

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

.....ngày.....tháng.....năm 20....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN
NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI

Dự án Nhà liên kế tuyến phố thương mại (Xây dựng nhà thô)
- Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
do Công ty CP Sonadezi Châu Đức làm chủ đầu tư

Số:/...../HDMB-SH

Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014, sửa đổi ngày 17/06/2020;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/06/2020;

Căn cứ Nghị định số 02/2022 ngày 06/01/2022;

Căn cứ Công văn số 919/TTg-CN ngày 11/07/2007 của Thủ tướng Chính Phủ về việc đồng ý chủ trương đầu tư Khu Công Nghiệp – Đô thị Châu Đức Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 04/01/2012 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc phê duyệt QHCT 1/500 Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 2223/QĐ-UBND ngày 04/10/2013 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc phê duyệt và ban hành quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước thuộc Khu đô thị Châu Đức, tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 2657/QĐ-UBND ngày 09/10/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc điều chỉnh Điều 11 Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước được ban hành theo Quyết định số 2223/QĐ-UBND ngày 04/10/2013 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 04/QĐ-STNMT ngày 08/01/2009 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi

trường của dự án “Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Châu Đức, diện tích 731,41ha” tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 49121000164 (thay đổi lần thứ 1) ngày 19/05/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, về việc chứng nhận đầu tư dự án Khu đô thị Châu Đức, tại huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Căn cứ Quyết định số 1607/QĐ-UBND ngày 16/06/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức;

Căn cứ Quyết định số 55/QĐ-SZC-TTĐ ngày 25/04/2014 của HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình hệ thống hạ tầng kỹ thuật KDC Sonadezi Hữu Phước;

Căn cứ Quyết định số 449/QĐ-SZC-BQLKĐT ngày 10/08/2020 của HĐQT Công ty CP Sonadezi Châu Đức về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng điều chỉnh Dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng KDC Sonadezi Hữu Phước;

Căn cứ Quyết định số 189/QĐ-SZC-BQLKĐT ngày 12/03/2021 của HĐQT Công ty về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình dự án: Khu nhà liên kế tuyến phố thương mại (xây dựng nhà thô) – Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước;

Căn cứ Thông báo số 1416/SXD-QLN ngày 14/04/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thông báo đủ điều kiện bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức;

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

Hai bên chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI (sau đây gọi tắt là bên bán): CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

- Giấy CNĐKDN số : 3600899948 (thay đổi lần 11) ngày 16/06/2021 do Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.
- Địa chỉ : Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- Người đại diện : Ông TRƯƠNG VIẾT HOÀNG SƠN
- Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc

(Theo Giấy ủy quyền số 06/GUQ-SZC ngày 11/05/2022 của Tổng Giám đốc)

- Điện thoại : 84-251-8860788
- Fax : 84-251-8860783

- Số tài khoản Công ty : 67010000427515 tại Ngân hàng BIDV Chi Nhánh Đồng Nai.
- Mã số thuế : 3600899948

II. BÊN MUA NHÀ Ở HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI (sau đây gọi tắt là bên mua): Ông :

- Ngày tháng năm sinh :
- CNMD/CCCD/Hộ chiếu số :

- Nơi đăng ký cư trú :
- Địa chỉ liên hệ :

- Điện thoại liên hệ

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

Điều 1. CÁC THÔNG TIN VỀ ĐẤT Ở, NHÀ LIÊN KẾ TUYẾN PHỐ THƯƠNG MẠI (SHOPHOUSE)

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

1. Đặc điểm chính của lô đất như sau:

Số lô	LH-
Địa chỉ lô đất	Lô LH thuộc Dự án Nhà liên kế tuyến phố thương mại (Xây dựng nhà thô) - Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Diện tích	223,5 m ²
Hình thức sử dụng	Sử dụng riêng
Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại nông thôn
Thời hạn sử dụng	Lâu dài

Nguồn gốc sử dụng	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
-------------------	---

2. Các chỉ tiêu xây dựng Shophouse như sau:

Diện tích xây dựng định vị công trình trên lô đất	Theo bản vẽ đã được phê duyệt quy hoạch về mật độ, chiều cao tầng do Bên A cung cấp.
Số tầng cao của công trình xây dựng	04 tầng
Chiều cao tối đa của công trình xây dựng	16 m
Diện tích sàn xây dựng	525,4 m ²

3. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Shophouse:

- Mục đích sử dụng: nhà ở kết hợp với cửa hàng thương mại.
- Năm dự kiến hoàn thành việc xây theo phê duyệt: 2022
- Năm dự kiến đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo phê duyệt: 2022

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Shophouse:

- Hệ thống giao thông hoàn chỉnh.
- Hệ thống điện hạ thế đến trước đồng hồ.
- Hệ thống cấp nước đến trước đồng hồ.
- Hệ thống thoát nước mưa; thoát nước thải đầu nối vào hệ thống thoát nước chung hoàn chỉnh.
- Các dịch vụ cung cấp internet, viễn thông sẵn sàng kết nối.

Điều 2. GIÁ BÁN SHOPHOUSE

1. Tổng giá bán Shophouse là: 5.510.000.000 VND (Bằng chữ: Năm tỷ, năm trăm mười triệu đồng).

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

2. Giá mua bán quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

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

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

- Phí quản lý vận hành khu Shophouse, khu đô thị hàng tháng (nếu có); kể từ ngày bàn giao Shophouse cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành khu Shophouse, khu đô thị theo thỏa thuận tại hợp đồng này.

Điều 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Hình thức thanh toán

- Toàn bộ các khoản thanh toán của Bên mua sẽ được chuyển vào tài khoản chỉ định của Bên bán theo thông tin trên Hợp đồng này bằng tiền đồng Việt Nam.

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

2. Thời hạn thanh toán

- Đợt 1: Bên mua thanh toán 50% giá bán Shophouse, tương ứng 2.755.000.000 VND trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng này. Trong đó đã bao gồm số tiền đặt cọc 30%: 1.653.000.000 VND đã nộp theo Thông báo nộp tiền. Số tiền còn lại đợt 1 (20%) phải thanh toán là 1.102.000.000 VND.

- Đợt 02: Thanh toán 20% giá bán Shophouse, tương ứng 1.102.000.000 VND trong vòng 01 (một) tháng kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán.

- Đợt 03: Thanh toán 20% giá bán Shophouse, tương ứng 1.102.000.000 VND ngay sau khi hai Bên tiến hành bàn giao nhà.

- Đợt 04: Thanh toán 10% còn lại giá bán Shophouse, tương ứng 551.000.000 VND khi Bên bán bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên mua.

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

Điều 4. CHẤT LƯỢNG SHOPHOUSE

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng Shophouse nêu tại Điều 1 hợp đồng này

theo đúng thiết kế đã được phê duyệt.

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

Điều 5. GIAO NHẬN SHOPHOUSE

1. Điều kiện giao nhận Shophouse:

- Bên Bán hoàn thành việc xây dựng Shophouse theo tiến độ trong dự án đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối Shophouse với hạ tầng chung của khu vực;

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

2. Bên bán dự kiến bàn giao Shophouse cho Bên mua vào: Tháng 08/2022.

- Việc bàn giao Shophouse có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Shophouse cho Bên mua; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao Shophouse. Trường hợp không thể bàn giao đúng thời hạn thì Bên bán thông báo cho Bên mua về việc thay đổi thời hạn bàn giao, các bên có quyền thỏa thuận lại các vấn đề liên quan hoặc chấm dứt hợp đồng và hậu quả sẽ được xử lý theo điều 10 và điều 13 của Hợp đồng.

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

3. Shophouse được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được phê duyệt.

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

Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao theo thông báo của Bên bán trong thời hạn 30 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Shophouse theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao theo hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Shophouse; việc từ chối nhận bàn giao như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 10 của hợp đồng này.

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

Điều 6. BẢO HÀNH SHOPHOUSE

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành Shophouse đã bán 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 Shophouse cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu (phần thô bên trong + hoàn thiện mặt ngoài) và hồ sơ hoàn công theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành.

3. Nội dung bảo hành Shophouse bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà như hệ thống các loại cửa, 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. Đối với các thiết bị khác gắn với Shophouse 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 Shophouse bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên bán hoặc Bên được Bên bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi Shophouse có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành Shophouse. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

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

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

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

Điều 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Shophouse đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên bán cùng Bên mua làm các thủ tục

cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng. Bên mua cam kết rằng sẽ lựa chọn tổ chức tín dụng đang bảo lãnh cho dự án được Bên bán chỉ định để thực hiện các thủ tục liên quan đến vay vốn tín dụng trong trường hợp vay vốn để mua chính Shophouse này hoặc các Shophouse khác trong cùng dự án của Bên bán.

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

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

- Việc chuyển giao không vi phạm các quy định của pháp luật;
- Bên mua hoàn thành tất cả các nghĩa vụ của hợp đồng đến thời điểm chuyển giao;
- Bên thứ ba phải có đủ điều kiện và năng lực ký kết, thực hiện hợp đồng theo quy định pháp luật;
- Có văn bản đề nghị chuyển giao của Bên mua gửi Bên bán và được Bên bán chấp thuận;
- Bên mua thực hiện đầy đủ các thủ tục, nghĩa vụ tài chính, thuế theo quy định pháp luật (nếu phát sinh) khi thực hiện việc chuyển giao;
- Kể từ thời điểm các Bên ký kết văn bản thỏa thuận ghi nhận việc chuyển giao, Bên thứ ba tiếp nhận toàn bộ quyền lợi và tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của Bên mua;
- Bên mua và Bên thứ ba trực tiếp thực hiện việc thanh toán với nhau đối với các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển giao này.

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

Điều 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên bán:

a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua Shophouse theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;

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

c) Được quyền từ chối bàn giao Shophouse hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang

thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Shophouse thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;

đ) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán Shophouse theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

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

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

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

a) Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết dự án, quy hoạch và thiết kế Shophouse đã được phê duyệt;

b) Xây dựng Shophouse và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt;

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

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

đ) Bàn giao Shophouse và các giấy tờ pháp lý có liên quan cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

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

f) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

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

Trong thời hạn 14 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về nhà cho Bên mua.

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

i) Bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải

bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên mua:

- a) Nhận bàn giao Shophouse quy định tại Điều 1 của hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm g khoản 2 Điều 8 của hợp đồng này);
- c) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Shophouse 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 Shophouse theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- d) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Shophouse và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Shophouse bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- đ) Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- e) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp nhà đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Shophouse tại tổ chức tín dụng.

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Shophouse 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 Shophouse của Bên bán;
- b) Nhận bàn giao Shophouse theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày bàn giao Shophouse, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Shophouse đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành của Bên bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày bàn giao, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng thì Shophouse sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Shophouse và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng. Bên mua phải thực hiện các nghĩa vụ về phí bảo trì theo quy định chung;
- đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại hợp đồng này;

e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;

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

i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Shophouse;

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

Điều 10. XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Trường hợp Bên mua chậm thanh toán:

a) Nếu quá 07 ngày làm việc kể từ ngày đến hạn thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 mà Bên mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì ngoài việc Bên mua phải thanh toán đủ cho Bên bán còn phải chịu một khoản tiền chậm trả do vi phạm nghĩa vụ thanh toán tương ứng 0,05%/ngày đối với số tiền chậm thanh toán. Thời điểm chịu lãi tính từ ngày phải thanh toán theo Điều 3 đến ngày thực trả;

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

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

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

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

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

Điều 11. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên bán cam kết:

a) Shophouse nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;

b) Shophouse nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên mua.

2. Bên mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Shophouse mua;

b) Đã được Bên bán mua cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Shophouse, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Số tiền mua Shophouse 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 Shophouse này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

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

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

Điều 12. 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.

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 13 của hợp đồng này.

Điều 13. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:

- a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
- b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua Shophouse theo thỏa thuận tại Điều 3 của

hợp đồng này;

c) Bên bán chậm bàn giao Shophouse theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này;

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

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

Điều 14. THÔNG BÁO

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

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

- Bên mua: Thôn 2, xã Đa Kia, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước

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

3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và 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 thứ hai, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

4. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 15. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

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

ĐIỀU 16. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 16 điều, với 15 trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 02 (hai) bản, Bên bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
3. Bản vẽ thiết kế mặt bằng nhà đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

TRƯƠNG VIỆT HOÀNG SƠN