

CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG - THƯƠNG MẠI THUẬN VIỆT
40A - 40B Út Tịch, Phường 4, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
ĐT: 028.38111048 Fax: 028.38111410
Email: info@thuanviet.com.vn Website: www.thuanviet.com.vn

HỢP ĐỒNG

MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

GIỮA

CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG - THƯƠNG MẠI THUẬN VIỆT
(Bên Bán)

VÀ

Ông/Bà
(Bên Mua)

Số Hợp đồng:...../HĐMBCH-.....

Căn hộ số:.....

Tầng:.....

Tòa:.....

Thành phố Hồ Chí Minh

Ngày ... tháng ... năm ...

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/HĐMBCH-.....

CĂN CỨ:

- 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 11 tháng 11 năm 2010;
- Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- 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;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Thông tư số 28/2016/TT – BXD ngày 15/12/2016 của Bộ xây dựng;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 số.....(hoặc Quyết định phê duyệt tổng mặt bằng số.....).đã đượcthành phố/tỉnhcấp ngày.....tháng.....năm.....;
- Căn cứ Quyết định chấp thuận đầu tư số.....dothành phố/tỉnhcấp ngày.....thángnăm;
- Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số.....đã được Thành phố/Tỉnhcấp ngày.....tháng.....năm;
- Căn cứ văn bản của Sở Xây dựng.....về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Khoản 8 Điều 1 Mẫu 01 Nghị định 76/2015/NĐ – CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 ;
- Căn cứ hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng.....theo điểm I khoản 2 Điều 6 Mẫu 01 Nghị định 76/2015/NĐ – CP ngày 10 tháng 9 năm 2015; và
- Các hồ sơ pháp lý liên quan khác của dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.¹

¹ Chi tiết sẽ được Bên Bán liệt kê khi ký kết hợp đồng

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ này được lập và ký vào ngày ... tháng ... năm ... (“Ngày Ký Kết”) tại ... bởi Các Bên sau đây:

1. BÊN BÁN NHÀ Ở

- **CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG - THƯƠNG MẠI THUẬN VIỆT**

- Địa chỉ :
 - Mã số doanh nghiệp: Cấp ngày: Nơi cấp:
 - Đại diện bởi : Chức vụ:
(Theo Giấy uỷ quyền số (nếu có).....)
 - Điện thoại : Fax:
 - Tài khoản số : Tại Ngân hàng:
- (Sau đây gọi tắt “Bên Bán” hoặc “Bên A”)

2. BÊN MUA NHÀ Ở²

- **Ông (bà):**.....
- Theo giấy uỷ quyền số.....(nếu có).
- CMND (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:../.../..... tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ :.....
- Điện thoại :.....Fax (nếu có):.....
- Điện thoại di động: Email :.....
- Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng.....
- Mã số thuế (nếu có):.....

Hoặc

- Công ty :.....
 - Địa chỉ :.....
 - Giấy ĐKHKĐ :.....
 - Tài khoản số :.....tại ngân hàng.....
 - Đại diện :.....Chức vụ:.....
(Theo giấy uỷ quyền số.....(nếu có).....)
 - Điện thoại :.....Fax (nếu có):.....
- (sau đây gọi tắt là “Bên Mua” hoặc “Bên B”)

Trong Hợp Đồng này, Bên Bán và Bên Mua được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**” hoặc “**Hai Bên**” tùy theo ngữ cảnh.

² Nếu có nhiều người mua cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua nhà ở này.

Hai Bên đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán này với các điều khoản và điều kiện sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

- 1.1. Trong Hợp Đồng này, các từ và cụm từ dưới đây, số nhiều cũng bao gồm số ít và ngược lại, được hiểu như sau:
- a) **“Hợp Đồng”** nghĩa 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 này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
 - b) **“Dự Án”** nghĩa là (hoặc tên gọi khác do Chủ đầu tư quyết định và được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt) được xây dựng tại địa chỉ
 - c) **“Nhà Chung Cư”** nghĩa là chung cư có ký hiệu/tên gọi thuộc Dự án có Căn Hộ mua bán do Công ty.....làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ để ở, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà chung cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại.....;
 - d) **“Cụm Nhà Chung Cư”** nghĩa là tập hợp toàn bộ Nhà Chung Cư thuộc Dự Án được xây dựng tại địa chỉdo Công ty.....làm chủ đầu tư theo quy hoạch, hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
 - e) **“Căn Hộ”** nghĩa là một căn hộ trong Nhà Chung Cư, được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt, thuộc nhà chung cư do Công ty đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả về các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm theo quy định tại Điều 2 và Phụ Lục 01;
 - f) **“Giá Trị Hợp Đồng”** là tổng số tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán để mua Căn Hộ như được xác định chi tiết tại Điều 3 và Phụ Lục 2
 - g) **“Giá Bán Căn Hộ”**: là giá bán Căn Hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nhưng không gồm thuế VAT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung như được xác định chi tiết tại Điều 3 và Phụ Lục 2;;
 - h) **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** nghĩa là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên 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;
 - i) **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ”**: nghĩa 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;
 - j) **“Bảo Hành Nhà Ở”** nghĩa là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
 - k) **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** nghĩa là phần Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ được quy định tại khoản 11.1 Điều 11 của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này;

- l) **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** nghĩa là phần diện tích trong Dự án, Nhà Chung Cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ;
- m) **“Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư”** nghĩa là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và được quy định chi tiết tại Phụ lục 5 của Hợp Đồng.
- n) **“Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Khác”** nghĩa là phần diện tích và các trang thiết bị kỹ thuật trong Nhà Chung Cư không thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và không thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;
- o) **“Phần Sở Hữu Chung Của Cụm Nhà Chung Cư”** hoặc **“Sở Hữu Chung Của Dự Án”** nghĩa là phần diện tích, các công trình, hệ thống thiết bị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Cụm Nhà Chung Cư, như **được quy định chi tiết tại Phụ lục 5 của Hợp Đồng**
- p) **“Ban Quản Trị Nhà Chung Cư”** nghĩa là Ban quản trị của Nhà Chung Cư được thành lập theo quy định của Luật Nhà ở để chịu trách nhiệm quản lý vận hành Nhà Chung Cư khi Nhà Chung cư đưa vào hoạt động;
- q) **“Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** nghĩa là các khoản chi phí mà Bên Mua (hoặc người đại diện của Bên Mua) phải thanh toán và được quy định tại Điều 11 của Hợp đồng này. Trong trường hợp Ủy ban nhân dân thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư quy định mức phí thì phí quản lý này sẽ không vượt quá mức giá trần quy định (nếu có);
- r) **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** nghĩa là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, bao gồm việc quản lý vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
- s) **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** nghĩa là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư;
- t) **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung”** nghĩa là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp tính trên phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.
- u) **“Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** nghĩa là đơn vị có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật và cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- v) **“Nội Quy Nhà Chung Cư”** nghĩa là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm theo Hợp đồng và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
- w) **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** nghĩa là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 15;
- x) **“Ngày Bàn Giao”** nghĩa là ngày Căn Hộ được bàn giao trên thực tế được xác định theo Biên Bản Bàn Giao hoặc ngày Căn Hộ được coi là đã bàn giao theo khoản 8.4, Điều 8;

- y) **“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”** nghĩa là ngày Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại khoản 8.3, Điều 8;
 - z) **“Thông Báo Bàn Giao”** nghĩa là văn bản thông báo của Bên Bán gửi cho Bên Mua thông báo ngày bàn giao theo quy định tại Khoản 8.3 Điều 8 của Hợp đồng;
 - aa) **“Biên Bản Bàn Giao”** nghĩa là biên bản xác nhận việc bàn giao Căn Hộ được Bên Bán và Bên Mua ký kết theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này.
 - bb) **“Giấy Chứng Nhận”** nghĩa là một 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 theo quy định của Pháp luật Việt Nam;
 - cc) **“Ngày Làm Việc”** nghĩa là ngày làm việc bình thường, ngoại trừ ngày Thứ 7, Chủ Nhật và ngày nghỉ khác theo quy định của pháp luật Việt Nam
- 1.2. Các bên đồng ý rằng, tham chiếu đến Điều và Phụ Lục là tham chiếu đến Điều và Phụ lục của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua một Căn Hộ với các chi tiết và đặc điểm như sau:

- 2.1. Đặc điểm và Thông tin chi tiết về căn hộ: được mô tả tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này.
- 2.2. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: được xác định và quy định tại Phụ Lục 01. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (hay còn được gọi là “Diện Tích Thông Thủy”) và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.
- 2.3. Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại khoản 2.2, Điều này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại Ngày Bàn Giao. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, cụ thể:
 - a) Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế tăng lên hoặc giảm đi trong phạm vi 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Trị Hợp Đồng.
 - b) Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế tăng lên hoặc giảm đi quá 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng thì Giá Trị Hợp Đồng sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ nhân với đơn giá nêu tại Hợp Đồng này. Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch được thực hiện theo quy định tại điểm c Khoản 3.4 Điều 3 của Hợp đồng này.

Trong Biên Bản Bàn Giao hoặc trong Phụ Lục, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích chênh lệch (tăng hoặc giảm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng (nếu có). Biên Bản Bàn Giao và Phụ Lục là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ.
- 2.4. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ: được xác định và quy định tại Phụ Lục 01.
- 2.5. Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở
- 2.6. Danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ được mô tả tại Phụ lục số 1 đính kèm Hợp đồng
- 2.7. Năm hoàn thành việc xây dựng Nhà Chung Cư: 2017

2.8. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư: được xác định và quy định tại Phụ Lục 01

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

3.1. Giá Trị Hợp Đồng

Giá Trị Hợp Đồng được quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp đồng này và đã bao gồm:

- a) Giá Bán Căn Hộ (trong đó đã bao gồm tiền sử dụng đất):..... đồng
- b) Thuế Giá trị gia tăng (VAT): :..... đồng (khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật);
- c) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung: bằng 2% (hai phần trăm) của Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế. Trong trường hợp Nhà nước yêu cầu nộp thuế giá trị gia tăng thì Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuế này.

3.2 Giá Bán Căn Hộ được quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng này không bao gồm các khoản sau:

- a) Các khoản thuế trước bạ, phí, lệ phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan, để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán hoặc cho Bên thứ ba ngay vào thời điểm phát sinh;
- b) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ tiện ích cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, bru chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng riêng cho Căn Hộ. Các chi phí này do Bên Mua trực tiếp thanh toán cho đơn vị cung cấp dịch vụ;
- c) Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hàng tháng. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại khoản 11.7, Điều 11 của Hợp Đồng này;
- d) Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho Nhà Chung Cư và bất kỳ khoản phí, lệ phí nào khác mà Bên Mua phải trả theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- e) Các chi phí khác mà Bên Mua phải thanh toán bao gồm chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác theo quy định tại hợp đồng cung ứng dịch vụ do bên thứ ba cung cấp (nếu có)
- f) Hai Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ thuế liên quan đến việc sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật (nếu có), thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, phí trông giữ xe cho nhà cung cấp dịch vụ theo thỏa thuận mà các bên ký kết.

3.3. Phương thức thanh toán:

- a) Bên Mua thanh toán cho Bên Bán bằng Đồng Việt Nam (VNĐ) thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng dưới đây:

Chủ Tài Khoản:

Số Tài Khoản:

Mở tại Ngân hàng:

hoặc thanh toán vào các tài khoản ngân hàng khác sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua theo từng thời điểm.

- b) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.
- c) Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán đó sẽ do Bên Mua chịu.
- d) Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ làm việc theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán là Ngày Làm Việc kế tiếp ngày nghỉ đó.

3.4. Thời hạn thanh toán:

- a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ: Bên Mua có trách nhiệm và nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ theo Phương Thức Thanh Toán quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này;
- b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung:
 - (i) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung trước thời điểm Bên Bán Bàn Giao Căn Hộ theo thời hạn đề cập tại thông báo;
 - (ii) Bên Bán Có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 ngày ngày kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng để quản lý khoản kinh phí này. Trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Tòa Nhà biết. Trường hợp Bên Bán không bàn giao khoản kinh phí này thì Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải bàn giao. Kinh phí bảo trì chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác; trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì Phần Sở Hữu Chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

Các quy định khác liên quan đến việc quản lý sử dụng kinh phí bảo trì thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm bàn giao nhà chung cư đưa vào sử dụng.

c. Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch

Trong trường hợp điều chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo quy định tại khoản 2 Điều 2 thì Giá Bán Căn Hộ và Giá Trị Hợp Đồng sẽ được điều chỉnh lại theo Diện

Tích Sử Dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Phần diện tích chênh lệch được xác định trên cơ sở đơn giá 1 m² (một mét vuông) tính bằng Giá Bán Căn Hộ trước thuế VAT chia cho Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng (khi chưa phát sinh diện tích chênh lệch) nhân với phần diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế ghi nhận trong Biên Bản Bàn Giao và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng, cộng với thuế VAT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung phát sinh tương ứng (sau đây gọi là “Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch”).

Các bên thỏa thuận việc thanh toán Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch sẽ được thực hiện như sau:

- (i) Nếu điều chỉnh tăng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: Bên Mua phải thanh toán Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch cho Bên Bán cùng đợt thanh toán cuối cùng.
- (ii) Nếu điều chỉnh giảm Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: Bên Bán sẽ trừ Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch vào đợt thanh toán cuối cùng. Nếu Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch vượt quá số tiền của đợt thanh toán cuối cùng thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại phần chênh lệch cho Bên Mua trong 10 (mười) ngày sau đợt thanh toán cuối cùng.

ĐIỀU 4. TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG, CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

- 4.1. Bên Bán cam kết đảm bảo chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ với đặc điểm như nêu tại Điều 2 theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà hai Bên đã cam kết tại Phụ Lục 01.
- 4.2. Tiến độ xây dựng:
Hiện tại Dự án đã xây dựng xong, sau khi khách hàng ký hợp đồng mua bán căn hộ Bên Bán sẽ bàn giao cho Bên Mua trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày hợp đồng mua bán được ký kết.
- 4.3. Bên Bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư theo quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4. Bên Bán tiến hành bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng 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 bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt, nước sinh hoạt, nước thải, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống hạ tầng xã hội bao gồm: ...³; bảo đảm sẽ kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, bảo đảm 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 trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng

³ Bên Bán điền cụ thể vào Hợp Đồng ký kết với Bên Mua theo thiết kế được phê duyệt

- và được tính lãi phạt và bồi thường trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng. Việc tính lãi phạt và bồi thường do chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 12.1, Điều 12 của Hợp Đồng;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng;
 - c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ 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;
 - d) Trong thời gian trước khi Ban Quản trị được thành lập, Bên Bán có quyền yêu cầu đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư (là đơn vị có đủ điều kiện theo quy định pháp luật) ngừng cung cấp các dịch vụ tiện ích khác do Bên Bán cung cấp cho Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) theo thỏa thuận đã được hai bên ký kết nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn các khoản phí theo quy định sau khi đã thông báo cho Bên Mua 03 (ba) lần.
 - e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình tòa Nhà Chung Cư và Căn Hộ có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trong trường hợp thay đổi vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ khác với phụ lục 1 thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
 - f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập được Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; ban hành Nội Quy Nhà Chung Cư trong thời gian chưa tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư; tham gia thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập;
 - g) Được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này theo quy định tại Điều 16;
 - h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm và/hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận tại Hợp Đồng dẫn đến hậu quả phải nộp phạt và/hoặc phải bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận tại Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - i) Yêu cầu Bên Mua ký tên trên các văn bản cấp giấy chứng nhận, bản vẽ nội nghiệp, giấy ủy quyền cho nhân viên của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định của cơ quan có thẩm quyền và cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
 - j) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
 - k) Được toàn quyền sở hữu đối với Căn Hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn Hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;
 - l) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản phí, lệ phí, Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, chi phí sử dụng dịch vụ tiện ích gia tăng (điện thoại, Internet, truyền hình cáp....) do Bên Bán cung cấp trong quá trình quản lý Nhà Chung Cư (nếu có)

- m) Bên Bán được quyền miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của Bên thứ ba đối với hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- n) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu các tranh chấp giữa Bên thứ ba đối với Bên Mua mà không có lỗi của Bên Bán làm thiệt hại đến quyền lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện Dự Án thì Bên Mua phải bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán. Thời hạn bồi thường theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm phát sinh nhưng không vượt quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh thiệt hại.
- o) Được phép tiếp cận, vào Căn Hộ vì mục đích xây dựng, bảo hành, bảo trì và/hoặc mục đích kiểm tra khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng gây ảnh hưởng tới việc sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng của bên thứ ba, kể cả sau khi Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua, với điều kiện Bên Bán thông báo cho Bên Mua biết trước 01 (một) ngày. Trong trường hợp phải xử lý khẩn cấp các sự cố ảnh hưởng đến các căn hộ khác hoặc phần diện tích thuộc sở hữu chung như hỏa hoạn, cháy nổ, chập điện, tràn nước, thấm nước hay có người gặp sự cố trong Căn Hộ thì Bên Bán có quyền tiếp cận, ra vào Căn Hộ một cách hợp lý và phù hợp mà không cần thông báo trước cho Bên Mua;
- p) Bố trí chỗ để xe ô tô, xe máy theo điều kiện thực tế của Dự Án phù hợp quy định của pháp luật và thiết kế được phê duyệt;
- q) Từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp Đồng và các yêu cầu không phù hợp quy định của pháp luật;
- r) Được treo biển tên, biển hiệu của Nhà Chung Cư, của Bên Bán tại tầng thượng của tòa nhà với các điều kiện không ảnh hưởng đến việc sử dụng của Bên Mua;
- s) Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật và theo Hợp Đồng.

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 này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ (nếu Bên Mua yêu cầu);
- b) Xây dựng Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d) Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước của khách hàng và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình trong trường hợp Bên Mua có yêu cầu;
- e) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư và Căn Hộ theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

- f) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9;
- g) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- h) 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 và các dịch vụ liên quan;
- i) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật và theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- j) Bên Bán có trách nhiệm thực hiện (các) thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua trừ trường hợp bên mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ 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. Sau khi Bên Bán đã nộp hồ sơ theo quy định pháp luật thì thời gian cấp Giấy chứng nhận nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- k) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí 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, Bên Mua sẽ thanh toán đủ toàn bộ Giá Trị Hợp Đồng còn lại cùng với tất cả các khoản phí, lệ phí, các khoản phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán ngay khi Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ để Bên Mua có thể tự đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận;
- l) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ mua bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập được Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;
- m) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;
- n) Bên Bán 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 cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- o) Nộp phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận tại Hợp Đồng dẫn đến hậu quả phải nộp phạt và/hoặc phải bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận tại Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- p) Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định của pháp luật;
- q) Ký hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực và có tên trong danh sách các ngân hàng được thực hiện loại bảo lãnh này do Ngân hàng Nhà nước công bố và gửi bản sao Hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. Nếu Bên Bán không thực hiện bàn giao Căn Hộ theo tiến độ đã cam kết và Bên Mua có yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh thì bên bảo lãnh có trách nhiệm hoàn lại số tiền ứng trước và thanh toán thêm các khoản tiền xử lý vi phạm khác cho Bên Mua theo Hợp Đồng này và hợp đồng bảo lãnh đã ký kết;
- r) Chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo đúng quy định;
- s) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và theo Hợp Đồng.

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 có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng tại Phụ Lục 01 và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- b) Được sử dụng (.....) chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư và đóng phí trông giữ xe theo quy định. Được quyền mua/thuê chỗ để xe ô tô trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư theo công năng và theo thiết kế của Nhà Chung Cư đã được phê duyệt. Bên Mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung ứng dịch vụ và phí thuê/mua chỗ để xe ô tô cho chủ đầu tư theo quy định (nếu có).
Việc bố trí chỗ để xe thực hiện theo quy định tại Luật Nhà ở và các văn bản pháp luật có liên quan;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật và theo quy định của Hợp Đồng (trừ trường hợp quy định tại điểm j khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ 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 Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình;
- f) Yêu cầu bên bán bồi thường thiệt hại do việc giao nhà, công trình xây dựng không đúng thời hạn, chất lượng và các cam kết khác trong hợp đồng
- g) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% các khoản phải thanh toán theo Hợp Đồng, bao gồm các khoản: Giá Trị Hợp Đồng và Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch (nếu có), tiền phạt và bồi thường do chậm thanh toán (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- h) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- i) Có quyền 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 ở, sinh hoạt thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 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 bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- j) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;
- k) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng để thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- l) Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng;

- m) Thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, cho tặng và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở và quy định tại Hợp Đồng;
 - n) Yêu cầu Bên Bán quản lý, sử dụng, nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung theo đúng thỏa thuận của Hợp Đồng;
 - o) Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật và theo Hợp Đồng.
- 6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua
- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng và phụ lục hợp đồng mà các bên đã ký kết.
 - b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
 - c) Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (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;
 - d) Kể từ Ngày Bàn Giao, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào ở, sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý, vận hành và bảo trì theo quy định của Hợp Đồng này và Nội Quy Nhà Chung Cư. Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy Nhà Chung Cư;
 - e) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7;
 - f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, các tiện ích dịch vụ do Bên Bán cung cấp (nếu có),... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
 - g) Thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 11.7, Điều 11, kể cả trường hợp Bên Mua không ở, sử dụng Căn Hộ;
 - h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng;
 - i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
 - j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;
 - k) Nộp phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận tại Hợp Đồng dẫn đến hậu quả phải nộp phạt và/hoặc phải bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận tại Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - l) 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;
 - m) Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, Bên Mua cam kết sử dụng đúng công năng thiết kế, và:
 - (i) Không được thực hiện bất kỳ thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu bên trong Căn Hộ so với thời điểm Ngày Bàn Giao, cũng như không được lắp đặt bất kỳ thiết bị hay kết cấu nào trong phạm vi Căn Hộ để có thể ảnh hưởng đến cơ sở hạ tầng cho các tiện ích công cộng, an toàn phòng cháy chữa cháy;
 - (ii) Không được đặt, treo, gắn các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu và các

- tài sản, vật dụng ảnh hưởng mỹ quan ở phía mặt ngoài của Nhà Chung Cư và Căn Hộ;
- (iii) Không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, trang thiết bị chung của Nhà Chung Cư và/hoặc kiến trúc tổng thể và/hoặc mặt ngoài của Nhà Chung Cư;
 - (iv) Trừ những trường hợp thay đổi nêu trên, trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa, nâng cấp, tự trang trí nội thất hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào của Căn Hộ làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng và thiết kế của Căn Hộ nhưng không được ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực chính của Nhà Chung Cư, Bên Mua phải có đơn đề nghị bằng văn bản kèm theo bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa gửi cho Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư ít nhất là 15 (mười lăm) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa để Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định trước khi thực hiện. Đối với trường hợp Bên Mua sửa chữa nhỏ (không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng và thiết kế của Căn Hộ) thì Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư ít nhất là 07 (bảy) ngày trước khi thực hiện.
 - (v) Bên Mua phải tuyệt đối tuân thủ những quy định trong Quy chế Quản lý, sử dụng nhà chung cư và Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định của Bên Bán tại từng thời điểm.
 - (vi) Trường hợp thực hiện sửa chữa sai thiết kế đã được thông qua, Bên Mua phải bồi thường chi phí sửa chữa để khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu cho Bên Bán hay Ban Quản Lý Nhà Chung Cư hay chủ sở hữu Căn Hộ có liên quan. Đồng thời, Bên Mua thanh toán bất kỳ và tất cả các thiệt hại thực tế phát sinh.
 - (vii) Chịu trách nhiệm trước pháp luật trong trường hợp Bên Mua gây thiệt hại tổn thất về người và tài sản trong Nhà Chung Cư từ việc tự thực hiện công việc trang trí, sửa chữa nêu trên.
- n) Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua hoàn toàn:
- (i) Tự chịu trách nhiệm bảo trì Căn Hộ của mình; chịu mọi trách nhiệm liên quan đến Căn Hộ, bất kể là Bên Mua đã sử dụng Căn Hộ đó hay chưa;
 - (ii) Chịu trách nhiệm khắc phục sự cố và bồi thường mọi thiệt hại phát sinh (nếu có) cho Bên Bán và Bên thứ ba nếu những thiệt hại này gây ra do lỗi của Bên Mua làm ảnh hưởng, hư hỏng, mất mát đối với Phần Sở Hữu Chung, những công trình chung, bao gồm cảnh quan, kiến trúc bên ngoài và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các trang thiết bị bên trong Nhà Chung Cư không thuộc phạm vi quyền sở hữu riêng của Bên Mua;
 - (iii) Tự chịu trách nhiệm đối với mọi rủi ro và tổn thất liên quan đến hoặc phát sinh từ Căn Hộ trừ trường hợp được quy định thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng.
- o) Đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được cấp Giấy Chứng Nhận; đích thân có

mặt tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi được yêu cầu; ký tên trên các văn bản và cung cấp đầy đủ, kịp thời thông tin, hồ sơ pháp lý cho Bên Bán theo các quy định của pháp luật và của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

- p) Thanh toán các khoản phí nếu có nhu cầu sử dụng các tiện ích, dịch vụ gia tăng do Bên Bán cung cấp;
- q) Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm giải quyết mọi tranh chấp, khiếu nại do người đi thuê, người làm công, người đại diện, người sử dụng, khách của Bên Mua hay bất kỳ Bên thứ ba nào gây ra đối với Bên Bán, cũng như với cư dân của Nhà Chung Cư mà có nguyên do từ các hành vi của Bên Mua hoặc do việc Bên Mua cho phép làm liên quan đến Căn Hộ, trừ trường hợp Bên Bán có lỗi.
- r) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và theo Hợp Đồng.

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

- 7.1. Bên Mua thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại 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 và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán, chuyển nhượng Căn Hộ, chuyển nhượng Hợp Đồng, tặng cho, để thừa kế, cho thuê Căn Hộ đã mua cho người khác.
- 7.3. Mỗi Bên tự chịu trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí, lệ phí và các loại phí khác thuộc trách nhiệm của mình theo quy định của pháp luật hiện hành.

ĐIỀU 8. BÀN GIAO CĂN HỘ

- 8.1. Điều kiện Bàn Giao Căn Hộ
 - a) Bên Bán đã xây dựng xong Căn Hộ theo đúng hồ sơ thiết kế được phê duyệt và hoàn thành xong các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà Chung Cư như quy định chi tiết tại Điều 4.
 - b) Diện tích sử dụng căn hộ thực tế không nhỏ hơn hoặc lớn hơn 5% (năm phần trăm) so với diện tích căn hộ ghi trong hợp đồng này (nếu Bên Mua từ chối nhận Căn hộ trong trường hợp này thì không bị xem là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán);
 - c) Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận trong Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận thay thế vật liệu, thiết bị hoặc trường hợp quy định tại điểm e, khoản 5.1, Điều 5.
 - d) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán bao gồm các nghĩa vụ thanh toán sau:
 - (i) Thanh toán đến đủ 95% (chín mươi lăm phần trăm) Giá Bán Căn Hộ, và thuế GTGT tương ứng;
 - (ii) Thanh toán đủ toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung;
 - (iii) Thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cho Quý đầu tiên tính từ Ngày Bàn Giao;

- (iv) Thanh toán các khoản tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt, bồi thường vi phạm theo quy định của Hợp Đồng (nếu có).
 - (v) Thanh toán tất cả các khoản tiền phải thanh toán, các khoản phí mà Bên Mua còn thiếu (nếu có), cần thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng ngay trước Ngày Bàn Giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán và hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, các khoản lệ phí, phí theo quy định của Nhà nước;
- 8.2. Căn Hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng. Tuy nhiên, Các Bên thống nhất rằng:
- a) Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, thì Bên Mua có quyền chọn lựa (i) nhận bàn giao căn hộ hoặc (ii) chưa nhận bàn giao căn hộ đồng thời ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Phiếu đề nghị và tiếp nhận thông tin sửa chữa theo mẫu của Bên Bán (gọi tắt là **“Phiếu Đề Nghị Sửa Chữa”**); Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời gian thỏa thuận giữa Hai Bên tại thời điểm tiếp nhận Phiếu Đề Nghị Sửa Chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn tất việc khắc phục các khiếm khuyết theo Phiếu Đề Nghị Sửa Chữa của Bên Mua và gửi thông báo bàn giao Căn Hộ nếu:
 - (i) Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ thì sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong Phiếu Đề Nghị Sửa Chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp này, nếu Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn hộ mà không vì Sự Kiện Bất Khả Kháng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy (kể cả nhận bàn giao căn hộ trên thực tế như quy định tại điểm này), thì Bên Mua vẫn được coi là vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao căn hộ và Bên Bán được quyền áp dụng quy định tại Điều 12.3 của Hợp Đồng này để xử lý vi phạm của Bên Mua
 - (ii) Trong trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ và ký Biên Bản Bàn Giao và chỉ yêu cầu sửa chữa khuyết, sai sót ghi trong Phiếu Đề Nghị Sửa Chữa thì sau khi Bên Bán hoàn tất việc khắc phục những sai sót sẽ thông báo cho Bên Mua biết để xác nhận việc sửa chữa đã hoàn tất vào Phiếu Đề Nghị Sửa Chữa.
 - b) Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Điều 2 và tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng cũng như hồ sơ, bản vẽ thiết kế của Dự Án, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục và nêu rõ lý do từ chối việc sửa chữa. Trong trường hợp này, nếu Bên Mua vẫn từ chối nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán thì xem như Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng trái quy định. Trong trường hợp này, việc giải quyết tranh chấp thực hiện theo quy định của Hợp đồng mà các bên đã ký kết.
- 8.3. Thời điểm bàn giao Căn Hộ

- a) Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày __/__/20__ (sau đây gọi là “Ngày Bàn Giao Dự Kiến”).
 - b) Việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến, nhưng sẽ không sớm hoặc chậm quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Trong trường hợp bàn giao chậm trễ, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.
 - c) Trước Ngày Bàn Giao 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán sẽ gửi Thông Báo Bàn Giao cho Bên Mua; trong đó nêu rõ thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ. Bên Bán chỉ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua khi Bên Mua thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nêu tại khoản 8.1, Điều 8.
- 8.4. Vào Ngày Bàn Giao theo Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Căn Hộ so với thỏa thuận tại Hợp Đồng, cùng với đại diện của Bên Bán kiểm tra lại diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ và ký vào Biên Bản Bàn Giao. Bên Mua có quyền 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 thuê đơn vị tư vấn do 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 Bàn Giao của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày Bàn Giao được nêu trong Thông Báo Bàn Giao hoặc có đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g, khoản 6.1, Điều 6) thì kể từ Ngày Bàn Giao ghi trong Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong nghĩa vụ, trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ, việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy (kể cả nhận bàn giao căn hộ trên thực tế như quy định tại khoản này), thì Bên Mua vẫn được coi là vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao căn hộ và Bên Bán được quyền áp dụng quy định tại Điều 12.3 của Hợp Đồng này để xử lý vi phạm của Bên Mua.

- 8.5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH, BẢO TRÌ CĂN HỘ

9.1. Bảo Hành

- a) Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ đã bán theo quy định tại Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- b) Thời gian bảo hành đối với nội dung bảo hành quy định tại điểm d Khoản này là 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng.
- c) Đối với các thiết bị gắn với Căn Hộ thì thời hạn bảo hành được thực hiện theo quy định của Nhà sản xuất. .

- d) Nội dung bảo hành 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 cung cấp chất đốt, 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 Căn Hộ. Đối với các thiết bị khác bảo hành sửa chữa, thay thế theo quy định của nhà sản xuất.
- e) Không quá 48 giờ Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi phát hiện Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành; đồng thời phải áp dụng, thực hiện mọi nỗ lực, biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại ở mức tối đa. Nếu Bên Mua không kịp thời thông báo hoặc không thực hiện các công việc cần thiết để giảm thiểu thiệt hại, tổn thất thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ hoặc một phần chi phí khắc phục sửa chữa thiệt hại tùy mức độ vi phạm. Trong thời hạn không quá 05 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 Căn Hộ.
- f) Các Bên theo đây đồng ý chấp nhận quyết định của đơn vị thẩm định xây dựng độc lập do hai bên thống nhất lựa chọn (trong trường hợp tranh chấp đến chất lượng bảo hành, các bên có quyền yêu cầu tổ chức giám định độc lập để giám định kết quả - quyết định của người này là cuối cùng) về việc khiếu nại của Bên Mua có hoặc không có liên quan đến việc bảo hành theo quy định. Chi phí thuê đơn vị thẩm định độc lập sẽ do bên có lỗi chịu.

Nếu khiếu nại của Bên Mua liên quan đến Bảo Hành phải khắc phục thì việc thay thế hoặc sửa chữa sẽ chỉ do Bên Bán hoặc Bên được ủy quyền của Bên Bán thực hiện. Trong trường hợp Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền không thực hiện đúng trách nhiệm bảo hành trừ trường hợp do lỗi của Bên Mua thì Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền sẽ bồi thường thiệt hại cho Bên Mua.

- g) Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- (i) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - (ii) Hư hỏng do lỗi của Bên Mua hay của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - (iii) Hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - (iv) Đã hết Thời Hạn Bảo Hành theo thỏa thuận tại điểm b, khoản 9.1, Điều này;
 - (v) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại điểm b, khoản 9.1, 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;
 - (vi) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật;
- h) Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại điểm b, khoản 9.1, Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

9.2. Bảo Trì Nhà Chung Cư

- a) Bên Bán tự chịu trách nhiệm bảo trì đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán (đối với phần diện tích mà Bên Bán giữ lại và không phân bổ vào giá bán) và gánh chịu Kinh

Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung tương ứng với diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật hiện hành.

- b) Bên Mua tự chịu trách nhiệm bảo trì đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và gánh chịu Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung tương đương 2% Giá Bán Căn Hộ

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 10.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ 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 pháp luật và tổ chức tín dụng.
- 10.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn hộ từ Bên Bán hoặc khi hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận Cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Bên Bán hỗ trợ Bên Mua ký các hồ sơ thuộc thẩm quyền và Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.
- 10.3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ tất cả các điều kiện sau đây:
- a) Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng, không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
 - b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thoả thuận tại Hợp Đồng này bao gồm các khoản phạt chậm thanh toán, các khoản tiền bồi thường thiệt hại (nếu có)
 - c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
 - d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ toàn bộ các thoả thuận của Bên Bán và Bên Mua tại Hợp Đồng này, tuân thủ Nội Quy Nhà Chung Cư, các phụ lục đính kèm và các thoả thuận bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm;
- 10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.1 và khoản 10.2 của Điều này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thoả thuận tại Hợp Đồng và Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng;
- 10.5. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn Hộ.

- 10.6 Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng.
- 10.7 Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc khiếu kiện, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

ĐIỀU 11. PHÂN SỞ HỮU RIÊNG, PHÂN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

11.1. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua:

Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Của Căn Hộ và các trang thiết bị đính kèm theo thỏa thuận của hợp đồng đã ký kết (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ, nếu có) và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ; hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng, phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư.

11.2. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán:

Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:

- a) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán gồm các Căn Hộ mà Bên Bán chưa bán/không bán, Diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích các tầng hầm được Chủ đầu tư bố trí chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh), khu vực tập thể dục tại các tầng thương mại (nếu có); các tầng thương mại – dịch vụ; khu vực đỗ xe của khu thương mại, văn phòng và khu vực bán lẻ; khu vực để xe ô tô, khu vực kỹ thuật (M&E) của khối khu thương mại và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán được quy định trong nội dung dự án và/hoặc hồ sơ thiết kế được phê duyệt dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- b) Toàn bộ phần diện tích và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán như được quy định tại Phụ Lục 5.

11.3. Các phần diện tích thuộc sở hữu chung của Dự án hoặc Nhà Chung Cư, bao gồm:

- a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 11.1 và khoản 11.2, 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, 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 các chủ sở hữu Nhà Chung Cư;
- c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng 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, Cụm Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh, không thuộc phần diện tích Bên Mua và Chủ Đầu tư được sử dụng theo thiết kế cơ sở được duyệt hoặc phải bàn giao

cho Nhà nước theo nội dung Dự Án và/hoặc hồ sơ thiết kế được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên, sân vườn dành cho trẻ em và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự Án, hồ sơ thiết kế được phê duyệt.

- 11.4. Phần sở hữu chung của từng Nhà Chung Cư và Sở Hữu Chung Của Dự án được quy định chi tiết tại Phụ lục 05 của Hợp đồng này.
- 11.5. Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;
- 11.6. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua Căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này trừ trường hợp các bên có thể thỏa thuận khác⁴. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- 11.7. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như sau:
 - a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua đến thời điểm Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Nhà Chung Cư với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư là đồng/m²/tháng (.....) (chưa bao gồm Thuế VAT và được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được ghi tại Biên Bản Bàn Giao). Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật tại từng thời điểm và không cao hơn mức phí trần do UBND quy định (nếu có). Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này 03 tháng đầu cho Bên Bán trước khi bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán. Những tháng tiếp theo Bên Mua đóng khoản phí này trong vòng 05 ngày đầu tiên mỗi tháng. (*Danh mục quản lý vận hành mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi Ban quản trị được thành lập gồm: bảo vệ, vệ sinh môi trường, quản lý vận hành*)
 - b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì 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 nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;
 - c) Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi..., chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng) theo quy định của chủ đầu tư hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ;
 - d) Trong trường hợp Phí bảo trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì Các Bên có trách nhiệm đóng góp thêm vào Quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần sở hữu riêng của Mỗi Bên. Trong trường hợp nói trên việc thu phí bảo trì phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN KHI VI PHẠM HỢP ĐỒNG

- 12.1. Phạt vi phạm trong trường hợp Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ:
 - a) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán các khoản tiền mua Căn Hộ vượt quá 07 (bảy) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán của bất kỳ đợt thanh toán nào theo thỏa thuận tại Hợp Đồng thì Bên Mua sẽ phải trả thêm một khoản tiền lãi phạt trên tổng số tiền

⁴ Tùy trường hợp các bên sẽ thỏa thuận chi tiết tại hợp đồng khi ký kết.

chậm thanh toán với mức lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm/ngày) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả;

- b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 16;

Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm dẫn đến phải chấm dứt Hợp Đồng này là 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Căn Hộ (chưa tính thuế) trong vòng 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước.

12.2. Phạt vi phạm trong trường hợp Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ:

- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán các khoản tiền mua Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 8.3, Điều 8 mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với mức lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm/ngày) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 8.3, Điều 8 thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 16;

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Căn Hộ trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua có văn bản thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng gửi cho Bên Bán;

12.3 Phạt vi phạm trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ

Trường hợp quá 15 ngày kể từ ngày bàn giao theo thông báo của Bên Bán và Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền chấm dứt hợp đồng và bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là 30% (Ba mươi phần trăm)/tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng..

- 12.4 Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng sau khi đã nhận bàn giao Căn hộ mà không phải do lỗi của Bên Bán thì Bên Mua bị xem là chấm dứt hợp đồng trái quy định.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm và tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là 50% (năm mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) trong thời hạn 30 ngày sau khi ký hợp đồng bán căn hộ cho Bên thứ ba hoặc trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước.

- 12.5. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt hợp đồng sau khi bàn giao Căn hộ mà không phải do lỗi của Bên Mua thì Bên Bán bị xem là chấm dứt hợp đồng trái quy định.

Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 50% (năm mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) trong vòng 30 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng.

- 12.6. Trường hợp Bên Bán đã hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và đã gửi thông báo yêu cầu Bên Mua hoàn tất việc thanh toán các khoản phát sinh (nếu có) mà Bên Mua không thực hiện hoặc có nhưng không đầy đủ thì Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền phạt do trì hoãn việc thực hiện các nghĩa vụ với mức lãi suất 0,05%/ngày/số tiền phải thanh toán/thời gian trì hoãn. Số tiền này Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trước khi yêu cầu Bên Bán bàn giao Giấy chứng nhận.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

- 13.1. Bên Bán cam kết:

- a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện cầm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- b) Căn hộ nêu tại Điều 2 được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận;

- 13.2. Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, 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 thỏa thuận trong Hợp Đồng 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. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;

- 13.3. Hai Bên cam kết:

- a) Việc ký kết Hợp Đồng giữa Hai Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối, đe dọa;
- b) Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng;
- c) Hai Bên đồng ý và thống nhất rằng, Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh thay đổi đó

không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo theo các quy định hiện hành sau khi được sự chấp thuận của Bên Mua;

- d) Hai Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các Phụ Lục và/hoặc các văn bản, thoả thuận liên quan mà Hai Bên đã ký kết thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

ĐIỀU 14. GIẤY CHỨNG NHẬN

- 14.1. Bên Bán sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết để đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua khi Bên Mua đáp ứng đủ các điều kiện sau:
 - a) Có đầy đủ điều kiện để được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật;
 - b) Cung cấp đầy đủ và kịp thời tất cả các thông tin, tài liệu, chứng từ, hồ sơ nhân thân liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật;
 - c) Thực hiện tất cả các hành vi, công việc cần thiết để phục vụ cho việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, bao gồm việc ký bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận tại thời điểm bàn giao Căn Hộ hoặc khi Bên Bán yêu cầu.
- 14.2. Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng:
 - a) Bên Mua thừa nhận rằng do việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua là thuộc thẩm quyền duy nhất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên trình tự, thủ tục, thời gian xem xét và chấp thuận là hoàn toàn phụ thuộc vào cơ quan này với điều kiện Bên Bán đã hoàn thành các trách nhiệm của mình theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật. Tuy nhiên Bên Bán sẽ nỗ lực hết sức để tạo mọi điều kiện thuận lợi cho việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
 - b) Trường hợp có sự chậm trễ trong việc nộp hồ sơ và cấp Giấy Chứng Nhận vì các lý do khách quan, ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì cũng không bị coi là lỗi của Bên Bán.
 - c) Tất cả các loại thuế, phí và lệ phí (kể cả lệ phí trước bạ) phát sinh liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận, sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán tất cả các khoản chi phí phát sinh theo quy định pháp luật, theo yêu cầu của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các chi phí thực tế hợp pháp khác theo thỏa thuận cụ thể của Các Bên tại thời điểm phát sinh chi phí (nếu có), trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua yêu cầu thanh toán số tiền này;
- 14.3. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu tự mình thực hiện các thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc không cung cấp hồ sơ theo quy định tại điểm j khoản 5.1 Điều 5 thì Bên Mua tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp giấy và và Bên Bán hỗ trợ cung cấp đầy đủ các hồ sơ pháp lý về Căn Hộ theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và quy định pháp luật;
- 14.4. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ mua bán cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn tất việc thanh toán 100% Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán tại thời điểm Bên Bán bàn giao đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên

Mua. Nếu Bên Mua không thanh toán số tiền đợt cuối của Hợp Đồng theo đúng thời hạn quy định thì Bên Mua sẽ bị tính tiền phạt quá hạn thanh toán là 0,05%/ngày trên tổng số tiền chậm thanh toán nếu Bên Bán đã cung cấp hồ sơ pháp lý về căn Hộ cho Bên Mua.

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 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;
 - b) Do chiến tranh, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- 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 trường hợp bất khả kháng theo quy định tại khoản 15.1, Điều 15 thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải nỗ lực thực hiện mọi biện pháp khắc phục và thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn sớm nhất có thể (nhưng không chậm hơn 10 ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng) cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do 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

Hợp Đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- 16.1 Hợp Đồng được thực hiện xong, Hai Bên hoàn thành nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng.
- 16.2 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.
- 16.3 Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn đến việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của Bên Bán. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này sẽ được thực hiện theo Điều 12.1.
- 16.4 Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ dẫn đến Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này sẽ được thực hiện theo Điều 12.2;
- 16.5 Bên Mua không nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 12.3 Điều 12 của hợp đồng này. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này sẽ được thực hiện theo Điều 12.3;
- 16.6 Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Khoản 12.4 Điều 12 của Hợp đồng này. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này sẽ

được thực hiện theo Điều 12.4;

- 16.7 Bên Bán đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Khoản 12.5 Điều 12 của Hợp đồng này. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này sẽ được thực hiện theo Điều 12.5;
- 16.8 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 và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm Hợp Đồng. Các Bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận (không tính lãi) trừ các khoản phạt, bồi thường do vi phạm Hợp Đồng trước thời điểm xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.

ĐIỀU 17. THÔNG BÁO

- 17.1. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch (sau đây gọi chung là “Thông Báo”) của một Bên gửi cho Bên kia sẽ được lập bằng văn bản và gửi đến địa chỉ nêu tại phần thông tin của Các Bên trong Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua có nhiều người cùng mua Căn Hộ theo Hợp Đồng thì Thông Báo sẽ được Bên Bán gửi đến từng người trong Bên Mua.
- 17.2. Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi không nhận được Thông Báo. Trường hợp một Bên có bằng chứng đã gửi Thông Báo đến đúng địa chỉ liên hệ như nêu tại Hợp Đồng cho Bên còn lại thì xem như Bên đó đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ thông báo của mình.
- 17.3. Mọi Thông Báo mà một Bên gửi theo Hợp Đồng này được xem là Bên còn lại nhận được:
 - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc
 - b) Vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax; hoặc
 - c) Vào hết ba ngày làm việc kể từ ngày có bằng chứng xác nhận của Bưu điện đã gửi trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm; hoặc
- 17.4. Nếu một Thông Báo được nhận vào một ngày không phải là một Ngày Làm Việc hoặc sau 5 giờ 00 phút chiều của một Ngày Làm Việc thì Thông Báo đó được coi là nhận được vào Ngày Làm Việc tiếp sau đó.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 18.1. Trường hợp có tranh chấp về nội dung của Hợp Đồng thì một trong Hai Bên có thể thông báo cho Bên kia bằng văn bản về tranh chấp phát sinh. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày thông báo, tranh chấp đó sẽ được giải quyết bằng thương lượng, hòa giải trên tinh thần thiện chí giữa Hai Bên.
- 18.2. Trường hợp không thể giải quyết tranh chấp đó trong thời hạn nêu trên (thời hạn đó có thể được gia hạn theo thỏa thuận của Hai Bên), thì một trong Hai Bên có thể đưa tranh chấp đó đến Tòa án có thẩm quyền để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 18.3. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, ngoài những nội dung tranh chấp đang được tòa án giải quyết, Hai Bên vẫn phải có trách nhiệm thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ và quy định tại Hợp Đồng

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG

- 19.1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ Ngày Ký Kết và có hiệu lực ràng buộc Bên Mua và các Bên kế thừa của Bên Mua trên cơ sở việc chuyển nhượng Hợp Đồng, chuyển nhượng Căn Hộ, tặng cho, để thừa kế hoặc các hình thức khác về chuyển quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật.
- 19.2. Việc sửa đổi, bổ sung bất kỳ điều khoản nào trong Hợp Đồng và các Phụ Lục đính kèm đều phải lập thành văn bản có xác nhận của Các Bên.
- 19.3. Hợp Đồng, các Phụ Lục đính kèm và mọi văn bản sửa đổi, bổ sung được ký kết hợp lệ sẽ cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dưới bất kỳ hình thức nào, giữa Các Bên liên quan đến các nội dung nêu tại Hợp Đồng.

Bên Bán được quyền sửa đổi biểu mẫu tại Phụ Lục 3 và Phụ lục 04 với điều kiện việc sửa đổi bổ sung phù hợp với quy định của pháp luật và nội dung quy định tại Hợp đồng này và việc sửa đổi này không gây ảnh hưởng bất lợi theo quy định pháp luật đến quyền lợi của Bên Mua.

- 19.4. 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 còn lại của Hợp Đồng vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai 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.
- 19.5. Hợp Đồng này gồm 19 Điều, được lập thành 04 (bốn) bản gốc và có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 01 (một) bản gốc, 01 (một) bản gốc sẽ được nộp cho cơ quan thuế và 01 (một) bản gốc sẽ được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 19.6. Trong trường hợp Bên Mua là người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc là người nước ngoài và có yêu cầu thì Hợp Đồng sẽ được lập thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh, mỗi Bên giữ 01 (một) bản. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản tiếng Việt có giá trị pháp lý.

BÊN BÁN

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức

thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)

BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức

thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)