

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số:/HĐMB-DABV

KH:/LK...../.....

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội;
Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội;
Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án Khu nhà ở xã hội tại phường Bảo Vinh, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ nhu cầu và sự thỏa thuận của các bên.

Hôm nay, ngày tháng năm 20....., tại văn phòng Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng, các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN :

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG THÀNH THẮNG

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600954853 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký lần đầu ngày 03/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 27/05/2025.

Địa chỉ trụ sở: Số 135 đường Hồ Thị Hương, khu phố 12, phường Xuân An, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện bởi: Ông **NGUYỄN TẤN KIẾT** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc.

Điện thoại liên hệ: 02513 879 379.

Số tài khoản: 117002805763 Tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – KCN Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

II. BÊN MUA:

ÔNG

Sinh ngày:

CCCD số: cấp ngày do Cục trưởng CCSQLHC về TTXH.

Hợp đồng mua bán căn nhà/LK...../.....

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại liên hệ:

Hai bên đồng ý ký kết hợp đồng mua bán nhà ở này với các điều khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong hợp đồng này các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1.1. “Căn nhà” là phần diện tích sử dụng và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) tại hợp đồng này do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Thành Thắng đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn nhà ở được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và các phần diện tích khác mà Bên mua sẽ mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này.

1.2. “Hợp đồng” là hợp đồng mua bán căn nhà này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này.

1.3. “Giá bán căn nhà” là tổng số tiền bán căn nhà được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.

1.4. “Bảo hành nhà ở” là việc Bên bán căn nhà thực hiện trách nhiệm bảo hành căn nhà theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn nhà gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong hợp đồng này.

1.5. “Diện tích sàn xây dựng căn nhà” là diện tích xây dựng căn nhà đã trừ diện tích mặt độ xây dựng gắn liền với căn nhà đó.

1.6. “Phần sở hữu riêng của Bên mua” là phần diện tích đất và nhà ở được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của Luật Nhà ở.

1.7. “Giấy chứng nhận” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn nhà theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 2. Đặc điểm của căn nhà mua bán

Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua căn nhà với đặc điểm như sau:

2.1 Thông tin về thửa đất

Mã lô		
Kích thước (ngang x dài)	m	
Diện tích khuôn viên	m ²	
Khoảng lùi (trước/sau)	m	
Diện tích đất xây dựng	m ²	

Vị trí của thửa đất được mô tả chi tiết tại Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng này.

2.2 Thông tin về Căn nhà:

- Số tầng: 03 tầng.
- Cấp nhà: Cấp III.
- Kết cấu: Khung bê tông cốt thép.

2.3 Hai bên nhất trí rằng, diện tích khuôn viên ghi tại Điều 2.1 trên đây chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Nhà. Trong Biên bản bàn giao nhà, hai Bên sẽ ghi rõ diện tích khuôn viên thực tế, diện tích chênh lệch so với diện tích khuôn viên ghi trong hợp đồng. Bên mua sẽ phải thanh toán hoặc nhận lại số tiền chênh lệch cho việc thay đổi diện tích nêu trên theo nguyên tắc lấy đơn giá nêu tại Điều 3.1 dưới đây nhân với diện tích chênh lệch tại thời điểm quy định tại Điều 3.2 dưới đây. Biên bản bàn giao căn nhà là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích căn nhà được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua được xác định theo diện tích khuôn viên thực tế khi bàn giao nhà cho Bên mua.

2.4 Mục đích sử dụng căn nhà: Để ở/kinh doanh.

2.5 Năm hoàn thành xây dựng (*ghi năm hoàn thành việc xây dựng khu nhà*): 2023.

2.6 Giấy tờ pháp lý của căn nhà: Bên bán cung cấp cho Bên mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản, văn bản cho phép huy động vốn của cơ quan có thẩm quyền;

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng;
- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án;
- Các thông tin, giấy tờ khác.

2.7 Thông tin về vật liệu thô và hoàn thiện mặt ngoài: Chi tiết các vật tư sử dụng cho căn nhà được đính kèm theo Phụ lục 2 của Hợp đồng.

Điều 3. Tổng giá trị Hợp đồng, phương thức và thời hạn thanh toán

3.1 Tổng giá trị hợp đồng là: đồng.

(*Bằng chữ*:).

Theo đó đơn giá bán nhà ở tính trên một mét vuông là: đồng/m².

a) Tổng giá trị Hợp đồng nêu tại Điều này có thể tăng hoặc giảm trên cơ sở diện tích khuôn viên được xác định theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn nhà. Trường hợp diện tích khuôn viên thực tế tại thời điểm bàn giao căn nhà tăng hoặc giảm so với diện tích khuôn viên quy định tại Điều 2.1 nêu trên nằm trong biên độ $\pm 2\%$ thì các Bên thống nhất không điều chỉnh tổng giá trị hợp đồng. Nếu diện tích chênh lệch vượt quá $\pm 2\%$ thì Bên hưởng lợi từ diện tích đất chênh lệch đó có trách nhiệm hoàn trả tiền cho Bên còn lại giá trị chênh lệch bằng đơn giá quy định tại Điều này nhân với diện tích chênh lệch tại thời điểm bàn giao căn nhà.

b) Tổng giá trị Hợp đồng trên là tạm tính, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, tiền sử dụng đất, chi phí đầu tư phân hạ tầng của toàn bộ dự án, kể cả khoản phí, lệ phí theo quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm của Bên mua liên quan đến việc thực hiện thủ tục xin

Hợp đồng mua bán căn nhà/LK...../.....

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà cho Bên mua theo Hợp đồng này, trừ khoản lệ phí trước bạ Bên mua có trách nhiệm nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo thông báo của Bên bán tại thời điểm thực hiện.

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn nhà và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn nhà đã mua thì Bên mua phải thanh toán các khoản dịch vụ sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ theo nhu cầu của mình.

3.2 Phương thức thanh toán: Bên mua thanh toán cho Bên bán bằng tiền đồng Việt Nam. Việc thanh toán bằng tiền mặt hoặc thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên bán theo thông tin nêu tại phần đầu Hợp đồng này.

3.3 Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua nhà theo tiến độ như sau:

(i) Đợt 1: Ngay khi ký Hợp đồng này, Bên mua sẽ thanh toán cho Bên bán số tiền là **đồng (Bằng chữ:.....)**.

(ii) Đợt 2: Tại thời điểm Bên bán bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà và các hồ sơ có liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn: hồ sơ thiết kế, hồ sơ thẩm định, bản vẽ kỹ thuật thi công, giấy phép xây dựng cùng các văn bản pháp lý liên quan cho Bên mua), Bên mua thanh toán cho Bên bán số tiền còn lại là **đồng (Bằng chữ:)** và khoản tiền chênh lệch do diện tích tăng/giảm (nếu có). Số tiền này có thể được điều chỉnh theo giá trị quyết toán của các Bên.

Trường hợp Bên mua có nhu cầu chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng này cho Bên thứ 3 trong thời hạn thực hiện Hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên bán số tiền là: **đồng (Bằng chữ:)**. Số tiền còn lại là: **177.500.000 đồng (Bằng chữ:)** sẽ được Bên mua thanh toán cho Bên bán tại thời điểm Bên bán bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với căn nhà như được nêu tại đợt 2 quy định tại mục ii Điều này.

b) Ngoài các khoản thanh toán nêu trên, Bên mua có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ và đúng hạn lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và các khoản phí khác thuộc trách nhiệm của Bên mua mà các Bên không thỏa thuận tại hợp đồng này.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

4.1 Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình của dự án, trong đó có căn nhà nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn nhà mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

4.2 Bên bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại căn nhà của Bên mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4.3 Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở

Hợp đồng mua bán căn nhà/LK...../.....

thiết yếu của Bên mua theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn nhà 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; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống công trình hạ tầng xã hội.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

5.1 Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua căn nhà theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3 của hợp đồng, nhận tiền thanh toán của Bên mua và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

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

c) Được quyền từ chối bàn giao căn nhà hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua thanh toán tiền theo tiến độ 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 căn nhà thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;

đ) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán nhà theo thỏa thuận tại Điều 15 của 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) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận.

5.2 Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế khu nhà và thiết kế căn nhà đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên mua kèm theo hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn nhà bán và 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng khu nhà liên kế thuộc nhà ở thương mại có căn nhà bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn nhà;

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 căn nhà 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 khu nhà ở theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d) Bảo quản căn nhà trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua; thực hiện bảo hành căn nhà và khu nhà theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;

e) Bàn giao căn nhà và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn nhà bán cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp

Hợp đồng mua bán căn nhà/LK...../.....

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 mua căn nhà theo quy định của pháp luật;

h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn nhà bán cho Bên mua;

i) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp căn nhà đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;

j) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

k) Xuất hóa đơn VAT cho Bên B tương ứng với tiến độ thanh toán của Bên mua theo quy định tại Hợp này;

l) Không được ký bất kỳ Hợp đồng gì liên quan đến việc mua bán nhà ở với Bên thứ ba nào khác liên quan đến căn nhà được mô tả theo Điều 2 nêu trên, trừ trường hợp hai Bên có thỏa thuận bằng văn bản;

m) Cam kết hoàn tất thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản đối với đất ở không trễ hơn tháng 3 năm 2024;

m) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

6.1 Quyền của Bên mua:

a) Nhận bàn giao căn nhà quy định tại Điều 2 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 kèm theo hợp đồng này và hồ sơ căn nhà theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;

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 5 của hợp đồng này);

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

e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn nhà và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn nhà mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

f) Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ

Hợp đồng mua bán căn nhà/LK...../.....

tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn nhà 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, bình thường của Bên mua theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn nhà thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với diện tích sử dụng căn nhà ghi trong hợp đồng. Việc từ chối nhận bàn giao căn nhà trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn nhà, các Bên tiến hành thanh lý Hợp đồng theo thỏa thuận. Bên mua sẽ được quyền yêu cầu bên bán hoàn trả lại tiền và Bên bán cam kết phải hoàn trả lại tiền cho Bên mua trong vòng tối đa 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng;

h) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn nhà đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn nhà tại tổ chức tín dụng;

i) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận.

6.2 Nghĩa vụ của Bên mua

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn nhà;

b) Nhận bàn giao căn nhà theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Kể từ ngày nhận bàn giao căn nhà, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn nhà đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn nhà và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

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 Điều 7 của 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;

k) Sử dụng căn nhà đúng mục đích theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

l) 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;

m) Tuân thủ đầy đủ các điều khoản trong quy định Quy chế quản lý khu dân cư (nếu có) hoặc cơ quan có thẩm quyền quy định về quản lý khu dân cư theo từng thời điểm;

o) Tại mọi thời điểm, khi chuyển nhượng lại Căn nhà cho bên thứ 3, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định tại Quy chế quản lý khu dân cư và đảm bảo rằng người nhận chuyển nhượng Căn nhà phải cam kết về việc tuân thủ đầy đủ các quy định tại Quy chế quản lý khu dân cư và kế thừa các quyền, nghĩa vụ của Bên Mua theo các Hợp đồng Thỏa thuận mà Bên Mua đã tham gia;

n) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên.

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

7.1 Bên mua phải thanh toán lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật khi Bên bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn nhà theo thông báo của Bên bán và/hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Hợp đồng mua bán căn nhà/LK...../.....

7.2 Bên mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn nhà đã mua cho người khác.

7.3 Bên bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên bán cho Nhà nước, phí, lệ phí cùng các chi phí thực hiện thủ tục sang tên cho Bên mua theo thỏa thuận tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

7.4 Các thỏa thuận khác của hai bên.

Điều 8. Giao nhận căn nhà

8.1 Điều kiện giao nhận căn nhà:

- Căn nhà đã được xây dựng phù hợp theo mô tả tại Hợp đồng này, đảm bảo chất lượng theo các danh mục được đính kèm tại Phụ lục 2 của Hợp đồng, đồng thời đã đấu nối với hệ thống điện, cấp thoát nước, viễn thông với hệ thống đồng bộ hạ tầng chung của Dự án.

- Căn nhà đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật.

- Bên B đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định của Hợp đồng đã ký.

8.2. Thời gian dự kiến bàn giao căn nhà: trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày ký kết Hợp đồng này.

8.3 Căn nhà 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, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm d Điều 5.1 của hợp đồng này.

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

Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua/ ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn nhà theo thông báo của Bên bán/ trong thời hạn 15 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn nhà mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn nhà theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn nhà theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn nhà theo hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn nhà như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.

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

8.6 Các thỏa thuận khác.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

9.1 Bên bán có trách nhiệm bảo hành căn nhà đã bán đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của

Hợp đồng mua bán căn nhà/LK...../.....

Nhà nước vào từng thời điểm.

9.2 Khi bàn giao căn nhà 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 căn hộ.

9.3 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), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, 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 căn nhà 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.

9.4 Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi căn nhà có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 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 căn hộ. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

9.5 Căn nhà được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau:

- Đối với kết cấu căn nhà: 24 tháng.
- Đối với các thiết bị, vật tư trong căn nhà như cầu dao điện, cửa chính, cửa sổ thì thời gian bảo hành được thực hiện theo thời hạn bảo hành của nhà sản xuất/ phân phối của sản phẩm đó.

9.6 Bên bán không thực hiện bảo hành căn nhà trong các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra mà không liên quan đến Bên bán như sự bất cẩn, sử dụng sai hoặc tự ý sửa chữa, thay đổi;
- c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
- đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn nhà do Bên mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán;

Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn nhà thuộc trách nhiệm của Bên mua.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

Hợp đồng mua bán căn nhà/LK...../.....

Hai bên thống nhất rằng, trong thời gian Hợp đồng này có hiệu lực, Bên B được quyền chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng này cho Bên thứ ba và thỏa mãn các điều kiện sau đây:

- a) Bên mua đã hoàn thành việc thanh toán cho Bên bán đến 95% giá trị Hợp đồng;
- b) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng;
- c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên bán và Bên mua trong hợp đồng này cũng như các quy định và yêu cầu hiện tại và/hoặc trong tương lai áp dụng đối với Bên B liên quan đến việc quản lý, sử dụng căn nhà;
- d) Việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ này phải được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và không bị pháp luật hạn chế tại thời điểm thực hiện;
- e) Bên bán cam kết phải chịu trách nhiệm kê khai, thanh/ quyết toán mọi khoản thuế, phí và chi phí khác với các cơ quan, tổ chức khác theo quy định của pháp luật (nếu có) liên quan đến việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng;

Bên bán có trách nhiệm xác nhận và thực hiện các thủ tục hỗ trợ Bên mua để chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng này cho Bên thứ ba theo đề nghị của Bên B mà không được từ chối với bất kỳ lý do gì.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung

11.1 Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích đất nền và quyền sở hữu căn nhà xây dựng trên đất nền đã mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn nhà này.

11.2 Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong khu nhà liên kế bao gồm:

- Phần diện tích, trang thiết bị sử dụng khác không thuộc sở hữu riêng của Bên Bán, Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác (nếu có).
- Khu vực, các tiện ích và tiện nghi công cộng được Bên Bán chỉ định sử dụng chung trong khu nhà ở.

11.3 Bên Mua được quyền sử dụng phần quản lý chung, khu vực, các tiện ích, tiện nghi công cộng theo quy định trong Nội quy khu nhà ở của Hợp đồng này cũng như các quy định khác của pháp luật. Trường hợp Bên Mua vi phạm và gây thiệt hại đến tài sản thuộc phần sở hữu chung của khu nhà ở, Bên Mua phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng khác trong khu nhà ở bị hư hỏng do mình gây ra.

11.4 Mức kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở sẽ theo thông báo của bên bán tại thời điểm triển khai thực hiện. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên bán vào từng thời điểm (nếu có) theo thông báo của Bên bán.

11.5 Các thỏa thuận khác (nếu có).

Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng

12.1 Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm trễ thanh

Hợp đồng mua bán căn nhà/LK...../.....

toán tiền mua căn hộ:

- Nếu quá 10 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn nhà theo thỏa thuận tại khoản 3 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: 1,5%/tháng 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 của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 90 ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này và áp dụng mức phạt vi phạm hợp đồng là 30% tổng số tiền Bên mua đã thanh toán cho Bên bán.

Trong trường hợp này, Bên bán được quyền bán căn nhà 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 30 ngày. Khi đó, Bên Bán chỉ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán, bao gồm số tiền theo Hợp đồng này và số tiền mà các Bên thỏa thuận theo các văn bản đính kèm hợp đồng sau khi đã trừ lãi suất chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm hợp đồng theo quy định tại Điều này. Thời gian hoàn trả được thực hiện trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

12.2 Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao căn nhà cho Bên mua:

(i) Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua căn nhà theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Bên bán phải bàn giao căn nhà theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này thì Bên bán phải chịu phạt 1%/ngày trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán tính từ ngày đến hạn bàn giao cho đến ngày thực tế bàn giao cho Bên mua, nhưng thời gian chậm bàn giao không quá 90 ngày. Nếu vi phạm, Bên mua được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng, áp dụng mức phạt 30% tổng giá trị Hợp đồng, đồng thời được quyền yêu cầu Bên bán phải bồi thường thiệt hại đối với giá trị chênh lệch giữa giá trị Căn Nhà mua bán theo Hợp đồng này với giá trị Căn Nhà thực tế được thẩm định theo giá thị trường thông qua một đơn vị thẩm định giá độc lập do Bên mua lựa chọn và/hoặc theo sự thống nhất giữa các Bên tùy theo sự lựa chọn của Bên B mua.

(ii) Nếu Bên bán chậm bàn giao căn nhà quá 90 ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn nhà theo thỏa thuận tại Điều 8 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 căn nhà mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại mục (i) khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này. Nếu các Bên thống nhất thỏa thuận lựa chọn quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng thì Bên bán có nghĩa vụ thanh toán tiền phạt 1%/ ngày tính trên số tiền mà Bên mua đã thanh toán tương ứng với thời gian chậm bàn giao.

Điều 13. Cam kết của các bên

13.1 Bên bán cam kết:

a) Căn nhà 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;

b) Căn nhà nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch,

Hợp đồng mua bán căn nhà/LK...../.....

đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong hợp đồng này;

c) Bên bán đã có được sự chấp thuận cần thiết để có quyền hợp pháp ký kết Hợp đồng này và để thực hiện nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng này;

d) Xây dựng nhà ở đúng với thiết kế, tiến độ và chất lượng như đã cam kết và xây dựng dự án đảm bảo đúng tiến độ đã được phê duyệt;

e) Bên bán cam kết rằng toàn bộ Dự án chỉ có duy nhất một (01) lô đất có mã nền và các đặc điểm như mô tả tại Điều 1 đồng thời cam kết rằng Bên bán chỉ ký Hợp đồng với Bên mua về nền đất và căn nhà này, trừ trường hợp hai bên chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.

13.2 Bên mua cam kết:

a) Có năng lực pháp luật đầy đủ và đủ điều kiện để được mua và sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật;

b) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn nhà mua;

c) Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn nhà, 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 là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

d) Số tiền mua căn nhà 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 căn nhà này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

e) 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;

f) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận.

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

13.4 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.

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

13.6 Các thỏa thuận khác.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

14.1 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 đồng mua bán căn nhà/LK...../.....

hợp khác do pháp luật quy định;

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

d) Các thỏa thuận khác.

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

14.3 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 15 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.

14.4 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 15 của hợp đồng này.

14.5 Các thỏa thuận khác.

Điều 15. Chấm dứt hợp đồng

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

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

b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua căn nhà theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

c) Bên bán chậm bàn giao căn nhà theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 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 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.

15.2 Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều 15 Hợp đồng này.

Điều 16. Thông báo

16.1 Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia theo thông tin nêu tại phần đầu Hợp đồng này.

16.2 Hình thức thông báo giữa các bên: thông qua Fax, thư, điện tin, giao trực tiếp.

16.3 Bên nhận thông báo trong trường hợp *Bên mua có nhiều người thì Bên mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo* là người đứng tên đầu tiên đại diện cho Bên mua.

16.4 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng

Hợp đồng mua bán căn nhà/LK...../.....

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 thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

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

16.5 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 17. Các thỏa thuận khác

Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các điều, khoản, điểm trong hợp đồng này thì hai bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác, nhưng các nội dung do hai bên tự thỏa thuận thêm tại điều này cũng như tại các điều, khoản, điểm khác trong toàn bộ hợp đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại hợp đồng này và phải phù hợp với quy định của pháp luật và không được trái đạo đức xã hội.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn Tòa án có thẩm quyền để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng

19.1 Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.

19.2 Hợp đồng này có 19 điều, được lập thành 03 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 01 bản, Bên bán giữ 02 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

19.3 Kèm theo hợp đồng này là Phụ lục 01 về mặt bằng Dự án có căn nhà mua bán nêu tại Điều 2 của hợp đồng này đã được phê duyệt, Phụ lục 02 danh mục vật liệu xây dựng căn nhà.

19.4 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.

19.5 Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

BÊN MUA

*(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức
mua/thuê mua thì đóng dấu của tổ chức)*

BÊN BÁN

*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu
của doanh nghiệp)*

.....

.....