhiệm hoàn toàn về an toàn lao động đối với công nhân do Bên mua thuê trong quá trình thi công hoàn thiện căn nhà, đảm bảo vệ sinh môi trường, an ninh trật tự.

16. Thực hiện các nghĩa vụ khác ghi tại Hợp đồng này và các quy định hiện hành khác của Pháp luật.

Điều 12: Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHN ở và tài sản gắn liền với đất.

12.1 Diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được tuân thủ theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

12.2 Sau khi Bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp đồng và hoàn tất các thủ tục nhận bàn giao nhà ở, Bên bán sẽ hướng dẫn Bên mua hoàn chỉnh hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định cho Bên mua.

12.3 Trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên bán thông báo, Bên mua có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định. Nếu quá thời hạn trên, Bên bán sẽ không chịu trách nhiệm hỗ trợ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên mua, đồng thời Bên mua phải thanh toán hết 5% giá trị còn lại của Hợp đồng (tương đương số tiền phải thanh toán Đợt 2 được thể hiện tại Điều 4 của Hợp đồng này) trong thời hạn 07 (Bảy) ngày kể từ ngày Bên bán thông báo.

12.4 Bên mua đứng tên làm thủ tục với cơ quan chức năng xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đồng thời chịu trách nhiệm thanh toán tất cả các loại thuế, phí, lệ phí phát sinh liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

12.5 Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: Do có sự thay đổi về quy định pháp luật so với thời điểm Hợp đồng này được ký kết, và tùy theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật về cách tính diện tích nhà ở tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận dẫn đến diện tích nhà ở trên Giấy chứng nhận có thể khác với diện tích trong Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Các Bên đồng ý sẽ chấp thuận sự chênh lệch giữa diện tích trên Giấy chứng nhận và diện tích sử dụng ghi trong Hợp đồng này; và trong trường hợp này Giá trị Hợp đồng sẽ không thay đổi.

12.6 Khi đến nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Bên mua phải nộp lại bản gốc của Hợp đồng này.

Điều 13: Phạt vi phạm Hợp đồng.

13.1 Trong quá trình thực hiện Hợp đồng nếu Bên mua đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải chịu phạt 8% giá trị Hợp đồng, ngoài khoản phạt vi phạm này, Bên mua phải bồi thường các thiệt hại phát sinh hợp lý và hợp pháp cho Bên bán do việc vi phạm và chấm dứt Hợp đồng gây ra. Bên bán chỉ trả lại số tiền mà Bên mua đã nộp sau khi đã ký Hợp đồng được với các cá nhân, tổ chức khác và sau khi đã trừ đi số tiền phạt do vi phạm Hợp đồng và các thiệt hại khác (nếu có).

13.2 Chậm trễ trong việc chuyển tiền: Trong trường hợp Bên mua vi phạm các điều khoản thanh toán tại Điều 4 của Hợp đồng này thì Bên mua chịu phạt 0,03%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán cho mỗi ngày chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn đến ngày thực trả tối đa không quá 30 ngày. Trong trường hợp Bên mua vẫn không nộp tiền thì coi như Bên mua đã đơn phương chấm dứt hợp đồng và Bên bán có quyền bán ngôi nhà cho các cá nhân, tổ chức khác và thông báo cho Bên mua biết bằng văn bản. Bên bán sẽ hoàn trả cho Bên mua số tiền Bên mua đã thanh toán (không tính lãi) sau khi đã trừ 8% (tám phần trăm) giá trị Hợp đồng do vi phạm Hợp đồng và lãi phát sinh. Đồng thời việc trả tiền chỉ diễn ra sau khi Bên bán đã bán được căn nhà trên cho khách hàng.

13.3 Trường hợp Bên mua không đến nhận bàn giao nhà theo thông báo về thời gian của Bên bán thì Bên bán sẽ tính thêm chi phí bảo quản nhà cho thời gian chậm nhận nhà là 300.000 đồng/ngày (*Ba trăm nghìn đồng một ngày*). Sau 30 ngày mà Bên mua vẫn chưa đến nhận nhà thì mọi trách nhiệm pháp lý và các rủi ro phát sinh liên quan đến việc quản lý nhà ở do sự chậm trễ nhận bàn giao của Bên mua sẽ do Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm.

13.4 Mọi sửa đổi bổ sung Hợp đồng chỉ có giá trị và hiệu lực pháp lý nếu được lập thành văn bản và được đại diện hợp pháp của mỗi bên ký.

13.5 Trong thời gian thực hiện Hợp đồng, Bên bán không chịu trách nhiệm về mọi khiếu nại, kiện tụng tranh chấp giữa Bên mua và bên thứ ba.

Điều 14: Cam kết của các bên.

14.1. Bên bán cam kết:

1. Nhà ở nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật.

2. Nhà ở nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt.

14.2. Bên mua cam kết:

1. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở.

2. Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này. 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;

3. 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;

4. 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.

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

14.4. 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.

14.5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

Điều 15: Bất khả kháng.

15.1. 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 động đất, thiên tai, dịch hoạ…hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước, điều chỉnh quy hoạch của Dự án.

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;

15.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

15.3. 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.

15.4. 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 c khoản 16.1 Điều 16 của hợp đồng này

Điều 16: Chấm dứt hợp đồng.

16.1. 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 thoả thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng nhưng phải tuân thủ theo điều kiện của Dự án và quy định của Pháp luật.

b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua nhà theo thoả thuận tại điều 4 của Hợp đồng này.

c) Hợp đồng đã được thực hiện xong, Bên mua đã nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

c) 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 180 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng. Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.

16.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 16.1 Điều này: Các bên được tạm hoãn thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng trong thời gian tồn tại sự kiện bất khả kháng. Các bên không phải chịu trách nhiệm về các tổn thất phát sinh do sự kiện bất khả kháng.

Điều 17: Thông báo

17.1 Địa chỉ để Các bên nhận thông báo của Các bên:

a) Địa chỉ nhận thông báo của Bên bán:
Công ty CP Lắp máy Điện nước và Xây dựng
Địa chỉ: 198 Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
Điện thoại liên hệ: 024.22249222 Fax: 024.22249444

b) Địa chỉ nhận thông báo của Bên mua: Theo thông tin của người đại diện trên Hợp đồng này.

17.2. Hình thức thông báo giữa các bên: Bằng văn bản gửi trực tiếp hoặc bằng đường bưu điện, gửi thư bảo đảm, gửi email, gửi SMS, gửi fax, Zalo hoặc được giao tận tay theo các địa chỉ của Các bên được ghi ở trên. Bên bán có trách nhiệm gửi thông báo theo đúng địa chỉ Bên mua đăng ký và Bên mua có nghĩa vụ tiếp nhận thông báo và đảm bảo có người ủy quyền tiếp nhận thông báo trong trường hợp Bên mua không có mặt tại địa chỉ đăng ký. Trường hợp gửi thư bảo đảm, chứng từ của đơn vị chuyển phát thông báo sẽ được coi là bằng chứng hợp lệ đối với việc Bên bán đã gửi thông báo cho Bên mua. Việc thay đổi địa chỉ phải được thông báo ngay cho Bên kia bằng văn bản. Bên bán/Bên mua sẽ không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên bán/Bên mua đã gửi thông báo về đúng địa chỉ Bên bán/Bên mua đăng ký ở trên nhưng không nhận được thông báo hoặc thay đổi địa chỉ nhưng không thông báo kịp thời cho Bên bán/Bên mua.

17.3. 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 Hợp đồng này và trong thời gian như sau:

a. Vào ngày nhận 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 thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

c. Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

17.4. 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 18: Giải quyết tranh chấp

18.1. Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng này sẽ được hai bên cùng nhau giải quyết bằng thương lượng, hoà giải. Trong trường hợp hoà giải, thượng lượng không đạt kết quả thì tranh chấp sẽ được đưa ra cấp Toà án có thẩm quyền để giải quyết. Quyết định của Toà án là quyết định cuối cùng và các bên phải thực hiện theo quyết định đó.

Điều 19: Thời điểm hiệu lực của Hợp đồng.

19.1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và nghĩa vụ của Bên bán chỉ phát sinh khi Bên mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán Đợt 1 theo quy định tại Điểm 4.1 Điều 4 của Hợp đồng này.

19.2. Hợp đồng này có 19 Điều, với 11 trang, được lập thành 05 (Năm) bản và có giá trị như nhau, Bên mua giữ 01 (Một) bản, Bên bán giữ 04 (Bốn) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

19.3. 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.

19.4. 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.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN **ĐẠI DIỆN BÊN MUA**