

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 12 tháng 09 năm 2016

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: 0017/HDMB-CT1A104/CTTTM-QC-XD-DOVH

- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;
- Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;
- Căn cứ Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam; Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội;
- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ quyết định số 1343/QĐ-UBND ngày 16/10/2008 về việc chấp thuận đầu tư dự án “Đầu tư xây dựng Khu nhà ở để bán” tại và quyết định số 2750/QĐ-UBND ngày 17/6/2011 về việc điều chỉnh quyết định 1343/QĐ-UBND ngày 16/10/2008 của UBND thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định

Hai bên chúng tôi gồm:

BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên bán):

CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI - QUẢNG CÁO - XÂY DỰNG - ĐỊA ỐC VIỆT HÂN

Đại diện bởi Ông: **ĐINH NGỌC CHÂU HƯƠNG**

Chức vụ: Quản lý;

Địa chỉ công ty: Số 21 Đường 24 Khu dân cư Him Lam - Xã Bình Hưng - Huyện Bình Chánh

Điện thoại: (042) 218-2954

Fax: (043) 785-2069

Số tài khoản: 10201 0000 936026 tại Ngân hàng: VietcomBank

Mã số thuế: 0304683887

BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên mua):

Ông (bà): **NGUYỄN NGỌC DUY**

Số CMND (hộ chiếu) số: 000-013-256-740 cấp ngày: 18/07/2000, tại Q.Nam Từ Liêm, TP.Hà Nội
Hộ khẩu thường trú: Q.Nam Từ Liêm, TP.Hà Nội

Địa chỉ liên hệ: Q.Nam Từ Liêm, TP.Hà Nội
Điện thoại di động: 01682289699

Hai bên chúng tôi thoả thuận ký kết hợp đồng này với các nội dung sau đây:

Điều 1: Định nghĩa và giải thích chung;

1.1 Trừ khi ngữ cảnh trong Hợp Đồng này quy định khác đi, các thuật ngữ và từ ngữ sau đây sẽ có ý nghĩa như sau:

- a) “Hợp Đồng” hoặc “Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ” có nghĩa là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này và toàn bộ các Phụ lục kèm theo cũng như các sửa đổi, bổ sung bằng văn bản được lập và được ký kết bởi các Bên tham gia Hợp Đồng tại từng thời điểm;
- b) “Căn Hộ” có nghĩa là căn hộ với mô tả chi tiết và các thông số kỹ thuật như được quy định tại Điều 2 và ở phần Phụ lục của Hợp Đồng này;
- c) “Dự án” có nghĩa là dự án đầu tư xây dựng “Khu nhà ở để bán” tại như các căn cứ pháp lý mô tả ở trên;
- d) “Giá Bán Căn Hộ” có nghĩa là khoản tiền đã bao gồm thuế VAT(10%), phí bảo trì (2%) và tiền sử dụng đất được quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên mua phải thanh toán đủ cho Bên bán;
- e) “Phí Quản Lý Hàng Tháng” có nghĩa là các khoản chi phí hàng tháng mà Bên Mua phải thanh toán cho đơn vị Quản Lý tòa nhà, hay các đơn vị cung cấp dịch vụ thứ ba khác theo Hợp Đồng Cung Cấp Dịch vụ;
- f) “Lãi Suất Áp Dụng” bằng mức lãi suất do Công ty **Công ty TNHH Thương mại - Quảng cáo - Xây dựng - Địa ốc Việt Hân** vay bằng Đồng Việt Nam của Ngân hàng VietcomBank Chi nhánh Chi nhánh Hà Nội công bố tại từng thời điểm áp dụng.
- g) “Dịch Vụ Quản Lý” có nghĩa là các dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà, gồm việc quản lý, vận hành và duy trì Phần Sở Hữu Chung và các dịch vụ đảm bảo Tòa Nhà hoạt động bình thường;
- h) “Đơn vị Quản lý” có nghĩa là đơn vị do Bên Bán chỉ định hoặc do Chủ đầu tư Dự án thành lập để quản lý, vận hành tòa nhà;
- i) “Phần Sở Hữu Chung” có nghĩa là toàn bộ hoặc các bộ phận hoặc các khu vực của Tòa Nhà không nằm trong phần sở hữu riêng của bất kỳ căn hộ nào và không

thuộc phần “Diện tích thương mại” của Bên Bán bao gồm nhưng không giới hạn ở các hạng mục sau: không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Tòa Nhà gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao quanh Tòa Nhà, tường phân chia các căn hộ, hành lang các tầng căn hộ, khu vực phòng sinh hoạt cộng đồng tại tầng 1, cầu thang bộ, cầu thang thoát hiểm, thang máy, phòng gom rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, nước, gas, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa. Để tránh hiểu lầm, những hạng mục sau đây không được coi là thuộc Phần Sở Hữu Chung: (i) toàn bộ sảnh và diện tích khu vực văn phòng, khu dịch vụ thương mại, tại các tầng 1, 2, tầng kỹ thuật và toàn bộ hai tầng hầm, sân thượng và mái của tòa nhà, (ii) bất kỳ hạng mục nào do Bên Bán hoặc nhà đầu tư thứ cấp của Bên Bán đầu tư theo Dự Án mà được xác định trong Dự Án là không thuộc Phần Sở Hữu Chung;

j) “Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua” là phần diện tích sàn Căn Hộ được quy định tại Điều 2 Hợp Đồng này (*tính theo tim của tường bao, tường ngăn chia và ban công các căn hộ theo đúng quy định, hướng dẫn của Nhà nước hiện hành*) và trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với bên trong Căn Hộ (*Tim tường bao quanh căn hộ là các trục đánh số thứ tự và tên trục thể hiện trên bản vẽ căn hộ kèm theo hợp đồng này*);

k) “Diện Tích Thương Mại” có nghĩa là phần diện tích dành cho mục đích thương mại của Bên bán (thuộc quyền sở hữu duy nhất của Bên bán) bao gồm toàn bộ diện tích tầng 1 (*trừ sảnh chung cư + phòng sinh hoạt cộng đồng theo thiết kế*), toàn bộ diện tích tầng 2, tầng kỹ thuật của tòa nhà, toàn bộ diện tích hai tầng hầm, tầng tum, tầng mái và diện tích đất được UBND Thành phố giao quản lý sử dụng và trả tiền thuê hàng năm làm bãi trông xe. Diện Tích Thương Mại thuộc quyền sở hữu hợp pháp và duy nhất của Bên Bán;

l) “Hoàn thành phần BTCT tại một tầng” có nghĩa là Bên bán đã hoàn thành các công việc về Bê tông cốt thép chính của mặt sàn tầng đó theo báo cáo của Đơn vị thi công và Đơn vị tư vấn giám sát thi công của Công trình;

m) “Hoàn thành xây thô Căn hộ” Hoàn thành xây thô Căn hộ có nghĩa là Bên Bán đã hoàn thành xong phần kết cấu chính của Tòa Nhà và hoàn thành xong việc xây bao che đối với Căn hộ. Sau khi Bên Bán hoàn thành xây thô Căn hộ, Bên Bán sẽ gửi thông báo đến cho Bên Mua về việc đã hoàn thành xây thô Căn hộ;

n) “Hoàn thành phần hoàn thiện Căn hộ” có nghĩa là Bên Bán đã hoàn thành xong phần kết cấu chính của Tòa Nhà và hoàn thành xong việc thi công hoàn thiện, lắp đặt trang thiết bị sử dụng riêng đối với Căn hộ. Bên Bán sẽ gửi thông báo đến cho Bên Mua về việc đã hoàn thành phần hoàn thiện Căn hộ;

o) “Hoàn thành và bàn giao Căn hộ đưa vào sử dụng” là khi Bên bán đã hoàn thành việc xây dựng các hạng mục cơ bản của dự án. Hoàn thiện xong các căn hộ và hạ tầng kỹ thuật theo thiết kế đã được phê duyệt. Ngày hoàn thành công trình căn cứ theo kết quả nghiệm thu kỹ thuật, báo cáo của Đơn vị thi công, Đơn vị tư vấn giám sát thi công. Bên bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên mua chính xác ngày Bàn giao đưa vào sử dụng căn hộ.

1.2 Trừ khi ngữ cảnh hoặc các điều khoản của Hợp Đồng này có quy định khác đi:

- a) Các đầu mục hoặc tiêu đề chỉ để tiện tham khảo và không nhằm để giải thích ý nghĩa của Hợp Đồng này;
- b) Mọi tham chiếu đến các Điều khoản và các Phụ lục là các tham chiếu đến các Điều khoản và các Phụ lục của Hợp Đồng này;
- c) Các tham chiếu tới một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất kỳ hình thức nào cũng như những người kế thừa hoặc những người thay thế cho các cá nhân và/hoặc pháp nhân đó.

Điều 2. Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua căn hộ với các đặc điểm dưới đây:

2.1 Đặc điểm về căn hộ:

- Tên căn hộ: **CT1A-104**; tại tầng : **1** , vị trí căn hộ : số **4**, Đơn nguyên **1**
- Diện tích sàn căn hộ: **100 m²**(*Diện tích căn hộ được tính theo thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 1/9/2010 của Bộ xây dựng*); Năm khởi công xây dựng: 2011
- Căn hộ này thuộc toà nhà chung cư **CT1A**, dự án Đầu tư xây dựng “Khu nhà ở để bán” tại
- Sơ đồ thiết kế vị trí, mặt bằng căn hộ và danh mục vật liệu hoàn thiện cơ bản kèm theo tại phụ lục số 01 và 02 của hợp đồng này.

2.2 Đặc điểm về đất xây dựng toà nhà chung cư có căn hộ nêu trên;

- Thửa đất có địa chỉ tại với tổng diện tích là **0** m², ô đất **CT1A** có diện tích là m² (*chi tiết theo bản vẽ QH TMB và hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt*).
- Diện tích đất xây dựng công trình chung cư **CT1A** là: m² (*theo quyết định số 2750/QĐ-UBND ngày 17/6/2011 của UBND Thành phố Hà Nội.*)

Điều 3. Giá bán căn hộ, phương thức và thời hạn thanh toán

3.1 Giá bán căn hộ: **1.000.000.000.000** đồng/01 căn hộ

(*Bằng chữ: Một Nghìn Tỷ Đồng*).

- Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng 10%, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung **0.0%**, (nhưng không bao gồm các loại thuế, phí hay lệ phí khác phát sinh trong quá trình đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ, những chi phí phát sinh này nếu có do Bên mua phải nộp theo quy định) trong đó:

- Giá bán căn hộ này không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng.
- Đơn giá bán sau thuế VAT và phí bảo trì là: **0** đồng/01m²(Đơn giá này được tính trên cơ sở diện tích căn hộ tính theo thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 1/9/2010 của Bộ xây dựng; cách tính diện tích theo tim tường bao, ngăn chia căn hộ).

3.2 Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam; Nếu thanh toán bằng tiền mặt thì Bên mua nộp tiền tại phòng Tài chính Kế toán của Công ty **CÔNG**

TY TNHH THƯƠNG MẠI - QUẢNG CÁO - XÂY DỰNG - ĐỊA ỐC VIỆT HÂN;
Nếu thanh toán bằng chuyển khoản qua ngân hàng thì Bên mua thực hiện chuyển tiền theo số tiền và nội dung chi tiết ghi trong thông báo nộp tiền mà Bên bán sẽ gửi tới Bên mua.

3.3 Thời hạn và giá trị các đợt thanh toán:

- Đợt 1: Thanh toán 30% sau khi ký hợp đồng mua bán từ ngày 01-09-2016 đến ngày 20-09-2016
- Đợt 2: Thanh toán 40% sau khi xây xong sàn 10 từ ngày 21-09-2016 đến ngày 30-09-2016
- Đợt 3: Thanh toán 30% sau khi bàn giao nhà từ ngày 01-10-2016 đến ngày 29-10-2016

Trước các đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (thông qua hình thức như fax, chuyển phát nhanh, qua bưu điện....) cho Bên mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán. Bên mua có trách nhiệm phải thanh toán đủ số tiền và đúng thời hạn theo thông báo này.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình (nhà chung cư trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 hợp đồng này) theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình đã được phê duyệt.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán

5.1 Quyền của Bên bán:

- a) Yêu cầu Bên mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận ghi trong hợp đồng, và yêu cầu Bên mua trả đủ các khoản kinh phí phát sinh (nếu có) trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên mua nhận nhà theo đúng thời hạn và thỏa thuận ghi trong hợp đồng và ghi trong giấy thông báo bàn giao nhà mà Bên bán sẽ gửi tới Bên mua khi đủ điều kiện bàn giao căn hộ;
- c) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- d) Yêu cầu Bên mua bằng văn bản trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày hai bên tiến hành bàn giao Căn Hộ, Bên Mua phải có mặt tại văn phòng giao dịch của Bên Bán để kê khai và thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để xin cấp giấy chứng nhận quyền

sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định của pháp luật. Liên quan đến việc này, trách nhiệm của Bên Bán là đại diện, hướng dẫn và phối hợp với Bên Mua để hoàn thiện các thủ tục pháp lý có liên quan để nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định của pháp luật. Các thủ tục có liên quan bao gồm việc chuẩn bị các hồ sơ tài liệu cho Bên Mua kê khai, ký, hướng dẫn Bên Mua kê khai các tài liệu cần thiết. Bên Mua có trách nhiệm cung cấp bản sao công chứng sổ hộ khẩu, giấy chứng minh nhân dân của Bên Mua và các giấy tờ cần thiết khác (nếu có) theo quy định. Bên Mua có trách nhiệm thực hiện đúng các hướng dẫn của Bên Bán. Nếu Bên Mua không có mặt trong khoảng thời gian và địa điểm nêu trên hoặc không thực hiện hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn, thông báo của Bên Bán, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn Hộ cho Bên Mua bị kéo dài và Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các chi phí, phí tổn và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục nêu trên. Sau khi có thông báo của cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua chịu trách nhiệm trực tiếp (i) nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn Hộ cho cơ quan có thẩm quyền, (ii) nộp lệ phí trước bạ vào kho bạc Nhà nước, và (iii) thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định pháp luật. Bên Bán không cam kết và không chịu trách nhiệm trong trường hợp việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Căn Hộ bị chậm trễ không do lỗi của Bên Bán.

e) Bên Bán có toàn quyền sở hữu, định đoạt và kinh doanh toàn bộ phần 'Diện tích thương mại' của Dự án (toàn bộ diện tích không thuộc phần diện tích sở hữu riêng của Bên mua và sử dụng chung của dự án) như mô tả tại điểm k) khoản 1.1 Điều 1 hợp đồng này.

g) Bên Bán trực tiếp hoặc chỉ định Đơn vị Quản Lý tiến hành quản lý, khai thác và vận hành tòa nhà, Phần Sở Hữu Chung để phục vụ cư dân.

h) Bên Bán có quyền giám sát, yêu cầu bên mua hoàn thiện căn hộ đúng thời hạn và quy chế đã ban hành.

5.2 Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch và nội dung hồ sơ dự án đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao đưa vào sử dụng, Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

b) Thiết kế căn hộ và thiết kế công trình tuân thủ các quy định về pháp luật xây dựng (thiết kế căn hộ và quy hoạch xây dựng sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền); Kiểm tra, giám sát việc xây dựng căn hộ để đảm bảo chất lượng xây dựng theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành, theo hồ sơ đã được phê duyệt.

- c) Bảo quản nhà ở đã bán trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua. Thực hiện bảo hành đối với căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 10 của hợp đồng này;
- d) Chuyển giao căn hộ cho Bên mua đúng thời hạn theo thông báo gửi tới Bên mua khi đã hội đủ điều kiện và kèm theo bản vẽ thiết kế tầng nhà có căn hộ và thiết kế kỹ thuật liên quan đến căn hộ.
- e) Có trách nhiệm phối hợp cùng Bên mua làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ cho Bên mua và bàn giao cho Bên mua các giấy tờ có liên quan đến căn hộ (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận);
- f) Có trách nhiệm tổ chức, thành lập hoặc ký hợp đồng ủy thác một Đơn vị quản lý tòa nhà theo quy định, phối hợp tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán.
- g) Có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho bên mua về ngày dự kiến bàn giao căn hộ trước ít nhất là sáu (06) tháng để bên mua có kế hoạch hoàn thiện căn hộ đúng thời hạn.
- h) Ban hành nội quy, quy chế hướng dẫn bên mua thực hiện hoàn thiện căn hộ.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua

6.1 Quyền của Bên mua:

- a) Nhận bàn giao căn hộ có chất lượng với các thiết bị, và mức độ hoàn thiện tại phụ lục hợp đồng theo đúng thời hạn mà các bên đã thỏa thuận.
- b) Yêu cầu Bên bán phối hợp làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này);
- c) Được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao căn hộ ví dụ như truyền hình cáp, internet, điện thoại,...;
- d) Yêu cầu Bên bán hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo nội dung dự án nhà chung cư đã phê duyệt;
- e) Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán khi đã hội đủ điều kiện;

6.2 Nghĩa vụ của Bên mua:

- a) Thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này và thanh toán đầy đủ các khoản kinh phí phát sinh(nếu có) trong quá trình thực hiện hợp đồng này;
- b) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật Bên mua phải nộp như thỏa thuận nêu tại Điều 7 của hợp đồng này;

- c) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, thông tin liên lạc;
- d) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư (trông giữ tài sản, vệ sinh môi trường, bảo vệ, an ninh...) và các chi phí khác;
- e) Chấp hành các quy định tại Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này. Có trách nhiệm tuân thủ các quy định, nội quy vận hành tòa nhà Chung cư do Đơn vị quản lý tòa nhà ban hành. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- f) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định tại Điều 1 của Luật Nhà ở;
- g) Bên mua tự chịu trách nhiệm trước pháp luật và Bên bán về việc thực hiện các nội quy, quy định và đảm bảo an ninh trật tự trong việc Bên mua cho Bên thứ ba cho thuê nhà, cho ở nhờ,... tại căn hộ. Trong trường hợp này Bên mua phải thông báo bằng văn bản và ký cam kết với Bên bán hoặc Đơn vị quản lý tòa nhà trước khi thực hiện cho thuê, cho mượn hay các giao dịch khác trong khuôn khổ pháp luật quy định.
- h) Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, Bên mua không được thay đổi kiến trúc và kết cấu bên trong Căn hộ so với thời điểm bàn giao Căn hộ (bao gồm nhưng không giới hạn ở việc xây tường ngăn lên mặt sàn, phá dỡ, di chuyển các trang thiết bị); không được đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Căn hộ; không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể, kết cấu của Tòa Nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn hộ. Trong quá trình sử dụng Căn hộ, nếu Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ bên trong Căn hộ (nhưng không thay đổi kiến trúc, kết cấu chính của Căn Hộ), thì Bên mua phải có đơn đề nghị bằng văn bản kèm theo bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa gửi cho Đơn vị Quản Lý hoặc Bên Bán ít nhất năm (5) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa để Đơn vị Quản Lý hoặc Bên Bán xem xét và quyết định. Mọi việc sửa chữa của Bên Mua đều phải có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán hoặc Đơn vị Quản Lý trước khi thực hiện và phải tuyệt đối tuân thủ Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà cũng như bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa đã được Bên Bán hoặc Đơn vị Quản Lý chấp thuận.
- i) Để đảm bảo việc bàn giao đưa công trình vào sử dụng đúng tiến độ, bên mua phải hoàn thành việc hoàn thiện căn hộ của mình để đưa vào sử dụng trước thời hạn hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng tòa nhà như quy định tại điểm n điều 1 của hợp đồng này.
- j) Bên mua phải tuyệt đối tuân thủ về thời gian, nội quy, quy định, thiết kế đã được duyệt và hướng dẫn liên quan đến việc hoàn thiện căn hộ do bên Bán ban hành và phê duyệt.

Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí phải nộp

7.1 Bên mua chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính (các loại thuế, phí, lệ phí) khi làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ hoặc liên quan đến việc xác lập quyền sở hữu đối với căn hộ theo quy định của pháp luật.

7.2 Bên mua tự chịu trách nhiệm về việc hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước phát sinh trong quá trình Bên mua thực hiện chuyển nhượng, mua bán hay các giao dịch khác đối với căn hộ theo quy định của pháp luật hiện hành.

7.3 Bên bán có trách nhiệm phát hành hóa đơn giá trị gia tăng theo quy định sau khi Bên mua hoàn tất đợt thanh toán theo thỏa thuận.

Điều 8. Chậm trễ trong việc thanh toán và chậm trễ trong việc hoàn thiện, bàn giao căn hộ và lãi suất áp dụng.

8.1 Lãi suất áp dụng trong trường hợp Bên bán chậm bàn giao nhà, Bên mua chậm thanh toán theo quy định tại điều 3, điều 7, chậm nhận nhà là **11%** lãi suất do Ngân hàng Vietcombank cho Công ty **CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI - QUẢNG CÁO - XÂY DỰNG - ĐỊA ỐC VIỆT HÂN** vay tại thời điểm bắt đầu tính lãi.

8.2 Nếu Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán bất kỳ khoản thanh toán nào theo quy định tại Điều 3 và/hoặc Điều 7 của Hợp Đồng này thì Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua qua đường bưu điện một thông báo theo địa chỉ của Bên Mua ghi tại phần giới thiệu các bên của Hợp Đồng này về việc chậm thanh toán đó và yêu cầu thanh toán khoản tiền bị chậm thanh toán đó và khoản lãi chậm trả theo mức Lãi suất áp dụng trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày gửi thông báo (theo dấu bưu điện). Bên Mua sẽ phải chịu tiền lãi chậm trả theo mức Lãi suất áp dụng (tính theo ngày) trên số tiền quá hạn kể từ ngày khoản đó đến hạn cho đến ngày thanh toán thực tế.

8.3 Nếu Bên Mua vẫn không thanh toán trong vòng ba (03) tháng kể từ ngày gửi thông báo nêu tại Khoản 2 điều này (theo dấu bưu điện, hoặc chuyển phát nhanh), Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà không phải bồi thường cho Bên Mua bất kỳ khoản tiền nào. Trong trường hợp này, Bên Bán, ngoài các quyền khác mà pháp luật quy định, có quyền tự do chào bán và ký hợp đồng bán căn hộ với khách hàng khác và có quyền yêu cầu Bên Mua phải thanh toán hoặc bồi hoàn mọi chi phí, phí tổn và thiệt hại phát sinh do việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng gây ra cho Bên Bán theo quy định tại khoản 5 dưới đây;

8.4 Nếu bên mua không hoàn thành việc hoàn thiện căn hộ theo thời hạn đã được bên bán thông báo hoặc vi phạm nghiêm trọng quy chế hoàn thiện căn hộ do bên bán ban hành, trong vòng 10 ngày làm việc bên bán sẽ thông báo về việc quá thời hạn và/hoặc vi phạm quy chế hoàn thiện căn hộ, yêu cầu bên mua nghiêm túc thực hiện theo cam kết. Nếu trong vòng mười lăm (15) ngày tiếp theo kể từ ngày gửi thông báo mà bên mua vẫn không khắc phục xong các nội dung yêu cầu theo thông báo bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng do lỗi của bên mua quy định tại khoản 5 dưới đây;

8.5 Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Khoản 8.3 và khoản 8.4 nêu trên, Bên Bán sẽ có thông báo bằng văn bản đến cho Bên Mua, qua đường bưu điện, đến địa chỉ của Bên Mua ghi tại phần giới thiệu các bên của Hợp Đồng này và Hợp Đồng này chấm dứt vào ngày Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua như trên (theo dấu bưu điện hoặc chuyển phát nhanh). Trong trường hợp này, ngoài các quyền khác mà pháp luật quy định, Bên Bán có quyền (i) bán Căn Hộ cho khách hàng khác và (ii) yêu cầu Bên Mua phải thanh toán hoặc bồi hoàn mọi chi phí, phí tổn và thiệt hại phát sinh do việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng gây ra. Bên Bán sẽ chỉ hoàn trả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng sau khi đã khấu trừ tất cả các khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại hợp đồng này tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng và các chi phí, phí tổn và thiệt hại do việc chấm dứt Hợp Đồng gây ra cho Bên Bán, *với điều kiện thêm* là Bên Bán chỉ hoàn trả tiền còn lại sau khi Căn Hộ đã được bán cho khách hàng khác. Khi Căn Hộ đã được bán cho khách hàng khác, Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản qua đường bưu điện đến địa chỉ của Bên Mua ghi tại phần giới thiệu các bên của Hợp Đồng. Nếu Bên Mua từ chối nhận lại khoản tiền hoàn trả này hoặc không trả lời trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày gửi thông báo (theo dấu bưu điện), số tiền hoàn trả này sẽ được Bên Bán xử lý theo quy định của pháp luật và Bên Mua không có quyền thắc mắc hoặc khiếu nại, kiện tụng gì đối với Bên Bán.

8.6 Trước khi Bên mua thực hiện hoàn thiện nội thất Căn hộ, Bên mua có trách nhiệm đăng ký lịch thi công phần hoàn thiện nội thất. Thời hạn đăng ký lịch thi công phần nội thất tối đa sau hai (02) tháng kể từ ngày Chủ đầu tư ra Thông báo hoàn thiện nội thất căn hộ. Khi đăng ký lịch thi công nội thất, Bên mua và đơn vị thi công nội thất phải: (1) Cam kết thời gian hoàn thành thi công nội thất (đảm bảo phù hợp với kế hoạch tiến độ bàn giao Căn hộ của Chủ đầu tư); (2) Cam kết về an toàn lao động và vệ sinh môi trường theo mẫu của Chủ đầu tư; (3) Cung cấp bản vẽ thiết kế nội thất Căn hộ để Chủ đầu tư phê duyệt.

8.7 Bên mua khi thi công hoàn thiện nội thất Căn hộ có trách nhiệm hoàn thành trước ngày bàn giao Tòa nhà đưa vào sử dụng (Chủ đầu tư sẽ có thông báo ngày cụ thể). Nếu không hoàn thiện trước ngày quy định của Chủ đầu tư thì Chủ đầu tư sẽ tháo vận thang chở hàng và không có trách nhiệm đến việc vận chuyển vật tư cho khách hàng mua căn hộ. Trong quá trình thi công hoàn thiện nội thất căn hộ Bên mua có trách nhiệm không gây ảnh hưởng đến hoạt động của cư dân trong Tòa nhà.

Điều 9. Giao nhận căn hộ

9.1 Bên bán có trách nhiệm bàn giao căn hộ cho Bên mua vào thời gian trong quý IV năm 2015.

9.2 Trong trường hợp một trong các điều kiện bất khả kháng xảy ra Bên bán nhận thấy việc Bàn giao căn hộ cho Bên mua có thể diễn ra sớm hơn hoặc muộn hơn thời hạn trên thì Bên bán có trách nhiệm thông báo cho Bên mua bằng văn bản trước thời điểm dự định bàn giao căn hộ ít nhất hai (02) tháng. Trong trường hợp này thời hạn

bàn giao căn hộ theo Hợp đồng là ngày theo thông báo mà Bên bán sẽ gửi tới Bên mua theo thỏa thuận ở điểm này.

9.3 Bên mua có trách nhiệm nhận Căn hộ, ký bàn giao căn hộ và thực hiện các hướng dẫn khác của Bên bán đúng thời hạn theo thông báo của Bên bán về việc nhận bàn giao Căn hộ.

Điều 10. Bảo hành nhà ở

10.1 Bên bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ 60 tháng theo quy định.

10.2 Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành theo quy định của pháp luật. 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 quy định.

10.3 Không thực hiện việc bảo hành trong các trường hợp căn hộ bị hư hỏng do thiên tai, địch họa, các điều kiện khách quan khác hoặc do lỗi của người sử dụng gây ra và các công việc, thiết bị do chủ căn hộ tự thực hiện.

10.4 Sau thời hạn bảo hành theo quy định pháp luật về bảo hành nhà ở, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên mua.

Điều 11. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

11.1 Bên mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ đó.

11.2 Trong trường hợp chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên bán nhưng Bên mua thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho người thứ ba thì các Bên trong giao dịch đó phải thực hiện đúng thủ tục theo quy định tại Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng và các quy định khác của Nhà nước tại thời điểm giao dịch đó. Trong trường hợp này Bên bán phải được Bên mua thông báo bằng văn bản và Bên bán chỉ chấp nhận những trường hợp giao dịch theo đúng quy định nêu trên và không chịu trách nhiệm gì về những giao dịch khác không tuân thủ các quy định tại điểm này của Hợp đồng.

11.3 Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 của Điều này, người mua nhà ở hoặc người nhận chuyển nhượng hợp đồng đều được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua quy định trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.

11.4 Bên Bán bảo lưu quyền sở hữu đối với Căn Hộ cho đến khi Bên Mua đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

a) Bên Mua đã thanh toán đủ toàn bộ các khoản tiền theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này, các khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến việc xác lập quyền sở hữu của Bên Mua đối với Căn Hộ; và

b) Bên Mua đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này.

11.5 Trong phạm vi tối đa theo quy định của pháp luật, Bên Mua, bằng Hợp Đồng này, đồng ý không hủy ngang và vô điều kiện rằng, sau khi Bên Mua đã nhận được giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ, Bên Mua chỉ có đầy đủ quyền sở hữu đối với Căn Hộ đó theo quy định của pháp luật và không có bất kỳ quyền sở hữu riêng nào đối với bất kỳ Phần Sở Hữu Chung, Tiềm Ích Công Cộng và Diện Tích Thương Mại và bất kỳ hạng mục nào không thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua. Hai bên, bằng Hợp Đồng này, đồng ý rằng toàn bộ các Diện Tích Thương Mại thuộc quyền sở hữu hợp pháp và duy nhất của Bên Bán.

Điều 12. Cam kết đối với phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và các công trình dịch vụ của toà nhà chung cư

12.1 Bên mua được toàn quyền sở hữu riêng đối với diện tích sàn căn hộ theo Điều 2 hợp đồng này. Bên mua được quyền sử dụng nhưng tuyệt đối không được quyền chiếm hữu và định đoạt đối với các phần diện tích và hạng mục thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư là diện tích được mô tả theo điểm i) khoản 1.1 Điều 1 của hợp đồng này như hệ thống đường giao thông nội bộ của tòa nhà, sảnh chung cư, phòng sinh hoạt cộng đồng, sảnh tầng chung cư, hệ thống thang bộ, thang máy, thang thoát hiểm, cứu hỏa, hệ thống xả rác, thông gió chiếu sáng chung của tòa nhà.

12.2 Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán được mô tả định nghĩa tại điểm k) khoản 1.1 Điều 1 Hợp đồng này cụ thể là: toàn bộ diện tích hai tầng hầm, diện tích tầng 1 (*trừ diện tích sảnh chung cư và phòng sinh hoạt cộng đồng*), toàn bộ diện tích tầng 2, hệ thống hạ tầng, kỹ thuật, phục vụ hoạt động bình thường của hai tầng hầm, khối văn phòng, thương mại, nhà trẻ, toàn bộ diện tích các tầng kỹ thuật, sân các phòng tum, sân vườn trên mái, hạng mục sân vườn bãi giữ xe, đối với những diện tích này Bên bán có quyền sở hữu, kinh doanh, định đoạt duy nhất không liên quan đến Bên mua của hợp đồng này.

12.3 Mức kinh phí đóng góp cho quản lý vận hành nhà chung cư năm đầu tiên sẽ được Đơn vị quản lý tòa nhà tính cụ thể, thông báo cho Bên mua và nộp trước thời điểm nhận bàn giao căn hộ. Mức kinh phí này có thể điều chỉnh các năm sau nhưng phải tính toán hợp lý phù hợp với thực tế, được Hội nghị nhà chung cư thông qua và tuân thủ các hướng dẫn của UBND Thành phố Hà Nội.

12.4 Các Bên sử dụng các diện tích thuộc sở hữu riêng của mình và phần sử dụng chung của dự án phải chịu trách nhiệm tuân thủ các quy định, quy chế quản lý tòa nhà, đảm bảo an toàn an ninh trật tự, an toàn cháy nổ, vệ sinh môi trường không ảnh hưởng đến các đối tượng sử dụng khác.

Điều 13. Xây dựng và sửa chữa nhỏ đối với căn hộ

13.1 Cho đến khi chính thức nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này, Bên Mua không được yêu cầu thay đổi bất kỳ hạng mục nào của Căn Hộ, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc yêu cầu thay đổi chủng loại vật liệu và/hoặc

hoàn thiện của Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán có toàn quyền từ chối mọi yêu cầu nêu trên của Bên Mua (nếu có).

13.2 Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, Bên Mua cam kết tuân thủ quy định liên quan đến việc sửa chữa nhỏ đối với Căn Hộ như được quy định tại Điều này và phần Phụ lục của Hợp Đồng này.

13.3 Trong mọi trường hợp, Bên Mua không được thay đổi Căn Hộ và/hoặc diện tích Căn Hộ, kết cấu chính của Căn Hộ theo như thiết kế được cấp thẩm quyền phê duyệt. Trong mọi trường hợp, Bên Mua cam kết không thay đổi mục đích sử dụng của Căn Hộ là để ở.

13.4 Bên Mua cam kết sẽ tuân thủ và đảm bảo rằng những người thuê Căn Hộ để ở và/hoặc người sử dụng thực tế Căn Hộ của Bên Mua sẽ phải tuyệt đối tuân thủ các quy định về xây dựng và sửa chữa nhỏ đối với Căn Hộ phù hợp với quy định của Hợp Đồng này, Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Tòa Nhà và các quy định có liên quan của pháp luật.

Điều 14. Thông báo

Các thông báo giữa Bên bán và Bên mua theo Hợp Đồng này phải được thực hiện bằng văn bản. Thông báo sẽ được coi là đã được gửi đến cho bên Mua sau khi thông báo đó đã được gửi đi bằng đường bưu điện hay chuyển phát nhanh (theo dấu bưu điện) theo địa chỉ của bên đó ghi tại phần giới thiệu các bên của Hợp đồng này. Việc thay đổi địa chỉ phải được thông báo ngay cho bên kia bằng văn bản.

Điều 15. Bất khả kháng

15.1 Bất khả kháng là tất cả các tình huống, sự kiện xảy ra trong thời hạn hiệu lực của Hợp đồng này do các sự kiện bất thường không thể lường trước được và không thể tránh khỏi được; nằm ngoài mong muốn và khả năng kiểm soát hợp lý của các Bên có liên quan, gây ảnh hưởng trực tiếp và/hoặc làm cho không thể thực hiện được một phần hoặc toàn bộ các nghĩa vụ theo Hợp đồng, ngoại trừ nghĩa vụ thanh toán của Bên mua. Sự kiện bất khả kháng bao gồm nhưng không giới hạn ở các sự kiện như chiến tranh, khủng bố, bạo động, tình trạng khẩn cấp quốc gia, rối loạn công cộng, đình công, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, thiên tai, thay đổi chính sách, pháp luật của Nhà nước, lệnh cấm hoặc tạm đình chỉ theo quy định của pháp luật hoặc do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành (bao gồm cả việc bất cứ cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào rút giấy phép không cho phép Bên bán thực hiện đầu tư xây dựng Dự Án hoặc bán Căn Hộ mà không do lỗi của Bên Bán) và các sự kiện khác có tính chất tương tự.

15.2 Việc một Bên không thực hiện được hoặc chậm trễ thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng này (ngoại trừ nghĩa vụ thanh toán của Bên mua) sẽ không bị coi là vi phạm Hợp đồng nếu việc không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện đó do sự kiện bất khả

kháng gây ra. Tuy nhiên, bên bị ảnh hưởng phải nhanh chóng gửi thông báo ngay cho bên kia khi nhận thấy rằng mình không thể thực hiện được nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng gây ra. Trong trường hợp gặp sự kiện bất khả kháng, bên bị ảnh hưởng sẽ được gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng (ngoại trừ nghĩa vụ thanh toán của Bên mua) tương ứng với thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng hoặc gửi thông báo cho bên kia về việc chấm dứt Hợp đồng này trong trường hợp sự kiện bất khả kháng kéo dài và/hoặc theo đánh giá của bên bị ảnh hưởng là không thể khắc phục được hậu quả.

Điều 16. Chấm dứt Hợp đồng

Hợp Đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

16.1 Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt.

16.2 Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng này nếu trong trường hợp sự kiện bất khả kháng kéo dài và/hoặc theo đánh giá của mình là không thể khắc phục được hậu quả.

16.3 Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và yêu cầu Bên Mua bồi thường thiệt hại nếu Bên Mua chậm trễ trong việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán bất kỳ một khoản tiền nào của Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này, hoặc nếu Bên Mua vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ của Bên Mua trong Hợp Đồng theo đánh giá của Bên Bán mà Bên Mua không khắc phục và chấm dứt vi phạm đó trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo về vi phạm đó (theo dấu bưu điện hoặc chuyển phát nhanh).

16.4 Bên mua có quyền chấm dứt Hợp Đồng này nếu Bên bán chậm bàn giao Căn Hộ quá sáu (06) tháng so với Ngày Bàn Giao Căn Hộ đã thông báo tới Bên mua được quy định tại Điều 9 Hợp Đồng này do lỗi của Bên bán. Trong trường hợp này, Bên Bán có trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định trong Hợp Đồng cho đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng, cộng với tiền lãi được tính theo Lãi Suất Áp Dụng (nếu có) tương ứng trên các khoản thanh toán mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng kể từ thời điểm Bên Mua nộp tiền mua Căn Hộ cho đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng.

Điều 17. Cam kết của các bên

17.1 Bên bán cam kết căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên bán và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.

17.2 Bên mua cam kết đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở.

17.3 Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung một số nội dung của hợp đồng này thì các bên lập thêm phụ lục hợp đồng có chữ ký của hai bên và có giá trị pháp lý như hợp đồng này.

17.4 Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và bảng danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài căn hộ đính kèm là một phần không thể tách rời của hợp đồng này.

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

Điều 18. Các thỏa thuận khác

18.1 Các bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.

18.2 Nếu có bất kỳ phần, khoản mục hoặc điều khoản nào của Hợp Đồng này bị tuyên bố là bất hợp pháp, vô hiệu, không có hiệu lực thi hành bởi toà án hay Cơ quan pháp luật có thẩm quyền thì các điều khoản còn lại của Hợp Đồng mà không bị ảnh hưởng vẫn còn giá trị pháp lý và có hiệu lực thi hành.

18.3 Các Phụ lục kèm theo Hợp Đồng hoặc bất kỳ các bản bổ sung và sửa đổi nào được ký kết hợp lệ sẽ cấu thành nên một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng, có giá trị và hiệu lực thi hành như Hợp Đồng.

18.4 Mọi sửa đổi, bổ sung đối với Hợp Đồng này đều phải được Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận bằng văn bản và được người đại diện có thẩm quyền của hai bên ký.

Điều 19. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp các bên không thương lượng được thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Toà án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 20. Hiệu lực của hợp đồng

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký trên đây.

Hợp đồng này được lập thành 03 bản và có giá trị như nhau, Bên bán giữ 02 bản, Bên mua giữ 01 bản.

BÊN MUA

BÊN BÁN

