

Mẫu số 04

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

...., ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN/THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

Số/.....

(Hợp đồng này không áp dụng đối với các trường hợp mua bán/thuê mua căn hộ chung cư - theo Mẫu số 01; căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú - theo Mẫu số 02; nhà ở riêng lẻ - theo Mẫu số 03)

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Nghị định số .../.../NĐ-CP ngày..... tháng..... năm..... của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ khác¹
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, nhà, công trình xây dựng:

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN/BÊN CHO THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên bán/bên cho thuê mua):

- Tên tổ chức, cá nhân²:.....
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số:
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
- (Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi) theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số(nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: cấp ngày:/...../....., tại.....)
- Địa chỉ:
- Điện thoại liên hệ: Fax:
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

II. BÊN MUA/BÊN THUÊ MUA NHÀ, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (sau đây gọi tắt là Bên mua/bên thuê mua):

- Tên tổ chức, cá nhân³:
- Thẻ căn cước công dân /hộ chiếu⁴ số: cấp ngày:....../...../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:

- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):
- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế (nếu có):

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng với các nội dung sau đây:

Điều 1. Các thông tin về nhà, công trình xây dựng

1. Vị trí nhà, công trình xây dựng:
2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà, công trình xây dựng:
3. Quy mô của nhà, công trình xây dựng:
 - Tổng diện tích sàn xây dựng:m²
 - Tổng diện tích sử dụng đất:m², trong đó:
Sử dụng riêng:m²
Sử dụng chung (nếu có):m²
Mục đích sử dụng đất:
- Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê):
4. Thông tin pháp lý dự án: (Giấy tờ pháp lý dự án)
5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà, công trình xây dựng
 - Mục đích sử dụng nhà, công trình xây dựng:
 - Năm hoàn thành việc xây dựng (*ghi năm hoàn thành việc xây dựng nhà, công trình xây dựng*):
.....
6. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội*)
7. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà, công trình xây dựng:
.....
8. Đối với hợp đồng mua bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai thì phải ghi rõ số, ngày tháng năm của hợp đồng bảo lãnh về nhà, công trình xây dựng, số ngày tháng năm văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; kèm theo hợp đồng này còn có bản sao hợp đồng bảo lãnh về nhà, công trình xây dựng, bản sao văn bản của Sở Xây dựng địa phương về việc nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.
9. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có)
10. Các thông tin khác (nếu có)

Điều 2. Giá mua bán/giá thuê mua nhà, công trình xây dựng

1. Giá mua bán/giá thuê mua nhà, công trình xây dựng là:.....đồng
(*Bằng chữ*).

(Các bên thỏa thuận, ghi rõ trong hợp đồng đơn giá bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng theo m² diện tích đất/m² diện tích sàn xây dựng hoặc m² diện tích sử dụng nhà, công trình xây dựng)

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT (nếu Bên bán/bên cho thuê mua thuộc diện phải nộp thuế VAT) và kinh phí bảo trì (nếu có).

2. Giá mua bán/giá thuê mua nhà, công trình xây dựng quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên mua/bên thuê mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho nhà, công trình xây dựng gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua/bên thuê mua sử dụng cho riêng nhà, công trình xây dựng. Các chi phí này Bên mua/bên thuê mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành khu nhà, công trình xây dựng, khu đô thị hàng tháng (nếu có); kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này, Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà, công trình xây dựng, khu đô thị theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

- Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)

3. Hai bên thống nhất, kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng nhà, công trình xây dựng đã mua/thuê mua thì Bên mua/bên thuê mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà, công trình xây dựng, 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.

4. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định của pháp luật.

2. Thời hạn thanh toán: (Các bên thỏa thuận cụ thể tiến độ, thời hạn, điều kiện thanh toán để ghi vào hợp đồng).

(Các bên thỏa thuận cụ thể tiến độ thanh toán tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng, kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích đất, diện tích xây dựng thực tế khi bàn giao nhà, công trình xây dựng, nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao nhà, công trình xây dựng phải theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở).

Việc mua bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 (Việc thanh toán trong mua bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá

trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp Bên bán/bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng và tài sản khác gắn liền với đất thì Bên bán/bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua. Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết).

Trường hợp thuê mua nhà, công trình xây dựng thì các bên thỏa thuận để xác định số tiền bên thuê mua phải trả lần đầu; số tiền còn lại thì chia cho tổng số tháng mà bên thuê mua phải trả tiền thuê theo thỏa thuận đến khi hết thời gian phải nộp tiền thuê theo tháng.

3. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)

Điều 4. Chất lượng nhà, công trình xây dựng

1. Bên bán/bên cho thuê mua cam kết bảo đảm chất lượng nhà, công trình xây dựng nêu tại Điều 1 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nhà, công trình xây dựng mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà, công trình xây dựng theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: (chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai):

- a) Giai đoạn 1:
- b) Giai đoạn 2:
- c) Giai đoạn 3:
- d)

3. Bên bán/bên cho thuê mua phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu sử dụng tại dự án của Bên mua/bên thuê 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 (chỉ thỏa thuận trong trường hợp Bên bán/bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng là chủ đầu tư dự án nhà, công trình xây dựng).

4. Bên bán/bên cho thuê mua phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu của Bên mua/bên thuê mua tại dự án theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê 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 (nếu có thỏa thuận Bên bán/bên cho thuê mua phải xây dựng); hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: (chỉ thỏa thuận trong trường hợp Bên bán/bên cho thuê mua nhà, công trình xây dựng là chủ đầu tư dự án nhà, công trình xây dựng. Các bên phải thỏa thuận cụ thể các công trình mà Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu sử dụng bình thường của Bên mua/bên thuê mua theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt).

5. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)

Điều 5. Giao nhận nhà, công trình xây dựng

1. Điều kiện giao nhận nhà, công trình xây dựng: *Các bên đối chiếu với thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của 02 bên trong hợp đồng này để thỏa thuận cụ thể về điều kiện nhà, công trình xây dựng được bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua (như điều kiện Bên bán/bên cho thuê mua phải xây dựng xong nhà, công trình xây dựng theo thiết kế, Bên mua/bên thuê mua phải đóng đủ tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng,.....).*

2. Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua vào: (ghi rõ thời gian bàn giao nhà, công trình xây dựng).

Việc bàn giao nhà, công trình xây dựng có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá..... ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua; Bên bán/bên cho thuê mua phải có văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua biết lý do chậm bàn giao nhà, công trình xây dựng (Trường hợp không thể bàn giao nhà, công trình xây dựng đúng thời hạn thì các bên phải thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời hạn bàn giao).

Trước ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng làngày, Bên bán/bên cho thuê mua phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua biết về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao nhà, công trình xây dựng.

3. Nhà, công trình xây dựng được bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua phải theo đúng thiết kế đã được phê duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng.

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

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

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

6. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội):*

Điều 6. Bảo hành nhà, công trình xây dựng

1. Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm bảo hành nhà, công trình xây dựng đã bán/cho thuê mua theo 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 Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua, Bên bán/bên cho thuê mua phải thông báo và cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa nhà, công trình xây dựng vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà, công trình xây dựng.

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

Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện bảo hành nhà, công trình xây dựng 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/bên cho thuê mua hoặc Bên được Bên bán/bên cho thuê mua ủy quyền thực hiện.

4. Bên mua/bên thuê mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán/bên cho thuê mua khi nhà, công trình xây dựng có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạnngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua/bên thuê mua, Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua/bên thuê mua phải tạo điều kiện để Bên bán/bên cho thuê mua thực hiện bảo hành nhà, công trình xây dựng. Nếu Bên bán/bên cho thuê mua chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua/bên thuê mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua/bên thuê mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Nhà, công trình xây dựng được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn tối thiểu là 24 tháng. Thời gian bảo hành nhà, công trình xây dựng được tính từ thời điểm nhà, công trình xây dựng có biên bản nghiệm thu đưa nhà, công trình xây dựng vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Hai bên thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành nhà, công trình xây dựng: *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*
.....

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của nhà, công trình xây dựng thuộc trách nhiệm của Bên mua/bên thuê mua.

8. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*:

Điều 7. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp nhà, công trình xây dựng đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên mua

phải thông báo trước bằng văn bản để Bên bán cùng Bên mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.

2. Trong trường hợp Bên thuê mua chưa nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng từ Bên cho thuê mua mà Bên thuê mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên cho thuê mua không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên thuê mua.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên thuê mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản *(Các bên có thể thỏa thuận, ghi rõ các điều kiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà, công trình xây dựng:)*.

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

5. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội):*

Điều 8. Các thỏa thuận về phần sở hữu chung trong dự án và sở hữu riêng, quản lý vận hành *(trường hợp mua bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng tại dự án Khu nhà, công trình xây dựng, Khu đô thị, dự án nhà, công trình xây dựng hỗn hợp)*

Nếu là nhà chung cư, có căn hộ chung cư được thiết kế và xây dựng trong tòa nhà thì áp dụng, thực hiện theo các nội dung dưới đây *(nếu không phải là nhà chung cư, không có căn hộ chung cư được thiết kế và xây dựng trong tòa nhà thì các bên bắt buộc phải thỏa thuận, quy định về các nội dung liên quan trong việc xác định phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng nhà, công trình xây dựng trong tòa nhà; các bên có thể tham khảo nội dung áp dụng cho nhà chung cư dưới đây để thỏa thuận)*:

1. Bên mua/bên thuê mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích nhà, công trình xây dựng đã mua/thuê mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với nhà, công trình xây dựng này bao gồm:; có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong tòa nhà quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua bao gồm: *(các bên phải ghi rõ vào mục này)*

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong tòa nhà bao gồm: *(các bên phải thỏa thuận và ghi rõ những phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong tòa nhà)*.

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong tòa nhà (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác):*(các bên thỏa thuận cụ thể vào phần này)*.

5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành tòa nhà như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua theo quy định tại Điều 5 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị/Ban

quản lý tòa nhà được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành tòa nhà với đơn vị quản lý vận hành là: đồng/m²/tháng. 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/bên thuê mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên bán/bên cho thuê mua vào thời điểm (các bên thỏa thuận đóng hàng tháng vào ngày hoặc đóng trong tháng đầu, thời điểm đóng là).

(Các bên thỏa thuận đính kèm theo hợp đồng này bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà mà Bên bán/bên cho thuê mua cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua trước khi thành lập Ban quản trị/Ban quản lý tòa nhà, trong đó có dịch vụ tối thiểu và dịch vụ gia tăng như: dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, quản lý vận hành, thể thao, chăm sóc sức khỏe.....).

b) Sau khi Ban quản trị/Ban quản lý tòa nhà được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành tòa nhà sẽ do Hội nghị các chủ sở hữu trong tòa nhà quyết định và do Ban quản trị/Ban quản lý tòa nhà thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành tòa nhà.

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tòa nhà có quy định về mức kinh phí quản lý vận hành tòa nhà thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

6. Quản lý vận hành: *(về cách thức, đơn vị quản lý vận hành; đóng góp kinh phí quản lý vận hành; trách nhiệm giám sát việc quản lý, vận hành do các bên thỏa thuận)*

7. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán/bên cho thuê mua

1. Quyền của Bên bán/bên cho thuê mua:

a) Yêu cầu Bên mua/bên thuê mua trả tiền mua nhà, công trình xây dựng theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua/bên thuê mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên mua/bên thuê mua nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao nhà, công trình xây dựng hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua/bên thuê mua cho đến khi Bên mua/bên thuê mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà, công trình xây dựng có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong nhà, công trình xây dựng thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua/bên thuê mua;

đ) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán/thuê mua nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

e) Yêu cầu Bên mua/bên thuê mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

g) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

2. Nghĩa vụ của Bên bán/bên cho thuê mua:

a) Cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết dự án, quy hoạch và thiết kế nhà, công trình xây dựng đã được phê duyệt;

b) Xây dựng nhà, công trình xây dựng 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 nhà, công trình xây dựng thì Bên mua/bên thuê mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà, công trình xây dựng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d) Bảo quản nhà, công trình xây dựng trong thời gian chưa giao nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua; thực hiện bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại của hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

đ) Bàn giao nhà, công trình xây dựng và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

e) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên mua/bên thuê mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp....;

g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán/cho thuê mua nhà, công trình xây dựng 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/bên thuê mua. Trong trường hợp này, Bên bán/bên cho thuê mua có văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán/bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua;

Trong thời hạn ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua mà Bên mua/bên thuê mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên mua/bên thuê mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua/bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua;

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

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

l) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua

1. Quyền của Bên mua/bên thuê mua:

a) Nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng quy định tại Điều 1 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm

theo hợp đồng này và hồ sơ nhà, công trình xây dựng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;

b) Được sử dụng chỗ để xe ô tô/xe máy trong khu vực đỗ xe của dự án (*các bên thỏa thuận cụ thể nội dung này về vị trí, diện tích để xe*);

c) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua/bên thuê mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 9 của hợp đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với nhà, công trình xây dựng đã mua/thuê 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/bên cho thuê mua sau khi nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến nhà, công trình xây dựng bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

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

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

i) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội*)

2. Nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng của Bên bán/bên cho thuê mua;

b) Nhận bàn giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng, Bên mua/bên thuê mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với nhà, công trình xây dựng đã mua/thuê mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành nhà, công trình xây dựng của Bên bán/bên cho thuê 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 nhà, công trình xây dựng và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

- d) Kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa vào sử dụng nhà, công trình xây dựng thì nhà, công trình xây dựng sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà, công trình xây dựng và Bên mua/bên thuê mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng nhà, công trình xây dựng;
- đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua/bên thuê mua phải nộp như thỏa thuận tại hợp đồng này;
- e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua/bên thuê mua theo quy định;
- g) Sử dụng nhà, công trình xây dựng theo đúng mục đích thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- h) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán/bên cho thuê mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà, công trình xây dựng;
- k) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

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

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua/Bên thuê mua chậm trễ thanh toán tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng:

(Các bên có thể thỏa thuận các nội dung sau đây:

- Nếu quá ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này mà Bên mua/bên thuê mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: ...% (...phần trăm) theo lãi suất.....(các bên thỏa thuận cụ thể % lãi suất/ngày hoặc theo từng tháng và lãi suất có kỳ hạn ... tháng hoặc không kỳ hạn) do Ngân hàng..... công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

- Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên mua/bên thuê mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này vượt quá ngày thì Bên bán/bên cho thuê mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên bán/bên cho thuê mua được quyền bán nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua/bên thuê mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua/bên thuê mua biết trước ít nhất 30 ngày. Bên bán/bên cho thuê mua sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán(có hoặc không tính lãi suất do các bên thỏa thuận) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên mua/bên thuê mua vi phạm hợp đồng này là% (.....phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) (do các bên thỏa thuận % này).

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán/bên cho thuê mua chậm trễ bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua:

(Các bên có thể thỏa thuận các nội dung sau đây:

- Nếu Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn ... ngày, kể từ ngày Bên bán/bên cho thuê mua phải bàn giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này mà Bên bán/bên cho thuê mua vẫn chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên mua/bên thuê mua thì Bên bán/bên cho thuê mua phải thanh toán cho Bên mua/bên thuê mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là% (.....phần trăm) (các bên thỏa thuận cụ thể % lãi suất/ngày hoặc theo từng tháng và lãi suất có kỳ hạn tháng hoặc không kỳ hạn) do Ngân hàng công bố tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán cho Bên bán/bên cho thuê mua và được tính từ ngày phải bàn giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận đến ngày Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao nhà, công trình xây dựng thực tế cho Bên mua/bên thuê mua.

- Nếu Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao nhà, công trình xây dựng quá ngày, kể từ ngày phải bàn giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này thì Bên mua/bên thuê mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao nhà, công trình xây dựng mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên bán/bên cho thuê mua phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán (các bên thỏa thuận có hoặc không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên mua/bên thuê mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với% (..... phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).

3. Trường hợp đến hạn bàn giao nhà, công trình xây dựng theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua và nhà, công trình xây dựng đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên mua/bên thuê mua không nhận bàn giao thì: (các bên thỏa thuận cụ thể)

4. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)

Điều 12. Cam kết của các bên

1. Bên bán/bên cho thuê mua cam kết:

a) Nhà, công trình xây dựng nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán/đã cho thuê mua cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán/cho thuê mua theo quy định của pháp luật;

b) Nhà, công trình xây dựng nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong hợp đồng này;

c) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): (các cam kết thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)

2. Bên mua/bên thuê mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà, công trình xây dựng mua/thuê mua;

b) Đã được Bên bán/bên cho thuê mua cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến nhà, công trình xây dựng, Bên mua/bên thuê mua đã đọc cẩn thận và hiểu

các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua/bên thuê mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua/bên thuê mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Số tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán/bên cho thuê mua sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán cho Bên bán/bên cho thuê mua theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán/bên cho thuê mua yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua.

đ) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): (các cam kết thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)

.....

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

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

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

6. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)

Điều 13. Sự kiện bất khả kháng

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

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

d) Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): (các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa

vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 14 của hợp đồng này.

5. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 14. Chấm dứt hợp đồng

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:

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

b) Bên mua/bên thuê mua chậm thanh toán tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 11 của hợp đồng này;

c) Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao nhà, công trình xây dựng theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này;

d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn ... 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.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này như: hoàn trả lại tiền mua/thuê mua nhà, công trình xây dựng, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường do hai bên thỏa thuận cụ thể.

3. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

Điều 15. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia *(ghi rõ đối với Bên bán/bên cho thuê mua, đối với Bên mua/bên thuê mua)*:

2. Hình thức thông báo giữa các bên *(thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp)*:

3. Bên nhận thông báo *(nếu Bên mua/bên thuê mua có nhiều người thì Bên mua/bên thuê mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo)* là:

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

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

d) Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*

5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về *(địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận.....)* mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 16. Các thỏa thuận khác

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, không được trái đạo đức xã hội.

Điều 17. 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..... (cơ quan Tòa án) để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày

2. Hợp đồng này có ... điều, với... trang, được lập thành ... bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua/bên thuê mua giữ ... bản, Bên bán/bên cho thuê mua giữ ... bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua.

3. Kèm theo hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng nhà, công trình xây dựng, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có nhà, công trình xây dựng, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà có nhà, công trình xây dựng nêu tại Điều 1 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng tòa nhà, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng nhà, công trình xây dựng (nếu mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hình thành trong tương lai) và các giấy tờ khác như

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.

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.

BÊN MUA/BÊN THUÊ MUA

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)

BÊN BÁN/BÊN CHO THUÊ MUA

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng dấu)

¹ Ghi các căn cứ liên quan đến việc mua bán, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng. Trường hợp Nhà nước có sửa đổi, thay thế các văn bản pháp luật ghi tại phần căn cứ của hợp đồng này thì bên bán phải ghi lại theo số, tên văn bản mới đã thay đổi.

² Ghi tên doanh nghiệp, cá nhân bán, cho thuê mua nhà ở; nếu là cá nhân thì không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

³ Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua nhà ở; không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

⁴ Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

(Mẫu Hợp đồng này được ban hành kèm theo Nghị định 02/2022/NĐ-CP)