

## MỤC LỤC

<b>I. CƠ SỞ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG.....</b>	<b>1</b>
<b>II. NỘI DUNG HỢP ĐỒNG.....</b>	<b>2</b>
<b>ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ.....</b>	<b>2</b>
<b>ĐIỀU 2: ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN.....</b>	<b>4</b>
<b>ĐIỀU 3: GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN.....</b>	<b>4</b>
<b>ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở.....</b>	<b>5</b>
<b>ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.....</b>	<b>5</b>
<b>ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.....</b>	<b>8</b>
<b>ĐIỀU 7: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN.....</b>	<b>11</b>
<b>ĐIỀU 8: GIAO NHẬN CĂN HỘ.....</b>	<b>11</b>
<b>ĐIỀU 9: GIẤY CHỨNG NHẬN.....</b>	<b>14</b>
<b>ĐIỀU 10: BẢO HÀNH NHÀ Ở.....</b>	<b>14</b>
<b>ĐIỀU 11: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ.....</b>	<b>16</b>
<b>ĐIỀU 12: PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ.....</b>	<b>17</b>
<b>ĐIỀU 13: TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN BÁN, BÊN MUA VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG.....</b>	<b>18</b>
<b>ĐIỀU 14: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....</b>	<b>20</b>
<b>ĐIỀU 15: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG.....</b>	<b>21</b>
<b>ĐIỀU 16: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.....</b>	<b>21</b>
<b>ĐIỀU 17: THÔNG BÁO.....</b>	<b>22</b>
<b>ĐIỀU 18: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....</b>	<b>23</b>
<b>ĐIỀU 19: THỎA THUẬN KHÁC.....</b>	<b>23</b>
<b>ĐIỀU 20: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG.....</b>	<b>23</b>
<b>PHỤ LỤC 1. CHỦ THỂ HỢP ĐỒNG;</b>	
<b>PHỤ LỤC 2. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ MUA BÁN;</b>	
<b>PHỤ LỤC 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ CÁC ĐỢT THANH TOÁN;</b>	
<b>PHỤ LỤC 4. DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ HOÀN THIỆN CỦA CĂN HỘ;</b>	
<b>PHỤ LỤC 5. NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ.</b>	

## I. CƠ SỞ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số [02/2016/TT-BXD](#) ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Văn bản số ..... ngày ... tháng .. năm .. của UBND.....về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án.....;
- Quyết định giao đất số .....ngày....của UBND ...../Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số.....;
- Giấy phép xây dựng số .....do Sở Xây dựng cấp ngày.....;
- Văn bản số.....ngày.....của Sở Xây dựng về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai.....;
- Hợp đồng bảo lãnh số..... ngày.....giữa Ngân hàng.....và Công ty TNHH Phát triển Đô thị và Xây dựng 379.

Nhu cầu về việc mua, bán căn hộ của Các Bên,  
Xét rằng Bên Bán là Chủ Đầu Tư dự án “.....” tại ..... và Bên Mua có nhu cầu và đủ điều kiện để mua Căn Hộ thuộc Dự Án,

**Các Bên đã thỏa thuận và đồng ý ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này tại Dự Án “.....” với các nội dung sau:**

## II. NỘI DUNG HỢP ĐỒNG

### ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trong Hợp Đồng các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1. “**Dự Án**” hoặc “.....” có nghĩa là dự án đầu tư: “.....” tại .....
- 1.2. “**Chủ Đầu Tư**” là Công ty TNHH Phát triển Đô thị và Xây dựng 379.
- 1.3. “**Căn Hộ**” là một căn hộ chung cư được xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc các tòa nhà tại Dự Án với mô tả chi tiết và các thông số kỹ thuật như được quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng.
- 1.4. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ các tòa nhà và hạng mục công trình thuộc Dự Án trong đó bao gồm các Căn Hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và toàn bộ các công trình tiện ích chung, kể cả phần khuôn viên của Dự Án được xây dựng theo quy hoạch thiết kế được phê duyệt.
- 1.5. “**Hợp Đồng**” là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này và toàn bộ các Phụ Lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng do Bên Bán và Bên Mua lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.
- 1.6. “**Bên**” hoặc “**Mỗi Bên**” có nghĩa là Bên Bán hoặc Bên Mua, tùy theo ngữ cảnh diễn đạt trong Hợp Đồng.
- 1.7. “**Hai Bên**” hoặc “**Các Bên**” có nghĩa là bao gồm cả Bên Bán và Bên Mua.
- 1.8. “**Bên Bán**” hoặc “**Chủ Đầu Tư**” có nghĩa là Công ty TNHH Phát triển Đô thị và Xây dựng 379.
- 1.9. “**Bên Mua**” có nghĩa là tổ chức hoặc cá nhân mua căn hộ có thông tin như Phụ lục đính kèm Hợp Đồng.
- 1.10. “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng.
- 1.11. “**Bảo Hành Nhà Ở**” là việc sửa chữa, khắc phục các hư hỏng của Nhà Chung Cư hoặc các khiếm khuyết của các trang thiết bị được quy định tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng mà không phải do lỗi của người sử dụng gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về nhà ở và Điều 10 của Hợp Đồng.
- 1.12. “**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**” là biên bản do Bên Bán và Bên Mua ký kết nhằm xác nhận việc Bên Bán bàn giao và chuyển toàn bộ quyền quản lý, sử dụng Căn Hộ cho Bên Mua.
- 1.13. “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích

sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt.

- 1.14. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ”** là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.
- 1.15. **“Phần Sở Hữu Chung”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về Nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 12 của Hợp Đồng.
- 1.16. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Khoản 1.13 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ.
- 1.17. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là phần diện tích trong Nhà Chung Cư nhưng Bên Bán chưa bán hoặc không bán mà giữ lại để sử dụng và không phân bổ phần diện tích sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ.
- 1.18. **“Nội Quy”** có nghĩa là bản Nội Quy do Bên Bán ban hành và đính kèm theo Hợp Đồng quy định về việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư. Nội Quy có thể được sửa đổi và thông qua tại Hội nghị Nhà Chung Cư, có hiệu lực ràng buộc đối với tất cả các chủ sở hữu và người sử dụng các Căn Hộ trong Nhà Chung Cư.
- 1.19. **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản tiền tương đương với 2% (hai phần trăm) mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với Phần Sở Hữu Riêng của các Bên để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.
- 1.20. **“Lãi Suất Quá Hạn”** có nghĩa là lãi suất phạt do chậm thanh toán/bàn giao được tính bằng .....% (..... phần trăm)/01 (một) năm.
- 1.21. **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường phù hợp theo quy định của pháp luật.
- 1.22. **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là việc Bên Bán/Ban Quản Trị sử dụng Kinh Phí Bảo Trì để thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà Chung Cư nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.
- 1.23. **“Ban Quản Trị”** là tổ chức đại diện để thực hiện việc quản lý và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các Chủ Sở Hữu trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư, do Hội nghị Nhà Chung Cư bầu ra và được UBND cấp quận/huyện nơi có Nhà Chung Cư ra quyết định công nhận theo quy định của pháp luật, thành phần gồm có đại diện của Chủ Đầu Tư, đại diện các chủ sở hữu Căn Hộ và các chủ sở hữu hợp pháp khác.

- 1.24. **“Đơn Vị Quản Lý Vận Hành”** là Bên Bán hoặc đơn vị có đủ năng lực theo quy định của pháp luật do Bên Bán hoặc Ban Quản Trị lựa chọn để ký kết hợp đồng, thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.25. **“Danh Mục Vật Liệu Và Trang Thiết Bị Của Căn Hộ”** là bảng kê chi tiết về đặc điểm và chủng loại của các trang thiết bị được Bên Bán lắp đặt trong Căn Hộ bán cho Bên Mua theo Danh mục quy định tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng.
- 1.26. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà Mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng 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 để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận bao gồm các trường hợp quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng.
- 1.27. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua.
- 1.28. **“Ngày Làm Việc”** có nghĩa là ngày dương lịch không bao gồm ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật và các ngày nghỉ Lễ, Tết theo quy định pháp luật.
- 1.29. **“Ngày”** là ngày tính theo dương lịch.

## **ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ với các đặc điểm, chi tiết được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.

## **ĐIỀU 3: GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**

**3.1. Giá Bán Căn Hộ:** được quy định cụ thể tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng.

### **3.2. Thời hạn thanh toán**

- a) Thời hạn thanh toán và các đợt thanh toán được quy định cụ thể tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng. Trước thời hạn thanh toán 10 (mười) Ngày, Bên Bán sẽ gửi thông báo có ghi rõ số tiền và thời hạn thanh toán cho Bên Mua;
- b) Việc thanh toán các đợt tiếp theo chỉ được ghi nhận khi Bên Mua hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán của đợt thanh toán trước đó;
- c) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Hai Bên nhất trí rằng, trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu kinh phí bảo trì của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản gửi tiết kiệm có kỳ hạn mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư biết. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả tiền lãi) cho Ban Quản

Trị quản lý trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập theo quy định và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

### **3.3. Phương thức thanh toán**

- a) Bên Mua thanh toán cho Bên Bán bằng tiền Đồng Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản sau đây:
- Tên chủ tài khoản: .....
  - Số tài khoản: .....
  - Ngân hàng: .....
  - Nội dung chuyển tiền:.....
- b) Trong trường hợp Bên Bán muốn thay đổi tài khoản ngân hàng thanh toán thì Bên Bán sẽ có thông báo hướng dẫn trước các đợt thanh toán và Bên Mua thực hiện theo hướng dẫn này;
- c) Với mỗi đợt thanh toán, Bên Mua có thể thanh toán nhiều lần nhưng lần cuối mỗi đợt không được quá thời hạn thanh toán theo nội dung thông báo của Bên Bán và thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- d) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm Bên Mua thanh toán đủ 100% giá trị của đợt thanh toán đó và Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có 100% giá trị của đợt thanh toán đó vào tài khoản của Bên Bán;
- e) Đối với những khoản thanh toán qua chuyển khoản, chi phí chuyển tiền do Bên Mua chịu.

## **ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở**

- 4.1.** Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các trang thiết bị, vật liệu xây dựng phù hợp theo quy định của Hợp Đồng.
- 4.2.** Tiến độ xây dựng: được quy định cụ thể tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.
- 4.3.** Bên Bán bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong Dự Án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

## **ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

### **5.1. Quyền của Bên Bán**

- a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền mua Căn Hộ, các khoản thanh toán khác đầy đủ, đúng hạn và được thu tiền lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng;
- b) Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và/hoặc được từ chối bàn giao Căn Hộ, bản gốc Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- c) Bên Bán được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư bằng trang thiết bị, vật liệu 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 Căn Hộ thì phải đảm bảo các điều kiện sau;.....<sup>1</sup> Trong trường hợp có thay đổi, Bên Bán phải có thông báo cho Bên Mua về sự thay đổi đó.
- d) Thực hiện các quyền của Ban Quản Trị trong thời gian Ban Quản Trị chưa thành lập theo quy định của pháp luật, bao gồm các quyền sau: Ban hành Nội Quy đính kèm Hợp Đồng; Lựa chọn và ký hợp đồng cung cấp dịch vụ với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành để quản lý, vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập theo quy định của pháp luật; Thu phí quản lý theo thỏa thuận tại Hợp Đồng và các quyền khác phù hợp theo quy định của pháp luật;
- e) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng;
- f) 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 hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- g) Các quyền khác của Bên Bán bao gồm:
  - i. Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh phù hợp với chức năng thiết kế Nhà Chung Cư đã được cơ quan chức năng phê duyệt và các quyền định đoạt hợp pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;
  - ii. Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại của bên thứ ba do các hành vi của Bên Mua gây ra có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu phát sinh các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công thực hiện Dự Án thì Bên Mua phải bồi thường toàn bộ các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán.
- h) Các quyền khác theo quy định trong Hợp Đồng và pháp luật có liên quan.

<sup>1</sup> Các điều kiện cụ thể do Hai Bên thỏa thuận điền khi ký kết Hợp Đồng. Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo điều kiện tối thiểu là trang thiết bị, vật liệu thay thế phải có giá cả và giá trị sử dụng tương đương hoặc tốt hơn trang thiết bị, vật liệu bị thay thế.

## 5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt; Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng 01 (một) bộ bản sao bản vẽ thiết kế Căn Hộ, bao gồm: bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ; bản vẽ sơ đồ vị trí Căn Hộ; bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ; bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- b) Xây dựng Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung và tiến độ Dự Án đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng công trình, kỹ thuật, mỹ thuật Nhà Chung Cư theo hồ sơ thiết kế đã được thẩm định, phê duyệt;
- d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng;
- e) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn quy định trong Hợp Đồng;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ hạ tầng với các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ như điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp...;
- g) Phụ thuộc vào việc Bên Mua thực hiện đầy đủ nghĩa vụ (bao gồm cả nghĩa vụ cung cấp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ) theo quy định của Hợp Đồng và Nội Quy, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục để Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;
- h) Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị; Thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi Ban Quản Trị chưa được thành lập theo đúng quy định của pháp luật;
- i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu vay tín dụng để thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Hợp Đồng;
- j) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- k) Nộp Kinh Phí Bảo Trì tương ứng Phần Diện Tích Thuộc Sở Hữu Riêng của Bên Bán để bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;



- l) Chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và bàn giao cho Ban Quản Trị theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật;
- m) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;
- n) Có trách nhiệm bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập sử dụng chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc pháp luật có quy định khác;
- o) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác thuộc trách nhiệm của Bên Bán liên quan đến việc bán Căn Hộ phù hợp theo quy định của pháp luật;
- p) Ký hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng;
- q) Các nghĩa vụ khác theo quy định trong Hợp Đồng và pháp luật có liên quan.

## **ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

### **6.1. Quyền của Bên Mua**

- a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng;
- b) Từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng hoặc diện tích Căn Hộ thực tế chênh lệch lớn hơn 5% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện nhận bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- c) 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 quy hoạch Dự Án đã được phê duyệt;
- d) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;
- e) 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 làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận);
- f) Được sử dụng ....(....)<sup>2</sup> chỗ để xe máy có trả phí cho Bên trông giữ xe theo quy định. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải đảm bảo nguyên tắc ưu

---

<sup>2</sup> Số chỗ để xe sẽ được ghi theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp đồng phù hợp theo thiết kế đã được phê duyệt của từng Dự án

tiên cho các chủ sở hữu các Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;

- g) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật có liên quan, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- h) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán (như Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên Bán bảo hành nhà ở theo quy định của Hợp Đồng phù hợp với quy định của pháp luật;
- j) Yêu cầu Bên Bán bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải bồi thường trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- k) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh phí Bảo Trì theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng và bàn giao Kinh phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung cư đã thu của Bên Mua cho Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo quy định của pháp luật;
- l) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;
- m) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại các tổ chức tín dụng phù hợp theo quy định của pháp luật;
- n) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật có liên quan.

## **6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua**

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng;
- c) Kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, (i) Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ 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 đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật; (ii) kể cả trường hợp Bên Mua chưa sử dụng Căn Hộ, Căn Hộ sẽ được

quản lý theo Nội Quy và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy;

- d) 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 theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- e) Thanh toán phí quản lý vận hành và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 12.4 Điều 12 của Hợp Đồng kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;
- f) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành trong việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư;
- g) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 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 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 Chung Cư;
- j) Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, Bên Mua không được sửa chữa thay đổi kết cấu bên trong Căn Hộ; Không được đặt các biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở mặt ngoài Căn Hộ; Không được coi nói diện tích thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư và mặt ngoài Căn Hộ. Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa mặt ngoài và cả bên trong Căn Hộ thì Bên Mua phải có văn bản đề nghị kèm theo bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa gửi cho Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ít nhất 10 (mười) Ngày Làm Việc trước ngày dự kiến thực hiện việc sửa chữa để Bên Bán xem xét quyết định. Mọi việc sửa chữa của Bên Mua trong trường hợp này đều phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán và phải tuyệt đối tuân thủ Nội Quy cũng như bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa trong trường hợp được Bên Bán chấp thuận. Đối với trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ (không thay đổi kiến trúc, kết cấu chịu lực của Căn Hộ) thì Bên Mua phải có thông báo bằng văn bản kèm theo kế hoạch sửa chữa gửi cho Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành ít nhất 05 (năm) Ngày Làm Việc trước ngày dự kiến thực hiện việc sửa chữa;
- k) Các nghĩa vụ khác của Bên Mua:
  - i. Tôn trọng và cho phép Bên Bán có quyền tiếp cận vào bên trong Căn Hộ vì các mục đích bảo trì, bảo hành, khắc phục các sự cố liên quan đến Nhà Chung Cư và/hoặc Căn Hộ, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ;
  - ii. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu, quản lý và kinh doanh Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán

theo quy định của pháp luật trong trường hợp Bên Bán tuân thủ các thiết kế được phê duyệt đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và quy định của pháp luật có liên quan;

iii. Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng và pháp luật có liên quan.

## **ĐIỀU 7: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN**

- 7.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
- 7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế, các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba và các chi phí khác liên quan đến việc mua bán Căn Hộ.
- 7.3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 8: GIAO NHẬN CĂN HỘ**

### **8.1. Điều kiện bàn giao Căn Hộ**

- a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị vật liệu quy định tại Danh Mục Vật Liệu Và Trang Thiết Bị Của Căn Hộ mà các Bên đã thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- b) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà Chung Cư, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.
- c) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các khoản sau:
  - i. ....% (..... phần trăm) Giá Bán Căn Hộ<sup>3</sup> theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng;
  - ii. Các khoản tiền lãi do chậm thanh toán, tiền phạt, bồi thường vi phạm theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có);
  - iii. 100% Kinh Phí Bảo Trì và .... (....)<sup>4</sup> tháng phí dịch vụ quản lý vận hành.

### **8.2. Thời gian bàn giao Căn Hộ**

- a) Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua dự kiến vào tháng .....năm ..... trừ trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Việc bàn giao Căn Hộ thực tế

<sup>3</sup> Nội dung cụ thể ghi theo thỏa thuận tại thời điểm ký Hợp đồng nhưng tối đa không quá 95% Giá bán Căn Hộ

<sup>4</sup> Nội dung cụ thể ghi theo thỏa thuận tại thời điểm ký Hợp đồng, Cục quản lý cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo Bên Bán được quyền thu trước phí dịch vụ quản lý vận hành không quá 03 (ba) tháng

có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại Khoản này, tuy nhiên không được chậm quá ... (...)<sup>5</sup> Ngày;

- b) Trong trường hợp Bên Mua chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền đến hạn nào theo Hợp Đồng, Bên Bán áp dụng quy định tại Điều 13.1 của Hợp Đồng hoặc thay đổi ngày bàn giao tương ứng với số ngày Bên Mua chậm thanh toán;
- c) Trường hợp chậm bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điểm a Khoản này, Bên Bán có trách nhiệm gửi văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ;
- d) Trước ngày bàn giao Căn Hộ thực tế ít nhất 10 (mười) Ngày, Bên Bán gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ;

### **8.3. Đối với việc bàn giao Căn Hộ, Các Bên thống nhất rằng:**

- a) Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ, cùng với Bên Bán đo đạc diện tích thực tế và ký Biên Bản Bàn Giao nếu Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng. Bên Mua có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế với chi phí đo đạc Bên Mua chịu. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 07 (bảy) Ngày kể từ Ngày bàn giao theo thông báo hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ, mặc dù Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định của Hợp Đồng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Các Bên công nhận rằng Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng;
- b) Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế có chênh lệch vượt quá  $\pm 5\%$  Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng, Bên Mua có quyền (i) chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ giá Bán Căn Hộ Bên Mua đã thanh toán; Khoản tiền phạt và bồi thường thiệt hại là 08% (tám phần trăm) Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và khoản tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại Khoản 13.2 Điều 13 của Hợp Đồng (nếu có), hoặc (ii) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và Giá Bán Căn Hộ sẽ được tính lại theo diện tích Căn Hộ thực tế.
- c) Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, Bên Mua có quyền từ chối ký Biên Bản Bàn Giao nếu Căn Hộ không đáp ứng đủ điều kiện về chất lượng theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng và yêu cầu Bên Bán khắc phục sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm sửa chữa, khắc phục các điểm chưa phù hợp với quy định tại Hợp

<sup>5</sup> Nội dung cụ thể ghi theo thỏa thuận tại thời điểm ký Hợp đồng, Cục quản lý cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo thời gian bàn giao không chậm quá 90 ngày so với thời gian bàn giao dự kiến.

Đồng và việc bàn giao Căn Hộ sẽ được thực hiện sau khi Bên Bán khắc phục xong. Để làm rõ, các quy định về bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 8 Hợp Đồng vẫn được áp dụng trong trường hợp này, bao gồm cả quy định về thời gian bàn giao Căn Hộ dự kiến. Trường hợp Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, nhưng vẫn đồng ý ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, các Bên có quyền xác nhận và ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục và thời hạn hoàn thành việc sửa chữa, khắc phục vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng đối với Căn Hộ khi bàn giao vẫn được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ;

Để tránh hiểu nhầm, Các Bên nhất trí rằng các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ mà không phải thay đổi thiết bị, vật liệu như đã thỏa thuận tại Hợp Đồng, không làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn Hộ hoặc vi phạm quy định khác mà Hai Bên đã thỏa thuận tại Hợp Đồng và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ (ví dụ như xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp, một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời, sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ, sơn một số vị trí không đồng màu...) sẽ không được coi là lý do để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao.

- d) Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo bằng văn bản khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục; Trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết tranh chấp sẽ được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng.

**8.4.** Căn Hộ chỉ được bàn giao sau khi Bên Mua xuất trình đầy đủ cho Bên Bán các hồ sơ, giấy tờ theo quy định của Bên Bán được nêu rõ trong thông báo bàn giao Căn Hộ gồm:

- i. Bản gốc Giấy Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu của người được đến nhận bàn giao;
- ii. Bản gốc Giấy ủy quyền có công chứng trong trường hợp người đến nhận bàn giao được Bên Mua ủy quyền;
- iii. Bản gốc Phiếu xác nhận thanh toán các đợt.

## **ĐIỀU 9: GIẤY CHỨNG NHẬN**

- 9.1.** Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua về việc nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận trước 30 (ba mươi) Ngày kể từ ngày Bên Bán nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận, theo đó:
- a) Trong thời hạn 10 (mười) Ngày, kể từ ngày Bên Mua nhận được văn bản thông báo của Bên Bán:
    - i. Bên Mua có trách nhiệm nộp đầy đủ giấy tờ cần thiết theo quy định pháp luật cho Bên Bán để hoàn thiện hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận;
    - ii. Bên Bán sẽ hướng dẫn để Bên Mua hoàn chỉnh hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật;
    - iii. Bên Mua phải cung cấp các giấy tờ cần thiết và thực hiện các nghĩa vụ về tài chính liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận, trừ các nghĩa vụ thuộc trách nhiệm của Bên Bán.
  - b) Các Bên công nhận rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận và thời gian cấp sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ sẽ phụ thuộc vào quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cũng như phụ thuộc vào việc thực hiện các nghĩa vụ liên quan tới việc xin cấp Giấy Chứng Nhận của Bên Mua;
  - c) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn theo Thông báo nếu Bên Mua vẫn không hoàn thành việc hoàn tất các thủ tục theo yêu cầu của Bên Bán để xin cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua tự chịu trách nhiệm trong việc xin cấp Giấy Chứng Nhận.
- 9.2.** Sau khi Bên Bán nhận được Giấy Chứng Nhận từ Cơ quan nhà nước và Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo các quy định trong Hợp Đồng, Bên Bán sẽ giao cho Bên Mua hoặc tổ chức/cá nhân được Bên Mua ủy quyền hợp pháp nhận bản chính Giấy Chứng Nhận (tổ chức/cá nhân đó phải xuất trình văn bản/hợp đồng ủy quyền có nội dung và hình thức phù hợp theo quy định của pháp luật).

## **ĐIỀU 10: BẢO HÀNH NHÀ Ở**

### **10.1. Thời hạn bảo hành**

- a) Thời gian bảo hành Nhà Chung Cư là 60 (sáu mươi) tháng, được tính từ ngày hoàn thành xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- b) Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì thời hạn theo quy định của nhà sản xuất.
- c) Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua, việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- d) Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm cung cấp cho Bên Mua bản sao Biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng công trình Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật để các Bên xác định thời điểm Bảo Hành.

#### **10.2. Nội dung Bảo Hành Nhà Ở**

- a) Bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, 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. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo quy định của nhà sản xuất.
- b) Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật 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.

**10.3.** Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 03 (ba) Ngày Làm Việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành có trách nhiệm kiểm tra, đánh giá và xác định nguyên nhân:

- a) Trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán, Bên Bán phải đưa ra giải pháp có trách nhiệm tổ chức thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật và trong thời hạn chậm nhất là 07 (bảy) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán hoặc đơn vị được ủy quyền thực hiện Bảo Hành Nhà Ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì Bên Bán phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua các thiệt hại thực tế xảy ra;
- b) Trường hợp Bên Bán xác định không thuộc trách nhiệm bảo hành theo Hợp Đồng, Bên Bán lập văn bản thông báo nêu rõ cơ sở xác định trách nhiệm cho Bên Mua và phối hợp với Bên Mua để giải quyết.

**10.4.** Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 10.1 Điều này;



- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

## **ĐIỀU 11: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

- 11.1.** Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ 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 cho Bên Bán để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
- 11.2.** Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- a) Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ hoặc Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ nhưng Các Bên chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- b) Căn Hộ đang không trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba và gửi văn bản thông báo cho Bên Bán về việc này;
- c) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đáp ứng đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
- e) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng.
- 11.3.** Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở và các văn bản liên quan tới việc thực hiện Hợp Đồng. Bên Bán có trách nhiệm tạo điều kiện cho Các Bên trong việc chuyển nhượng Hợp Đồng và không được thu bất kỳ khoản phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.
- 11.4.** Trong trường hợp Hợp Đồng trở thành di sản thừa kế, người được hưởng di sản phải làm thủ tục khai nhận hoặc phân chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển giao, người được nhận sẽ tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của Bên Mua.

## **ĐIỀU 12: PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

- 12.1.** Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và được quyền sở hữu, sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung quy định tại Khoản 12.3 Điều này. Bên Mua đồng ý rằng đã hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình đối với mỗi phần diện tích sở hữu được quy định tại Điều này.
- 12.2.** Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán thuộc quyền sở hữu hợp pháp và duy nhất của Bên Bán mà không phân bổ giá trị vào giá bán các Căn Hộ. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm các diện tích sau:
- a) Các căn hộ mà Bên Bán chưa/không bán;
  - b) Phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ, văn phòng theo thiết kế đã được phê duyệt;
  - c) Diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được Chủ Đầu Tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh được quy định của pháp luật phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt);
  - d) .....
- 12.3.** Phần Sở Hữu Chung bao gồm:
- a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng theo quy định tại Khoản 12.1 và Khoản 12.2 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
  - b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư;
  - c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ Đầu Tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
  - d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự Án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt
- 12.4.** Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư như sau:

---

<sup>6</sup> Điền các diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Bán được ghi nhận trong thiết kế đã được phê duyệt phù hợp với quy định của pháp luật.

- a) Tính từ thời điểm bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm tổ chức công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư và Bên Mua sẽ thanh toán phí quản lý vận hành và các phí dịch vụ khác theo quy định của Bên Bán. Phí quản lý vận hành là<sup>7</sup> ..... VNĐ/m<sup>2</sup> (..... một mét vuông) chưa bao gồm thuế VAT, khoản phí này được tính trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế. Bên Mua có trách nhiệm đóng các loại phí theo thông báo của Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành;
- b) Sau khi Ban Quản Trị được thành lập, danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành;
- c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước.

### **ĐIỀU 13: TRÁCH NHIỆM CỦA BÊN BÁN, BÊN MUA VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

**13.1.** Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán các nghĩa vụ đến hạn thanh toán theo Hợp Đồng cho Bên Bán như sau:

- a) Trong vòng 10 (mười) Ngày kể từ ngày Hai Bên ký Hợp Đồng mà Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ thanh toán/thanh toán không đầy đủ trong lần thanh toán thứ nhất thì Bên Bán có quyền:
  - i. Áp dụng Lãi Suất Quá Hạn do chậm thanh toán/thanh toán không đầy đủ trên tổng số tiền chậm thanh toán/thanh toán không đầy đủ kể từ ngày đến hạn thanh toán, và/hoặc;
  - ii. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ được xử lý như quy định tại Điểm d Khoản này;
- b) Nếu quá 10 (mười) Ngày Làm Việc kể từ ngày đến hạn thanh toán của các đợt thanh toán khác (trừ lần thanh toán thứ nhất) theo quy định của Hợp Đồng mà Bên Mua chậm thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, Bên Bán có quyền áp dụng Lãi Suất Quá Hạn do chậm thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán kể từ ngày đến hạn thanh toán của đợt thanh toán đó cho đến ngày Bên B thanh toán đầy đủ theo quy định tại Hợp Đồng;
- c) Nếu tổng thời gian chậm của các đợt thanh toán quá 60 (sáu mươi) Ngày đối với Hợp Đồng có 04 (bốn) đợt thanh toán trở lên và 30 (ba mươi) Ngày đối với Hợp Đồng có dưới 04 (bốn) đợt thanh toán (trừ trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này) thì Bên Bán có quyền lựa chọn một trong hai hình thức sau:

---

<sup>7</sup> Ghi theo thỏa thuận tại thời điểm ký Hợp Đồng nhưng không vượt quá mức theo quy định của pháp luật hoặc cơ quan có thẩm quyền

- i. Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm thanh toán mới, khi đó, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán tiền lãi theo quy định tại Điểm b Khoản này, hoặc;
  - ii. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, việc chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này sẽ được xử lý như quy định tại Điểm d Khoản này;
- d) Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng như quy định tại Điểm a và Điểm c Khoản này, Bên Bán sẽ có thông báo gửi đến Bên Mua và Hợp Đồng sẽ bị chấm dứt vào ngày Bên Mua nhận được thông báo chấm dứt theo quy định tại Hợp Đồng. Bên Bán không có trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua bất kỳ khoản tiền nào đối với việc chấm dứt Hợp Đồng, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, đồng thời Bên Bán có quyền tự do chào bán và ký hợp đồng mua bán Căn Hộ trên với người mua khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại Giá Bán Căn Hộ Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi Bên Bán đã ký hợp đồng mua bán Căn Hộ cho người khác hoặc sau .... (...) <sup>8</sup> Ngày kể từ Ngày Bên Bán thông báo về việc chấm dứt Hợp Đồng tùy theo điều kiện nào đến trước và việc hoàn trả được thực hiện sau khi đã khấu trừ các khoản tiền Bên Mua phải trả Bên Bán như sau:
  - i. Khoản tiền phạt vi phạm 08% (tám phần trăm) Giá Bán Căn Hộ;
  - ii. Tiền lãi theo Lãi Suất Quá Hạn tính trên khoản tiền quá hạn từ ngày đến hạn của khoản tiền đó đến ngày Hợp Đồng được chấm dứt (nếu có);
  - iii. Bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có) theo quy định của pháp luật.

**13.2.** Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:

- a) Nếu Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế chậm hơn ... (...) <sup>9</sup> Ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ dự kiến theo quy định tại Điểm a Khoản 8.2 Điều 8 của Hợp Đồng thì Bên Mua được quyền tính lãi theo Lãi Suất Quá Hạn trên Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán từ ngày thứ 91 của ngày bàn giao Căn Hộ dự kiến đến ngày bàn giao Căn Hộ thực tế trong trường hợp Bên Mua thực hiện đầy đủ toàn bộ nghĩa vụ đến hạn theo Hợp Đồng hoặc đã khắc phục các vi phạm (nếu có);
- b) Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế sau .... (...) <sup>10</sup> Ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến thì Bên Mua có quyền lựa chọn một trong các hình thức thực hiện sau:
  - i) Xem xét tiếp tục thực hiện Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền lãi tính trên Giá Bán Căn

<sup>8</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. Cục quản lý cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo thời gian quy định tại Khoản này không quá 60 (sáu mươi) ngày.

<sup>9</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. Cục quản lý cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo thời gian quy định tại Khoản này không quá 90 (chín mươi) ngày.

<sup>10</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. Cục quản lý cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo thời gian quy định tại Khoản này không quá 90 (chín mươi) ngày.

Hộ Bên Mua đã thanh toán, cách tính tiền lãi theo quy định tại Điểm a Khoản này, hoặc;

- ii) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng thông báo gửi cho Bên Bán trong vòng 30 (ba mươi) Ngày kể từ ngày phát sinh quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Sau thời gian nêu trên, Bên Mua không thông báo thì xem như Bên Mua từ bỏ quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Mua được hoàn trả các khoản như sau:
  - Toàn bộ Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán;
  - Khoản tiền phạt và bồi thường thiệt hại là 08% (tám phần trăm) tổng Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán;
  - Bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có) theo quy định của pháp luật;
  - Tiền lãi theo Lãi Suất Quá Hạn theo quy định tại Điểm a Khoản này.

## **ĐIỀU 14: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

### **14.1. Bên Bán cam kết**

- a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho bất kỳ bên thứ ba nào khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng.

### **14.2. Bên Mua cam kết**

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua bán;
- b) Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng 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 Căn Hộ theo Hợp Đồng là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên; Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.
- d) Đã đọc kỹ, hiểu rõ và không có bất kỳ thắc mắc gì đối với Hợp Đồng và Phụ Lục kèm theo Hợp Đồng.

- 14.3. Việc ký kết Hợp Đồng giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

**14.4.** Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, Khoản, Điểm trong Hợp Đồng 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 vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, Khoản, Điểm bị 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.

**14.5.** Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng.

#### **ĐIỀU 15: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

**15.1.** 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 như: lũ lụt, động đất, sóng thần, núi, núi lửa...;
- b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của một hoặc Các Bên hoặc thay đổi chính sách pháp luật có liên quan;
- c) Trường hợp ốm, đau phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
- d) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

**15.2.** Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

**15.3.** Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Khoản 15.1 Điều này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn 15 (mười lăm) Ngày kèm theo giấy tờ chứng minh việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. 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.

**15.4.** 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.

#### **ĐIỀU 16: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

**16.1.** Hợp Đồng có thể được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- b) Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng;
- c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng;

- d) Bên Bán xây dựng Căn Hộ vi phạm quy định tại Điều 4 Hợp Đồng;
  - e) 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 Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Việc chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
- 16.2.** Việc khắc phục hậu quả cũng như thanh toán các chi phí phát sinh do chấm dứt Hợp Đồng được nêu tại các Điểm b, c, d, Khoản 16.1 Điều này do Bên vi phạm Hợp Đồng chịu trách nhiệm thanh toán.
- 16.3.** Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm e Khoản 16.1 Điều này, Các Bên sẽ có thỏa thuận cụ thể bằng văn bản về các điều kiện chấm dứt Hợp Đồng, chi phí phát sinh liên quan đến việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ do Bên bị tác động của Sự Kiện Bất Khả Kháng mà không thể tiếp tục thực hiện Hợp Đồng chịu trách nhiệm thanh toán.

## **ĐIỀU 17: THÔNG BÁO**

- 17.1.** Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia:
- a) Bên Bán: Theo địa chỉ như đã nêu ở thông tin về Bên Bán;
  - b) Bên Mua: Theo địa chỉ như đã nêu ở thông tin về Bên Mua.
- 17.2.** Hình thức thông báo giữa Các Bên: Bằng văn bản và phải được gửi qua một trong các cách: fax, thư điện tử, gửi tin nhắn điện thoại, thư thường, thư bảo đảm, chuyển phát nhanh hoặc chuyển trực tiếp có đại diện của một trong Các Bên ký nhận.
- 17.3.** Bên nhận thông báo có nghĩa vụ tiếp nhận thông báo và đảm bảo phải có người được thay mặt tiếp nhận thông báo trong trường hợp không có mặt tại địa chỉ đăng ký.
- 17.4.** Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng 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 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 theo thông báo. Trong trường hợp Bên Mua từ chối nhận thông báo, Bên Bán sẽ chuyển thông báo cho Bên Mua bằng hình thức chuyển phát và thông báo sẽ được coi là gửi thành công theo quy định tại Điểm c Khoản này;
  - 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 ba kể từ ngày đóng dấu đơn vị chuyển phát trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
- d) Vào ngày gửi trong trường hợp thông báo được bằng gửi email hoặc gửi tin nhắn điện thoại thành công.

**17.5.** Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết trước ít nhất 03 (ba) Ngày Làm Việc nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi (*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 18: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 18.1.** Trường hợp Các Bên có tranh chấp, vướng mắc phát sinh liên quan đến Hợp Đồng, Các Bên gửi thông báo bằng văn bản cho Bên kia. Chậm nhất 15 (mười lăm) Ngày kể từ ngày nhận được thông báo, Bên nhận có trách nhiệm trả lời bằng văn bản về hướng giải quyết tranh chấp, vướng mắc phát sinh.
- 18.2.** Trong trường hợp không thể giải quyết được bằng thương lượng, hòa giải thì Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **ĐIỀU 19: THỎA THUẬN KHÁC**

- 19.1.** Đối với Phần Sở Hữu Riêng: Các Bên có trách nhiệm mua bảo hiểm phòng cháy chữa cháy đối với diện tích sở hữu thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Mỗi Bên.
- 19.2.** Đối với Phần Sở Hữu Chung: Các Bên có trách nhiệm đóng góp kinh phí theo thỏa thuận để mua bảo hiểm phòng cháy chữa cháy cho Phần Sở Hữu Chung.

#### **ĐIỀU 20: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

- 20.1.** Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 20.2.** Mặc dù Hợp Đồng có thể ghi nhận gồm một người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên Mua nhưng Bên Bán sẽ coi đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của tất cả mọi người đứng tên trên Hợp Đồng. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết, thỏa thuận trong Hợp Đồng. Khi có một hoặc một số trong những người đứng tên trên Hợp Đồng không hoặc không thể thực hiện nghĩa vụ thì những người khác còn lại có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp Đồng.
- 20.3.** Hợp Đồng là văn bản có giá trị pháp lý cao nhất, thay thế các thỏa thuận bằng lời nói, các văn bản đã ký kết trước đây giữa Hai Bên có nội dung liên quan đến Căn Hộ.
- 20.4.** Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải được lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.



- 20.5.** Các Phụ Lục của Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không thể tách rời của Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
- 20.6.** *Hợp Đồng có 20 (hai mươi) Điều, với ..... (.....) trang, được lập thành 04 (bốn) bản bằng Tiếng Việt và có giá trị pháp lý như nhau. Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản làm căn cứ thực hiện./.*

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*