**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở**

**Số: ....................................**

**Căn cứ:**

* [*Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13*](https://luatminhkhue.vn/bo-luat-dan-su-nam-2015.aspx)*ngày 24 tháng 11 năm 2015;*
* [*Luật Đất đai số 45/2013/QH13*](https://luatminhkhue.vn/luat-dat-dai-nam-2013-so-45-2013-qh13.aspx)*ngày 29 tháng 11 năm 2013;*
* [*Luật Nhà ở*](https://luatminhkhue.vn/luat-nha-o-so-65-2014-qh13.aspx)*ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
* [*Luật Kinh doanh bất động sản*](https://luatminhkhue.vn/luat-kinh-doanh-bat-dong-san-nam-2014.aspx)*ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;*
* *Nhu cầu và sự thống nhất của Các Bên.*

Hôm nay, ngày ……./……./……., tại ......................................................................., chúng tôi gồm:

**I. BÊN BÁN NHÀ Ở (“Bên Bán”):**

Giấy CNĐKDN số : .....................................................................

Địa chỉ trụ sở chính : .....................................................................

Mã số thuế : .....................................................................

Tài khoản số : …………………

Đơn vị thụ hưởng : .....................................................................

Ngân hàng : …………………….

Hoặc Tài khoản số : ……………

Đơn vị thụ hưởng : .....................................................................

Ngân hàng : ……………

Đại diện : **Ông …………**

Chức vụ : **……………**

* **BÊN MUA NHÀ Ở (“Bên Mua”):**

**Bà: ……………………………….**

- CMND/ CCCD/ Hộ chiếu số số: ……………. do ………………… cấp ngày: …………

- Hộ khẩu thường trú: ………………………………………….

- Địa chỉ liên hệ: ……………………………………………….

- Điện thoại: ……………………..

- Email: ………………………….

**Và**

**Ông: ………………………………**

- CMND/ CCCD/ Hộ chiếu số số: ……………. do ………………… cấp ngày: …………

- Hộ khẩu thường trú: ………………………………………….

- Địa chỉ liên hệ: ……………………………………………….

- Điện thoại: ……………………..

- Email: ………………………….

Bên Mua và Bên Bán gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”.

Nay, Các Bên cùng thống nhất ký kết Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở (**“Hợp Đồng”**) với các điều kiện và điều khoản dưới đây:

**ĐIỀU 1. ĐẶC ĐIỂM CHÍNH CỦA NHÀ Ở MUA BÁN**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Nhà Ở với các chi tiết và đặc điểm như mô tả tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này (“**Nhà Ở**”) thuộc Dự án .................. do ..............................  làm Chủ Đầu tư (“**Chủ Đầu tư**”). Việc mua bán Nhà Ở được thực hiện theo các điều khoản và điều kiện nêu tại Hợp Đồng này và các quy định của pháp luật Việt Nam.

## ĐIỀU 2. TỔNG GIÁ BÁN NHÀ Ở VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

2.1 Tổng Giá Bán Nhà Ở được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng hoặc các sửa đổi bổ sung tương ứng của Phụ Lục 2 (“**Tổng** **Giá Bán** **Nhà Ở**”).

2.2 Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản Ngân hàng nêu tại Phụ Lục 2 hoặc tài khoản Ngân hàng khác do Bên Bán thông báo cho Bên Mua. Để làm rõ, các bên thống nhất nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua không phụ thuộc vào thông báo của Bên Bán.

2.3 Lịch trình thực hiện thanh toán: Tổng Giá Bán Nhà Ở được thanh toán theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.

## ĐIỀU 3. BÀN GIAO NHÀ Ở

3.1 Bên Bán sẽ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào ngày **…………………..**("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**") với điều kiện là Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tính đến thời điểm bàn giao theo quy định của Hợp Đồng.

Việc bàn giao Nhà Ở thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định tại Điều 3.1 này, nhưng sẽ không sớm hoặc chậm hơn 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến.

Trước ngày bàn giao thực tế Nhà Ở, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở (“**Thông Báo Bàn Giao**”). Vào ngày bàn giao Nhà Ở nêu tại Thông Báo Bàn Giao, Bên Bán và Bên Mua thống nhất sẽ ký kết biên bản bàn giao Nhà Ở (“**Biên** **Bản** **Bàn Giao**”) theo mẫu của Chủ Đầu tư.

3.2 Tại thời điểm bàn giao Nhà Ở, nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao hoặc Bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày (hoặc thời hạn khác theo thỏa thuận của Các Bên) kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Nhà Ở tại thời điểm bàn giao Nhà Ở sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành.

**ĐIỀU 4. BẢO HÀNH NHÀ Ở VÀ PHÍ BẢO TRÌ, PHÍ DỊCH VỤ KHU NHÀ Ở**

4.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà Ở năm 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

4.2 Thời hạn bảo hành (“**Thời Hạn Bảo Hành**”) là: (i) 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày Chủ Đầu tư hoàn thành việc xây dựng Nhà Ở và nghiệm thu đưa Nhà Ở vào sử dụng đối với các hư hỏng về khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có), hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở; và (ii) thời hạn bảo hành do nhà sản xuất quy định đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở.

**ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

**5.1** **Quyền của Bên Bán:**

* Yêu cầu Bên Mua thanh toán Tổng Giá Bán Nhà Ở và các khoản liên quan khác theo đúng thỏa thuận nêu tại Hợp Đồng này;
* Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thỏa thuận nêu tại Hợp Đồng này;
* Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng này và của pháp luật;
* Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này.

**5.2** **Nghĩa vụ của Bên Bán:**

* Xây dựng Nhà Ở theo đúng thiết kế và danh mục vật liệu mà Các Bên đã thỏa thuận tại Phụ Lục 1 đính kèm Hợp Đồng này;
* Bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua sau khi Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
* Bảo quản Nhà Ở cho đến khi Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở;
* Nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
* Có trách nhiệm làm thủ tục với cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Mua liên quan đến Nhà Ở (“**Giấy Chứng Nhận**”);
* Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này.

**ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

**6.1.** **Quyền của Bên Mua:**

* Yêu cầu Bên Bán xây dựng Nhà Ở theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu về Nhà Ở mà Các Bên đã thỏa thuận;
* Yêu cầu Bên Bán bàn giao Nhà Ở theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
* Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này.

**6.2.** **Nghĩa vụ của Bên Mua:**

* Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Tổng Giá Bán Nhà Ở, các khoản phải trả khác theo quy định tại Hợp Đồng, Nội Quy và các tài liệu đính kèm, các khoản thuế, phí, lệ phí trước bạ, Phí Bảo lãnh Nhà ở hình trong tương lai cho Nhà Ở và các khoản tiền khác liên quan đến Nhà Ở theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán. Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán các khoản tiền theo quy định mà Bên Mua chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản tiền lãi bằng 0,035%/ngày (bằng chữ: Không phẩy không ba mươi lăm phần trăm) (“**Lãi Suất Quá Hạn”)** trên tổng tiền Bên Mua chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế;
* Nhận bàn giao Nhà Ở và ký Biên Bản Bàn Giao theo đúng thỏa thuận của Hợp Đồng này;
* Nộp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và thông báo của Bên Bán để Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở. Trường hợp Bên Mua chậm nộp hoặc nộp không đầy đủ hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán một khoản lãi phạt tính trên số tiền tương đương 5% Giá Bán Nhà Ở theo Lãi Suất Quá Hạn tính từ ngày đến hạn theo Thông báo của Bên Bán cho đến ngày nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ... nêu trên;

Trong thời gian 45 (bốn mươi lăm) ngày theo Thông báo và hướng dẫn của Bên Bán nếu Bên Mua vẫn không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, thuế, phí để Bên Bán làm thủ tục xin Cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở, thì coi như Bên Mua chấp nhận sẽ tự thực hiện thủ tục xin Cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở. Trường hợp này, Bên Mua phải có nghĩa vụ thanh toán nốt cho Bên Bán số tiền đợt cuối tương đương 5% Tổng Giá bán Nhà Ở trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày hết hạn ghi trong Thông báo về việc làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Nhà Ở cho Bên Mua.

d) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán, Bên Mua bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm theo quy định tại Nội quy;

**ĐIỀU 7. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

**Vi phạm của Bên Mua:**

7.1 Trong trường hợp tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng (bao gồm cả khoản tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá 30 (ba mươi) ngày, thì Bên Bán, theo toàn quyền quyết định của mình, có quyền áp dụng một, một số hoặc toàn bộ biện pháp xử lý như sau, tại cùng một thời điểm hoặc tại những thời điểm khác nhau:

* Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua trước tối thiểu 15 (mười lăm) ngày (“**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**”). Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ 16 (mười sáu) kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng, tuỳ thời điểm nào muộn hơn; và/hoặc
* Phạt Bên Mua một khoản bằng 10% (mười phần trăm) Tổng Giá Bán Nhà Ở; và/hoặc

7.2 Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 7.1, Bên Bán có quyền tự do chào bán Nhà Ở với người mua mới. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Hai Bên hoàn tất các thủ tục thanh lý Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (khoản tiền này không tính lãi) trừ đi những khoản tiền sau:

* Tiền phạt theo quy định tại Điều 7.1(b);
* Khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 7.1(c);
* Khoản chi phí môi giới bán hàng cho giai đoạn trước khi ký Hợp Đồng này cũng như giai đoạn tìm khách mua mới;

**Vi phạm của Bên Bán:**

7.3 Trường hợp Bên Bán không bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua trong vòng 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến và Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua khoản tiền lãi được tính theo Lãi Suất Quá Hạn trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán cho khoảng thời gian tính từ ngày thứ 121 (một trăm hai mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.

**ĐIỀU 8. CÁC TRƯỜNG HỢP BẤT KHẢ KHÁNG**

8.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận rằng các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng (“**Sự Kiện Bất Khả Kháng**”) ví dụ như: chiến tranh, bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện quy tắc, quy định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Các Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.

8.2 Khi xuất hiện Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời gian sớm nhất có thể, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ. Việc Bên bị tác động bởi sự kiện 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, trừ trường hợp quy định tại Điều 11.1 (d) của Hợp Đồng.

**ĐIỀU 9. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

9.1 Trong trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở chưa được nộp cho Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật.

9.2 Trong trường hợp chuyển nhượng Hợp Đồng/Nhà Ở cho bên thứ ba (“**Bên Nhận Chuyển** **Nhượng**”), Bên Mua có nghĩa vụ thông báo việc chuyển nhượng này cho Bên Bán. Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua quy định trong Hợp Đồng này, Nội Quy, các Phụ Lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm (nếu có). Trong mọi trường hợp, Bên Nhận Chuyển Nhượng phải có văn bản gửi Bên Bán cam kết về việc tuân thủ Nội Quy (theo nội dung bản Thỏa thuận tuân thủ Nội Quy do Chủ Đầu tư cung cấp) cũng như kế thừa mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên Bán theo Nội Quy kể từ ngày nhận chuyển nhượng. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng không có văn bản cam kết nêu trên, Bên Bán có quyền từ chối xác nhận giao dịch chuyển nhượng và Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm liên đới với Bên Nhận Chuyển Nhượng về các vấn đề sau:

* Về các nghĩa vụ của Bên Mua/bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Nội Quy;
* Các vấn đề phát sinh do từ việc thực hiện hoặc không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Bên Mua/ Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định tại Nội Quy.

**ĐIỀU 10. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

10.1 Trường hợp Các Bên có tranh chấp về nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Thời hạn thương lượng để giải quyết tranh chấp là 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày một Bên nhận được thông báo yêu cầu giải quyết của Bên kia. Quá thời hạn này nếu tranh chấp không giải quyết được sẽ được coi là Các Bên không thương lượng được.

10.2 Trong trường hợp Các Bên không thương lượng được thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu toà án có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 11. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

11.1 Hợp Đồng này có thể chấm dứt trong các trường hợp sau:

* Các Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt;
* Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 7.1 của Hợp Đồng này;
* Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 7.4 của Hợp Đồng này;
* 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 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong các bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 11.1 (d) này thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền Bên mua đã thanh toán cho Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi. Trong trường hợp này các khoản phạt, tính lãi...không liên quan đến sự kiện bất khả kháng nêu trên vẫn được thực hiện.

11.2 Các thỏa thuận khác liên quan đến chấm dứt Hợp Đồng:

* Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp Đồng này, các Bên thống nhất rằng Bên Mua không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này vì bất cứ lý do gì ngoại trừ trường hợp được nêu tại Điều 7.4 và Điều 11.1.d của Hợp Đồng;
* Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp Đồng này, nếu Bên Bán chấp thuận cho Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng này trong bất kỳ trường hợp nào khác trừ tình huống quy định tại Điều 11.1.d thì Bên Bán có quyền phạt và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 7.2 của Hợp Đồng này.

**ĐIỀU 12. GIẤY CHỨNG NHẬN**

12.1 Sau khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng (bao gồm số tiền gốc phải thanh toán, tiền lãi phát sinh và các khoản phải thanh toán khác theo quy định của Hợp Đồng (nếu có) và Bên Bán đã bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng, Bên Bán có trách nhiệm tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật.

12.2 Bên Mua có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán bao gồm cả việc đích thân có mặt tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nếu cần thiết hoặc cử người đại diện hoặc người được ủy quyền của mình tham gia trong các cuộc họp với các cơ quan có thẩm quyền, cung cấp các giấy chứng nhận, văn bản, giấy tờ cần thiết khi được yêu cầu; và phải ký, hoàn tất và/hoặc có được mọi văn bản giấy tờ cũng như thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các công việc mà Bên Bán cho là cần thiết hoặc nên thực hiện để Bên Bán tiến hành thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.

12.3 Nếu Bên Mua không có mặt trong khoảng thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên Bán hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán thì Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận 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. Bên Mua công nhận rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và thời gian cấp sẽ thuộc quyền quyết định của các cơ quan có thẩm quyền, và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm gì nếu việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị chậm trễ do cơ quan hữu quan hoặc bên thứ ba gây ra mà không phải lỗi của Bên Bán.

**ĐIỀU 13. THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH**

13.1 Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng và hình thức gửi thông báo như quy định tại Điều 13.2. Nếu Bên nào có thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo mà 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.

13.2 Hình thức thông báo giữa các Bên theo một trong các hình thức sau: gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư chuyển phát nhanh hoặc gửi bằng tin nhắn qua các phương tiện, thư điện tử, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.

**ĐIỀU 14. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

* Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và có hiệu lực ràng buộc Bên Mua và các bên kế thừa của Bên Mua trên cơ sở việc chuyển nhượng Hợp đồng này, chuyển nhượng Nhà Ở, tặng cho, để thừa kế hoặc các hình thức chuyển quyền sở hữu Nhà Ở khác theo quy định của pháp luật.
* Hợp Đồng này được lập thành 05 (năm) bản và có giá trị như nhau. Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 04 (bốn) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
* Đính kèm theo Hợp Đồng là Các Phụ lục, bao gồm Phụ lục 1: Chi tiết và Thông số kỹ thuật của Nhà Ở; Phụ lục 2: Tổng Giá Bán Nhà Ở và Thanh toán Tổng Giá Bán Nhà Ở;

Các Phụ lục của Hợp Đồng này và các văn bản sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp đồng và có hiệu lực thi hành đối với các Bên. 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 A** | **BÊN B** |